

(社)日本都市計画学会関西支部 第5回研究発表会

多自然居住・二地域居住の実現に向けた空き家ストック再生・活用に関する一考察

平成19年7月28日

特定非営利活動法人 **地域再生研究センター**
小林弘嗣・井原友建・門上保雄

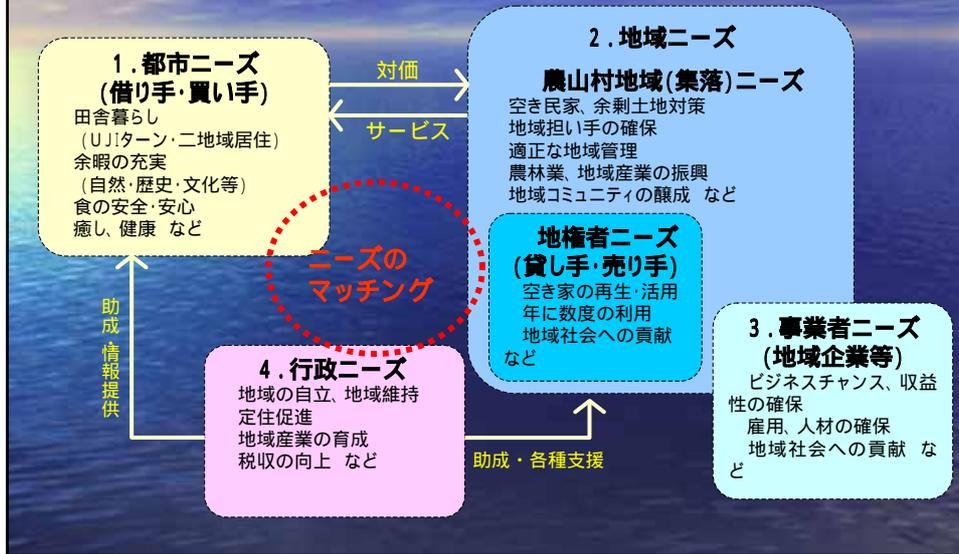
兵庫県朝来市黒川地域をモデルとして

調査・研究の目的

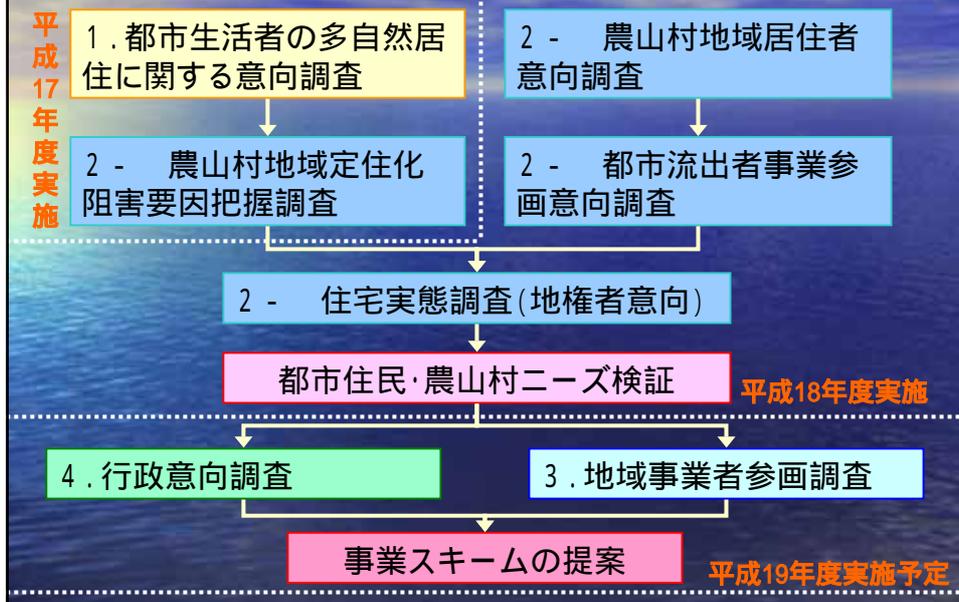
- 本格的な人口減少、少子高齢化時代の到来
- 農山村地域では存続困難な集落が増加
- 空き家(古民家)の増加、地域ストックの荒廃
- 一方、都市住民や市場の中で、田舎暮らしやグリーンツーリズム(田舎らしさの享受、自然とのふれあい)へのニーズの高まり
- 地域資源のストック活用・再生の必要性
- 多自然居住や二地域居住の実現可能性

空き家ストックの活用・再生に着目した多自然居住・二地域居住の実現化方策の調査・研究

調査・研究の実施にあたって想定した 利害関係者ニーズのマッチング(仮説)



調査・研究の実施フロー



平成17・18年度の調査・研究の主な結果

1. 都市住民意向調査

- ・70%以上の都市住民が多自然居住に関心
- ・住宅分譲へのニーズ多
- ・約45%の都市住民が古民家を希望

2 - 農山村定住化阻害要因調査

- 1) **自然環境面**: 多雪地域、気象条件が厳しい。
- 2) **生活環境面**: 公共交通機関が整っていない。車がないと生活できない。医療機関が近くにない。買い物場(商業施設)が近くにない。学校まで遠い。児童、生徒数が減少してきている。
- 3) **住宅**: 空き家はあるが、引き継いだ家だけは手離さない意向が強い。
- 4) **受け入れ体制**: 年配者は新規者を受け入れようとする意識がない。ハード面・ソフト面双方で、受け入れ体制がない
- 5) **農業**: 農業では生活できない。高齢化により管理が出来ない。
- 6) **コミュニティ**: 村のつきあいに参加しないと新参者は地域に溶け込めない。昔からのしきたり、風習がある。

2 - 農山村地域居住者意向調査

- ・所有者の多くが、空き家の再生・活用の必要性
- ・多数の都市住民受入賛同者
- ・地域での就業と定住への希望

2 - 都市流出者への地域事業参画意向調査

- ・約半数は、年に3回以上帰郷
- ・帰郷の際には、地域事業へ参画する意向大
- ・多自然居住推進への関心大

2 - 住宅・空き民家に関する調査

- ・60%程度の所有者が貸し出し意向あり
- ・年に数回は所有者自身が利用
- ・空き家を手放す意向は少
- ・実際の利用には、相当な改修・リフォームが必要
- ・都市住民のニーズにあった空き家は少



都市住民と農山村地域のニーズの検証

(1) 農山村地域での暮らしに関するニーズ

- ・都市住民は生活環境の充実を望んでいるが、農山村地域では現在の暮らしへの不満は少ない。
- ・都市住民はエコツアー、田舎暮らし体験等を通じた段階的な二地域居住・定住を望み、農山村地域でも交流人口増を望んでいる。

(2) 都市と農村の交流・定住に関するニーズ

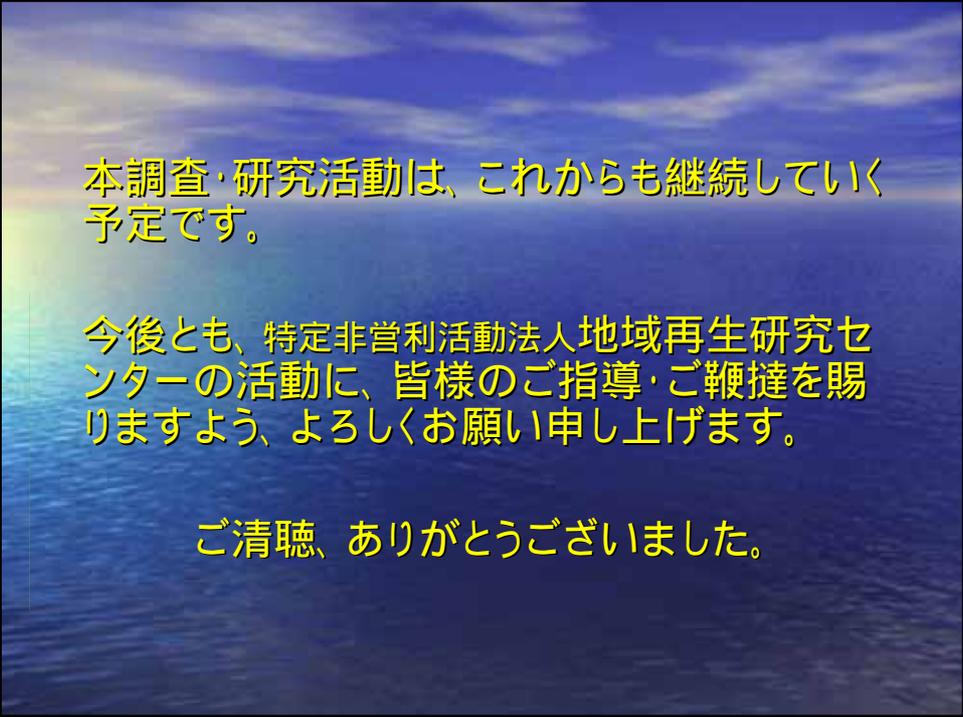
- ・農山村地域では交流や受入に対して前向きであるが、都市住民は新規居住者のみの集落形成や近所付き合いの回避を望んでいる。
- ・都市住民は都市通勤や年金生活を望んでいるが、農山村地域では地元への就業を望んでいる。

(3) 集落内の空き家再生・活用に関するニーズ

- ・都市住民は分譲希望が大半であるが、農山村地域側は年に数回は利用することなどから手放す意向は少なく、双方意向に相違がある。
- ・都市住民は古民家への希望も多いが、相当の改修が必要な空き家が多く、再生・活用が進んでいない実態がある。

検証によって得られた、空き民家再生・活用の事業スキーム構築にあたって考慮すべき事項

- 地域単位の事業として、まとまりのある空き家ストックを対象(コーポラティブの発想)
- 利用者ニーズに応じた空き家再生方法を検討(セルフビルド・オーダービルドなど)
- 従来型の個々人の契約形態ではなく、地域協議会組織・行政等を通じた公共性の高い事業スキームを検討(まちづくり会社＝農村版TMOなど)
- 永住型よりも、マルチハビテーション型(二地域居住型)の形態を中心に検討
- 再生にあたっては、地元事業者等を積極的に活用
- 行政支援のあり方、仕組みを検討(住宅施策・定住促進施策など)



本調査・研究活動は、これからも継続していく
予定です。

今後とも、特定非営利活動法人地域再生研究セ
ンターの活動に、皆様のご指導・ご鞭撻を賜
りますよう、よろしくお願い申し上げます。

ご清聴、ありがとうございました。