

# 若桜町移住・定住促進の為の空き家活用に資する基礎調査

遠藤 由美子

## 1. 背景と目的

### 1.1. 背景と目的

平成25年に行われた総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、別荘などの二次的使用を除いた空き家の総住宅数に占める割合は12.8%と発表されている（総務省統計局）。全国の8軒に1軒が空き家だということになる。

空き家の問題は人口減少の著しい地方域に限らず都市部でも大きな問題となっており、国もこれを受けて解決策を取り始め、地方では運用の方法を模索中のところも多い。この対策の第一は、空き家の定義づけと危険空き家の特定をすることにより、行政が法的措置を取り易くすることを目的とし、また、活用促進の一文も添えた「空き家等対策の推進に関する特定措置法」（法127条）である。これにより、空き家の対処方法に手をこまねいていた地方や都市部でも、法の整備により情報の整備や危険空き家の解体など、個人の権利関係に踏み込んだ対応が可能になった。問題はクローズアップされたが、一方で地方の小規模自治体では実際の運用に向けての手法確立を進める体制ができていないことが多い。

筆者は、2013年鳥取県八頭郡若桜町の空き家の断熱改修に関わったことをきっかけに、以来、若桜町内の空き家について、担当課と協働して調査を行ってきた。協働する担当課が目的とするところは（地域の活性化のための人口増）であり、移住・定住の促進のための住まいを確保することであった。これは、（地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全）（空き家等の活用）の二つの目的を謳う「空き家等対策の推進に関する特定措置法」の一方の目的に合致するものであるが、実践しようとすれば、法の全体像の理解も必要となる。

本研究では、平成27年の告示に示される指針に照らした全体の課題対応に向けて、空き家活用のための具体的な調査や活動が町政全体の施策に広く有効に活用されるよう、手順と手法の構築を意識しながら基本的な空き家の情報整理を試みたものである。これまでも継続して行ってきた実測情報については、個人情報公開することへの配慮もあり、必要な相手に紙媒体のみで開示している。一軒一軒実測して作成してきた建物図面情報の重要性は、既に活用するうえで確認されている。移住・定住希望者の具体的な要望にどのくらい可能性があるかというコーディネーターの判断や、移住・定住希望者にとっては具体的な生活イメージを広げることを可能にし、効果を上げている。

### 1.2. 「空き家等対策の推進に関する特定措置法」（法127条）について

「空き家等対策の推進に関する特定措置法」は平成26年11月27日公布の法律である。第1条には、適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、

地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用を目的とすることが掲げられている。

平成27年2月には、総務省・国土交通省告示として「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が発布され、実施に向けて具体的な以下7項目の目標が示された。

- ① 実施体制の整備
- ② 空き家の実態把握
- ③ データベースの整備等
- ④ 空き家対策計画の策定
- ⑤ 空き家等及びその空地の活用の促進
- ⑥ 特定空き家に対する措置の促進
- ⑦ 対策実施に必要な財政上・税制上の措置

以上の7項目を見ると、大きく二つの目的に分類されることが分かる。一つは特定空き家や危険空き家への対処、もう一つは空き家の活用である。この7項目の目標を達成しようとするれば、自治体の関係課が単独の業務として完結するものではないことがわかる。他の担当課と連携することで調査と情報の共有ができ、空き家問題に関わる全体業務の合理化が図れる。

## 2. 研究の概要

平成25年（2013年）、若桜町で関わった空き家の改修は、健康的に住まうための断熱改修を第一の目的としたものであった。これをきっかけに、活用可能性のある空き家の実測調査を平成27年（2015年）までに12軒視察、そのうち8軒の実測調査を行い、実測調査により図面化した情報は、移住・定住促進事業に活用されてきた。「空き家等対策の推進に関する特定措置法」、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」の公布により、若桜町が行うべき空き家対策の計画づくりについて、合理的に継続性をもって進めていくための方法を、3年を目途に模索していこうと考えた。この空き家問題の対策について手法の確立を目指すとき、危険空き家の対策をとる担当課、所有者不明の特定空き家の所有者を調査できる担当課、移住・定住の促進のために空き家の活用を進める課、移住・定住者の生活支援に関わる課、空き家の予備軍となりがちな高齢者の生活支援を行う担当課も、空き家増加を抑えるキーはそれぞれが握っており、様々な形で連携体制を確立すべきだと考える。

平成28年度は、平成25年よりこれまで実測調査した空き家の情報を資料に加え、空き家の実測調査例を増やすとともに、モデル的に地域を限定して地域住民意見の聞き取りと意見交換会を実験的に行うこととした。モデル地域として選んだのは、国道29号線から岩屋堂方面に入り更に智頭に抜ける峠に向かう地区、若桜駅から車で15分ほどの吉川地区で、実測調査は所有者に活用の希望がある2軒とした。

## 3. 若桜町の空き家活用の現状

若桜町の空き家について、既に町が関わり活用されている例がいくつかある。活用例が多いのは(カ

リヤ通り)の古民家である。旧国道に面した町屋であり、若桜町を象徴する「カリヤ造り」が、個人の軒先を提供したアーケードを持つ街並みを形成する。街道に沿って両側には水路が設けられ、屋根からおろした雪をとかす。互いを思いやる町のありようが、美しい居住文化を創り出していることがわかる。若桜町の歴史を見ると、この中心商店街は大火ののちの建築が殆どであることから、古いものでも大正時代の建築である。数軒残るカリヤの姿をそのまま残す住宅の姿を見ると、カリヤの奥に美しい格子が連続する風景が見られたことを想像させられるが、現在では多くの家屋はこのカリヤのアーケード部分に増築し、これを内部化して居住している。個人レベルで有効な土地利用を考えれば、この成り行きも残念だが仕方ないように思える。

現在若桜町は、町の象徴であるカリヤを守るために重要伝統的建造物保存地区の指定に向けて結果を待つところであり、また、町が借り上げた住宅についてカリヤを復元した改修も始めている。その1軒を平成26年(2014年)に調査したが、まだ建物の活用には至っていない。

カリヤの形式を残した空き家活用例に、若桜町中町「若桜民芸館」(写真1)がある。この建物では、建物裏の庭、奥の土蔵につながる屋根付きの通路、土蔵の姿が魅力作りに生かされている。若桜町の特産と言える工芸物産の展示や、農家などに眠る生活具など、若桜の町に残されている物産を発掘し利用すれば、テーマ性のある展示が可能になるだろう。更に土蔵や通路を順次予算を掛けて整備していくことで、遠方からの観光客の誘致にも有効だ。



写真1：民芸館



写真2：民芸館とカリヤ通り

カリヤを活かした活用例は、他に「休憩交流処かりや」の中に開業したダイニングカフェがある。若桜町で得られる食材を使ったメニューにこだわり、地域の老若男女と外からの客も呼び込む。民家改修の情報展示、建物見学も可能で、訪れた客の興味をそそる。

町の管理にあるカリヤ通り以外の空き家活用例についても、建具や欄間、床の間など手を掛けた細工が見られ、みごとな庭とともに家の魅力を高めている。



写真3・4・5：すべての伝統的な架構や造作が活用時の見せ場になる。

若桜町に移住者を魅了する大きな力が存在することは、若い移住者が少しずつ増えている事実が証明している。空き家の活用は、若桜町の建物の魅力を打ち出すことを意識しなければ意味がない。しかし、建物の魅力だけでアピールするには、相応な質の高さや歴史的意味の大きい建物が必要であろう。カリヤの整備はまだ始まったばかりであり、街並みとしての統一感や連続性も少し弱い。

---

建物以外に文化的側面を見たとき、伝統工芸や食産業など魅力となりえる対象はたくさんある。これらの資源を発掘、空き家と絡めて活用を考えることにより、既に活用されている県民の建物百選としても選ばれている「若桜郷土文化の郷」（明治建築・旧銀行）や「三百田氏住宅」（江戸建築・旧庄屋）の活性化にも繋がると考える。

#### 4. 子育て支援と空き家活用の成果

平成28年度の県の人口動態によれば、若桜町の自然減少率は高い方から2番目であるにも関わらず、転入増2名と発表されている。若桜町の調べでは、人口は22人の減少（自然増減+社会増減）。社会増2名、自然減は24名という計算になる。1995年から20年間、平均100人／年の人口減少続いていたことを考えると、年間22人減少は著しく少ない数字である。若桜町が行う厚い子育て支援対策が効果をあげているように見える。

若桜町が現在取り組んでいる子育て支援事業は、各種給付金に加え、「若者向け住宅」の提供がある。同じ団地に新築した移住希望者のための「おためし住宅」と同様、家賃が安価で新しく居住性は良いだろう。しかし、若桜町らしい魅力のある住宅の視点が欠けているように思われる。他地域と何ら違いが見いだせずに（おためし）の候補で終わらないために、地域資源として必要な改修を行い、空き家の活用をしていくべきだと考える。

#### 5. 人口推移と空き家の将来像

集落の位置・人口・高齢率と空き家の割合を総合的に見ると若桜町の空き家の将来が見える。空き家の増加が進み続けると予測されるのは①国道から距離があること②もともと世帯数の少ない小規模の集落③高齢率が高いこと、この3条件が揃うような地域である。

現在の若桜町全体の状況は、空き家率30%を超える集落が全体の1割、5-6軒に1軒が空き家になっている集落を加えれば、全体の半分近い集落が空き家の問題を大きく抱えていることになる。これら空き家の多い集落は、上の①②③の条件を併せ持つような地域である。

#### 6. 若桜町の空き家調査

##### 6.1. 経過

若桜町の空き家については、平成25年（2013年）の（活用のための断熱改修）をはじめとして、以後毎年、公立鳥取環境大学環境学部遠藤ゼミの3年生4年生と共に関わってきた。4年間の空き家の実測、図面化、または活用方法の提案の蓄積ができたことで、平成28年度からは、ふるさと創生課と協働で、これを継続的に行える方法論の検討をしながら、3年間で若桜町全域の再調査をし、情報の整理をし、活用までの流れを確立することとした。

##### 6.2. H28年度調査の空き家

若桜町吉川の集落を調査。空き家2軒の実測調査と図面化の作業、住民意見交換会1回、アンケート

調査を1回行った。吉川の人口は180人余り、113軒の建物のうち空き家数は35軒（平成25年ふるさと創生課調べ）ある。吉川の人口は、平成12年から平成27年の15年間で60%に減少している。若桜町全体では、66.9%に減少している。吉川の世帯数は81.2%に減少、これも若桜町全体の89.6%よりも減少率が高い。いずれにしても、人口減少率よりも世帯数の減少は少なく、世帯の構成人数の著しい減少がみられる。

### 6. 3. 近隣住民意見交換会

吉川地区では、①これからの吉川地域に望む姿、②移住者の受入についての考え方、の主に二つの点で住民意見を聴くための交流会を実施した。これは、外部から転入して来る移住者に対して地元住民の理解や協力なしには移住・定住事業の継続性が保てないと考えているためだ。今回行った交流会では、住民意見の聞き取りと今後も移住者受入れの可能性の有る集落で意見交換会実施の必要性があるか検討の指針になると考えたからである。交流会は、以下の要領で行った。

#### ■ 吉川地区住民との意見交換会 第1回

- ・実施日 : 平成28年10月20日(木)
- ・主催 : ふるさと創生課+公立鳥取環境大学 遠藤ゼミ
- ・参加者 : 地区の60歳以上の方々 5名、ふるさと創生課より 2名、  
公立鳥取環境大学（遠藤ゼミ3年生）8名+遠藤
- ・場所 : 寄来屋
- ・時間 : 19:00 ~ 20:30
- ・主な意見

意見交換会では、住民と転入者の仕事について、移住者への期待、移住可能性のある層と課題、地域の特性と移住希望者のマッチングについてなど、活発な意見を頂いた。魅力ある地域づくりについての意見も出され、このような地域の意見の確認や共有がコミュニティづくりに重要だと感じた。

#### ■ 吉川地区住民との意見交換会 第2回は、平成29年2月11日（土）に予定していたが、

大雪のため中止となり、代替えにアンケートを吉川住民の60歳未満の方々に回答いただいた。

- ・参加者 : 地区の60歳未満、回答 7名
- ・回答 : 出身地は6名が吉川地区であった。勤務地はほとんどが域外、欲しい施設としてはコンビニなど日常生活の利便性を得られるもの、住み続ける意思がある方がほとんどであった。自由意見に関しても、利便性の向上を求めるものが多かった。

## 7. 空き家対策の方法論と今後の計画

空き家対策について各自治体は、1. 2. 「空き家等対策の推進に関する特定措置法」（法127条）について述べた通り、「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」で示された7項目について実行していかななくてはならない。目的ごとに何をすべきか、誰が担当すべきなのか整理し、担当課との連携により、全域調査に必要な項目をあげる。

（空き家対策の全体体制について）順次進める。