平成２２年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）

事業分野 長期優良住宅等推進環境整備事業（住替え・二地域居住の推進）	
事業名 上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業	事業主体名 特定非営利活動法人　郷の元気

１．事業のあらまし

（１）事業の目的

上勝町では、地域再生の取り組みとして、ゴミの 34 分別やゴミゼロを目標とする「ゼロ・ウェイスト宣言」、年商 2.8 億円に達した「葉っぱビジネス」のほか、上勝町住宅マスタープランの施策として、「若者定住政策」、「ワーキングホリディ」、「棚田等オーナー制度」、延べ 3,000 人のボランティアによる「上勝アートプロジェクト」、森林資源を活用する「化石燃料にかわる木質ボイラー活用」、ICT 推進等の施策を実行してきた。

しかし、このように多くの住民連携のもと、全国的にも注目される持続可能な地域再生の取り組みにより、平成 15 年以降 15 世帯のＵ・Ｉターン者を獲得したが、人口減少に歯止めがかかっていない。また、Ｕ・Ｉターン者の多くは町の集合住宅へ入居しており、人口回復が本当に必要な集落居住が実現していない。止まらない高齢化と人口減少の一層の進展により、遊休民家（空家）、遊休宅地（空地）、遊休農地、未活用人工林といった、遊休資源が拡大している。しかし、拡大する遊休資源の本格的な調査が実施されておらず、空家・空地の活用は、現在手つかずの状態である。そこで、上勝町内の「遊休資源」（遊休民家・遊休宅地・遊休農地・未活用人工林）を再活用し、地域で集落居住を促し、経済・雇用・コミュニティが循環するシステム構築による「集落再生の担い手づくり」が緊急に求められている。

（２）事業の内容

1）遊休資源調査

未調査の状態である空家を中心に遊休資源の調査と共に、空家は大切な資源であり、それを放置すると老朽化を早めることを伝えるパンフレットを作成、意向調査用紙と共に空家所有者へ送付し、空家所有者の利用への啓発と問題や課題の整理を行った。

2）遊休資源活用による集落再生モデル構築

遊休資源の活用で一番大切な資源と考えられるには空家である。空家の有効な利活用を進めるためには、空家に関わる関係者（所有者・移住予定者・集落組織）のニーズを把握、調整し、すべての関係者にメリットがある空家の利活用を模索することが必要となる。関係者がステップアップできる運営システムの実践。それぞれの関係者の役割を明確に示しホップ・ステップ・ジャンプとステップアップしていく運営システムを実践することで、空家利活用の持続可能な体制を集落組織での検討を行った。

3）遊休資源活用実証実験

遊休資源活用による集落再生モデル構築を実現させ、その資源を活用した実証実験を実施するために、集落全体に呼びかけ「集落再生合同説明会」を開催し、実証実験に協力してくれる集落を募集する。次に、協力集落で事業内容と対象空家の選考を目的に、ワークショップを開催し、合意を得ることで集落組織と協働で空家調査を実施した。その後、建築や不動産の専門家を交えた「遊休資源活用協議会」で活用方法や改修計画を検討し、モデルプランを作成する。また、集落再生の三段跳び計画を、空家所有者や移住予定者、集落組織の多くの関係者に理解していただけるようなパンフレットも作成する。そして、このパンフレットを広報ツールとして活用しながら、移住希望者に対する大都市圏の市場調査を実施すると共に、郷の元気のＨＰを利用し集落組織や空家所有者への広報活動を実施した。

4）遊休資源活用による集落再生担手の育成

町内の専門技術者を中心とする「上勝町遊休資源活用協議会」を中心に、町の集落再生担当者と共に集落再生の担手を育成するための講習会等を開催した。持続可能な集落再生事業において必要とされる雇用の創出や人材育成を図るために、居住基盤整備（ハード整備）では建設業・林業に携わる人材の育成をめざす。また、田舎暮らしサポート（ソフト整備）では農家・林業者・仲介のための不動産資格者、受け入れ集落住民等の人材の育成をめざした。

（3）事業の実施期間　　平成２２年７月１日～平成２３年３月１８日

（4）事業の経費　　総事業費：９，０００，０００円　　補助金の額：９，０００，０００円

２．事業の実施成果

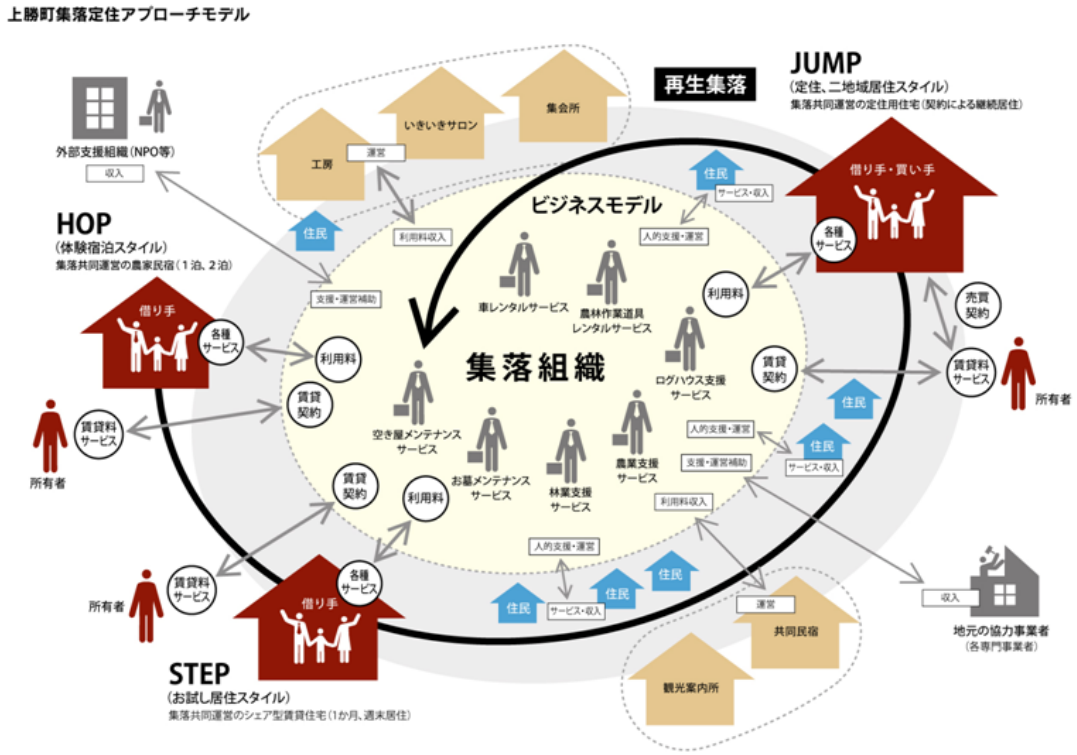
1）遊休資源調査

上勝町では平成 14 年度に、「上勝町住宅マスタープラン」が策定され、平成 15 年に空家の概略調査が行われた。本事業では、この調査結果を基本として最新の情報に差し替え、空家の存在状況を調査した。この結果、上勝町内において空家が 163 軒あることがわかった。また、住所が判明した 106 件の空家・空地所有者に対し、賃貸・売買の可否等についてアンケート（郵送）による意向調査を実施した。

アンケート結果では、賃貸・売買可能軒数が 6 軒とかなり少なかったが、調査の後さらに 6 軒の賃貸・売買可能物件が出てきたことから、調査の周知が住民に行き届いていなかった可能性はある。今後、活用事例の増加や体制・組織整備が進むことにより賃貸・売買可能な物件が増加することも考えられる。メンテナンスサービスについても、上記と同様のことが言える。

2）遊休資源活用による集落再生モデル構築

集落再生の三段跳び計画を総合的にみると、集落に定住者が増え、さらにその定住者が集落の担い手になりながら、集落でのコミュニティビジネスに関わっていくことで、持続的な集落再生への資金ストックが集落組織に生まれてくる集落定住のビジネスモデルである。また、空家は個人資産であるため、空家利活用を推進するためには、所有者はもちろん、集落　住民や地元事業者などの理解と意識高揚が重要である。そのために関係者間のニーズを調整しながら、所有者と利用者のマッチングを進めるためには、集落組織やその中間支援組織等が重要な役割を担うこととなる。



3）遊休資源活用実証実験

集落の代表の方に参加していただき集落再生合同説明会を開催した。概ね「上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業」の概要を理解して頂けた。説明会開催の結果として、町内の４集落から協力の申し出があった。そこで、遊休資源を活用した集落再生を進めていくために、その４集落においてワークショップを開催した。その後、その中の２集落から６棟の空家の紹介があり、協議会メンバーと共に現地調査を実施した。また、調査内容を整理し、集落特性を分析しながら、集落再生のモデル事業として空家の活用計画を検討した。

同時に、協議会メンバーや集落住民と話し合い、移住希望者や空家所有者、集落組織の関係者に広く、集落再生のための三段跳び計画や集落居住促進ビジネスモデル事業を理解していただくために広報用のパンフレットを作成した。

4）遊休資源活用による集落再生担手育成

郷の元気担当者と町内外の専門技術者、上勝町集落再生の担当者を中心とする「上勝町遊休資源活用協議会」を中心に、本事業を進めた。特に、集落再生モデルの構築においては、今後上勝町での集落再生の基本方針となる考え方を示すことができるように、十分に検討を行った。さらに、集落での具体的なモデルとなる空家改修の計画づくりを行い、来年度からの具体的な実践ができるように検討を加えた。

また、持続可能な集落再生事業において必要とされる雇用の創出や人材育成を図るために、居住基盤整備（ハード整備）では建設業・林業に携わる人材や田舎暮らしサポート（ソフト整備）では農家・林業者・仲介のための不動産資格者、受け入れ集落住民等の人材の育成をめざし、集落再生の担手を育成するための講習会等を開催した。

（別表）事業実施表

取組項目	事業実施状況	
1)遊休資源調査	7月下旬～	遊休資源調査
	8月中旬～	遊休資源意向調査実施
	9月中旬～	遊休資源意向調査結果整理
2)遊休資源活用モデル構築	8月～10月	遊休資源活用モデル案の検討
3)遊休資源活用実証実験	10月～12月	モデル地区募集
	11月15日	集落再生合同説明会（講師1名）
	12月23日～2回	谷口集落現地調査（4棟）
	1月13日～2回	八重地集落現地調査（2棟）
	1月13日	若生集落現地調査（空地）
	1月～2月下旬	モデル地区の事業提案
4-1)遊休資源活用による集落再生の担手育成	8月10日	第1回専門家委員会
	8月31日	第2回専門家委員会
	9月22日	第1回集落再生講習会（講師1名）
	9月28日	第1回遊休資源活用協議会
	10月25日	第2回遊休資源活用協議会
	1月20日	第3回遊休資源活用協議会
	2月18日	第2回集落再生講習会（講師1名）
	2月19日	第3回集落再生講習会（講師2人）
	2月22日	第4回遊休資源活用協議会
	3月12日	第4回集落再生講習会（講師2人）
4-2)集落再生の関係者合意形成	12月7日	八重地集落現地WS（参加15名）
	12月8日	中山集落現地WS（参加20名）
	12月16日	谷口集落現地WS（参加15名）
	12月22日	若生・折坂集落現地WS（参加20名）
4-3)戦略的PR広報	7月1日～	戦略的PR広報　郷の元気HP開設
	1月	戦略的PR広報　広報用パンフレット作成
	1月17日	戦略的PR広報　市場調査（東京）
	2月17日	戦略的PR広報　市場調査（大阪）

３．事業の効果

今回の事業申請は、NPO 法人郷の元気の発案によるもので、上勝町としての行政施策としての位置づけは、現時点ではできていない。 しかしながら、今回の事業によって、集落住民や上勝町の職員にも、複数の遊休資源を活用しながら、集落居住の促進、地元人材の雇用創出、移住者の獲得、地域コミュニティ再生等を複合的に展開することの重要性と共に、一人でも多くの集落居住者を増やし、経済・雇用・コミュニティが循環するシステム構築による「集落再生の担い手づくり」が緊急に求められていることを伝えることが出来た。

本事業の柱である遊休資源活用による集落再生のモデル構築により、こうした集落の状況を打開していく「きっかけ」となる事業として、集落再生の担い手が育成されることで、持続的な集落再生に大きく寄与するものと確信している。したがって、平成 23 年度以降の早い時期において、本事業の継続活動が上勝町の行政施策として位置づけが期待される。

４．今後の課題と展開

（1）今後の課題

1）空家所有者に対する意識の変革

集落再生のためには、空家を改修すればいつまでも快適に暮らせる大切な財産となり、それを賃貸や売買することで集落の活性化に繋がっていくことが、所有者の常識になるように啓発することが必要となる。

2）空家バンク事業の創設

空家を所有し貸そうと思う提供者から貸し出し物件の情報を受け付け、情報を審査し、データベース化して登録する体制をつくる。登録情報は、空家だけでなく、町内の空地や農地、人工林などの情報も含め、質・量とも豊かな情報データベースを立ち上げる。

3）公民による総合力の発揮とビジネスの視点

事業を一過性の活動に終わらせず、持続的な集落再生としてのまちづくり効果を達成するためには、責任を持って事業を継続的に進めて行く必要がある。当面は町の積極的な関与が必要だが、最終的には集落組織が中心になり、コミュニティビジネスの視点を持った自立した運営母体づくりを目指すべきだと思われる。

4）コーディネイト体制の整備

空家所有者にとっては、貸した後の権利関係が非常に不安であり、借りる側は、集落の受け入れ態勢やこれから進めるビジネスなどに大きな不安を抱いている。そこで、善意の第三者が両者の交渉や契約に積極的に介入し、両者の不安を和らげることがとても重要になる。

（2）今後の展開

1）行政施策としての位置づけ

平成２３年度以降の早い時期において、本事業を上勝町の行政施策として位置づけが必要となる。さらに、上勝町との協働による「遊休資源活用推進計画（仮称）」において「集落再生の担い手づくりプラン」も策定し、集落再生の継続的担い手づくりを行う。 そして、これらの取り組みで得られた知見・経験を他の過疎地域へ情報発信し、国内の集落再生促進を側方から支援することができる。

2）集落でのモデル事業の実施

この事業の実施の過程において、集落への事業説明会や関心を持った集落でのワークショップを通じて、事業内容への理解は広まったと考えられる。モデル事業計画でも２つの集落から推薦があった６棟の空家を調査することができた。さらに、協議会においてその空家を活用した改修イメージも策定することができた。そこで今後は、集落の住民と話し合いながら、この改修案を集落組織として運営するための様々な課題について検討する必要がある。次に、町の支援を受けながら、この改修計画を事業のモデルケースとして実現するように努めなければならない。できれば、今回のモデル事業計画を策定した２集落を中心に、具体的な集落での運営の組織化と共に、この事業で中心的な役割を担った「遊休資源活用協議会」を軸に、集落組織を支援する仕組みづくりが望まれる。その仕組みづくりのプロセスから、できれば集落への入居希望者を巻き込み、事業の展開を考えることが重要である。