空家利活用推進プロジェクト

a2200701 吾妻良亮　a2200703 康民和　a2200716 添田成子

【研究目的】

現在の会津では、過疎化や高齢化に伴い、年々”空家”となる物件が増加している傾向にある。そこで福島県会津若松地方振興局と会津大学短期大学部、対象とした喜多方市、西会津町、柳津町、三島町、金山町、昭和村が連携し、取り組んだのが昨年の”空家等地域情報データベース構築事業”である。

今年は新たに会津美里町及び北塩原村を加えた８市町村を対象に、より空家の利活用を推進させることを目標とする。具体的には、空家情報データベースの拡充、空家の維持管理を支援するシステム作り、移住希望者の相談窓口を意識した移住者同士のネットワーク構築、他地域の人が田舎暮らしを体験できる滞在型プログラム作り等空家の利活用を推進することを目的とする。

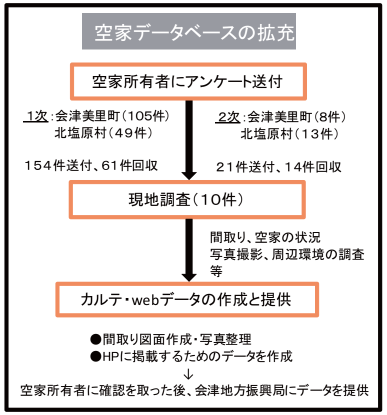
【調査方法】

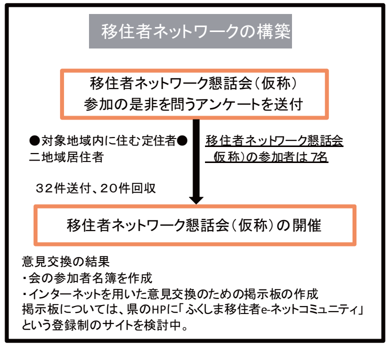
①空家データベースの拡充

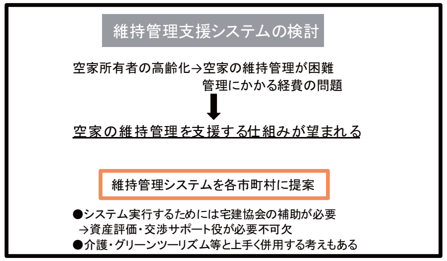
②維持管理支援システムの検討

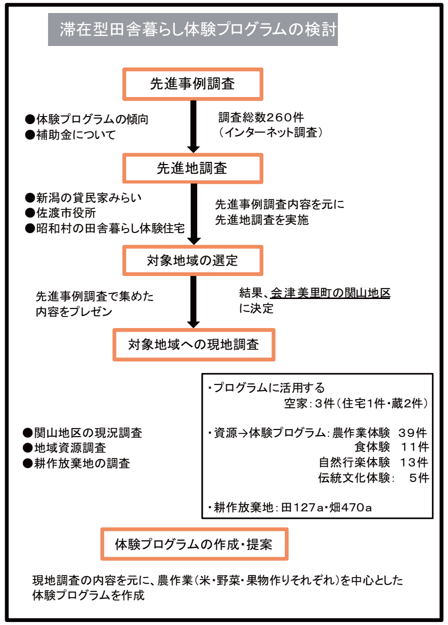
③移住者ネットワークの構築

④滞在型田舎暮らし体験プログラムの検討









2008年度 卒業研究ゼミ発表要旨集

【結果】

１．空家データベースの拡充

空家所有者に対するアンケートでは、賃貸・売却を希望していると答えたのが全体の約１３%、検討中が約７%と少なく、なかなか賃貸・売却に踏み切れないのが現状である。

アンケートで現地調査に協力できると回答した方を対象に、会津美里町・北塩原村・柳津の空家１１件の調査（家屋の状態・間取り・写真撮影・周辺環境調査）を行った後、アンケート・現地調査の内容を元に間取り図面作成と写真整理を行い、市町村が管理する資料としてカルテを作成した。また HP に掲載するためのデータを作成し、空家所有者に確認をとった後、会津地方振興局にデータを提供した。

※柳津町の現地調査（７件）及びカルテ作成（７件）は１年生が授業（地域プロジェクト演習）の一環として行った。

表１　意向調査票の回収状況

対象地域	発送数	未配送数	実配布数	回収数	二次調査対象	二次回収数	現地調査数	HP掲載数
柳津町	96	4	92	44	14	11	8	5
会津美里町	105	8	97	38	8	6	5	2
北塩原村	49	5	43	23	13	8	5	3
合計	245	17	231	105	35	25	18	10

２．維持管理システムの検討

高齢化や経費の問題等で、維持管理が困難になってしまった空家所有者・地域の家屋所有者を支援する仕組みが望まれるなか、昨年実施したアンケート内容を元に維持管理に関する支援形態を提案した。（図１）

説明した上で市町村の意向を聞くと、維持管理の必要性はどこも感じているようだが、実施するとなると難しいという市町村が多かった。また資産評価や契約サポート役ができる専門家（宅建協会等）はどこも必要としているということがわかった。

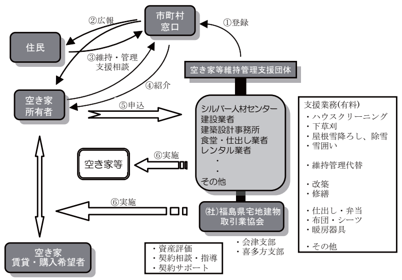


図１　空家等の維持・管理支援形態

考察

現時協議継続中であるが前向きに検討している自治体と連携して実現化に努めたい。また宅建協会と自治体の検討会を計画している。図１のシステムを実施するには、市町村の協力なくしてはできない。地域資源である空家の現況を理解した上で、これからも積極的に取り組む必要があると考える。

３．移住者ネットワークの構築

移住者間の交流促進や移住希望者の相談窓口として、地域内に移住した方または二地域居住をしている方々を対象にその可能性を検討するために『移住者ネットワーク懇話会（仮称）』を開催することにした。開催するにあたって、参加の是非を問う意向調査を行った。アンケートは対象地域内に住む定住者または地域居住者に３２名に送付した。移住者ネットワーク懇話会の必要性について問いたところ、５０%が必要だと回答、相談窓口の必要性については全体の６０%の人が必要だと回答した。また多くの方が、相談窓口は必要なものの懇話会に参加するのは遠慮したいという意見であった。

その後、懇話会の案内に応じたアンケート対象者７名の移住者と意見を交わした結果、懇話会参加者の名簿を作成すること、インターネットを用いた移住者同士の意見交換のための掲示板作成、また説明会等で協力を要請した場合は参加するということが決められた。

考察

掲示板については今後県の HP にて『ふくしま移住者 e－ネットコミュニティ』という移住者の情報交換ができるページを検討中であるため、これを上手く活用することで対応が可能になる。また、相談窓口の設置については可能性があるため継続して検討していく必要がある。

4．滞在型田舎暮らし体験プログラムの検討

滞在型田舎暮らし体験プログラムの作成目的は定住・二地域居住推進のためであり、都市住民が緑豊かな農山村地域において、その自然・文化・人々との交流を楽しみながら様々な体験をし滞在することで、都市住民は心のリフレッシュができる。またそれらを通じて地域に関心を持った人が定住・二地域居住をすることにより、地域の活性化にもつながる。その他にも資源の再認識・再発掘や経済的な効果も考えられる。

1）先進事例調査で把握したプログラムの傾向・補助金

全体では、食体験（２３%）、川海体験（１８%）、農林業体験（１６%）の順ににプログラムが多く、地域の資源・特色を活用したものが多かった。
例：ホエールウォッチング体験（小笠原村）、地引網体験（伊豆市）
酪農バター作り体験（那須塩原市）、菜の花摘み体験（南房総市）

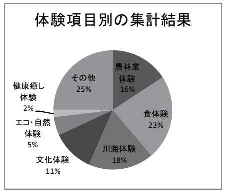


図２　先進事例調査結果（JTB の着旅調べ）

体験プログラムを検討するにあたりより実現性を高めるため、国・県等での補助金・助成金を調査した。その結果、実際に利用できそうなものが約１５件あった。
例：「空家再生等推進事業」空家等の活用を支援し地域コミュニティの維持再生を図る。
「ニューツーリズム創出・流通促進事業」長期滞在型観光等の地域独自の魅力を生かしたニューツーリズムの創出と流通を促進するための形成を支援。（１００万円程度）

2）先進地調査

先進地調査では、古民家を活用した宿泊施設を運営している新潟県十日町市の「貸民家みらい」、空家の利活用を積極的に行っている佐渡市役所、NPO 法人が運営する昭和村田舎暮らし体験住宅の３か所をヒアリング。その結果、市民農園制度、空家見学の旅費の補助、ハウスクリーニング等の様々な制度があり空家の維持管理支援システム、体験プログラムの作成をする上で参考となった。

3）滞在型田舎暮らし体験プログラム検討

①対象地域の選定・現地調査

対象地域を選定するための支援説明会で募集し、会津美里町の関山地区に決定した。
現地調査では関山地区の現況と地域資源、耕作放棄地を調査し、プログラム作成に必要な情報収集を行った。

表２　確認できた関山の現況・資源の内容

人口	226人
住戸数	54戸
プログラムに活用する空家	3件（住宅1件・蔵2件）
耕作放棄地	597a（関山全体の農地：約21ha）
確認できた資源	82件

表３　確認できた資源を元に実現可能な体験プログラム

農作業体験	39件
食体験	11件
自然行楽体験	13件
伝統文化体験	5件

②滞在型田舎暮らし体験プログラムの作成

関山地区の規模、指導者、受入施設、開催時期等を考慮してプログラムの絞込みを行い、『野菜作り』『米作り』『果物作り』を中心とした体験プログラムを作成した。期間については『長期滞在型』『定期滞在型』『短期滞在型』『単発型』の四種類に分類し（表４）、それに合わせたプログラムとして、長期滞在型プログラムを１件、定期及び短期滞在型のプログラムを３件、単発型プログラムを６８件、合計７２件の滞在型田舎暮らし体験プログラムを作成した。（表５）

表４　体験プログラムの滞在期間

長期滞在型	1年間関山に滞在して農作業等を体験するプログラム
定期滞在型	定期的に2，3日滞在し農作業等を体験するプログラム
短期滞在型	2、3日滞在し農作業等を体験するプログラム
単発型	好きなプログラムを自由に選んで体験するプログラム（日帰り）→68件

表５　体験プログラム「関山で米づくりしませんか？」の内容

4月	米の種まき、梨の受粉作業、ハウスの設置作業
5月	田植え、山菜取り、収穫物を使った料理等
6月	梨の摘花作業、納豆・味噌作り、田んぼの草取り等
7月	梨の袋かけ作業、除草、渓流釣り、星空観察
8月	田んぼの草取り、水路掃除、昆虫採集、散策
9月	米・梨の収穫、栗拾い、収穫祭の実施

体験プログラムの例（定期及び短期滞在用）
・「関山で米づくりしませんか？」（せきこめツアー）
・「１泊２日で野菜がつくれる！？」（やさつくツアー）
・「関山もぎもぎフルーツ体験」（もぎフルツアー）

2008年度 卒業研究ゼミ発表要旨集

③空家の活用

滞在型田舎暮らし体験プログラムの実現化にあわせ、関山地区の空家を活用した体験・宿泊・食事の施設を提案した（表６）

表６　空家を活用して提案する滞在型田舎暮らし体験プログラム専用の施設

	用途	定員	利用料金
N邸	長期滞在者専用の宿泊施設	4～6人（2組まで）	1組1月3万5000円
N商店蔵	短期・定期滞在者専用の宿泊施設	8～10人（3組まで）	1人1泊5000円
N邸蔵	短期・定期滞在者専用の食事施設 プログラム体験施設	8～10人	朝・昼500円 夕1000円

図３　長期滞在者専用宿泊施設の平面図

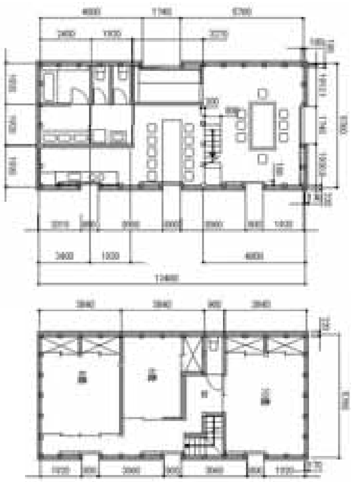


図４　短期・定期滞在者専用の宿泊施設の平面図

④滞在型田舎暮らし体験プログラムの運営

関山住民による組織『滞在型田舎暮らし推進協議会（仮称）』を軸にして行う。協議会は滞在・体験希望者と関山住民（受け入れ先）との間を仲介し、資金の受け渡しや滞在プログラムにの運営に関わる全て（宿泊・食事・送迎等）を管理する仕組みとなっている。（図５）

図５　滞在型田舎暮らし体験プログラムの流れ

5．まとめ

昨年に引き続き行った空家のデータベース化は、新たに調査した空家１０件を HP に載せることで、空家地域情報サイト（会津地方振興局）をさらに充実化させることができた。維持管理支援システムでは基本的な枠組みが理解されたため、宅建協会とのタイアップや支援内容の継続的検討が必要である。また、独居老人の生活サポートやグリーンツーリズム、耕作放棄地などを有効的に活用することも必要であると思われる。

移住者ネットワークの構築に関しては、移住希望者と移住者がコミュニケーションを取れる場が必要であり、懇話会を通じて決定した参加者の名簿作成やインターネットを用いた情報交換の場を作りそれを活用することで、ネットワーク構築の第一歩となった。今後はメンバーの増加に向けた活動や定期的な懇話会の開催が必要である。

滞在型田舎暮らし体験プログラムの実施にはいくつか問題があり、体験・宿泊施設の改修費や、宿泊施設・食事施設で問題となる食品衛生法及び旅館業法等といった法的な面においての規制緩和が望まれる。補助金に関しては『農山漁村活性化プロジェクト支援交付金』（農林水産省）、『農村コミュニティ再生・活性化支援事業』（農林水産省）などが利用可能であり、補助金獲得に向けた検討が望まれる。滞在型田舎暮らし体験プログラムは地域に滞在し生活を送ることで、滞在者は地域の雰囲気を直に体験することができ、受け入れる地域の活性化にもつながる。そして体験プログラムを通じて徐々に地域に溶け込んでいく段階的移住は、その後の定住・二地域居住の推進につながるので、今後問題点の解決を図りながら、滞在型田舎暮らし体験プログラムの実現化をめざすことが重要となる。