

まちづくり活動と連動した空き家活用方策に関する研究

株式会社オオバ 松井 梨奈

1. はじめに

近年、少子高齢化や都市への人口流出により過疎化に直面する地方都市では空き家の増加が大きな問題となっている。また、核家族化の進行により今後さらなる空き家の増加が予想される。自治体では空き家バンクを開設し、空き家問題への取組みが進められているが、空き家バンクの開設だけでは空き家問題への対策は難しく、登録件数や成約件数が伸びない自治体も多い。複雑な背景や課題が絡む空き家問題へはまちづくり活動と絡めた複合的な対策が必要なのではないかと考える。

そこで本研究では、空き家の増加により空洞化したまちの隙間を地域再生のチャンスと捉え、まちづくり活動と連動した事例を分析し、複合的な空き家活用方策についての知見を得ることを目的とする。

2. 調査方法

①論文検索で「空き家」をキーワードに検索し、その中から具体的な活用事例を取り上げている論文から取組み内容を整理する。

②自治体HPで「空き家」をキーワードにHP内を検索し空き家に関する補助制度、国の事業を活用している事例を収集する。

③抽出した事例の中から、NPOの活動により空き家を活用する移住者が増加していると考えられる徳島県神山町と、行政主導で空き家を活用した移住促進を行い、空き家バンクの成約件数が増加している香川県小豆島町・土庄町を、主体が異なる先進事例として現地調査や主体・移住者へのヒアリングを行い、実態を把握する。追加調査地の神山町、小豆島町、土庄町は過疎地域であり、高齢化率が高くなっている。

3. 追加調査地の取組みプロセス

神山町と小豆島町・土庄町の取組みを比較すると、小豆島町・土庄町は他の事例でも実施されている空き家バンクや滞在施設など空き家のマッチングが中心となっており、取組み方に工夫があるのではないかと考えられる。神山町では他の事例ではあまり見られない取組みが実施されている。(表-1)

表-1 追加調査地の取組み

| 主体 | 取組み (<input type="checkbox"/> 共通している取組み) | 空き家のマッチング | 空き家活用方式 | 改修サポート | 事業費の創出 | 観光振興 | 町並み保全活動 | 定住支援 | コミュニティ活動 | 仕事づくり・仕事探し | 空間の整備 | その他 | 取組みの内容 | |
|-------------|--|-----------------|---------|--------|--------|------|---------|------|----------|------------|-------|-----|-----------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 徳島県 神山町 | 神山町 | 改修補助金 | | ● | | | | | | | | | 移住者に対する改修補助制度 | |
| | NPO | 相談窓口 | ● | | | | | | | | | | | 移住希望者の相談対応・物件紹介(県と町からの業務委託) |
| | | ワークインレジデンス | | | | | | | | | | | ● | 職種を限定して物件の公募 |
| | | サテライトオフィス事業 | | | | | | | | | | | ● | 都心オフィスのサテライトオフィス開設のサポート |
| | | 神山塾 | | | | | | | | | | | ● | まちでのイベント企画や座学を通じた人材育成事業 |
| | | コワーキングスペースの運営 | | | | | | | | | | | ● | 旧縫製工場を活用してコワーキングスペースを運営 |
| | お試し居住ハウス(2軒) | | | | | | | | | | | | 空き家を活用した滞在施設を移住希望者へ貸出し | |
| | アーティストインレジデンス | | | | | ● | | | | | | | 地域と交流しながら制作を楽しんでもらうアートプログラム | |
| 香川県 小豆島町 | 香川県 | 瀬戸内国際芸術祭 | | | | ● | | | | | | | 3年に1度開催する地域資源を活用したアートプログラム | |
| | 小豆島町 | 空き家バンク | ● | | | | | | | | | | | 空き家情報をHPで公開、所有者の紹介 |
| | | 相談窓口 | ● | | | | | | | | | | | 移住の相談、空き家の相談受付 |
| | | 暮らしガイドツアー | ● | | | | | | | | | | | 1泊2日で島ぐらしの紹介、空き家の見学を行うツアーの企画運営 |
| | | 改修補助金 | | | ● | | | | | | | | | 空き家バンク登録の賃貸物件に対する改修補助制度 |
| | | アーティストインレジデンス | | | | | ● | | | | | | | 休校になった校舎を活用し若手アーティストの地域交流型の制作を支援 |
| | お試し居住ハウス(2軒) | ● | | | | | | | | | | | 空き家を活用した島ぐらし体験ができる中長期滞在施設 | |
| 香川県 土庄町 | 香川県 | 瀬戸内国際芸術祭 | | | | ● | | | | | | | 3年に1度開催する地域資源を活用したアートプログラム | |
| | 土庄町 | 空き家バンク | ● | | | | | | | | | | | 空き家情報をHPで公開、所有者の紹介 |
| | | 相談窓口 | ● | | | | | | | | | | | 移住の相談、空き家の相談受付 |
| | | 暮らしガイドツアー | ● | | | | | | | | | | | 1泊2日で島ぐらしの紹介、空き家の見学を行うツアーの企画運営 |
| | | 改修補助金 | | | ● | | | | | | | | | 空き家バンクを利用した物件に対する改修補助制度 |
| | | お試し居住ハウス(1軒2部屋) | ● | | | | | | | | | | | 島ぐらし体験ができる中長期滞在施設 |
| 民間 | アーティストインレジデンス | | | | | ● | | | | | | | 小豆島のオリーブや花崗岩を用いたアートの公募 | |

(1) 徳島県神山町の取組みプロセス

神山町ではNPOが主体となりまちづくり活動を積極的に行ってきた。取組みプロセスの特徴は、若い世代が少なく、地域に求人も少ないという課題に対し、手に職のある子育て世代を優先して空き家を紹介したり、空き家の公募の際にあらかじめ職種を限定して募集したりすることで、地域に少しずつ雇用が増えたことである。NPOが取組みを行うことで応募順ではなく、地域が求める世代や職種を空き家に呼ぶことができている。また、希望者には最初に家族構成や地域での生活ビジョンを聞き、空き家のマッチングを行うNPOが人の情報と空き家情報の両方を持っていることが空き家バンクの仕組みとは異なる点である。

また、神山町では空き家を活用して地域に必要な機能を埋め込むという、空き家を活用し地域の再開発を行っている。

(2) 香川県小豆島町・土庄町の取組みプロセス

小豆島町・土庄町では2007年より小豆島移住交流推進協議会を設け連携体制を構築しながら移住政策を行っている。大きな転機となっているのは2010年から3年に一度開催される瀬戸内国際芸術祭(以下、芸術祭)である。芸術祭では、地域資源を活用し住民と交流を持ちながらアーティストが制作を行う。また、ボランティアサポーターを結成し芸術祭の制作期間や会期中に芸術祭に関わることができるようになってきている。この取組みでは、交流人口の増加だけでなく島の魅力発信・再認識することができ、島暮らしのイメージアップに繋がっている。

芸術祭の効果に加え、小豆島町・土庄町では空き家バンク制度や空き家を活用した中長期滞在施設、島ぐらしガイドツアーを行政主体で行っており、暮らしを理解し現実的な計画を立てることができる。このような行政の丁寧なサポートにより移住後の生活のギャップを軽減し、空き家を活用した定住に繋がっていると考えられる。

4. 個人ヒアリングからみる取組みの影響

個人へのヒアリングから、自治体やNPOの取組みが地域にどのような影響を与えたのかを把握し、空き家活用のプロセスを3つの型に分類し考察する。

①開業型：場所を選ばない働き方が可能なIT企業やデザイナーなど手に職がある、もしくは新しい土地での店舗開設など明確な目的のあるタイプ。神山町ではNPOから居住や開業の支援を受けており、小豆島町・土庄町では行政が運営する空き家バンクを利用する人や、親族や知人から空き家を手に入れているパターンも見られる。

②一時受皿型：地域おこし協力隊や神山塾のような地域

での活動期間を経て空き家に定住、または開業するタイプ。一時的な受け皿があることで手に職のない人も地域で活動しながら職を探したり、新たに起業したり暮らし方を模索することができる。また、地域に滞在しながら活動するため、活動の中で知り合った住民から空き家を紹介してもらうなど、独自のネットワークを形成して支援を受けていることが分かった。神山町では初期の段階で手に職のある人や店舗を呼び、地域に雇用が生まれ、研修期間を終えた神山塾卒業生の就職先になっていることが分かった。小豆島町・土庄町では芸術祭での制作滞在をきっかけに地域おこし協力隊に就任したパターンが見られ、地域と関わりながらの中長期滞在も一時的な受皿となり得ると考えられる。

③地域雇用型：まちづくり活動によって魅力の高まった地域に興味を持った人が地域で就職するタイプ。現在は県内から通勤している人の中にも空き家を探し移住を希望する人もいる。

個人ヒアリングの結果、空き家に新たな機能や人材を呼び込むことで、地域内外で新たなネットワークが形成され好循環が生まれていることがわかった。空き家活用の取組みだけでなくまちづくり活動と連動し複合的な取組みを行うことでこのような好循環が生まれていると考えられる。

5. おわりに

追加調査地の主体・個人ヒアリングからまちづくり活動と連動した複合的な空き家活用の取組みを3つの段階に分けることができた。(図-1) また、神山町のように空き家を利用して地域に必要な機能を補充していくような、まちづくり的視点は過疎地域だけでなく、中心市街地の空き店舗にも応用可能なのではないかと考えられる。

今回は主体の異なる過疎地域を対象に追加調査を行ったが、今後の課題としては中心市街地や歴史市街地などの条件が異なる地域の事例との比較を行うことで空き家活用とまちづくり活動の取組みメニューの組み合わせ方や、地域の条件に合わせてどの段階に力を注ぐかなどの考察が必要であると考えている。

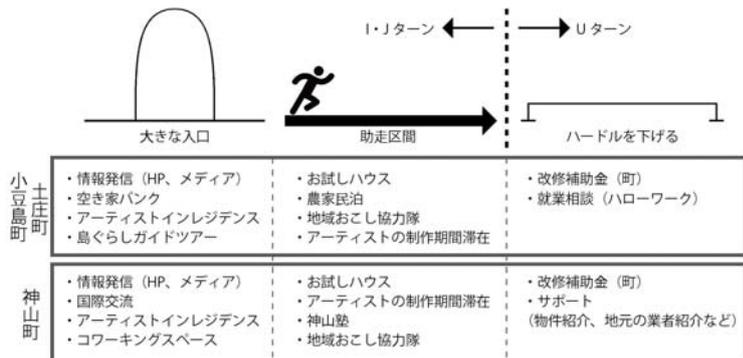


図-1 取組みの3つの段階