

空き家再生による定住のまちづくり

Community Planning for Stable Settlement by Utilizing Vacant Dwellings

釜瀬 隆 司*

KAMASE Takashi*

1. はじめに

島根県江津市は、面積 268・51 平方メートルの約八割を中山間地域が占める人口 27,000 人余の小規模な地方都市である。平成の大合併では、県内でもいち早く、隣接の旧桜江町（合併時の人口約三千六百人）との合併方針を明らかにし、平成 16 年 10 月、「中核都市のにぎわいあるまちづくり」をキャッチフレーズとする旧市と、「自然と共生する安らぎのまちづくり」をうたう旧町の二つのまちが融合し、互いのまちの特性を活かしたまちづくりが始まった。

しかし、平成 17 年国勢調査の結果、県内 8 市中でも最も人口減少率が高く、急速な勢いで人口が減り続けている新市の現状が明らかとなった。

そこで、平成 18 年 10 月、産・民・学・官の多様な主体の参画による「江津市定住推進協議会」を設置し、市民の総力を挙げて定住促進施策を展開している。

2. 発想の転換による「空き家活用」

本市では、過疎化・高齢化の進行を背景として空き家が増え続け、放置され老朽化した空き家は、農山村の景観を損なうばかりか、除草作業等に周辺住民が苦慮するなど、集落の維持にも深刻な影響を与えている。一方で、農志向や自然志向の高まりから、田舎暮らしを望む都市部住民の「住むところ」の選択肢として、地域に増え続ける空き家（居住されず、ほとんど活用されない家屋）を定住や交流促進へ活用し、同時に放置空き家を解消しようという取組みを始めた。

3. NPO や宅建業者等との連携

行政が「空き家」活用事業へ参入する場合、私的な財産権の範囲にまで立ち入らなければならないという点で、様々な制約が発生する。また、中山間地域において、空き家という不動産の流動化が図れないのは、山間部に点在する空き家の取引が、不動産業としての採算性に乏しいことを意味している。例えば、老朽化の進んだ空き家の家賃が、仮に月額 1 ～ 2 万円に設定された場合、不動産業者は、仲介料 1 ～ 2 万円のために、物件の調査・評価、登録、斡旋・紹介、契約等の業務を行わなければならない。

そこで、こうした工程の一部を「田舎暮らし体験ツアー」などの定住・交流促進活動に実績を持つ、NPO 法人へ委託することで解決策を探った。

しかし、NPO が空き家の紹介や斡旋を公に行う場合、宅地建物取引業法による規制があるため、構造改革特区事業の「地域活性化のための空き家情報提供等推奨事業」による島根県知事の認定を受け、定住や交流促進等の目的に限り、NPO が空き家の紹介や斡旋を行える仕組みづくりを行った。

* 島根県江津市建設経済部 * Dept. of Construction and Economy, Goutsu City, Shimane Pref.

次に、物件の評価や仲介契約は、建設業を兼ねる宅建業者との連携を図ることで、適法に、かつ利用上のトラブルが発生しにくい物件仲介の環境を整えた。さらに、仲介契約後に発生する空き家の修繕は、基本的に契約を仲介した業者が請け負うことで、業者に利益が発生するという仕組みも構築した。

これらの仕組みの中で、肝要なのは、行政の役割である。平成 18 年度、本市は 7 省庁連携のパイロット施策として実施されている「都市と農山漁村との共生・対流を促進するためのシステム構築事業」を導入し、市域の約 8 割を占める中山間地域にある空き家調査を島根大学（教育学部作野広和研究室）との共同研究として行った。その結果、5 軒に 1 軒が空き家（空き家率 19 %）であるという実態が明らかとなった。これらの空き家の内、約 6 割は「すぐ住める」、或いは「少しの修繕で活用できる」状態であることが検証されたことから、これら空き家の所有者と連絡をとり、賃貸や売買の意向を確認し、空き家データバンクへの登録を進めている。この所有者への意向確認作業は、その社会的な信頼性において、行政の役割となる。

4. 江津市パートナー企業づくり事業

冒頭に紹介したように、「中核都市」を謳う本市は中国太郎の異名をもつ一級河川「江の川」の豊かな水利を活かした「江津工業団地」への企業誘致を推進しており、現在、経済の回復基調により、これら誘致企業を中心に、工場の増設と社員等の増員が計画されている。こうした状況下、本市の推進する空き家活用事業に呼応し、これらの企業から、空き家を社宅として活用したいというニーズが寄せられている。また、空き家を農村滞在型施設に改修した N P O の活動を側面的に支援するため、本市が都市部の企業へ社員の休養型農村体験施設として活用を呼びかけたところ、広島市内の企業が活用されることになった。本事業は、島根県のゼロ予算事業「一社一村しまね」という「都市部企業」と「農山村集落」の対象を絞り込んだ交流促進事業の主旨にも合致したことから、「江津市パートナー企業づくり事業」という事業を新設した。この事業により、昨年 12 月、島根県知事を仲介役として、広島の企業を含む二社と本市が空き家（施設）等を拠点に積極的な交流活動を展開することを確約するパートナー協定を締結する運びとなった。

5. 住みたくなる町へ

以上紹介した事業を推進する「江津市定住推進協議会」は、「都市との共生推進部会」と「産業振興部会」という 2 つの専門部会分けにより、平成 19 年 9 月を終期に重点施策の提案作業を進めている。

前者は農山村を中心に増え続ける空き家や空き農地等の活用（住むところ）方策を主要テーマに、また後者は、産業の活性化を図りながら雇用の場を確保していく（働くところ）方策を主要テーマとして、限られた財源の有効かつ戦略的な活用策の絞り込み作業が進められ、正念場を迎えている。各部会は、さらに、その下に市民主体のプロジェクトチームを結成し、提案作業と並行して、重点プロジェクトを実践へ移すための体制づくりが進められている。

今、本市は、「住みたくなる町」へと変貌をとげるため、市民総ぐるみ総参加での懸命な努力を重ねているところである。