



岡山県 市町村空き家対策モデル地区事業

平成30年～令和2年度



岡山県土木部都市局住宅課



目次

はじめに p.1

モデル地区事例

1. 井原市野上地区 p.3
2. 津山市上加茂地区 p.7
3. 津山市阿波地区 p.11
4. 浅口市大谷地区 p.13
5. 久米南町山手地区 p.17

最後に ～空き家利活用に向けて～… p.24



はじめに

岡山県では、市町村と連携し、空き家対策に関心の高い地域をモデル地区に設定し、現状の把握や対策を検討することで、地域と行政が連携した取り組みを支援する「市町村空き家対策モデル地区事業」を実施しました。(平成30～令和2年度)本パンフレットでは、地域住民と共に空き家の利活用を進める際の参考となるよう、モデル地区での取り組み事例やポイント等を紹介しています。

市町村空き家対策モデル地区事業とは

●問題点・課題

- ・空き家所有者の意識の低さ
 - ・市町村取組の温度差
- ↓
- ・空き家の利活用が進まない
 - ・管理不十分な空き家の増加

●対策モデル地区の設定

- ・市町村と連携し、空き家対策に関心の高い地域をモデル地区に設定し、現状の把握や対策を検討
- ・地域住民、行政、建築士等専門家が参画するワークショップ開催

●対策の実践

地域と行政が連携した、地域の実情に応じた取組

<地域の取組>

- (取組例)
- ・見回り活動
 - ・所有者への働きかけ
 - ・地域財産としての活用(集会所、直売所)など

連携

<行政の取組>

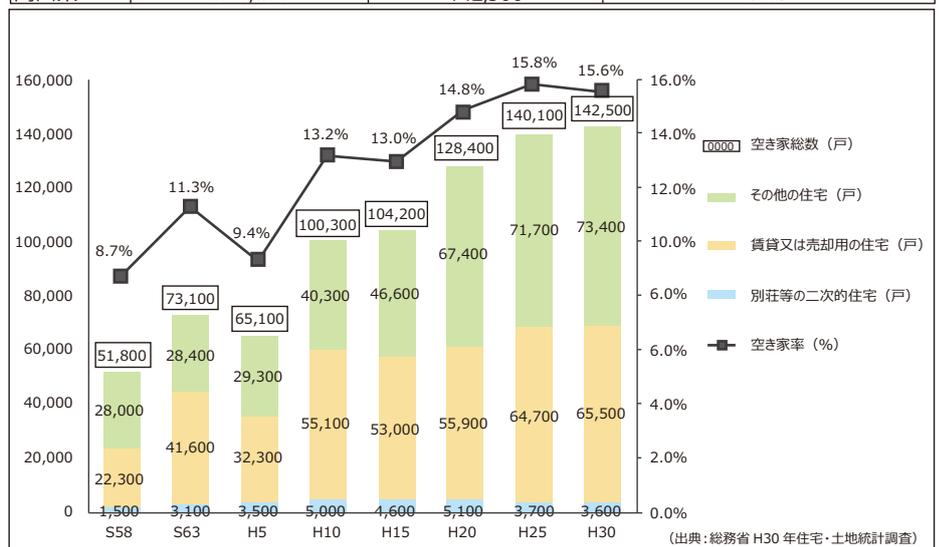
- (取組例)
- ・コンシェルジュ派遣(空き家現地確認、アドバイス)
 - ・流通促進(空き家バンク登録、見学会の開催)
 - ・空き家管理サービスのマッチングなど

これらの問題点・課題に対する市町村の取組みを支援

県内の空き家を取り巻く状況

総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家は約848万戸(平成25年調査時より約26万戸増え、過去最高)、空き家率は13.6%(平成25年調査時より0.1%上昇し、過去最高)であり、年々その数は増えています。岡山県でも空き家の数が増加しており、空き家率は15.6%と全国平均を上回っています。特に、賃貸・売却用でも別荘等として使用中でもない住宅は、空き家全体のうち約半数を占めており、このような空き家が放置されたままになるおそれがあります。

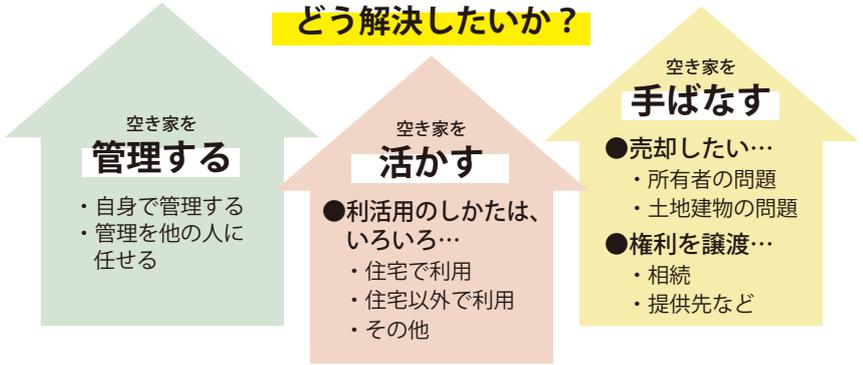
	住宅数 (A)	空き家数 (B)	空き家率 (B / A)
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
岡山県	916,300	142,500	15.6%



地域と行政が連携し、地域の実情に応じた取組をすすめるために

空き家に関わる責任は、その所有者にあります。空き家の背景には様々な問題があるため、所有者だけでなく、地域(住民)や関連事業者と、行政が問題解決に向けて一緒に考え、行動することが求められます。地域の実情、所有者の意向に合わせた解決方法を検討することで、より効果的で継続性のある活動へと繋がります。地域と一緒に考える体制を整えることが大切です。

どう解決したいか？



空き家オーナーの主な選択肢

住宅として「貸す」

通常の不動産取引や制度の活用

土地・建物を「売る」

地域で行う「利活用」

貸したり、売ったりできない場合は、事業者や地域に託すなど、通常の不動産取引とは異なる選択も考える必要があります。そのため、地域と一緒に空き家の利活用を考えることが必要です。

地域との連携が必要

オーナーが空き家を利用するにあたって、大きく3つの選択肢があります。「貸す」「売る」といった通常の不動産取引の他、空き家バンクの活用も考えられますが、「利活用」という場合は、行政や関連事業者だけでは手出しができないことも多くあります。そのため、地域と一緒に考え、空き家の利活用につなげることで空き家対策をすすめることが重要と考えられます。本誌では、モデル地区の活動を元に「地域で行う利活用」について紹介していきます。

各地域からの空き家に対する意見

空き家に対する意見としては様々なものがあり、行政の空き家担当課のみでは解決できない問題も多くあります。そのため、地域での体制づくりを行っていくことが重要です。

年々増えてそうだけど地域の中にどのくらいの空き家があるんだろう？

住みたい人がいたとしてその仲介は誰がするの？

問題なのは分かってるんだけどどう取り組めばいいの？

持ち主分らないし分かっててもデリケートなことだから声かけづらいな

そんな空き家に住みたい人とかいるのかな？

通学路に倒壊しそうな空き家があって危険！

空き家バンク等制度のことなどもよく分からない

空き家は多くても使える家はそうじゃないでしょ

個人情報のこともあるよね？

改修には時間もお金もかかるんじゃないの？

まずはどうやって地域の中での話し合いをすすめていったらいいの？



地域の人たちにも空き家課題のことが浸透しないし担い手がない！

地域の実情に合わせた「空き家利活用のポイント」

POINT 1

地域で考える体制

POINT 2

空き家の実態調査

POINT 3

地域の実情に合わせた活用方法

POINT 4

行政と連携した推進

モデル地区の動き

野上地区

- ・交流スペース
- ・空店舗活用

P3~

上加茂地区

- ・掃除ワークショップ
- ・生活支援

P7~

阿波地区

- ・空家管理サービス

P11~

大谷地区

- ・レンタルスペース
- ・町並保存

P13~

山手地区

- ・新規就農者受入

P17~



■ 主な活動団体と活動エリア

活動団体：野上まちづくり協議会
活動エリア：井原市野上地区

■ 地区の概要と課題

人口：389人、世帯数：175世帯、高齢化率：48.8%
(参考) 令和2年12月末 井原市住民基本台帳

課題：人口減少・少子化・高齢化が進んでおり、学校存続の危機がある。幼稚園・小学校の存続に向けて、移住者を増やすことが必要となっている。

● モデル地区事業以前の取組

取組の内容

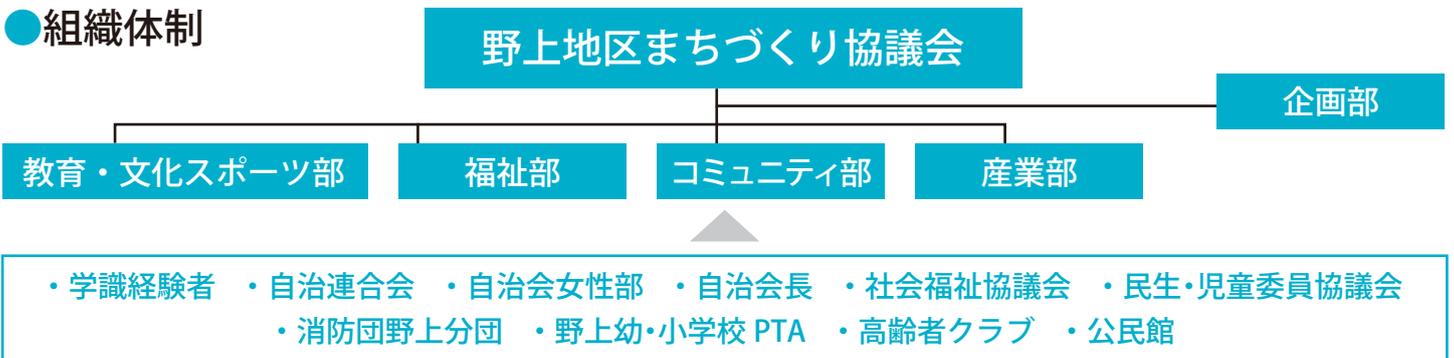
まちづくりアクションプランの作成 (H29.3)
中学生以上全員アンケートを実施 (回答率:71.2%)

取組の結果

自治連合会・愛育委員・PTA・消防団などの団体が、アンケート結果から自分たちは何ができるかを話し合い、アクションプランへ行動目標として反映!



● 組織体制



● 野上地区の空き家活用におけるステップ

H29	H30	R1	R2	R3
①現状把握				
	②企画会議			
		③先進地視察		
		④モデルケース		
			⑤お披露目会	
				⑥広がり

① 現状把握

空き家活用に向けての話し合い

地域の中にどれだけ空き家があるのか、把握することが大切です。野上地区では、自治会長へのヒアリングを行い①外観調査②意向調査③空き家マップの作成を行いました。



POINT1 地域で考える体制について

地区役員を中心に地元の郵便局員、大工など地域のことをよく知っている人や専門知識のある人でチームを結成しました。地域の中の人材に目を向けることが大切です。

POINT2 空き家の実態調査

危険箇所やすぐに住めるかどうかをチェックし、持ち主が売買・賃貸をする気持ちがあるかを確認します。それらの情報をまとめてマッピングし、リスト化することからはじめましょう。

② 企画会議

空き家チームによる検討会

まず、何から始めるのかを空き家チームにて話し合いました。貸してもよい家については空き家バンクへの登録を促し、入居希望者の見学の際に地域住民が同席することにしました。また、視察先を参考に、すぐに使える空き家の持ち主に承諾を得て、移住希望者と地域の交流拠点を設置することに決めました。

POINT3 地域に合わせた活用方法

地域の特性や、目指すビジョンに合わせて、空き家を課題解決のツールとして捉えることが大切です。

③ 先進地視察

地域のテーマに合わせた視察

空き家の状況を把握した後は、利活用できる空き家をどう活かしていくかを話し合い、『人口増』をテーマに決めました。そこで、空き家を利活用し人口を増やしている地域へ実際に視察に行き、自分たちの目で確かめて、メンバーみんなで検討することで具体的なイメージの共有を行いました。



おすすめ視察先

総社市昭和地区の概要

活動団体:おかやま昭和ぐらしプロジェクト

活動エリア:昭和地区他総社市全般

「あそびのきちおひさま(子育て支援を中心とした居場所運営グループ)」「昭和地区婦人会」「昭和地区社会福祉協議会」や公民館等と連携協働

特徴:空き家を活用した手仕事の拠点(愛プロジェクト)から出発し、地域外へはご縁づくりや情報発信、地域内には居場所・朝市・子育てプロジェクト等と連携し、人材発掘や空き家活用のネットワークを広げている。

視察のポイント

★空き家を活用した居場所「愛プロジェクト」

地域の手仕事やおしゃべりの拠点

⇒来訪者が情報収集する際の拠点とご縁づくりプロジェクト、地域外の人への地域情報の発信

★なっちゃん市

空き家となった高齢者の住宅を借り、月に1度の朝市を開催

(2019年2月23日視察時点)

④ モデルケース

移住希望者と地域住民の交流拠点づくり

空き家マップから、地域の中心に位置する公民館や小学校の近隣にある『旧塩飽商店』を選択し、持ち主に交渉しました。県外にいる持ち主は、お墓参りなど年に数回帰省するため、そのタイミングで声掛けをしたところ、地域の為になるならと快く承諾していただき利活用に向けた取組みがスタートしました。



令和元年5月 片付けワークショップについて

空間の確保

空き家の利活用を妨げる要因の1つに、物の整理ができていないということがあります。今回の物件も、多くの荷物が残っていました。そこで、持ち主に確認の上で、不要なものを処分・整理することで、空間が生まれ、住むイメージや活用イメージができました。



令和元年7月 漆喰塗りワークショップについて

体験型ワークショップ

現在、簡易なセットが販売されており、取り組みやすく、壁は変化の様子が分かり易いことから、地域住民のみんなが漆喰塗りを体験しました！

こどもたちの参加

年齢に関係なく参加できる仕掛けとしてカーテンづくりを行い、シンボルとして活用することに！



⑤ お披露目会

住民への周知

文化祭に合わせて改装した空き家のお披露目会を行いました。昔の写真の展示でおじいちゃん・おばあちゃんとの交流や、駄菓子の販売、地区内へ回覧したチラシを持参してのくじ引きなどのイベントを行うことで、多世代の人が来店し、まずは活動を知ってもらうことができました。



⑥ 広がり

拠点の広がり・移住希望者の受入

他にも、「ここを使っていいよ!」という声が集まってきています。1つの拠点ができることで、地域住民にとって『空き家の利活用』についてイメージがしやすくなったことが大きな要因です。また、移住希望者と地域住民との交流拠点があることで、移住者受入の窓口が広がりました。



POINT4 行政と連携した推進

野上地区では、井原市の補助金「がんばる地域応援補助金」を活用しました。市町村としても、地域の裁量で空き家利活用にむけた活動ができる補助メニューの準備が必要不可欠です。地域のテーマに合わせた、地域の活動に対する支援内容が求められます。

井原市野上地区の POINT

1つの空き家利活用の取組みについて、地域の文化祭でのお披露目や広報誌で活動紹介を行い、積極的に住民へ周知した結果、新たな空き家の発掘へと繋がり、モデル地区期間中に3軒の空き家利活用が実を結んだ。

津山市 上加茂地区



■ 主な活動団体と活動エリア

活動団体：上加茂地区住民自治協議会
活動エリア：津山市上加茂地区

■ 地区の概要と課題

人口：589人、世帯数：270世帯、高齢化率：46.2%
(参考) 令和3年1月1日 津山市住民基本台帳

課題：人口減少・少子化・高齢化が進み、地域の活力が低下している。地域課題の掘り起こしから、空き家増加への解決方策が課題となっている。

● モデル地区事業以前の取組

取組の内容

H20 津山市住民自治協議会事業のモデル地区として協議会が設立
H29 中学生以上全住民アンケートを実施し、「上加茂のこれからについて」の話し合いをスタート

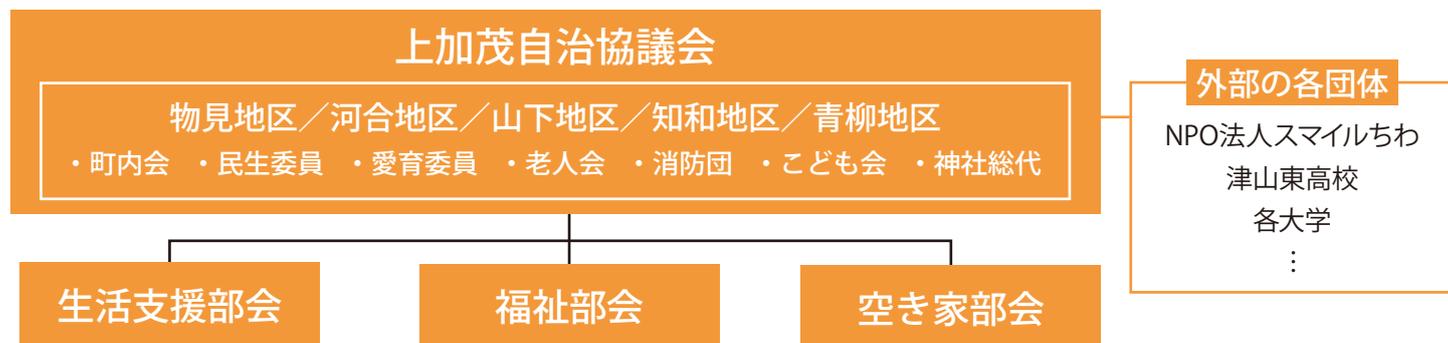


取組の結果

複数の町内会が集まり地域課題解決にむけた体制を構築
生活支援サービスによる支え合い活動の創出から高齢者の見守り活動を行っている



● 組織体制



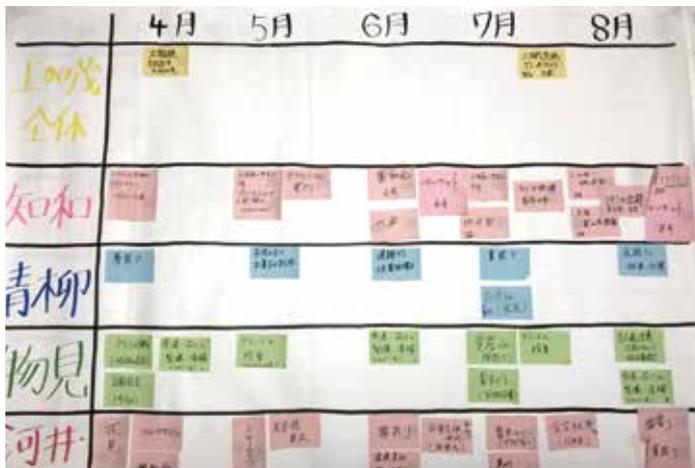
● 上加茂地区の空き家活用におけるステップ

H29	H30	R1	R2	R3
①話し合い	②アンケートの実施	③部会の設置	④空き家調査・検討	⑤ワークショップ
				⑥仕組み化

① 話し合い

上加茂地区のこれからについて、資源・課題・解決策をテーマごとに検討

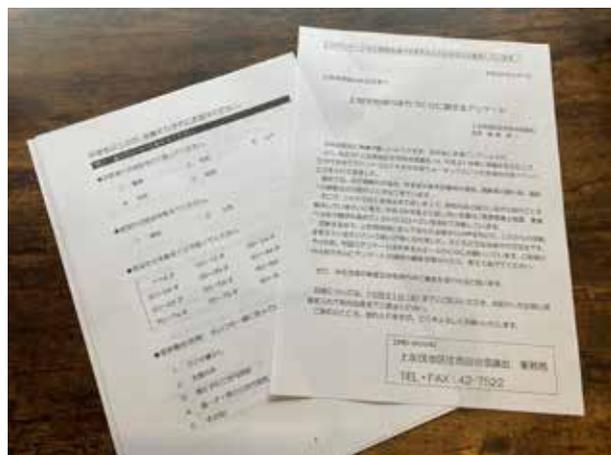
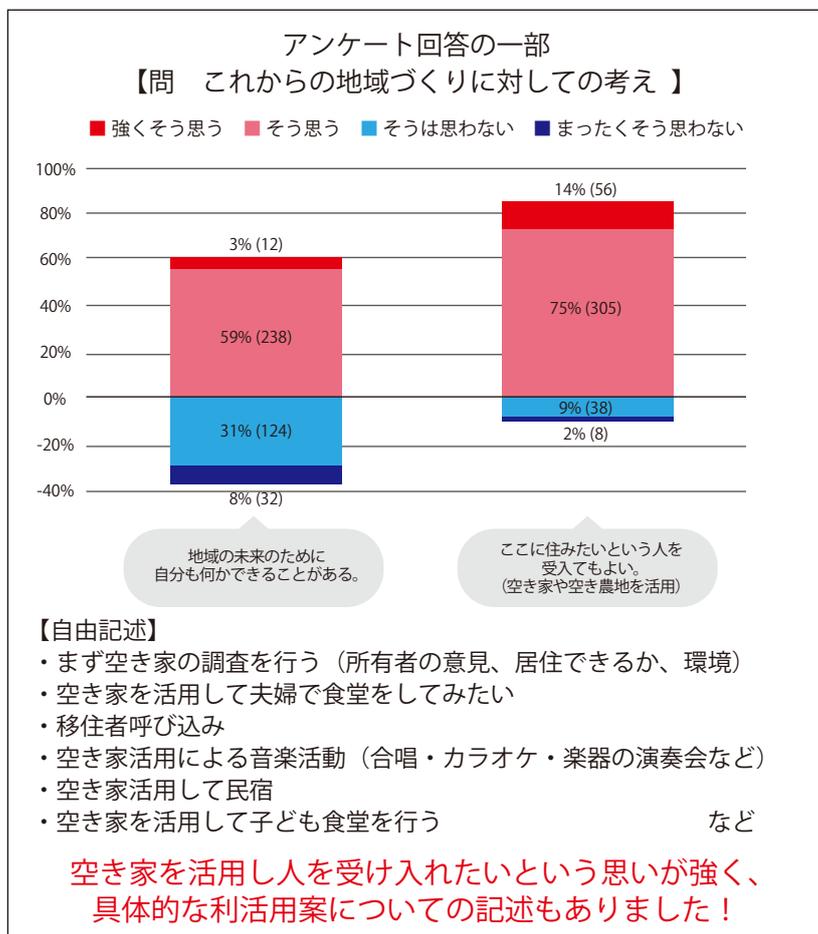
5つの地区にまたがる上加茂地区では、地域の資源や課題、解決策をテーマに話し合うことから始めました。高齢化がすすみ、日常生活支援のニーズが高いことが挙げられ、草刈りや雪かき、簡単な修繕など、住宅を維持するための支援が必要だという意見が挙がりました。



② アンケートの実施

中学生以上全住民を対象としたアンケートの実施

地域の現状を把握する1つの手段として住民アンケートがあります。一世帯1枚を世帯主が回答するのではなく、中学生以上の全住民を対象とすることで、若い世代の意見も取り入れることができます。アンケートの結果から、これからの地域づくりに対して、『ここに住みたいという人を受け入れても良いか?』に対して、「そう思う」と答えた方が89%という結果がみられ、今後は移住者受入の為に空き家の利活用に力を入れていくべきだという結論に達しました。



③ 部会の設置

地域課題に合わせた体制づくり

話し合いとアンケートの結果から、具体的な活動を行うための実行部隊として、3つの部会を立ち上げました。各部会の情報共有を密にすることで、連携することができ、相乗効果を期待できます。

POINT1 地域で考える体制について

多岐にわたる地域課題を分野ごとに部会制にすることで、並行して活動をすすめることができます。上加茂では、それぞれの部会の会議を同日に実施することで、部会を横断した相談ができ連携が深まっています。



④ 空き家調査・検討

●空き家マップ作成・外観調査・台帳作成

外観調査に関しては、近隣で空き家の管理サービスを行っている地域へ視察に行き、調査方法や調査後の注意点や工夫点について話を伺ったことを参考に取り入れました。上加茂地区では、地域住民だけでなく、建築や地域学を学ぶ大学生なども一緒に調査に参加しました。



●管理サービスの検討

これまで行ってきた生活支援サービスの延長線として空き家管理サービスの導入を検討するため先進地の視察に行きました。



POINT2 空き家の実態調査

興味を持っている地域外の人や専門家等も活用し、調査後に空き家の利活用方法について意見交換することで新たな視点による具体的な活動への展開が期待できます。

おすすめ視察先

真庭市美甘地区

活動団体: グランパ美甘

活動エリア: 真庭市美甘地区(旧美甘村)

特徴: 詳細な空き家調査から始まり、空き家予備軍への縁づくりや意向の把握なを実施。不動産屋やリサイクルショップとの連携と役割分担を行っている。

視察のポイント

★空き家管理サービス

所有者から依頼を受け、月に数回の窓開けや草木の剪定、見回りなどを有償で行い、空き家の劣化を防ぐサービス

⑤ ワークショップ

有志による空き家掃除作業の実施

住民有志・地元高校生に加え、空き家の新規入居者も一緒に地区内のすぐに住める空き家の掃除をワークショップ形式で行いました。水回りや床の清掃、障子の張替え、電球交換の作業も実施することで、すぐに入居可能になるだけでなく、入居者との交流も深まる機会となりました。

令和元年 11月 空き家掃除ワークショップ 1回目



移住希望者が
掃除された
空き家を見て
入居決定！

空き家部会と地元高校生が一緒になって、
台所・居間・窓ふき・フローリングを掃除
⇒居住可能な物件として紹介できる状態へ

令和2年 3月 空き家掃除ワークショップ 2回目



入居者の方も一緒に掃除
窓・お風呂・トイレ・玄関・リビング・障子の張
替え・電球の交換も！

⑥ 仕組み化

生活支援サービスとの組み合わせ

空き家掃除ワークショップを通じて、空き家の状態維持や入居者受入に向けた清掃は地域住民でも実施可能だということがわかりました。既にある生活支援サービスと組み合わせることで、今後は、多くの方に利用してもらうために空き家管理サービスのメニューを検討していくこととしています。

持続性のある仕組み

地域運営組織の設置と合わせて、組織体制の一部に空き家部会を設置しました。地域内で役割分担を行い、誰がどのように活動していくかをみんなで把握することで、継続的な活動につながります。

POINT3 地域に合わせた活用方法

既に地域で行われている活動を展開させることで、空き家の利活用のために今ある空き家の状態を維持・向上させることを目指し、新たなサービスを立ち上げています。

POINT4 行政と連携した推進

地域運営組織の立ち上げと合わせた検討を行うために、地域づくりの担当者にも会議に出席してもらうことも大切です。

津山市上加茂地区の POINT

空き家部会といった体制づくりや月1回の定例会議で住民の結束感が強まり、空き家部会が地元高校生と一緒に空き家の利活用に取り組んでいる。更に、住民相互の助け合いを行うNPOとの連携を取りながら活動中！

津山市 阿波地区

移住希望多数！
空き家の発掘

■主な活動団体と活動エリア

活動団体：あば村運営協議会など
活動エリア：津山市阿波地区

■地区の概要と課題

人口：461人、世帯数：210世帯、高齢化率：47.7%
(参考) 令和2年12月末 津山市住民基本台帳

課題：人口減少・少子化・高齢化が進む中、地域の拠点づくりを進めている。取組の結果、移住者は増加しているが、利活用できる空き家が少なくなっている。

●モデル地区事業以前の取組

取組の内容

H26「あば村（むら）宣言」を地域内外に発信し、あば村運営協議会を結成。地域の中心部に位置する4つの施設の機能を強化し核として「小さな拠点」を形成。

取組の結果

拠点づくりの中で、都市・農村交流を通じた交流人口の拡大、移住・定住の推進にも取り組み、移住・Uターン者が多い。

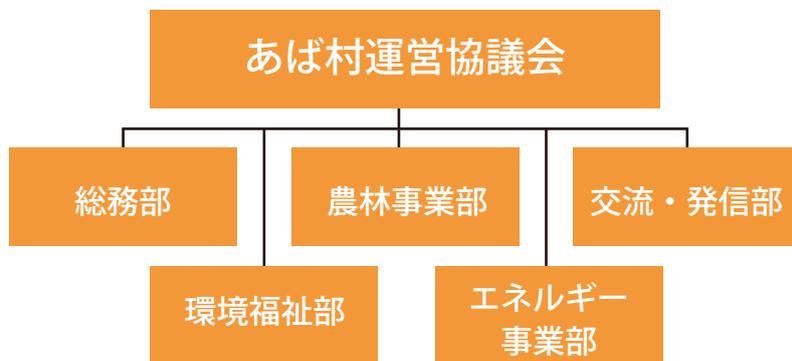


●組織体制

地域の各団体

連合町内会
女性部
地域マネージャー
地域おこし協力隊
NPOエコビレッジあば
あばグリーン公社
合同会社あば村

あば村運営協議会



外部の各団体

津山市仕事・移住支援室
津山市地域づくり推進室
都市整備公社

●阿波地区の空き家活用におけるステップ

H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
①空き家調査						
		②体制づくり				
			③勉強会			
			④空き家管理サービス			
※本事業以前の取り組み				⑤空き家台帳更新		

●空き家利活用に向けた体制づくり

協議会事務局へ空き家に対する相談が多く寄せられていたことから、現状確認のため、空家調査を行いました。その中で、空家の管理に対してのニーズが高いことがわかり、地区内で利活用を協議する場づくりを進める事となりました。

●空き家の利活用に向けた勉強会

運営協議会メンバー、市担当課を交えて、他地域の先進事例として、高梁市宇治地区、真庭市美甘地区、美作市梶並地区の事例から、空き家管理サービスについての勉強会を行いました。市の担当課から、空き家対策事業や、移住定住支援にかかる補助制度についての説明を受け、地域としてどのように取り組みを進めていくか検討しました。

●空き家管理サービスの立ち上げ

合同会社あば村では、地区内の移動販売業務もっており、高齢者の見守りと合わせて空き家活用の連携が出来るのではと考え、合同会社あば村を主体とした空き家管理サービスを立ち上げました。地域への周知を行うため、広報チラシを作成し、サービスの利用を呼び掛けました。内容としては、通風・換気、写真撮影報告を月額3,000円で請け負うというものです。当初は、なかなか反応が見られず、お金を払ってまで管理してもらうことへの抵抗がありましたが、最初の1件をきっかけに、地区内に40件以上ある空き家の管理体制が広がっていくことが期待されます。

●空き家管理サービスの課題と今後

地区外からの移住希望者が相次ぐ一方で、すぐに案内できる空き家が不足しています。これまでは、空き家管理サービスの案内先は地区内の住民のみとしてきましたが、これからは各自治会の会長を通じて、地域外に住まれている空き家の家主さんに空き家管理サービスの案内を行い、外とのつながりも大切にして、管理や賃貸、売却に繋げていきたいと考えています。

あば村
空家管理サービス

通風・換気、写真撮影報告
(建物外見確認・建物内部確認)

【月額料金】月額3,000円/戸 (年額36,000円)
毎月写真を3点程メールにて、パソコン・スマートフォンに送ります。

申込みの流れ

【お問い合わせ】 電話かメールにてお気軽にご相談ください。
【現地打ち合わせ】 現場に行って空き家を確認させていただきます。お見積りをさせていただきます。
【ご契約】 お見積りと契約内容に納得していただき、ご契約をさせていただきます。

オプションサービス

- ・庭木剪定……種類・本数により依頼者と相談
- ・草刈り……面積などにより依頼者と相談
- ・車取り……面積などにより依頼者と相談
- ・通水・通電……止めてない場合

合同会社あば村 TEL.0868-46-2002 abamura@tvt.ne.jp



津山市阿波地区の POINT

空き家管理サービスを通じて、空き家の適正管理の普及・啓発を行った。また、移住希望者の増加が、データベース化した空き家とのマッチングにつながっている。

浅口市 大谷地区

■ 主な活動団体と活動エリア

活動団体：大谷地区元気いっぱいまちづくり協議会など
活動エリア：浅口市大谷地区

■ 地区の概要と課題

人口：693人、世帯数：284世帯、高齢化率：39.9%
(参考) 令和2年12月末 浅口市住民基本台帳

課題：かつては金光教を中心として住宅や店舗などが集まり賑わいがあったが、人口が減少し、空き家や空き店舗が多くなり、人通りも少なくなっている。



**町並み保全が
活性化に繋がる！**

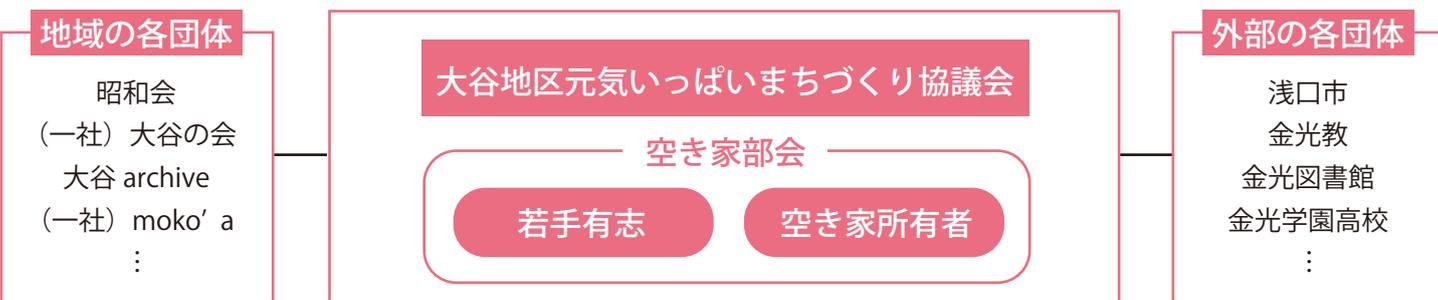
● モデル地区事業以前の取組

取組の内容
景観整備事業として、灯りプロジェクト・備中町家クラス・まちかど写真館などの取組
H30から中学生以上全住民アンケートの実施を行い、R2にまちづくりガイドラインを策定

取組の結果
昭和レトロな町並みを残すために、住民同士の話し合いを重ねて、景観整備を中心に活動を行ってきた。



● 組織体制



● 大谷地区の空き家活用におけるステップ

H29	H30	R1	R2	R3
	①体制づくり			
		②空き家調査		
			③改修ワークショップ	
			④先進地視察	
				⑤モデルケース
				⑥広がり

① 体制づくり

空き家チーム

大谷地区元気いっばいまちづくり協議会の中の若手と空き家の所有者が担当者となり、空き家チームを結成しました。既に地区内での多世代の繋がりがあることから、少人数の担当で、きめ細やかな動きができ、実際に活動を行う際には周りに呼びかけ、多くの協力を得ながら活動を進めていきました。



POINT 1 地域で考える体制について

各団体との連携体制など、地区住民のつながりの中で、活動しやすい形での体制が重要です。少人数で担当を決めて、周りを巻き込んでいくやり方もその1つです。

② 空き家調査

地区情報の収集

空き家の情報は、元区長や、地元のガス会社など、地域の事情に詳しい数名に声かけを行い聞き取りをしました。地域住民の顔が見える関係性が構築されているため、少人数でもリアルタイムの情報を確認でき、空き家の状態や所有者の連絡手段などほぼ100%の情報を把握することができました。

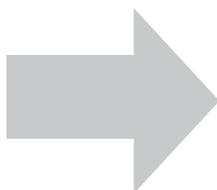


POINT 2 空き家の実態調査

地域の特性に合わせて、実態調査の方法も変わります。大谷地区では、古い建物が残っているため、町並み保全の実態調査と合わせて、古い白地図をベースにマッピングを行いました。空き家のマッピングだけでなく、取り壊しをされ空き地になった箇所も合わせて確認することで、地域の移ろいが見える化されます。町並み保存をする上で空き家の利活用はとても重要です。

空き家のマッピング・リスト化

色分けしたシールを貼り、それをリスト化することで、所有者への意向確認をスムーズに行うことができました。金光教の門前町として栄えた大谷地区では、各地の教会の休憩所として年に数回しか使われない空き家についてもマッピングし、日常的な開放ができないか検討しています。



③ 改修ワークショップ

体験型ワークショップについて

空き家調査の中で、門前町の中心にある空き店舗「旧金正館」がすぐに利活用可能な状態であることがわかり、交流スペースとして活用していくために、住民参加型の改修ワークショップを行いました。宮大工・左官職人・建築士が講師となり、改修する中で構造についても学びました。

令和元年11月 天井はがしワークショップ

ベニヤ板で装飾されていた天井を剥がし、梁やレトロな碇子(がいし)が見えるようになりました。



令和2年2月 土間打ちワークショップ

四畳半の和室をキッチンに変えるため、畳を剥がしてコンクリートを流し込み、土間打ちを行いました。



令和2年2月3月 漆喰塗りワークショップ

左官職人を講師に招き、材料を練るところから本格的な漆喰塗りを体験しました。



④ 先進地視察

町並み・商店街の活性化にむけて

県内で、町並み保全活動に力を入れている地域の交流スペースやゲストハウスへ視察に行き、町全体の活性化に向けた取組について話を伺いました。



POINT 3 地域に合わせた活用方法

地区内で何かをしたいと考えている住民も一緒に参加することで、自分たちに何ができるかを学ぶことができました。また、空き家を商用利用する際の届出など、気をつけるべき点についてアドバイスを受けました。

おすすめ視察先

総社市総社地区の概要

活動団体：NPO法人総社市商店街筋の古民家を活用する会
活動エリア：総社市内、総社商店街筋
古民家などの保存・活用および、教育、文化・芸術を柱として「まち」の新たな歴史となる『1つの出会い』を演出。空き家についての情報収集、オーナーとの関係づくり、利用者とのマッチングを行い、改修を含めた利活用を行っている。

視察のポイント

★旧堀和平邸

歴史ある建物を活かして、つながるカフェ[線-sen-]として日替わりシェフのカフェを運営
未来のカフェオーナーのチャレンジの場として位置づけ、交流拠点として活用

⑤ モデルケース

チャレンジショップのオープン

改修した旧金正館を、地区の団体の援助を受けて整備し、キッチン付きのレンタルスペースとしてオープンさせました。何かをしたいという地域住民が気軽にチャレンジできる場所を目指し、ここでチャレンジした人が別の空き家での出店に展開できる仕組みを検討しています。



⑥ 広がり

映画のロケ地としての活用

門前町の町並み保全活動と合わせて空き家の利活用を行った結果、景観としての価値が上がり、映画のロケ地としての誘致に繋がりました。エキストラとして多くの住民が参加し、自分たちの地域の魅力について再確認する機会となり、映画公開にむけて観光客受入の体制を整えています。



POINT4 行政と連携した推進

町並み・商店街の活性化を目指す場合には、観光を担当する課と連携することも重要です。今回の映画のロケ地としての誘致に関しては、県のフィルムコミッションからの相談に対し、市の担当課の紹介から繋がっています。また、町並み保全のためには都市計画を担当する課とも協議を重ねることも必要です。地域のビジョンを共有し、具体的な施策については行政と連携して行いましょう。

浅口市大谷地区の POINT

観光地としての空き家活用について改修体験を通して地区住民みんなで考え、空き家の斡旋におけた体制の構築、交流拠点の整備が進んだ結果、外部との交流が生まれ、まちなかの賑わいに結び付いた。

モデル地区④
久米南町 **山手地区**

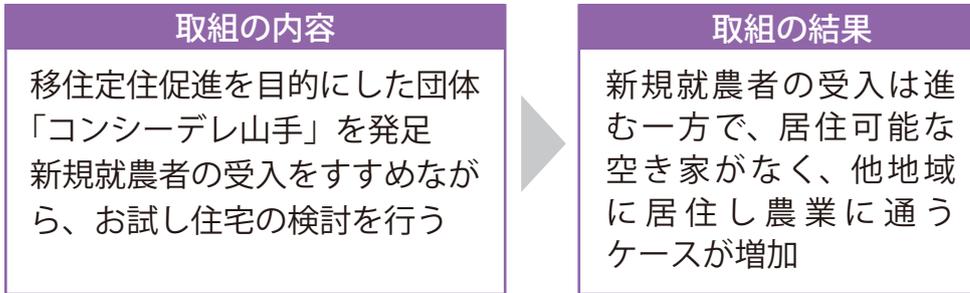


**新規就農者の受入
お試し住宅の整備**

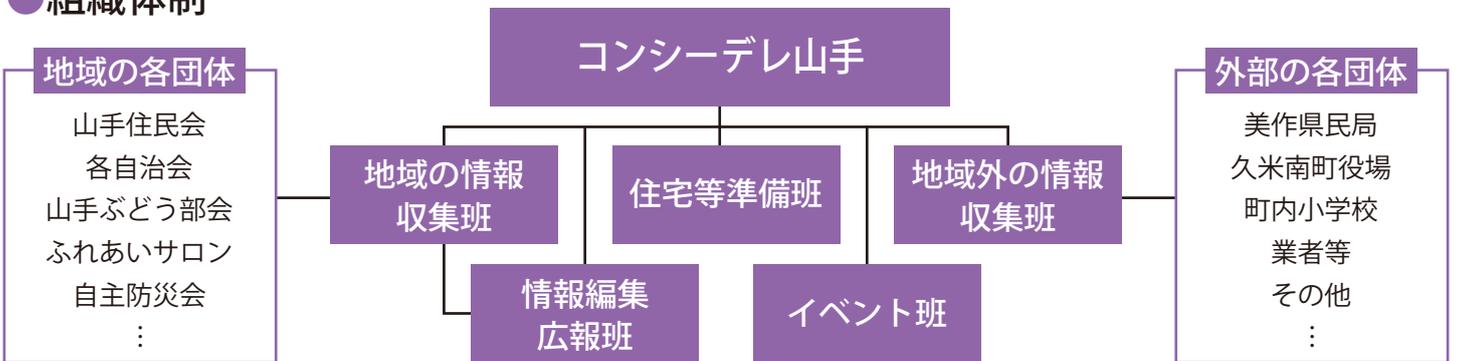
■ **主な活動団体と活動エリア**
活動団体：コンシーデレ山手
活動エリア：久米南町山手地区

■ **地区の概要と課題**
人口：140人、世帯数：72世帯、高齢化率：53.6%
(参考) 令和3年度1月1日久米南町住民基本台帳
課題：山手地区はぶどうの生産が盛んで新規就農者が増えていたが、高齢化が進み、空き家は年々増えている一方で、居住可能な空き家が発掘できていない。

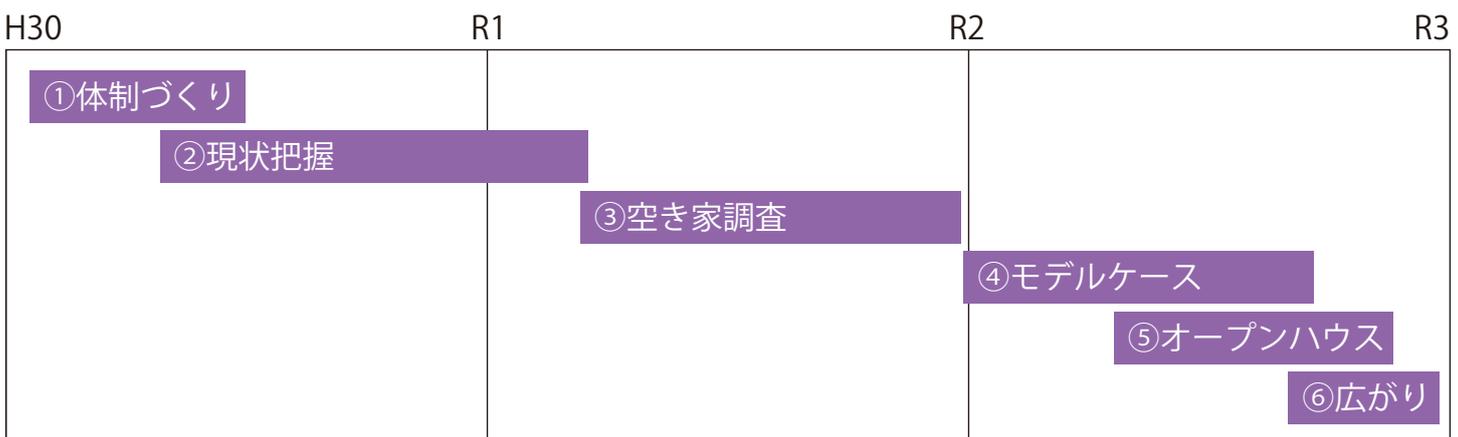
● **モデル地区事業以前の取組**



● **組織体制**



● **山手地区の空き家活用におけるステップ**



① 体制づくり

コンシーデレ山手について

自主的・主体的にコミュニティ活性化や山手地区への移住・定住を図るための組織「コンシーデレ山手」を結成し、おかやま元気集落の事業の中で、組織の強化・交流事業と合わせて空き家対策事業についての検討を行うことにしました。



地域で考える体制について

「コンシーデレ」とはラテン語で「移住」という意味です。移住・定住を目指すという目的がしっかりするだけでなく、興味を引くチーム名にすることで、地域の中での認知度も高まり、愛着がわきました。

② 現状把握

活動の見直し

山手地区では、これまでも移住者受入のための活動としてお試し住宅の設置について前向きな意見があったものの、具体的な実現までにはなかなか進んでいませんでした。そこで、再度、地区内の空き家のマッピング調査を行い、利活用可能な空き家の発掘からスタートしました。

地域資源の活用

『山手百科事典』という地域の資源台帳を作成しており、「〇〇さんは重機を持っている」や「〇〇さんは◆◆の資格がある」など地域人材についての情報が整理されており、事業の中でも「この人に相談してみよう」と活用されました。地域の人を資源と捉えて協力することが大切です。



③ 空き家調査

空き家の現地確認ワークショップ

先進地で活動している方を現地に招き、実際に地区内の空き家の見学会を行いました。すぐに利活用可能な空き家という認識がなかったものの、外部からの目線でのアドバイスにより、利活用方法についての前向きな検討を行うことができました。「利活用できる空き家はない」という声が、「自分の地区の魅力を改めて認識した」の声に変わりました。



空き家の実態調査

空き家を選定する中で、持ち主が亡くなり突然空き家となったものの、空き家をテーマに地域が動いていたことで素早く対応することができました。刻々と変化する地域状況に素早く対応し動き出すためには、あらかじめみんなで考える体制を整えておくことが必要です。今回のことは、空き家利活用への取り組みがスピードアップするきっかけとなりました。



④ モデルケース

空き家の見学会にて、利活用のイメージをみんなで共有したことから、すぐに空き家の利活用の為に動き出しました。地元の大工さんが指揮をとり、それぞれの得意分野を活かし、掃除・片付けから天井・障子貼りまでを行いました。

令和2年1月～ 片付け・改修ワークショップ

ワークショップを行う中で、移住希望者が現れ、一緒に作業を行うことで、入居が決定するという成果がすぐに現れました！



片付け・家財だし R2/1/22



天井・床剥ぎ R2/1/28



屋根の葺き替え R2/2/17



土間づくり R2/2/25



天井貼り・障子貼り・掃除 R2/7/29

⑤ オープンハウス

お披露目会

みんなで改修した物件のお披露目会を実施しました。山手地区住民だけでなく、久米南町の各自治会長や、近隣の市からも見学者が訪れたことで、「自分たちの地域でも実施できそう」という声に繋がりました。また、近隣の市在住の若夫婦も見学を訪れ、山手地区への移住についての情報発信もできました。

地域住民の意識向上

オープンハウスをしたことで、外からの評価が高まり、地域住民のやる気にもつながりました。実際に「利活用できる空き家はないのでは」という状況から、この事業の中で4軒の空き家が掘り起こされ、既に3軒の入居者が決まりました。



POINT3 地域に合わせた活用方法

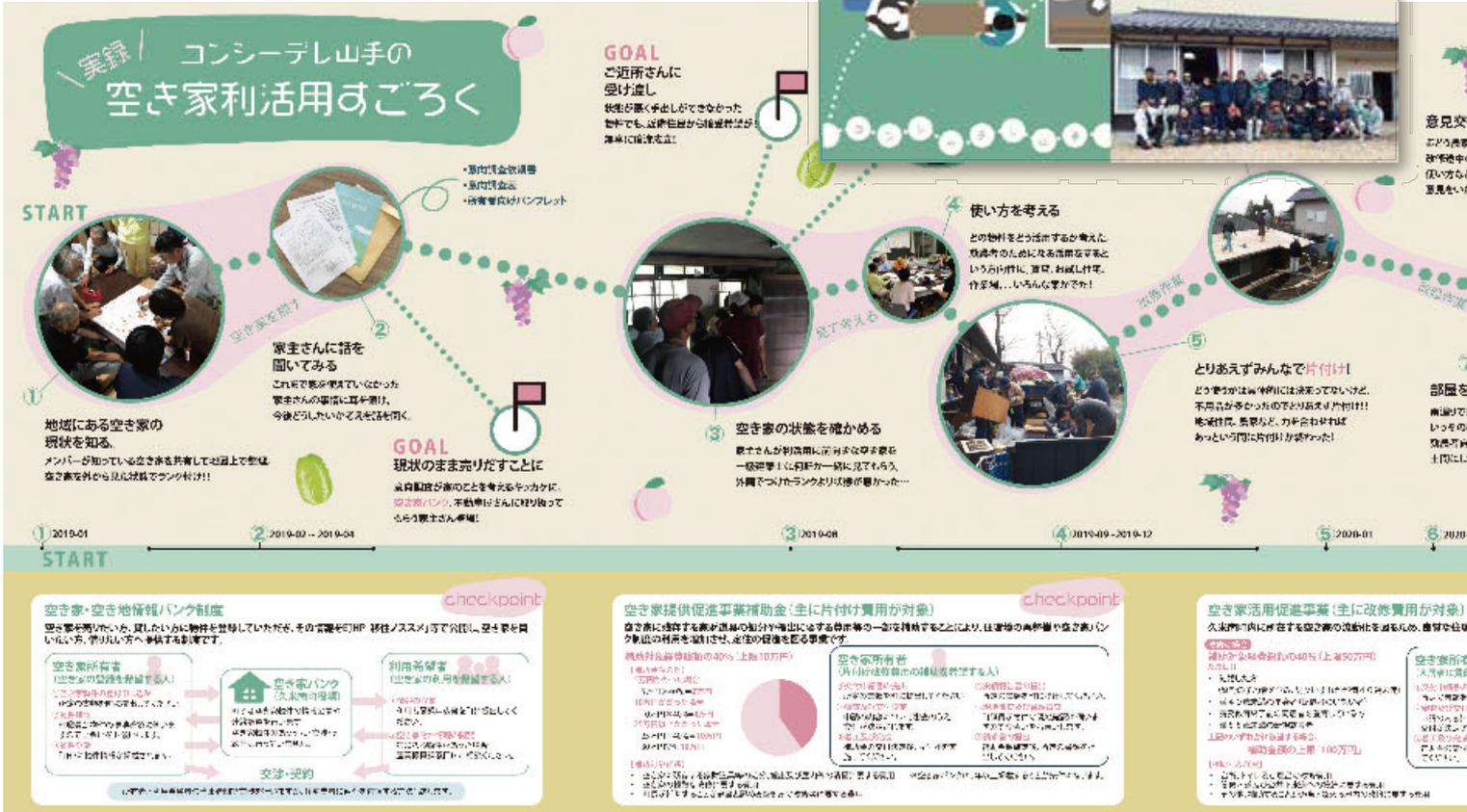
ぶどうの生産など農業が盛んな山手地区では、新規就農者の受入を目的に活動しています。目的を明確にすることで、興味のある人へ具体的な内容を伝えることができ、入居へ結びつきやすい効果があります。空き家の利活用のイメージだけでなく、実際にそこに住む人の気持ちを考え、地域での受け入れ方法を検討することが大切です。



⑥ 広がり

パンフレットの作成

これまでの動きを元に、地区外に住む空き家の持ち主や移住希望者に向けたメッセージを形にするため、すころく形式のパンフレットを作成しました。具体的な空き家の利活用方法のイメージが共有できます。



POINT4 行政と連携した推進

おかやま元気集落の事業から始まり、山手地区では行政職員と一緒に検討を重ねていきました。移住相談会での同行や、パンフレットの活用、Web会議による移住希望者との意見交換会の実施など、行政により積極的にサポートされています。また、山手地区での活動を町内の他地域と共有することにより、町全体の空き家の利活用促進に繋がっています。



久米南町山手地区の POINT

新規就農者のニーズ把握や声掛け、マッチングがポイントであり、「山手百科事典」を作成し、住民の特技などの情報を共有し、それを活かしながらぶどう新規就農者向けの空き家利活用を進めた。

地域の実情に合わせた「空き家利活用のポイント」

POINT 1 地域で考える体制

地元の郵便局員や大工、空き家の所有者など、地区役員だけでなく地域の中の人材に目を向け空き家チーム（部会）を設けることで専門性を持って活動をすすめることができます。チーム名を付けて結束力を固める地区や、少人数で担当する地区など、それぞれの特性に合わせたメンバーで構成します。



POINT 2 空き家の実態調査

実態調査の方法として①空き家のマッピング②外観調査③台帳（リスト）の作成など、現状を把握するところからはじめます。建築士や大工などの専門人材や、高校生など、外部の協力を得ながら調査することで、同時に空き家の利活用についての方向性をみんなで考えることが大切です。



POINT 3 地域の実情に合わせた活用方法

地形・歴史・環境などそれぞれ違う中で、地域の特性に合わせた方法を検討していくことが大切です。更に、テーマに合わせて行う活用方法にもいくつか選択肢があります。どの方法を選択するか検討するために、同じ地域環境の先進事例を視察することも効果的です。



POINT 4 行政と連携した推進

空き家の利活用については、行政の担当課と一緒にすすめることが重要です。市町村の補助金の活用だけでなく、その他の財源の確保や、県の支援メニューなど視野をひろげることが必要です。また、効果的な利活用を行うため、他部署とも情報を共有し、幅広い検討を行いましょう。



何かからはじめたらいいんだろう？

そんな時は次のページのワークシートを使って地域の現状を調べてみましょう！
まずは、シートの記入からやってみよう！

★ワークシート★

行政で持っている情報などは、空き家の担当課に相談して、連携をしながら考えましょう！



■地域の概要

●人口構成

人口： 人
世帯数： 軒
高齢化率（65歳以上の割合）： %

●地区の状況・課題

●組織図

■空き家調査

- ボード
- 筆記用具
- 白地図（A3）
- カメラ

地域を実際に歩いて
目視で確認！



■空き家マッピング

- 白地図（A2～A1）
- 筆記用具
- 丸シール（4～5色）
- 付箋

みんなで地図を
見ながらマッピング！



■地域の課題を解決するための手段として空き家を活用するには？

●地域のなりたい姿

こんな地域になったらいいな
こんなことをやってみたい！
をみんなで話そう！



●空き家の活用方法

左記のために
空き家の利活用方法を
考えよう！



■実際に使える空き家を片付け・改修してみよう

安全を考慮して
みんなで考えて
行動してみよう！

●すぐに使える空き家

- 空き家の所有者への連絡
- 使用についての許可
- 水道光熱費の捻出
- 片付け後の利活用方法の検討
- ワークショップの日程
- 参加者の呼びかけ

●準備物

- 軍手 ぞうきん
- ゴミ袋 ホウキ、チリトリ
- バケツ・水
- (改修をする場合は) ヘルメット
- ボランティア保険の加入
- 脚立や工具類

最後に ～空き家利活用にむけて～

地域と空き家の問題

[地域における空き家の状況]

人口減少が進む中、住宅が空き家になってしまうという状況が各地域で生じています。空き家は防犯・防災面において管理が行き届かず地域の中で危機意識は強いものの、持ち主へ連絡がとれないなど、すぐに対処できないということから、自治会長や行政へ相談が集まります。しかし、空き家問題を解決するための連携体制が整っておらず、スムーズな対応に結びついていません。また一方で、住人がいない空き家だけでなく、施設入居者や独居世帯などの「空き家予備軍」の予防策について対応できていないのも現状です。空き家を担当する行政や調査機関では、地域における空き家の実情がすべて把握できないため、地域に存在する実際の空き家物件数は、正確に把握できない状況にあります。

[空き家の問題と地域の体制]

地域において空き家に関する課題は緊急を要します。住んでいた人が入所や入院により住まなくなって、持ち主と地域との縁が切れてしまうと、すぐに年月が経ち、人の住まない家はたちまち傷み、そのうち使えなくなってしまいます。地域で取り組むにも、管理やリフォーム、解体に関することは専門性が高く踏み出しにくいテーマです。何より、空き家は地域の課題であると同時に、個人の財産でもあるため、解決するための地域活動にしていくなにはハードルが高いということもあります。

また、空き家利活用の可能性やその活用方法も地域によって大きく異なります。生活支援・居場所づくり・子育て環境改善・地域のかせぎづくり・地域商店の運営・移住定住など様々であり、地域の特性に合わせた利活用のためにも、地域で取り組む組織体制の構築が重要です。



空き家の利活用に至るまで

本誌では、このような状況にある空き家の活用に至るまで、実際に地域が行っている準備や進め方について、モデル地区を参考に紹介してきました。

野上地区

- ・交流スペース
- ・空店舗活用 P3~

上加茂地区

- ・掃除ワークショップ
- ・生活支援 P7~

阿波地区

- ・空家管理サービス
- P11~

大谷地区

- ・レンタルスペース
- ・町並保存 P13~

山手地区

- ・新規就農者受入
- P17~

人口増を目指す！
交流拠点づくり

話し合いを重ねて
支え合いの体制づくり

移住希望多数！
空き家の発掘

町並み保全が
活性化に繋がる！

新規就農者の受入
お試し住宅の整備

[地域のみんなで話し合い]

空き家は、まず、個人の所有物としての問題ですが、個人での解決が難しい状況もあります。そこで、地域の計画やビジョンづくりの中で、空き家の利活用について話し合い、対応策を立案していくことが重要です。まちづくり協議会等、地域の課題を解決するための地域運営組織で、地域計画の策定や、部会(チーム)づくりを行い、課題を把握し、どのような地域にしたいかという話し合いを最初に行うことで、空き家利活用の目的がしっかりとみえてきます。人口増を目指した移住者受入のためなのか、地域住民の居場所をつくるためなのか、景観をまもるためなのか等、空き家を維持・活用する目的を、まずは地域の特性に合わせて話し合うことから始めましょう。

地域の实情に合わせた「空き家利活用のポイント」

POINT 1

地域で考える体制

POINT 2

空き家の実態調査

POINT 3

地域の实情に合わせた活用方法

POINT 4

行政と連携した推進

[利活用のポイント]

地域の機運が高まったら、まず一件、空き家の利活用を地域の多くの人たちと一緒に取り組んでみましょう。モデル地区では、左記のように地域の实情に合わせた「空き家利活用のポイント」①～④により話を進めてきました。

「①地域で考える体制」では、地域の様々な得意を持った人達と一緒に取り組む体制をつくることによって、地域みんなが自分事として考えるようになります。

そして、「②空き家の実態調査」で空き家を見える化し、みんなで共有することで、「難しい」だけとっていた問題が「こんなことならできるかも」といった始めの一步に繋がります。

話し合いを重ねることで、自然と「③地域の实情に合わせた活用方法」として、地域が求める方向に結び付いていきます。

「④行政と連携した推進」では、「空き家バンク」「危険空き家対策」「集いや拠点づくり」「新規就農者支援」「移住定住」等、行政の支援メニューの選択肢も多くなり、また、これらの課題は住民が参加して初めて解決できるものも多くあることから、地域運営組織としてうまく連携・協働できるようになります。

最後に

一つの「空き家」を活用することにより、地域の活性化など空き家以外の課題の解決へと結びつくことがあります。空き家の調査やマッピング作業を通して発掘した物件について、昔から接点のある地域住民から「使わせてくれませんか」との声に、離れて暮らす所有者が「管理しきれない空き家が地域のためになるのであれば」と、快く承諾してくれることが多くみられます。このように、地域住民だけでなく、所有者にとっても課題である空き家を、地域での取組次第で、資源へと変えることができるのです。

空き家は、今、取り組まなければ、どんどん手が付られなくなってしまいます。その取組にあたり、地域の課題に合わせた活用を検討し動いていく中で住民同士の結束が生まれ、これまで地域活動に参加していなかった新たな人材の発掘にもつながり、より地域力が向上します。地域運営組織と行政などの関係機関がうまく連携し、協働体制を構築することが、空き家問題の解決に向けた第一歩になります。

岡山県版 「空き家」ガイドブックの紹介



岡山県空家等対策推進協議会(事務局:土木部都市局建築指導課)では、空き家の所有者が、空き家の管理や利活用について今後どうするか考えるきっかけにしてもらうためのガイドブックを作成しています。

空き家を持ち続けること、手放すことについて考えてもらい、判断してもらうための一助となればと思います。

パンフレットは、県庁、県内市町村等に設置しており、下記HPにも掲載していますので、参考にしてください。

<https://www.pref.okayama.jp/page/489784.html>

みんなで空き家の利活用をすすめよう!

