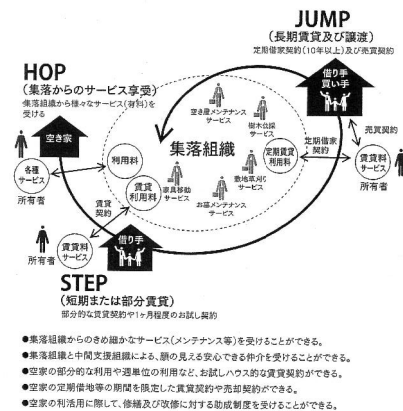


集落再生の 三段跳び計画

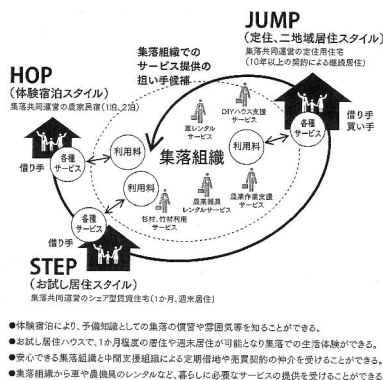
空家は、遊休資源の利活用で一番大切な資源である。空家の有効な利活用を進めるためには、空家に関わる関係者(所有者・移住予定者・集落組織)のニーズを把握・調整し、すべての関係者がステップアップできる運営システムの実践。それぞれの関係者の役割を明確に示し、ホップ・ステップ・ジャンプとステップアップしていく運営システムを実践することで、空家利活用の持続可能な体制を集落組織で形成する。

空家所有者の三段跳び計画

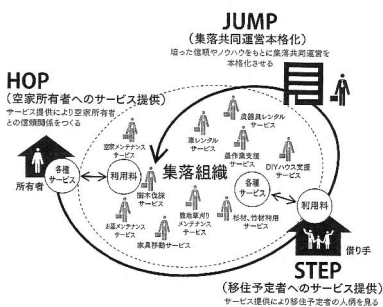


上勝町では、持続可能な地域再生の取り組みにより、平成15年以降15世帯のU・Iターン者を獲得した。しかし、U・Iターン者の多くは町営住宅へ入居しており、人口回復が本来に必要な集落居住が実現していない。そして、上勝町内の集落では、遊休農家(空家)、遊休宅地(空地)、遊休農地、未活用人工林といった、遊休資源が拡大している。これからは、このような遊休資源を集落再生の貴重な資源として活用することが求められている。

移住予定者の三段跳び計画

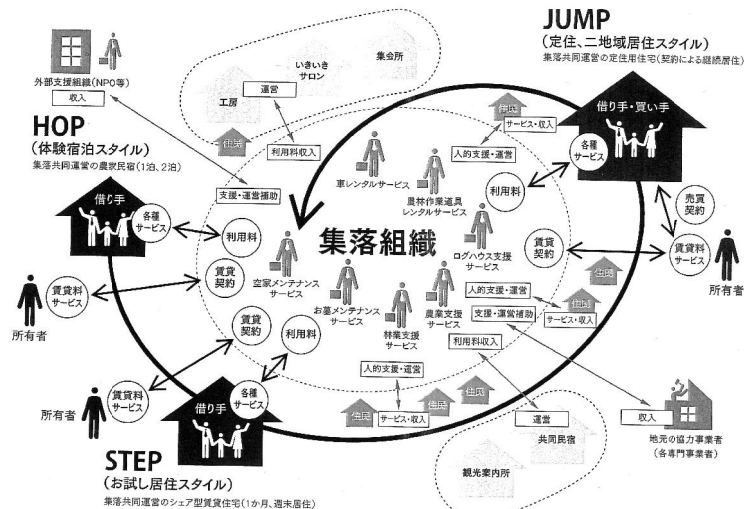


集落組織の三段跳び計画

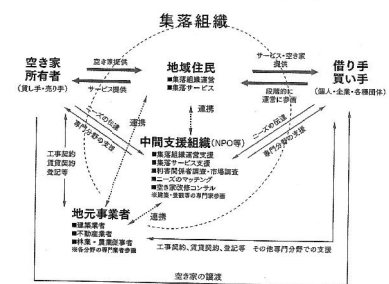


- 空家の活用を個人の問題とせず、集落再生のためのサービス提供で所有者の意識を変えていく。
- 空家等の管理や移住予定者への各種サービスは、集落再生を目的としたビジネスとして考える。
- 移住予定者と集落住民が気軽に話し合える雰囲気づくりや場づくりを行う。
- 集落全体で移住者を受け入れる体制を、集落組織と中間支援組織で提供する仕組みを構築する。
- 移住者には、集落組織の運営に積極的に参加してもらい、集落運営の担い手としての機能を行う。

集落居住促進ビジネスモデル



ビジネスモデルでの関係者の役割



- 空家は個人資産であるため、空家利活用を推進するためには、所有者はもちろん、集落住民や地元事業者などの理解と意識の高揚が重要である。
- さらに、関係者間のニーズを調整しながら、所有者と利用者のマッチングを進めるためには、集落組織やその中間支援組織が重要な役割を担うこととなる。

空家利活用による役割と効果

関係者	役割(Give)	効果(Take)
空家所有者	①空家、農地等の賃料又は売却 ②田舎暮らし、伝統文化の提供	①収入確保(賃料or売却料) ②サービスによる管理努力の促進 ③集落再生、活性化への貢献
移住予定者	①空家、農地等の賃借又は購入 ②田舎暮らしに関するノウハウの知識習得 ③集落コミュニティへの理解と協力 (集落組織への参画)	①移住先(空家、農地等)の享受 ②サービスによる田舎暮らし体験 ③移住後の二地域居住や定住 (売上の余剰)
集落組織	①空家、農地等の調査(対象物件管理) ②受け入れ体制の構築(集落組織) ③地権者との交渉・調整 ④集落活性化の活動、広報活動等 ⑤空家、農地等の代行管理ビジネスや移住者への生活指導やレンタルビジネス	①定住化促進、コミュニティの向上 ②地域内消費(額)の向上 ③集落組織の活性化 ④集落景観の維持・保全 ⑤就業機会の増加 ⑥収入の増加(研修・観光客) ⑦地域食糧(金)の軽減

空家(空地)は最大の集落資源です

家は、人が住まなくなると急激に老朽化が進みます。また、集落に人が減ると、冠婚葬祭や共同作業の負担も重くなります。家を人に貸すことは、なかなか障害も多く、困難なことかもしれません。しかし、使わないまま朽ちていく家に固定資産税を払うよりは、集落の活性化のための活用を考えてみませんか。

空家が増えているのは全国的な傾向です。全国では「空家バンク」(自治体などが空家所有者と移住者・登録制)を仲介する仕組みを作って、移住者の受け入れを行っているところがたくさんあります。

上勝町でもそんな仕組みができないか? 集落から人が減っていくことに歯止めを掛けられないか? ともに地域を考え、作っていきける人が入ってこられるように。

●空家の活用で遊休農地や人工林も複合化。

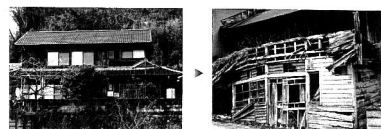


●空家の活用で集落居住が実現。



無人の家屋は老朽化を早めます

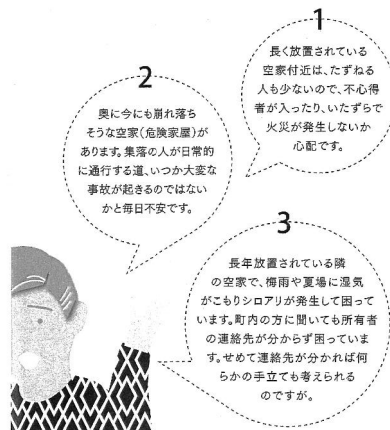
わずかな期間でも無人になった家屋は、湿気を含んで膨張したり、壁紙等にカビが発生したり、土台や柱が木材腐朽菌で腐食がすすみ家屋の老朽化を進行させます。そのまま放置すると、大切な家屋も構造上の致命的な被害を受けることになります。家屋を守るためにも、最低でも月に1度の通風、換気、通水を行う必要があります。



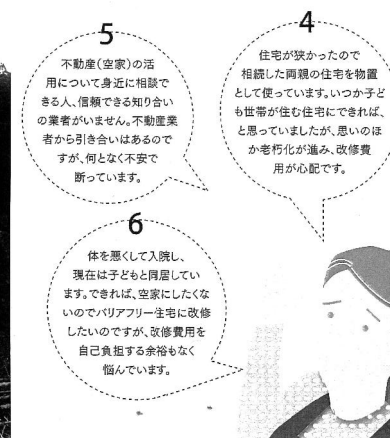
活用できる空家は準空家です

大 ↑ 問題の深刻さと地域の不安	分類	具体例	
	空家	1 所有者すら不明の空家	危険家屋 不安空家
		2 活用予定のない空家	進入道路が狭い空家 老朽化のひどい空家
	準空家	3 一時的な空家状態	居住高齢者が入院中 相続までの保留状態
		4 暫定利用 短期利用 低利用	倉庫・物置用 親族の短期滞在用 将来的・近慮用
	常時利用の建物	住宅・店舗・事務所・その他	

空家は集落の不安要因となります

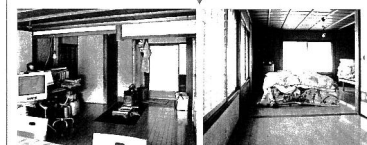


空家所有者も不安を抱えています



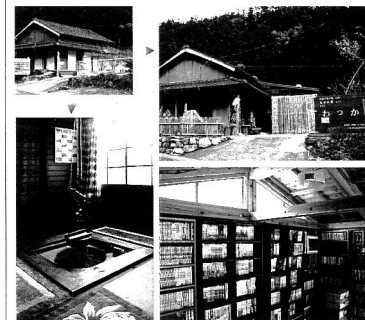
上勝町の空家活用事例

(定住住宅)



5年前にワーキングホリデーに参加したのがきっかけで、東京から上勝町に移住してきた藤田正さん宅は、運良く手に入った空家を1年半かけてご自分ですべて改修。入居当初はかなり悪い状態であったが、自作ということで改修費総額250万円。農業も上勝に来てからはじめた藤田さんだが、現在有機農業研究会の会長として都会から上勝町に農業体験に来る若者の教育に集落の人と共に力を入れている。

(農家民宿)



元教育者の高橋信幸さんが経営する農家民宿は、築50年程度の空家を2年かけて改築し、2010年2月にオープンさせた。一度に一家族しか宿泊できないが、地域の人たちの協力を得ながら開催する、田植え、ぞうり作り、山菜取りetc.の田舎体験も評判を得てお客さんも増加中だ。改修は現在も進行中で、休みの日を利用しながらこつこつとご自分で作業している。

上勝町 遊休資源 活用のススメ



上勝・遊休資源活用による 持続的集落再生事業

■お問い合わせ
特定非営利活動法人 郷の元気
〒771-4501
徳島県徳島市上勝町福寿寺川北30番地
TEL:0885-46-0676 FAX:0885-46-0676
E-mail:info@satonogenji.net

このインフォグラフィックは、国土交通省の
長期優良住宅推進協議会(協議会)の活動助成を受けて作成したものです。