

平成22年度

長期優良住宅等推進環境整備事業

上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業

成果報告書

平成23年3月

特定非営利活動法人 郷の元気

目 次

1.	事業の概要-----	01
	(1) 事業の目的と効果	
	(2) 事業の内容と体制	
2.	遊休資源調査-----	05
	(1) 遊休資源（空家）調査	
	(2) 空家所有者の意向調査	
	(3) 現状の把握と分析	
3.	遊休資源活用による集落再生モデル構築-----	11
	(1) 上勝町での集落の状況	
	(2) 集落再生モデルの考え方	
	(3) 集落再生の三段跳び計画	
4.	遊休資源活用実証実験-----	17
	(1) 集落再生の関係者合意形成	
	(2) 集落再生モデル事業の計画	
	(3) 戦略的PR広報	
5.	遊休資源活用による集落再生担手育成-----	40
	(1) 遊休資源活用協議会の開催	
	(2) 集落再生講習会の開催	
6.	今後の課題と展開-----	54
	(1) 今後の課題	
	(2) 今後の展開	

1. 事業の概要

(1) 事業の目的と効果

1) 事業の目的

中山間地域である上勝町の人口は最盛期（昭和 25 年）の 3 分の 1 に減少し現在約 2,000 人、高齢化率は約 50%と過疎化、高齢化が進展し、集落の存続が危ぶまれている。また、森林産業など地域産業の衰退により、少子高齢化・過疎化による人口減少に歯止めがかからず、将来の担い手不足が深刻化している。

そこで、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。

これまでの上勝町における地域再生の取り組みにおいて、建設業や林業の再生に着目した取り組みは少なく、これらの活性化や雇用対策が大きな地域課題となっている。そして、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、今回の申請事業は、上勝町ひいては、山間部の過疎地における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である。特に、限界集落として危機的な集落の存在が増えている上勝町では、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。

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は、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、本事業を上勝町の行政施策として位置づけが期待される。

(2) 事業の内容と体制

1) 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う。

②遊休資源活用による集落再生モデル構築

遊休資源活用による集落再生モデル構築では、遊休資源の再活用、地元人材の雇用創出、集落居住の促進移住者の獲得、集落コミュニティの再生等の複合的展開による集落居住促進ビジネスモデルづくりを目指すことでやがて、集落再生の担い手が育成されることをめざしている。具体的には、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形成する。

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「集落再生事業セミナー」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する。

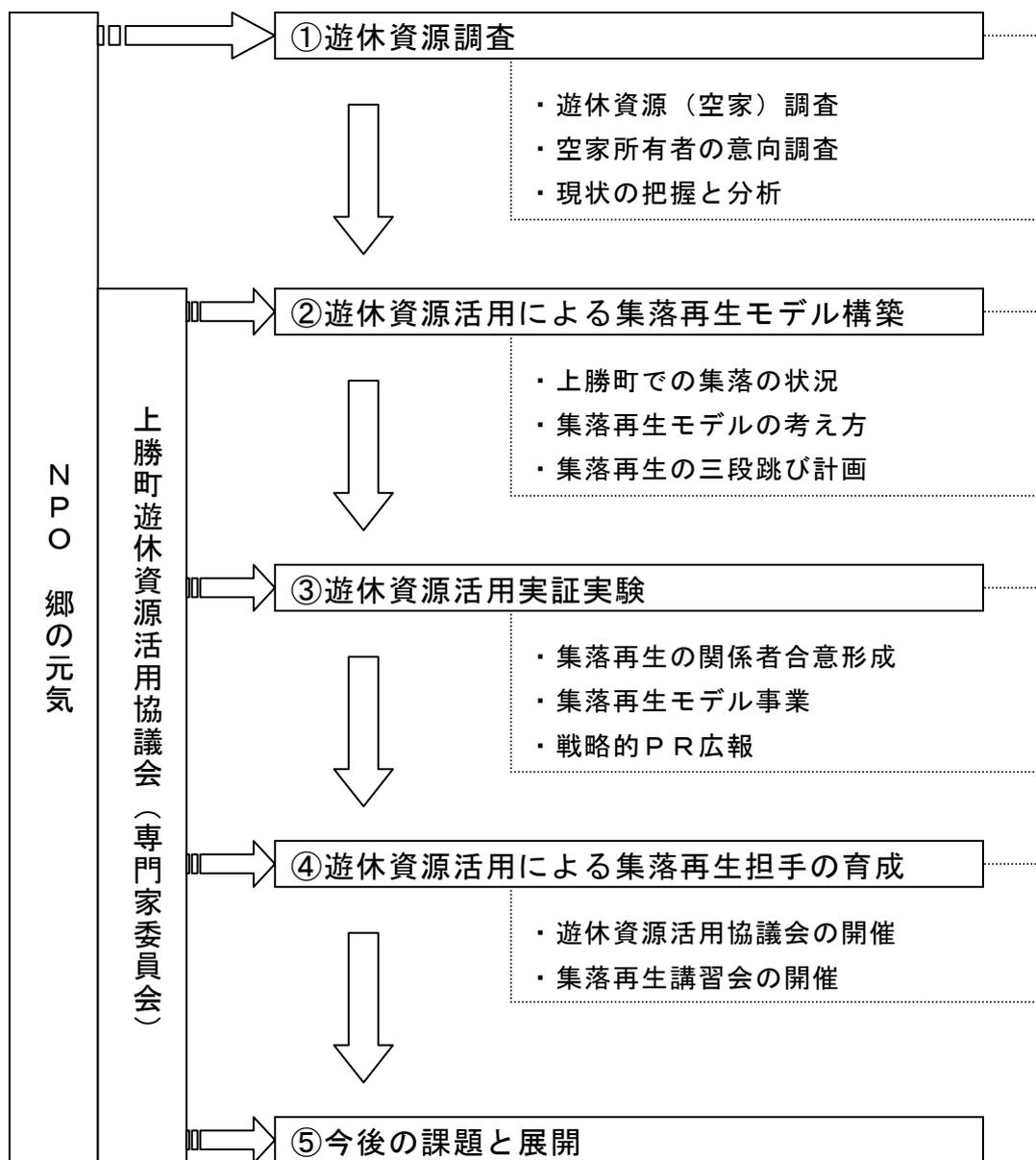
その後、建築や不動産の専門家を交えた「遊休資源活用協議会」で活用方法や改修計画を検討し、モデルプランを作成する。また、集落再生の三段跳び計画を、空家所有者や移住予定者、集落組織の多くの関係者に理解していただけるようなパンフレットも作成する。そして、このパンフレットを広報ツールとして活用しながら、移住希望者に対する大都市圏の市場調査を実施すると共に、郷の元気のHPを利用し集落組織や空家所有者への広報活動を実施する。

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する。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実施する。

2) 事業の流れと体制

本事業の実質的な遂行責任は、NPO郷の元気であるが、今後の展開を考慮し、町外のまちづくりやマーケティングの専門家、町内の建築や不動産仲介の専門家による専門家委員会を設け、この事業の基本コンセプトである「集落再生モデルの構築」について検討を行った。さらに、本事業の「遊休資源の実証実験」や「集落再生の担い手の育成」を具体的に実践する母体として、この専門家委員会メンバーとNPO郷の元気担当者、さらに上勝町集落再生担当者を加えた、町内外の横断的な協働組織「上勝町遊休資源活用協議会」を設けた。この協議会組織では、取り組み内容により、柔軟に協働体制を組み、より効率的に事業を推進できるように考えた。



2. 遊休資源調査

(1) 遊休資源（空家）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。

表 2-1 遊休資源（空家）存在状況一覧表

大字	空家軒数	備考
旭	32 軒	
生実	40 軒	
福原	30 軒	
傍示	32 軒	
正木	29 軒	
合計	163 軒	

調査内容は、以下に示すとおりであり、調査票（次ページ参照）に整理した。

<ul style="list-style-type: none">・調査年月日、時間・空家の住所・空家所有者の現住所・建物の構成（住居、納屋等）・建物ランクの状況（外観を確認した限りでの老朽度具合）・建物種別（木造、非木造）・自動車進入の容易度・難易度・写真	<ul style="list-style-type: none">・地区名（大字）・空家所有者名・空家所有者の電話番号・建物の階数・工作物・外構施設・その他気付いた点
---	---

など

調査シート

調査年月日					家の全景 地図P.23	
時間						
調査番号	H-035		ページ番号	15		
地区名	1.正木	②.傍示	3.福原	4.旭	5.生実	
住所	勝浦郡上勝町大字傍示字 [REDACTED]					
所有者名	[REDACTED]					
所有者現住所	板野郡北島町 [REDACTED]					
電話番号						
建築面積			土地面積			築造年 年
建物の構成	住居		1棟	納屋・倉庫		1棟
建物階数	住居	1. 1階	②. 2階	3. 3階以上		
	倉庫	1. 1階	②. 2階	3. 3階以上		
		1. 1階	2. 2階	3. 3階以上		
		1. 1階	2. 2階	3. 3階以上		
		1. 1階	2. 2階	3. 3階以上		
建物ランク状況	住居	①. ○	2. △	3. ×	建物種別	1.木造 2.非木造
	倉庫	①. ○	2. △	3. ×		1.木造 2.非木造
		1. ○	2. △	3. ×		1.木造 2.非木造
		1. ○	2. △	3. ×		1.木造 2.非木造
		1. ○	2. △	3. ×		1.木造 2.非木造
標高			緯度			経度
工作物・外構施設						
自動車進入の容易度・難易度	1. ○		2. △	3. ×		
<p>・外から見る限り、差ほど傷んでいない。空き家になって3年以内</p> <p>・道具はかなり置いてある。</p> <p>・水道・水洗トイレがない。</p> <p>・水道は、付近の家では山水を引いているらしく、これは利用できるのではないか。</p> <p>・母屋と納屋は底でつながっている。</p>						

図 2- 1 空家調査票サンプル（表面）



玄関付近



納屋

図 2- 2 空家調査票サンプル（裏面）

(2) 空家所有者の意向調査

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。

【調査概要】

- ・調査対象者：163軒中、空家・空地所有者の住所が判明した106軒
- ・アンケート方法：郵送によるアンケート
- ・アンケート実施期間：平成22年8月10日～9月30日

アンケート調査票を次頁に示す。

遊休家屋の有効活用に関する意向調査票

調査番号	所有者（管理者）名	遊休家屋所在地
F-002		

☆ この家屋についての質問にお答えください。

☆ もしこの家屋に現在日常的に居住されている場合は、こちらに○をつけてください。

Q1. 家屋を日常的に使用しないようになってどのくらい年数がたっていますか。
(当てはまるもの1つに ○をつけて下さい)

1. 3年以内 2. 5年以内 3. 10年以内 4. 10年以上 5. 現在居住

Q2. 現在どのくらいの頻度で使用していますか。
(当てはまるもの1つに ○をつけて下さい)

1. 一週間に1回 2. 1ヶ月に1回 3. 年に数回
4. 年に1回以下 5. 数年帰っていない

Q3. 日常の管理はどんなことをしていますか。
(当てはまるものにいくつでも○を、その他についてはご自由にお書きください)

1. 周辺の草刈り (年に 回) 2. 雨戸の開けたて 3. 自然災害時等の見回り
4. その他
()

Q4. この家屋を集落活性化のために活用することについてどう思いますか。
(当てはまるもの1つに ○をつけて下さい)

1. 可能 2. 不可能 3. わからない

Q5. Q4で「可能」と答えた方にお聞きします。どのような活用の仕方が望ましいですか。
(当てはまるものにいくつでも○を、その他についてはご自由にお書きください)

1. 貸家として (期限付き・期限なし) 2. 売家として
3. 期間限定の簡易宿泊施設、生活体験施設として
4. 町に寄付 5. (家屋が傷んでいる・取り壊している場合) 土地のみの活用
6. その他
()

Q6. Q4で「不可能」「わからない」と答えた方にお聞きします。心配なことは何ですか。
(当てはまるものにいくつでも○を、その他についてはご自由にお書きください)

1. 所有権が複雑だから 2. 将来自分や子・孫が住む予定だから
3. 荷物・家財道具がたくさん置いてあるから 4. 帰ったときに泊まるから
5. 知らない人が出入りするの嫌だから 6. 家屋が傷んでいて使えないから
7. その他
()

Q7. Q4「不可能」「わからない」と答えた方にお聞きします。地元の方に委託するかたちで家屋のメンテナンスサービス (定期的な通風、通水、掃除等) があれば利用しますか。
(当てはまるもの1つに ○をつけて下さい)

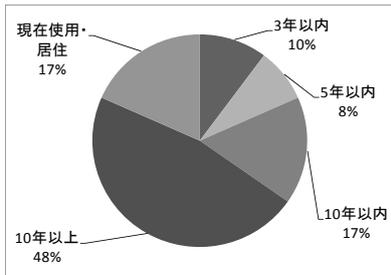
1. 利用したい 2. 利用したくない 3. 料金による

ご協力ありがとうございました。

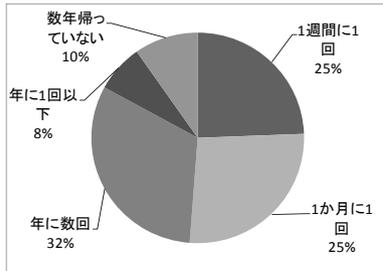
以下にアンケートによる意向調査結果を示す。

・ 回答数：106 軒中 48 軒

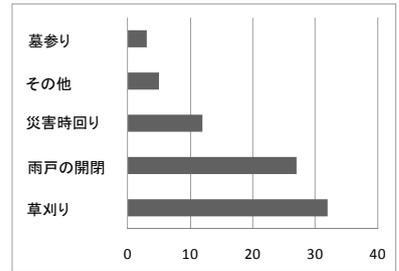
Q1. 家屋を日常的に使用しないようになってどのくらい年数がたっていますか。



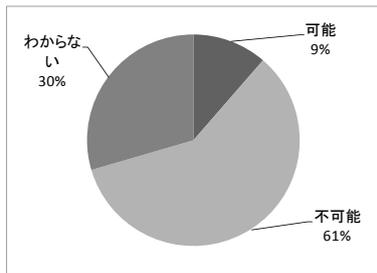
Q2. 現在どのくらいの頻度で使用していますか。



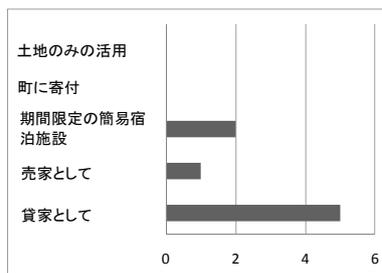
Q3. 日常の管理はどのようなことをしていますか。



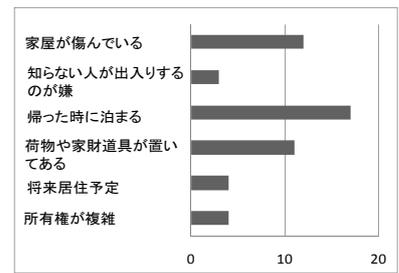
Q4. 家屋を集落活性化のために活用することについてどう思いますか。



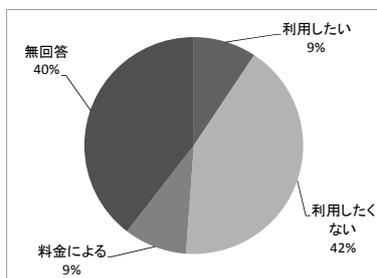
Q5. Q4で「可能」と答えた方にお聞きします。どのような活用の仕方が望ましいですか。



Q6. Q4で「不可能」「わからない」と答えた方にお聞きします。心配なことは何ですか。



Q7. Q4で「不可能」「わからない」と答えた方にお聞きします。地元の方に委託するかたちで家屋のメンテナンスサービス（定期的な通風、通水、掃除等）があれば利用しますか。



(3) 現状の把握と分析

【アンケート調査結果】

- ・空家の約半数は、10年以上経過している。
- ・常時居住しなくなっからの使用頻度は、1週間に1回、1カ月に1回が約半分を占めている。
- ・賃貸・売買可能軒数は「6軒（回答軒数の9%）」である。
※アンケート調査後、さらに賃貸・売買可能と連絡頂いた家屋がさらに6軒あった。
- ・賃貸・売買可能と答えた方で最も多かった希望活用方法は、貸家である。
- ・賃貸・売買不可能な最も多かった理由は、「帰った時に泊まる」である。続いて、「家が傷んでいる」「荷物が置いたまま」となっている。
- ・メンテナンスサービスについては、利用希望者が9%と少なかった。

【考察】

- ・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。

3. 遊休資源活用による集落再生モデル構築

(1) 上勝町での集落の状況

上勝町では、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、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、遊休資源が依然、拡大している。しかし、これら遊休資源の本格的な調査が実施されておらず、遊休資源を活用した地域再生の取り組みはほとんど実施されず、「空家・空地活用」は現在手つかずの状態、貴重な資源も、加速度的に老朽化や荒廃化が進んでいる状況である。

1) 空家の維持管理

わずかな期間でも無人になった家屋は、畳が湿気を含んで膨張したり、壁紙等にカビが発生したり、土台や柱が木材腐朽菌で腐食がすすみ家屋の老朽化を進行させる。そのまま放置すると、写真3-1,2のように大切な家屋も構造上の致命的な被害を受け最後には倒壊する。家屋を守るためにも、最低でも月に1度の通風、換気、通水を行う必要がある。



写真 3-1 倒壊した空家



写真 3-2 腐朽菌による腐食

2) 空家の不安要因

維持管理されていない空家は、写真3-1,2のように梅雨や夏場に湿気がこもりシロアリや腐朽菌が発生する。しかし、持ち主と連絡が取れないためにその処置ができず、自分の家屋に転移するかもしれないと不安にさらされる。さらに、その家屋が放置され続けると、少しの風でも倒壊しそうな状態になる。このようになると、いつ倒壊による事故が起きないか、また、訪れる人もいないので不審者が入り、いたずらや火災が発生しないかなど、普段の生活の中での日常的な不安要因になる。

このように、空家の存在は集落の住民にとって不安要因になっているが、空家所有者も別の意味での不安を持っている。たとえば、いつか子供世帯が住むための住居にできればと考え、一年に一回程度は帰って掃除をしていたが、思いのほか老朽化が進み改修費用がいくらかかるか不安である。また、今まで住んでいたのだが体調を悪くして、現在は町で子供と同居している。できることなら空家にしたくないのでバリアフリーに改修したいのだが、改修費用を自己負担する余裕がない。さらに、空家の活用や処分について具体的に考えているが、信頼でき身近に相談できる業者がない。このように、空家の所有者にとっても、集落住民にとっても、空家の扱いには様々な課題や問題があり、その不安を解消するための方法やシステムが必要となっている。

3) 遊休資源としての空家

空家の不安要因で述べたように、空家と一口に言っても空家の利用状況により、様々な状態がある。下の表にある①、②の状態を一般的に空家と言っているが、有効に活用できる家屋を遊休資源として考えると①や②の状態は、改修できない状況やたとえ改修できても多額の費用が必要になる。この事業で考える空家は、③や④のような状態で、一時的な空家状態か所有者に暫定的、定期的な利用がされているいわゆる準空家の状態を考えている。

表 3-1 空家の分類

大 ↑ 問題の深刻さ・地域の不安	分類	具体例	
	空家	①所有者すら不明の空家	危険家屋 不安空家
		②活用予定のない空家	進入道路が狭い空家 老朽化のひどい空家
	準空家	③一時的な空家状態	居住高齢者が入院中 相続までの保留状態
		④暫定利用 短期利用 低利用	倉庫・物置用 親族の短期滞在用 将来の同居・近居用
常時利用の建物	住宅・店舗・事務所・その他		

4) 上勝における空家活用方法

空家の活用は、全国で様々な方法で行われている。特に利用用途としては、一般的な住居施設が多いが、行政が中心に集落が運営するコミュニティ施設や福祉、文化施設も事例として多くなっている。また、集落組織が所有者から直接購入や賃貸をして、観光商業施設として利用し、集落の活性化につなげている場合も多い。

表 3-2 空家の活用方法

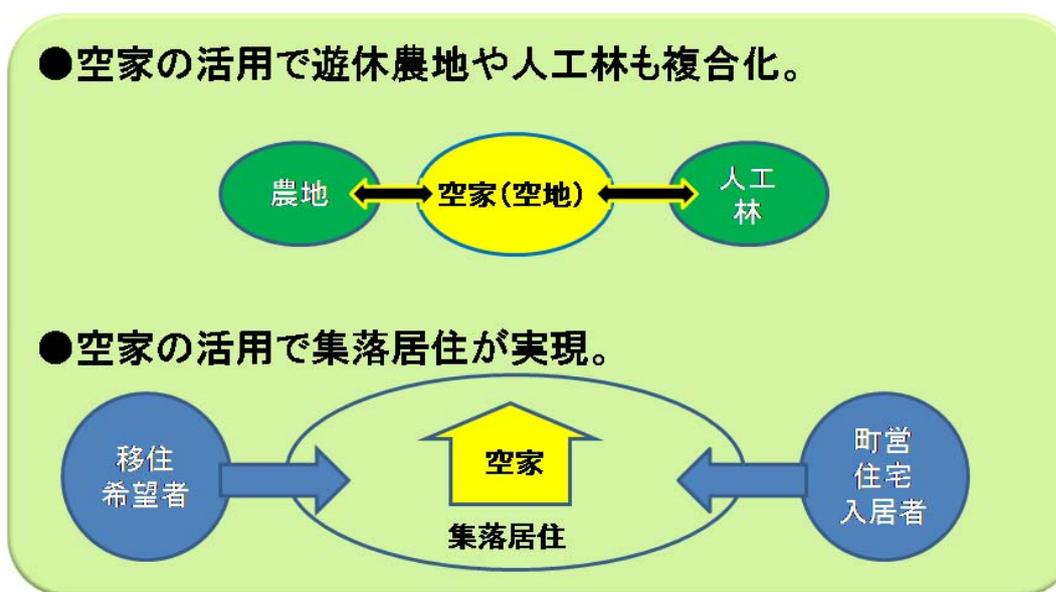
利用・活用者	用途区分				
	住居施設	コミュニティ施設	福祉施設	文化施設	観光商業施設
個人	・定住用住宅 ・二地域住宅 ・別荘				
企業	・社宅 ・賃貸住宅 ・貸別荘	・集落再生ハウス	・老人福祉施設 ・保養所	・ギャラリー	・旅館、民宿 ・産直販売所 ・土産物店
集落組織	・定住用住宅 ・賃貸住宅 ・二地域住宅 ・貸別荘	・集落再生ハウス ・集落集会所	・いきいきサロン ・宅老所	・ものづくり工房	・観光案内所 ・農家レストラン ・農家民宿 ・産直販売所
行政	・借上型賃貸住宅	・コミュニティ施設 ・行政出張所	・老人福祉施設	・文化芸術施設	・観光施設 ・産直土産物店

(2) 集落再生モデルの考え方

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、都市住民の二地域居住によるライフスタイルや第2の故郷としての受け皿として、Uターン、Iターン、及び町営住宅の居住者へ集落での居住を促し、経済・雇用・コミュニティが循環するシステム構築が求められている。

そこで、上勝町内の複合する遊休資源を活用した「集落再生モデル」を構築することにより、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の複合的展開により、集落組織の住民が中心になり、空家所有者や移住予定者を含めた「集落居住促進ビジネス」を目指した。

表 3-3 遊休資源の複合的な活用と集落居住



(3) 集落再生の三段跳び計画

空き家の利活用を集落活性化方策の1つの柱に位置づけ、空き家問題を集落の問題として捉え、集落内に存在するすべての空き家を対象に、集落ぐるみでその対策を検討することが重要である。濃密さが特徴である地域コミュニティにおいては、個々人の問題とすると権利者への負担・責任が大きく、個人対個人の対応ではなく、集落対移住者の受入れ体制を集落ぐるみで担保する仕組みを構築することで空き家利活用の促進が図られると考えられる。また、集落活性化として考えることで、むらづくり(協議会)活動の活性化も期待される。

1) 三段跳び計画の内容

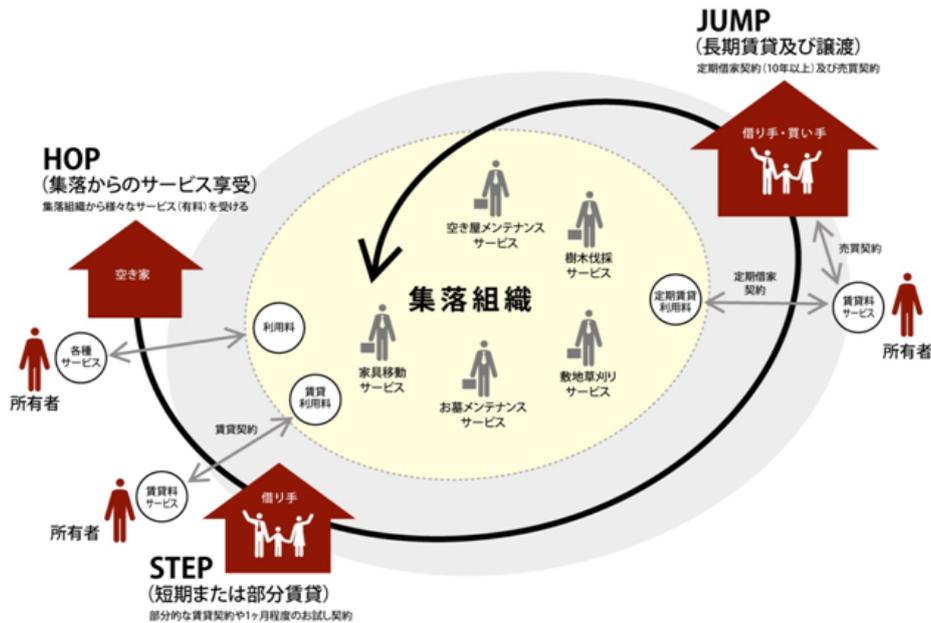
遊休資源活用モデル事例の集落では、遊休資源の再活用、地元人材の雇用創出、集落居住の促進移住者の獲得、集落コミュニティの再生等の複合的展開による集落居住促進ビジネスモデルづくりを目指すことでやがて、集落再生の担い手が育成される。

空家は、遊休資源の利活用で一番大切な資源である。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形成する。

①空家所有者の三段跳び計画

集落組織からのきめ細かなサービス（メンテナンス等）を受けることができる。集落組織と中間支援組織による、顔の見える安心できる仲介を受けることができる。空家の部分的な利用や週単位の利用など、お試しハウスのような賃貸契約ができる。空家の定期借地等の期間を限定した賃貸契約や売却契約ができる。空家の利活用に際して、修繕及び改修に対する助成制度を受けることができる。

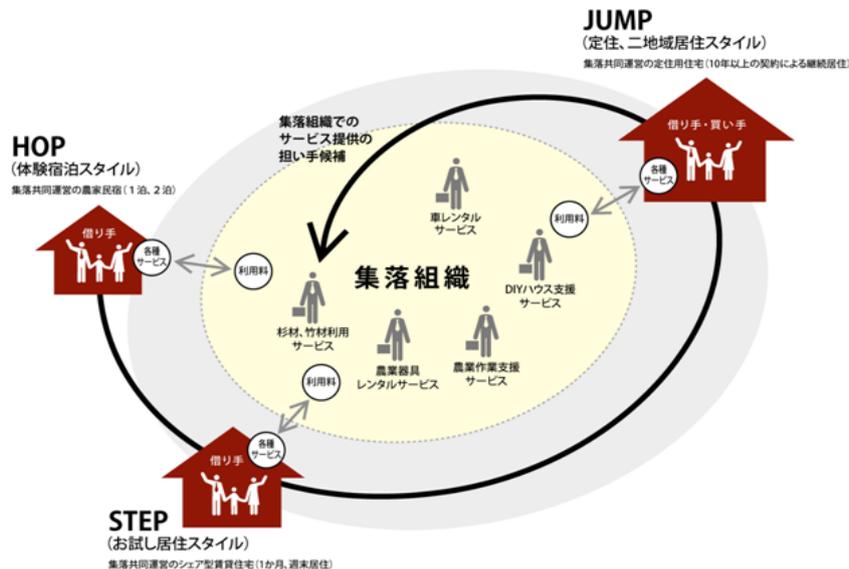
表 3-1 空家所有者の三段跳び計画



②移住予定者の三段跳び計画

体験宿泊により、予備知識としての集落の慣習や雰囲気等を知ることができる。お試し居住ハウスで、1か月程度の居住や週末居住が可能となり集落での生活体験ができる。安心できる集落組織と中間支援組織による定期借地や売買契約の仲介を受けることができる。集落組織から車や農機具のレンタルなど、暮らしに必要なサービスの提供を受けることができる。

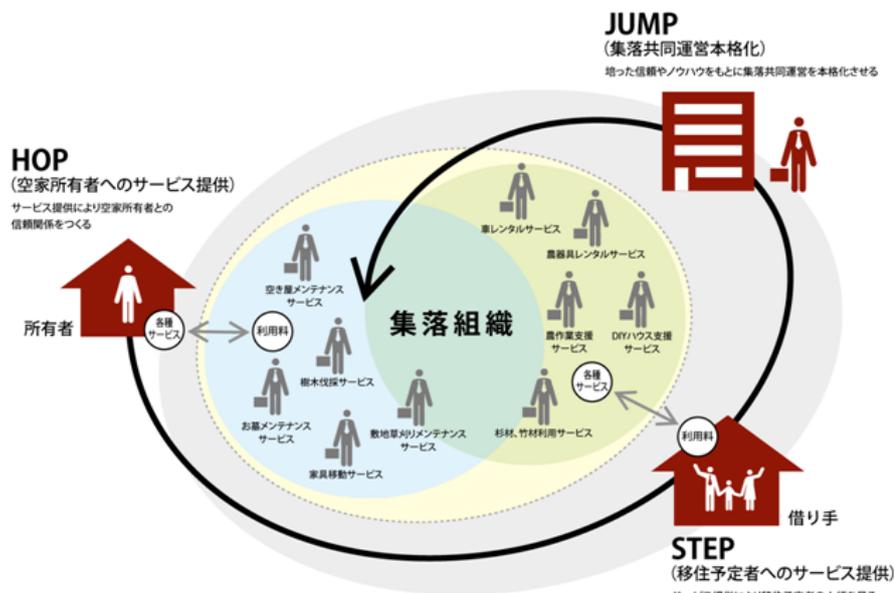
表 3-2 移住予定者の三段跳び計画



③集落組織の三段跳び計画

空家の活用を個人の問題とせず、集落再生のためのサービス提供で所有者の意識を変えていく。空家等の管理や移住予定者への各種サービスは、集落再生を目的としたビジネスとして考える。移住予定者と集落住民が気軽に話し合える雰囲気づくりや場づくりを行う。集落全体で移住者を受入れる体制を、集落組織と中間支援組織で担保する仕組みを構築する。移住者には、集落組織の運営に積極的に参加してもらい、集落運営の担い手としての養成を行う。

表 3-3 集落組織の三段跳び計画



④集落再生関係者の役割と効果

このように、集落の三段跳び計画は、空家所有者、移住予定者、集落組織、どの関係者も計画を実行していくプロセスの中で、以下のような役割とそれによる効果が考えられる。

表 3-4 関係者の役割と効果

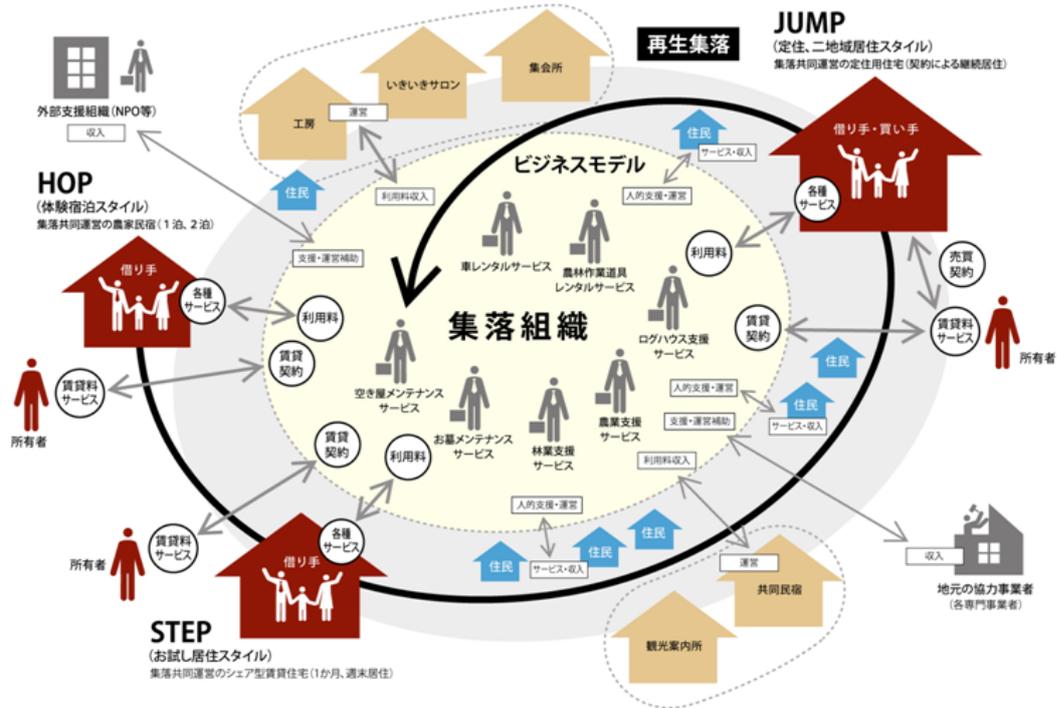
関係者	役割(Give)	効果(Take)
空家所有者	①空家、農地等の貸付又は売却 ②田舎暮らし、伝統文化の提供	①収入確保(貸借料or売却料) ②サービスによる管理労力の低減 ③集落再生、活性化への貢献
移住予定者	①空家、農地等の貸借又は購入 ②田舎暮らしに関するルールの知識習得 ③集落コミュニティへの理解と協力(集落組織への参画)	①多自然(空家、農地等)の享受 ②サービスによる田舎暮らし体験 ③低予算での二地域居住や定住(充実の余暇)
集落組織	①空家、農地等の調査(対象物件整理) ②受け入れ体制の構築(集落組織) ③地権者との交渉・調整 ④集落活性化の活動、広報活動等 ⑤規約・協定等のルールづくり ⑥空家、農地等の代行管理ビジネスや移住者への生活指導やレンタルビジネス	①定住化促進、コミュニティの向上 ②地域内消費(額)の向上 ③集落組織の活性化 ④集落景観の維持・保全 ⑤就業機会の増加 ⑥流入人口の増加(研修・観光客) ⑦地域負担(金)の軽減

2) 三段跳び計画の実践

①集落居住促進ビジネスモデル

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ビジネスモデルなのである。

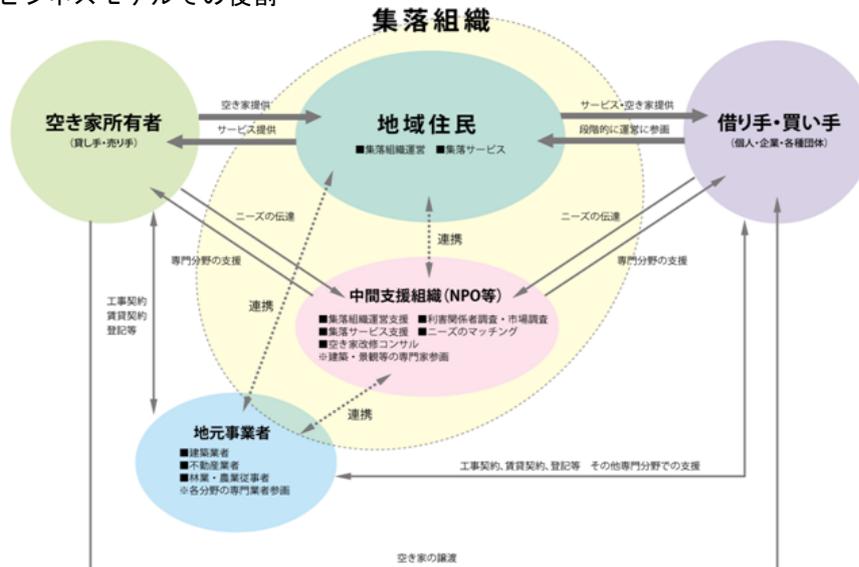
表 3-5 集落定住ビジネスモデル



②ビジネスモデルでの役割

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。さらに、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。

表 3-6 ビジネスモデルでの役割



4. 遊休資源活用実証実験

(1) 集落再生の関係者合意形成

1) 集落再生合同説明会の開催

日時 : 11月15日(月)午後7~9時

場所 : 福原ふれあいセンター ホール(月ヶ谷温泉横)

出席人数 : 24名

集落再生講師 1名 佐藤幸好(社団法人徳島県建築士会 会長)
協議会から 5名 桑原、澤田、柿田、溜本、小野(敬称略、同不順)
集落から 15名(うち1名は柿田兼任)
上勝町役場から 3名 山本副町長、産業課山田主幹、産業課久米
郷の元気から 1名 松下(準備等)

表 4-1 集落からの参加者名簿

No.	集落名	出席者名
1	福川名	岩坂 義人
2	新町	美馬 弘毅
3	南岡	清田 吉朗
4	南岡	
5	下地・西谷・西峰・蔭井谷	針木 勇吉
6	中央	東條 博
7	折坂・若生	山中 厚男
8	中山	舟井 康雄
9	杉地・横峯	渡部 厚子
10	檜原	松下 和照
11	高畑	高木 伊勢夫
12	大北	多田 和幸
13	神田	柿田 恵美
14	上市宇	立石 仁男
15	八重地名	中内 英夫

①説明会概要

- 1: 桑原氏より開会の挨拶
- 2: 澤田氏より NPO 法人郷の元気の概要説明
- 3: 佐藤氏より「遊休資源活用による持続的集落再生事業」の説明
- 4: 意見交換会の実施
- 5: 桑原氏よりその他・今後の予定について話(実績報告書作成の確認)
- 6: 副町長より閉会の挨拶

②説明会状況

今回は、集落の代表の方 15 名に参加していただき、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。また、2 集落（中山、八重地名）から集落への説明会の依頼があり、12 月中旬にスケジュール調整してもらうことになった。郷の元気の希望としては、2, 3 の集落の物件をモデルケースとして始めたいことを伝えた。集落からの参加者から、出された主な意見は、表 4-2 にまとめている。



写真 1



写真 2

表 4-2 集落からの主な意見

集落からの意見（質問等）		協議会側からの意見（回答等）	
山中	年をとってきたので貸したい思いは山々だが、体が動かなくなってきた。5 年もすれば老人ホームに入ってしまうだろう。	佐藤	そういう問題、不安もあるだろう。
山中	外から来てくれる人で、収入があり生活に余裕のある人はいいが、一般的に来た人が収入を得られるか心配。	佐藤 桑原	収入がないとだめだろうから町としても考える必要があるのでは？ 町としては仕事の保証はできない。紹介はできる。紹介しても気に入ってもらえるかどうかはわからない。紹介と情報発信はしたい。
山中	上勝で働いて市内に住んでいる人が多い。	佐藤	市内に住んでいる人で二地域居住として上勝に住む人もありえる。
針木	上勝にインターンシップで来られている方がいるが、何人くらい？	桑原	1 期 20 人ほど来ていて、10 期までであるが、現在上勝に残る意思がある人数は役場としては把握していない。
針木	貸借において、法律上の問題は？	佐藤	地元で宅建の資格を持っている方がおられればよいが、いない場合でも、宅建資格の保有者が協議会にいるので対処はできる。
清田	借地借家権の問題？本当に返してもらえるのか？	佐藤	定期借地権は、供給側の地主が安心して借地を提供しうる環境を整備し、住宅宅地の供給を目的として生まれたので、以前より法律上地主の権利が守られている。

渡 辺	空き家調査の結果、空き家は 120 軒、そのうち 4 件は再利用してもいいということだが、空き家はもっとあるのでは？	佐 藤	説明したのは 4 年ほど前の情報なので、今はもっと増えているかも。
渡 辺	今日の説明会は、この 4 軒以外に何かあると問うているのか？	桑 原	そういう意味ではない。
松 下	村の祭りや出役に出たりしないと長くは住めないのでは？我々としては永住してもらいたいが、村の人と付き合いもしてもらわないといけない。資産まではいらぬが、水の管理・祭りなどはしてもらわないと。	佐 藤	交流していきながらふるいにかけていく方法もある。最終的には地域に溶け込めなければならないと考えている。
	人間ですので、相性とか集落の考え方、方向性とかいろいろある。	桑 原	集落でもう一度説明する機会を設け、ヒアリングもしたい。集落とともに絵を描きつくり上げていくのがいいのでは。
渡 辺	活用の同意のあった 4 軒については、個人情報でどこの家とは公表できないというが、それではどうすればよいというのか？情報の共有ができないのではないのか？	山 田	平成 15 年に、住宅マスタープランを作成、空き家情報を集めた。そして、140 戸余りにアンケートを出し、そのうち 50 戸くらいから回答があり、4 戸から使ってもいいという返事を頂いた。その事業は終わっておらず、4 戸に対してもまだ報告・説明していない。
山 中	草刈りをしてくれと言えば、今は不況だから金を出したら来てくれるが。	佐 藤	有償ボランティアが来てくれるという仕組みもあり得る。
		澤 田	古民家の修復に、一人年間 20 万円を出して修復を体験できるプログラムがあり、去年は 10 名、今年は 6 名参加したそうだ。
		桑 原	「集落再生計画での関係者の役割」の図にあった「中間組織」も現在作りつつあり、集落と空き家の関係を重視している。
松 下	家だけではなく、土地付きがいいという人が多いのでは？	佐 藤	地元の人にも、そういう情報があるのか伺いたいところである。
松 下	畑・田んぼは既に誰かに貸してしまい家だけがポツンと残っている虫食い状態が多くなっている。	佐 藤	そういうケースもあると思う。少し離れていても貸してもらったり、近くの人に栽培方法を教えてもらい交流したり、互いに手伝ったりということもできるかもしれない。
		佐 藤	第 1 ステップとして、集落に説明に行きたい。絵は描けるので、集落の方の案を元にシュミレーションしたい。
中 内	個人として案があるので、是非集落に来てもらいたい。年寄りが多いので集落での説明会時の資料は大きな字でお願いしたい。	佐 藤	了解しました。
以上			

2) 集落再生ワークショップの開催（4集落）

集落再生合同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。

①八重地集落

- ・日 時：平成22年12月7日（火） 19：00～21：00
- ・場 所：八重地集会所
- ・参加者：15名
- ・説明会概要：
 - 1) 上勝町役場から集落再生プロジェクト事業の一環として概要説明
 - 2) NPO法人郷の元気の概要説明
 - 3) 「上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業」の説明
 - 4) 質疑、意見交換
- ・質疑・意見交換内容まとめ：
 - 1) 空家はある。集落で活用できるような空家はあるか？
 - 2) 空き家情報として、花野邸、泉邸、東浦邸、林邸2件、峯邸、花尾邸がある。
 - 3) 空家は修繕しなければならないところがある。修繕資金があるかどうか？
 - 4) 会員制の二地域居住の再説明。確実に収入が出るシステムは大小ある。
 - 5) 東浦邸は、少し修理すれば利用できる。
 - 6) 修繕費をいくら出してもらえるか、その額に合わせて修繕して貸す。
 - 7) 修繕も地元でして、地元にお金が落ちるようにしたい。
 - 8) 集落に若い人を受け入れれば、そこに必ずお金が落ちる。
 - 9) 町が先ず空家を買上げ、修繕して利用する案や、集落で運営する案もある。
 - 10) 遠くから来ても高速で日帰りできるので、魅力がないと人は滞在しない。
 - 11) 高丸山など、魅力のあるものを全国に情報発信する必要がある。
 - 12) 市宇の悪例があるので、外の人に対して警戒心がある。
 - 13) 空家を長期で貸すのではなくお試し期間を経て、相互に知る時間を設ける。
 - 14) 出来れば、個人の事業としてではなく、集落再生として考えてもらいたい。
 - 15) 幾らかでも収入が入れば、考えようという人がいるかも知れない。
 - 16) 年取った順から人が減っていき、数人で集落を維持しなければならない。
 - 17) 空家があれば住みたいと思っている人が今はたくさんいる。
 - 18) 家賃はいくらぐらいが適当か？→ 町営住宅は独身用で2万円前後。
 - 19) 趣味で畑をしたいというだけでは、ここでは生計を立てられない。



②中山集落

- ・日 時：平成 22 年 12 月 8 日（水） 19：00～21：00
- ・場 所：福原ふれあいセンター
- ・参加者：20 名
- ・説明会概要：
 - 1) 集落の方から挨拶
 - 2) 上勝町長から挨拶
 - 3) 上勝町役場から集落再生プロジェクト事業の一環として概要説明
 - 4) NPO 法人郷の元気スタッフの紹介
 - 5) 「上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業」の説明
 - 6) 質疑、意見交換
- ・質疑・意見交換内容まとめ：
 - 1) 20 年後を考え、三段跳び計画ではなく棒高跳びで一気に目標を達成する。
 - 2) 定住までの三段跳び計画を踏むのは面倒、建物を新築する方が簡単で早い。
 - 3) 地形やそれぞれの環境にあった集落再生があるのでは？
 - 4) 水が濁らなくなる施設があるので、10 件くらいならそれで大丈夫。
 - 5) 中山集落には利用可能な空家がない。
 - 6) 集落にはルールがあり、移住者がコミュニティに溶け込めないでは良くない。
 - 7) 月ヶ谷温泉でバンガローが 3 棟建設されるという話があるが？
 - 8) 中山・喰田地区は直ぐ壊れるような家しかないから町長の話のようになる。
 - 9) 農家レストランをしてみたい。お試しということであれば郷土料理をしたい。
 - 10) 農家民泊は 100 軒在っても構わない。修学旅行生も呼べるようになる。



③谷口集落

- ・日 時：平成 22 年 12 月 16 日（水） 19：00～21：00
- ・場 所：谷口集会所
- ・参加者：15 名
- ・説明会概要：
 - 1) 上勝町役場から集落再生プロジェクト事業の一環として概要説明
 - 2) 多田 町議会議員より挨拶
 - 3) NPO 法人郷の元気の活動説明
 - 4) 遊休資源活動協議会メンバーの自己紹介
 - 5) 「上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業」の説明
 - 6) 質疑、意見交換

・ 質疑・意見交換内容まとめ：

- 1) 谷口集落は、空き家が多い。
- 2) 65歳以下が2名しか居らず、町内の中でも高齢化が進んでいる集落である。
- 3) そのためか、どうかしなければという参加者の危機感も強く、意識も高い。
- 4) 既にいくつか活用できそうな空家または準空家をリストアップしている。
- 5) 直ぐに間取り調査に入れる家を確認してもらうことになった。



④若生・折坂集落

・ 日 時：平成22年12月23日（木） 19:00～21:00

・ 場 所：折坂集会所

・ 参加者：20名

・ 説明会概要：

- 1) 地元代表から挨拶
- 2) NPO法人郷の元気の活動説明
- 3) 「上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業」の概要説明
- 4) 上勝町役場から集落再生プロジェクト事業の一環として事業説明
- 5) 質疑、意見交換

・ 質疑、意見交換内容まとめ：

- 1) 菜種プロジェクトを個人ではなく集落として協力すればできるのでは？
- 2) 集落のことは住んでいる人が一番良く知っている。
- 3) 5～10年後には空家がいっぱいできそうである。
- 4) 定住してもらは、名費を払ってもらわなければならない。
- 5) 集落のルールあるので、本当に集落に入ってもらおうと折り合いが必要。
- 6) 折坂に住み、空地に家を建てた場合、町から援助金が出るのか？
- 7) 10～20年というスパンで考えると、住んでいる家も空家になっていく。
- 8) 町営住宅に住んで徳島市に通勤する人もいる。そういう人は顔がわからない
- 9) 3～4日泊まるのに、五右衛門風呂も都会の人には楽しみ。



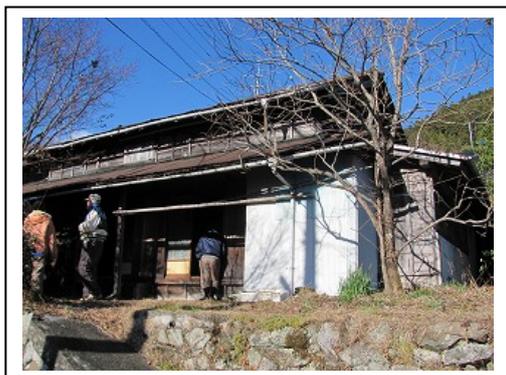
(2) 集落再生モデル事業の計画

1) 2集落での空家調査

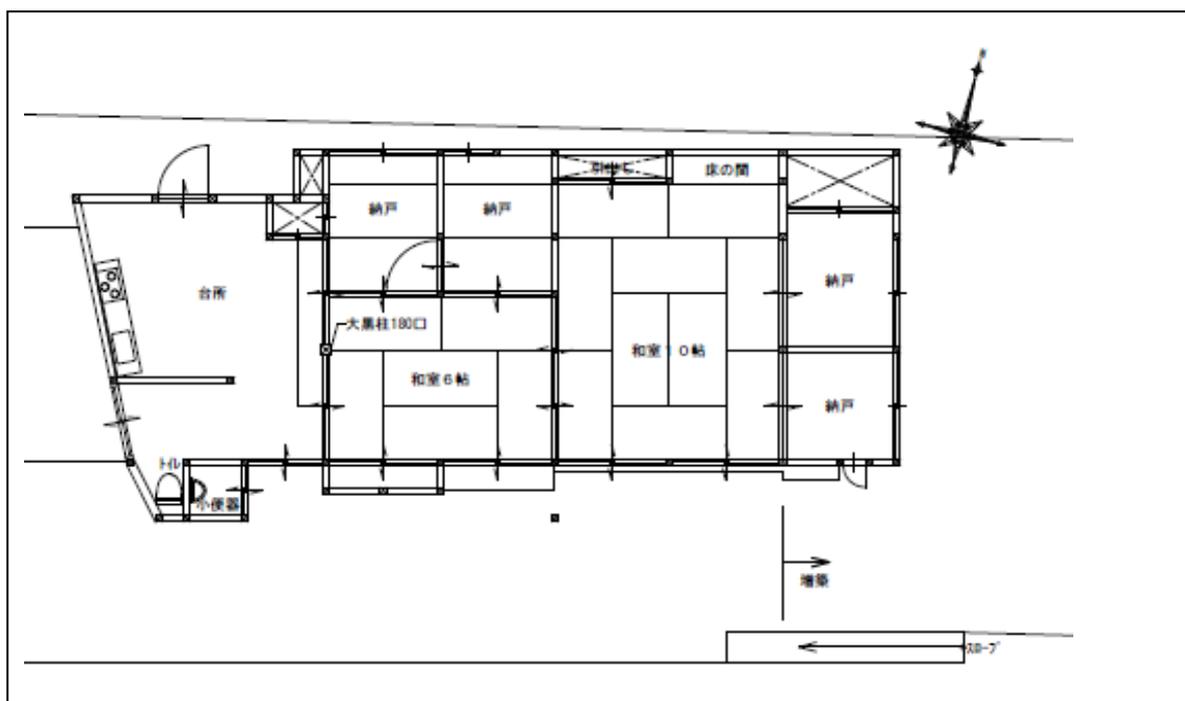
① 八重地集落 (HI邸)

非常に維持管理の行き届いた住宅で、すぐにでも生活ができそうである。東側には隣接して屋敷敷地と同じくらいの畑があり、現在は果樹木を植えている。別棟には、風呂とトイレがあり利用できそうであるが、トイレは建物内で設置し、水洗化が必要となる。また、台所は多少改修が必要となる。

●現況写真 (抜粋)



●現況平面図 (一部)



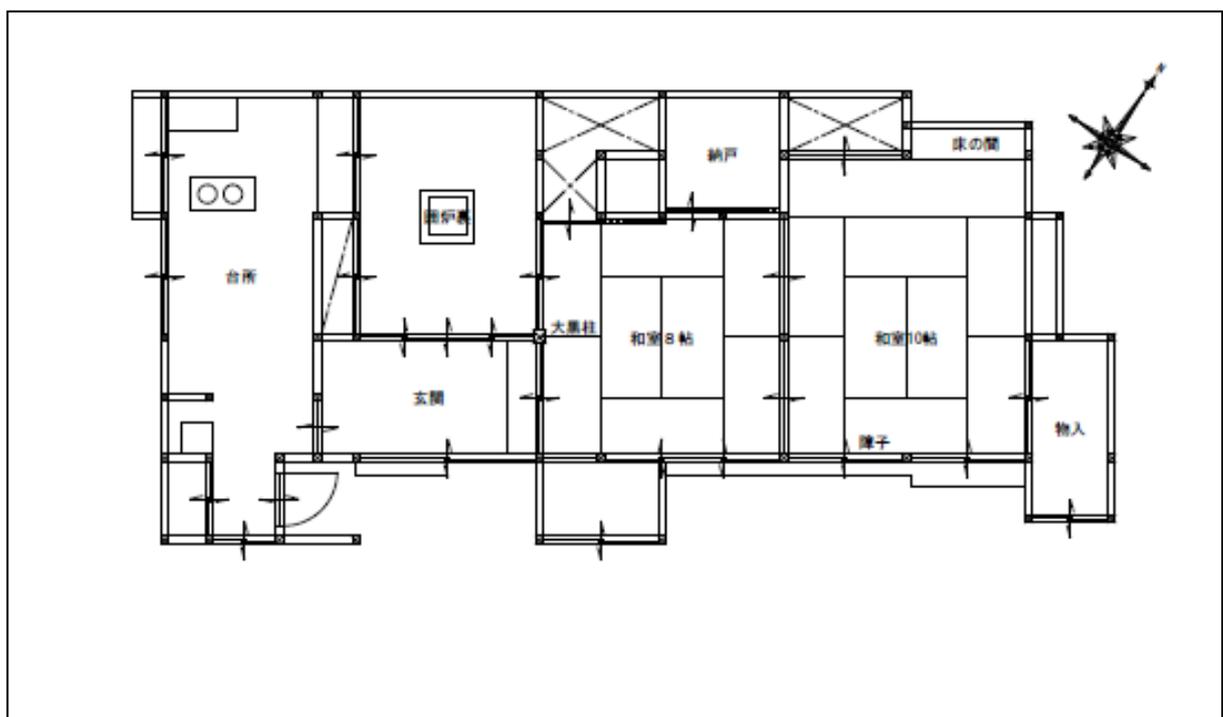
② 八重地集落（HA邸）

八重地の棚田を望む、最高の眺望を持つ敷地がこの住宅の最大の資源である。敷地手前までは車が入り、徒歩2分程度でたどり着くことができる敷地である。建物は外観が多少老朽化しているが、内部は良い材料で骨太な民家づくりである。一部増築部分と思われる部分が大きく傷んでいるが、この部分は撤去することで再生は可能と考える。

●現況写真（抜粋）



●現況平面図（一部）



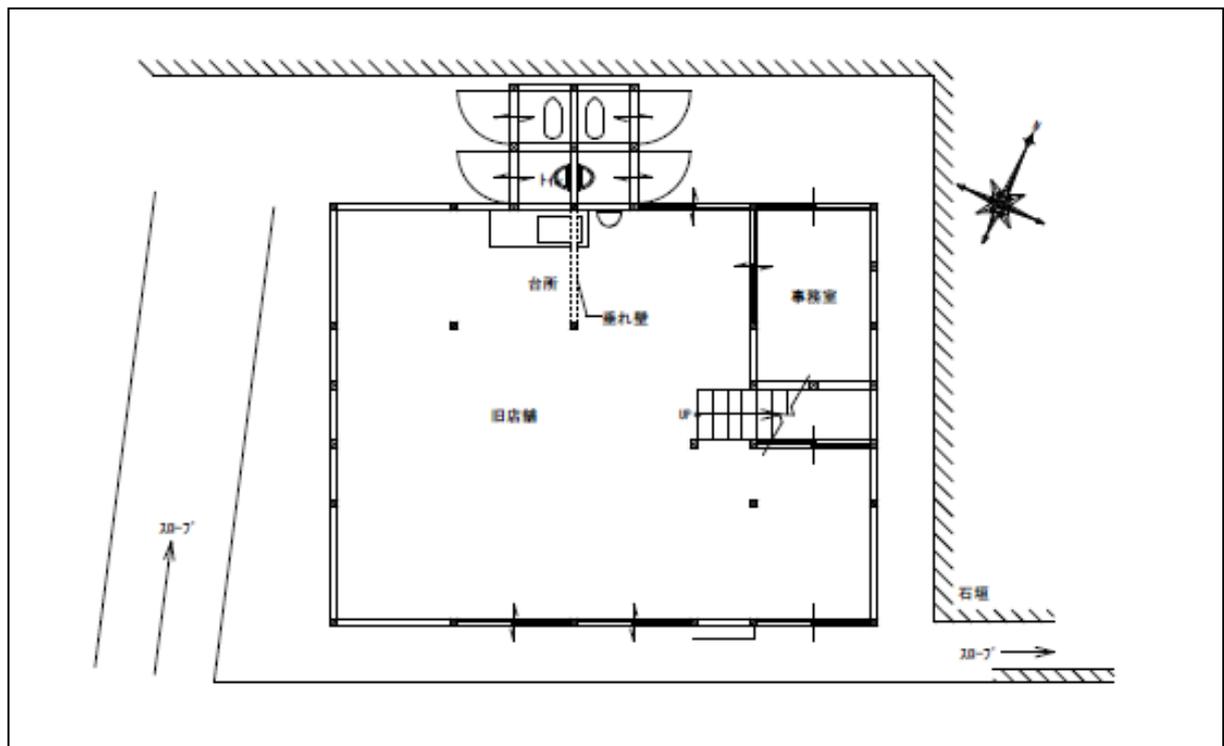
③ 谷口集落（I店舗）

旧店舗は、スーパー林道へ上る道と川沿いに位置し、桃源郷を想像させる素晴らしい景観と近くには川原が広がり、夏には川遊びやスーパー林道に昇るライダー達の休憩スポットとして利用できる位置にある建物である。建物は、多少老朽個所もみられるが、便所や外壁の一部を補修すれば、十分に店舗としての利用は可能である。

●現況写真（抜粋）



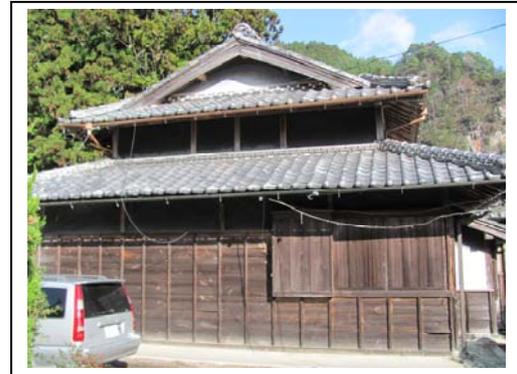
●現況平面図（一部）



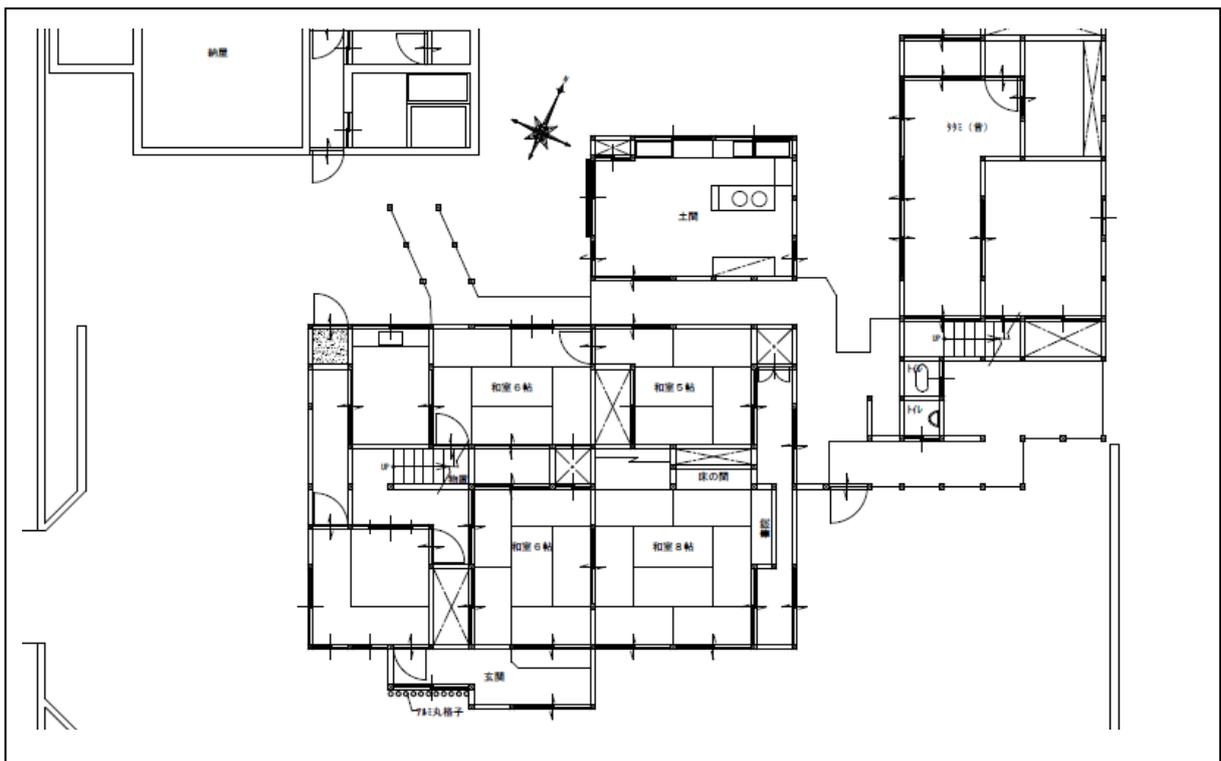
④ 谷口集落（I邸母屋）

建物としては、すぐにでも活用できる程度の維持状況の良い住宅である。多少の改修が必要な個所としては、便所（2個所）、厨房が考えられる。便所は主に、浄化槽設置による水洗化が望まれる。厨房は、8帖近くの広い厨房なので、使用目的に応じて改修内容を検討するほうが望ましい。

●現況写真（抜粋）



●現況平面図（一部）



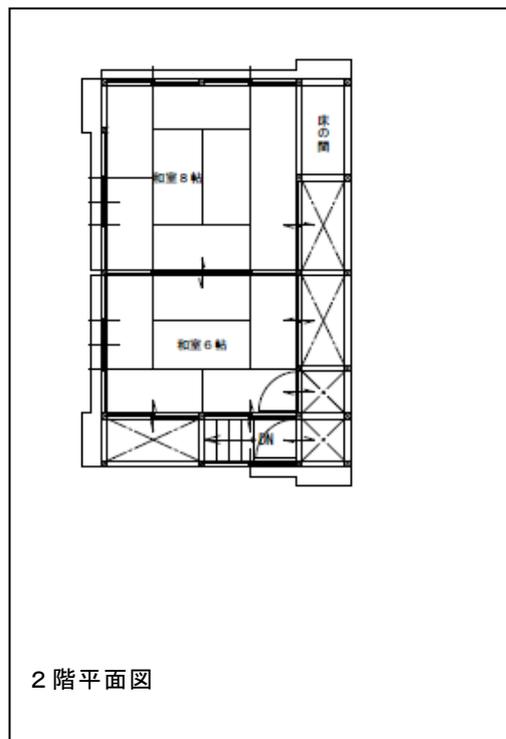
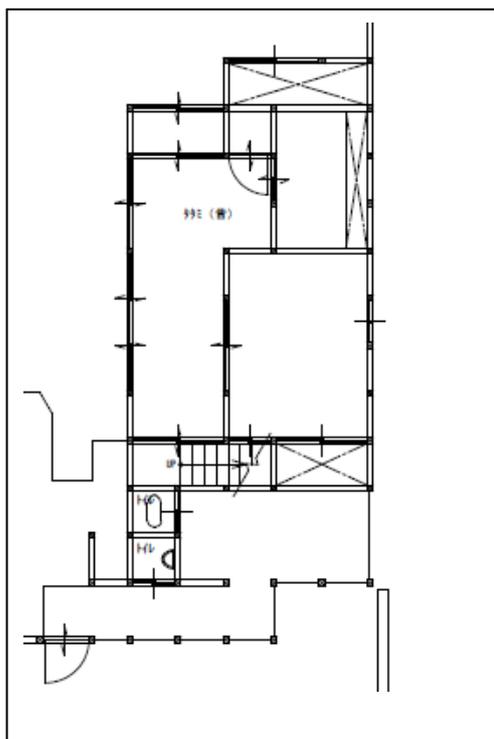
⑤ 谷口集落（1邸離れ）

建物としては、母屋同様にすぐにでも活用できる程度の維持状況の良い住宅の離れである。離れの1階は、農機具等の納屋になっており利用は難しいと考えられるが、母屋と縁で繋がった便所は旅館を思わせるモダンな雰囲気を利用は可能である。また、2階は床の間のある和室二間は、維持状況は良好で、この窓からは素晴らしい風景を眺めることができる。

●現況写真（抜粋）



●現況平面図（一部）



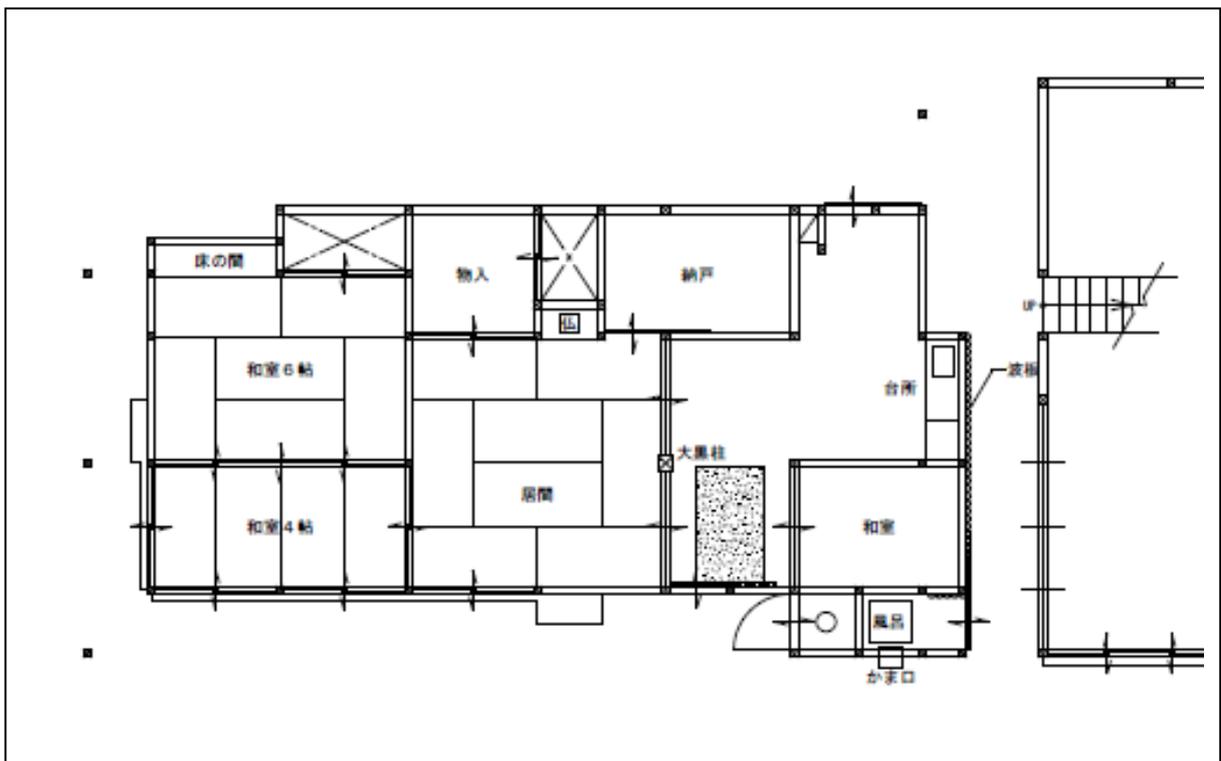
⑥ 谷口集落（S邸）

建物は、維持管理が行き届いていない。構造は大断面の部材を利用し、比較的痛みがなく狂いもしていないので再利用は可能性がある。しかし、裏山の湿気が抜けるように対策が取られていないようで、床下が完全にシロアリや腐朽菌に侵されている。床は、再利用を考えると土台をはじめ柱の補強も含め全てやり替えなくては難しい状態である。

●現況写真（抜粋）



●現況平面図（一部）



2) 集落でのモデル事業の提案

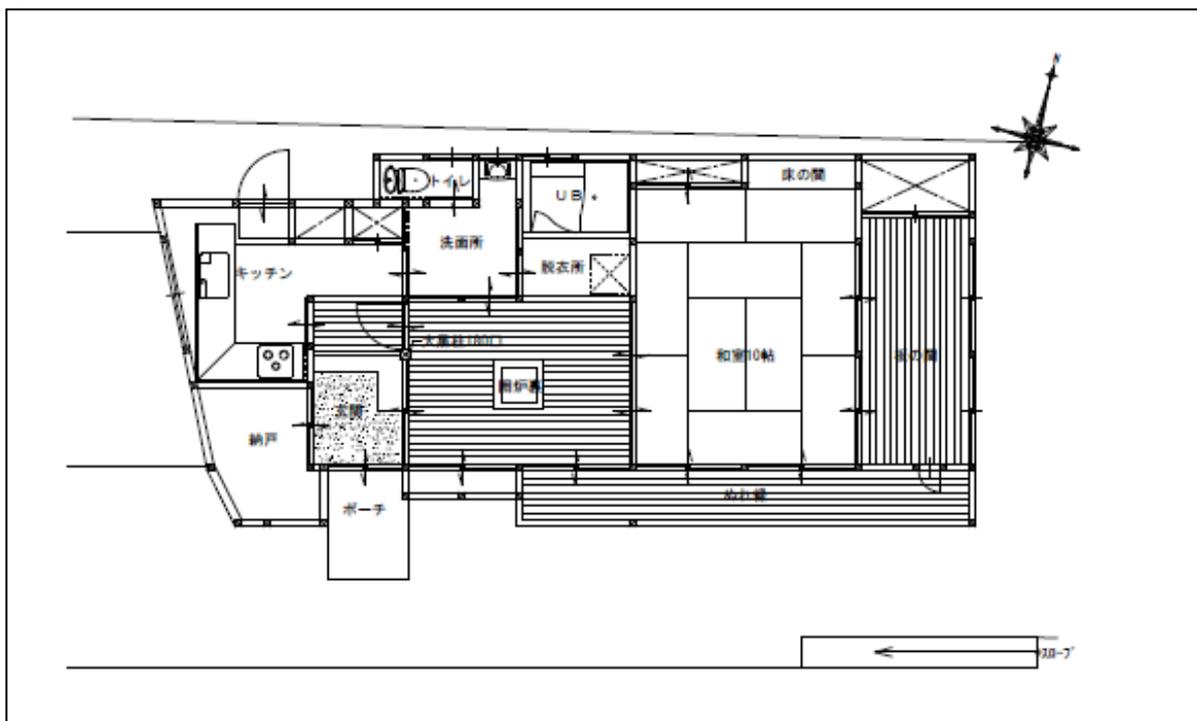
①八重地集落（HI邸）

利用としては、八重地地域の気軽な畑や果樹栽培の体験宿泊型民宿からスタートし、定住への三段跳び計画の実証的な建物として利用することが望ましい。また、以前あった囲炉裏を復元することも、そうした効果をも高めるうえでは重要な改修になる。さらにこの敷地は、日当たりがよく、眺望も良いので、道路沿いの樹木を選定することで、棚田音楽祭や棚田サミットでの休憩所や地域の農産物を販売する産直市にも活用できそうである。

●イメージパース



●計画平面図（一部）



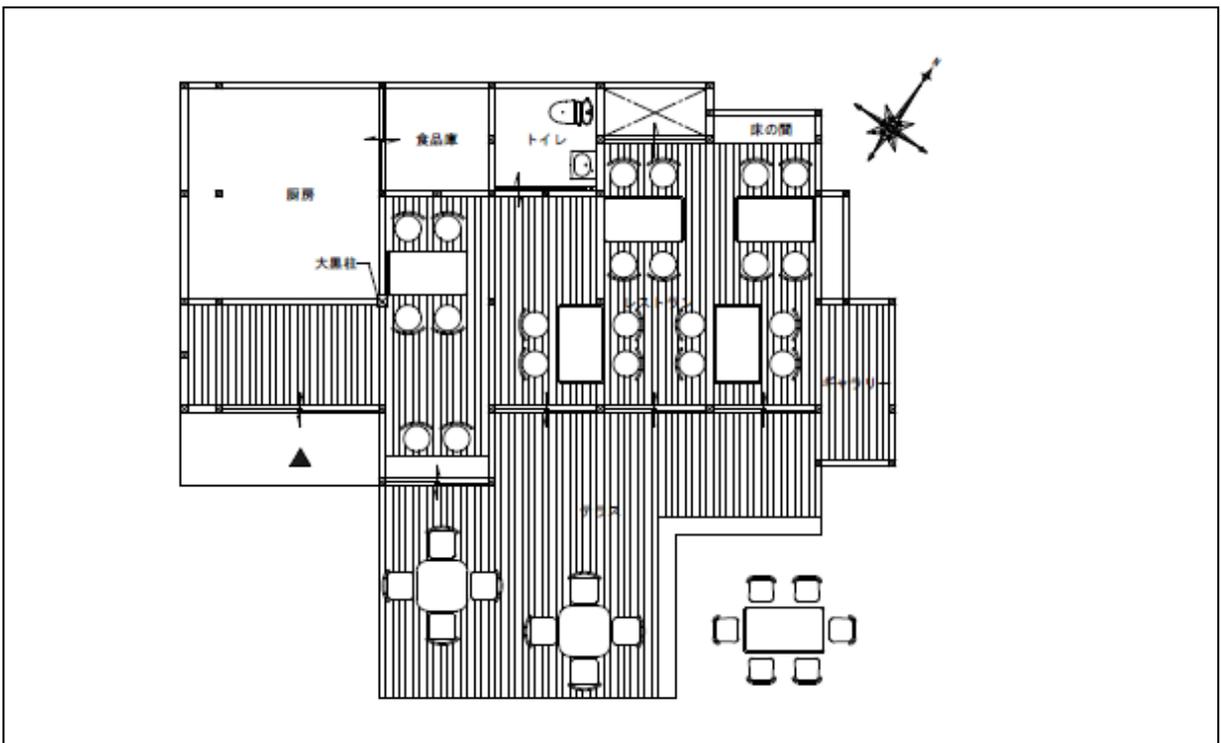
②八重地集落（HA邸）

八重地の棚田を望む、最高の眺望を持つ敷地がこの住宅の最大の資源である。利用としては、敷地全体を活用し屋外デッキや屋外空間を一体的に整備した、地域集落が運営する農家レストランと農家民宿を兼ねた施設が考えられる。多少の設備投資をしても、この敷地の持つロケーションの素晴らしさを生かした施設にすることで、十分に価値が高められると感じている。また広い敷地や裏山利用も含めて施設と一体的な運営を考えることが重要となる。

●イメージパース



●計画平面図（一部）



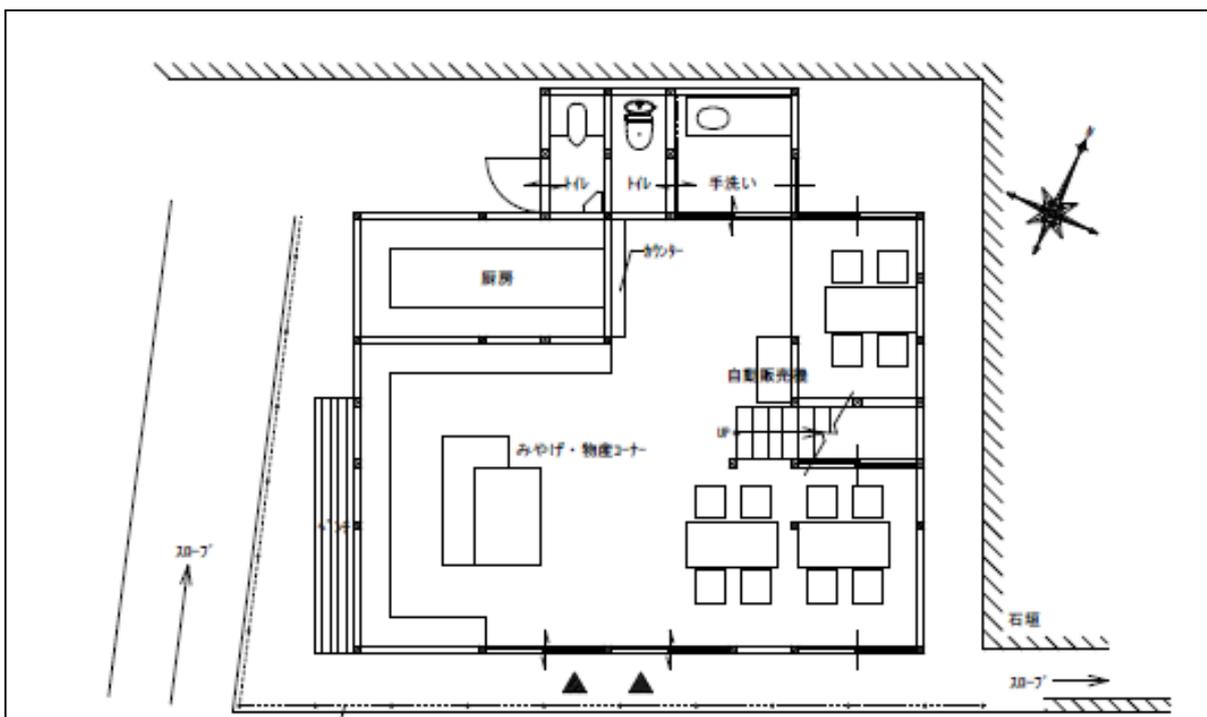
③谷口集落（1店舗）

桃源郷を想像させる素晴らしい景観と近くには川原が広がり、夏は「かわの茶屋」としての改修を考える。改修としては、今の土間空間を生かし、土足で気軽にお茶や軽食が楽しめる、ゆったりとした客スペースと厨房の整備が必要となる。生実地域の特産物や加工品が販売できるコーナーやキャンプグッズの販売も検討できそうである。トイレは、現在外部からの使用になっているが、内部から利用できるように水洗化と共に改修の必要がある。

●イメージパース



●計画平面図（一部）



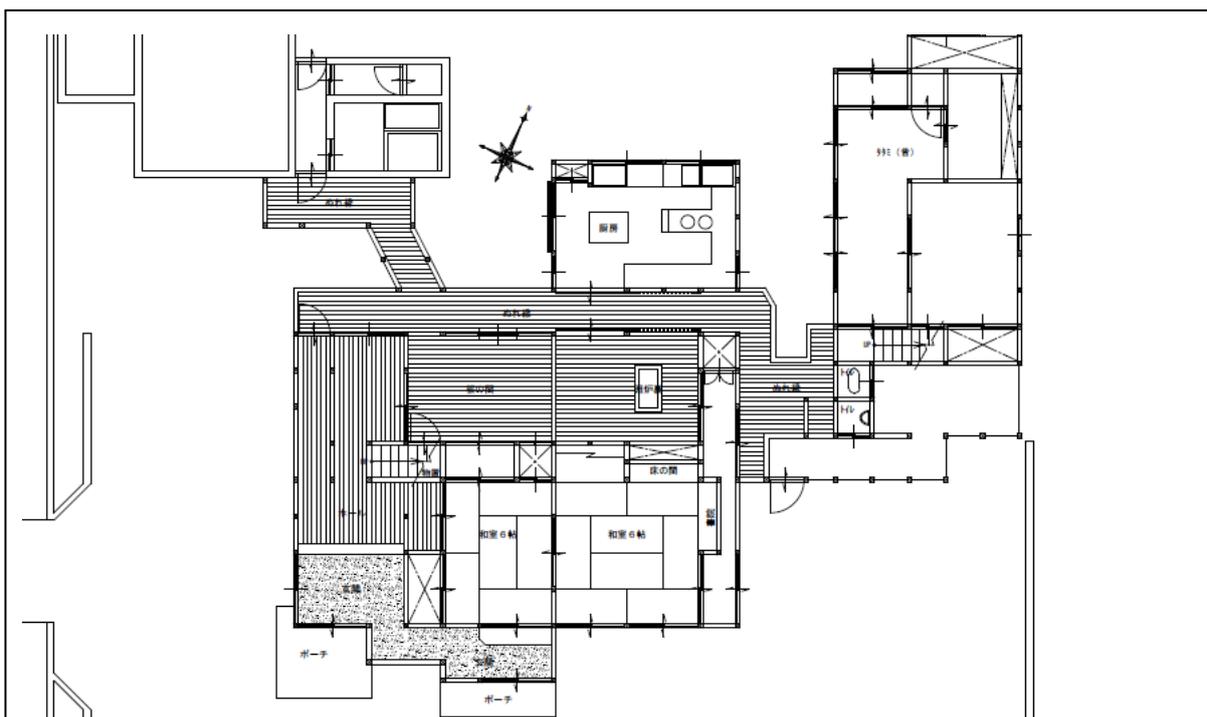
④谷口集落（1 邸母屋、離れ）

建物は、集落居住を考えている人への、三段跳び計画を検証できる会員制による農家民宿、簡易宿泊所としての利用が考えられる。維持管理ができていない建物であるが、改修が必要な個所としては、便所や厨房が考えられる。8帖近くの広い厨房は、使用目的に応じて改修内容を検討するほうが望ましい。当初は、母屋のみで運営を展開し、離れは交流の場として扱い、実際の運営では、柔軟に対応するほうが許可の問題では望ましい。

●イメージパース



●計画平面図（一部）



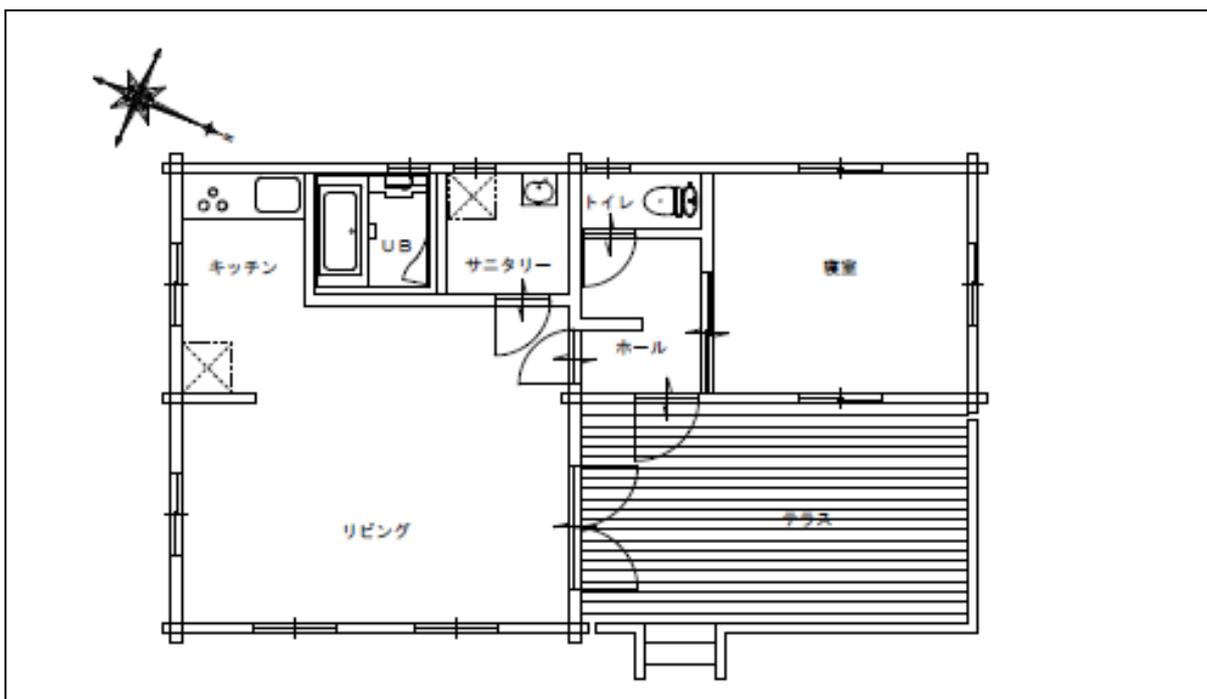
⑤谷口集落（S邸）

現在は車の侵入道路がないために、道路から人が通るだけの山道を 10 分程度歩かなければいけない。改修としては、多額の資金が必要になることが予想されるため、すこし時間をかけて、石本邸を宿泊拠点に、民家再生事業として、周辺環境整備にからめた伐採、製材体験や民家の部分解体、再生体験などの体験プログラムを組み込みながら、最終的には参加者が会員となりシェア型共同民宿（ログハウス）に再生させる改修が考えられる。

●イメージパース



●計画平面図（一部）



(3) 戦略的PR広報

1) パンフレットの作成

①空家所有者に対する広報パンフレットの作成

空家所有者への意向調査をする時に、調査依頼書と共に、現在所有している空家の問題や課題をまとめ、できれば空家活用に繋げて頂くためにこのパンフレットを郵送した。

図 4-1 広報パンフレット (表)

上勝町
遊休資源
活用のおすすめ

集落再生のために
あなたお宅(空家)を
利用させてください。

上勝町では、持続可能な地域再生の取り組みにより、平成15年以降1.5世帯のU・Iターン者を獲得しました。しかしU・Iターン者の多くは町営住宅へ入居しており、人口回復が本来に必要な集落居住が実現していません。そして、上勝町内の集落では、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ます。これからは、このような遊休資源を集落再生の貴重な資源として活用することが求められています。

上勝・遊休資源活用による
持続的集落再生事業

■お問い合わせ
特定非営利活動法人 郷の元気
〒771-4501 徳島県勝浦郡上勝町福原字川北30番地
TEL:0885-46-0676 FAX:0885-46-0676
E-mail:info@satonogenki.net

このパンフレットは、国土交通省の長期優良住宅等推進環境整備事業の活動助成を受けて作成したものです。

図 4-2 広報パンフレット（裏）

空家(空地)は最大の集落資源です

家は、人が住まなくなると急激に老朽化が進みます。また、集落に人が減ると、冠婚葬祭や共同作業の負担も重くなります。家を人に貸すことは、なかなか障害も多く、困難なこともかもしれません。しかし、使わないうまま朽ちていく家に固定資産税を払うよりは、集落の活性化のための活用を考えてみませんか。空家が増えているのは全国的な傾向です。全国では「空家バンク」(自治体などが空家所有者と移住者<登録制>を仲介する仕組み)を作って、移住者の受け入れを行っているところがたくさんあります。上勝町でもそんな仕組みができないか?集落から人が減っていくことに歯止めを掛けられないか?ともに地域を考え、作っていただける人が入ってこられるように。

●空家の活用で遊休農地や人工林も複合化。



●空家の活用で集落居住が実現。



無人の家屋は老朽化を早めます

わずかな期間でも無人になった家屋は、畳が湿気を含んで膨張したり、壁紙等にカビが発生したり、土台や柱が木材腐朽菌で腐食がすすみ家屋の老朽化を進行させます。そのまま放置すると、大切な家屋も構造上の致命的な被害を受けることになります。家屋を守るためにも、最低でも月に1度の通風、換気、通水を行う必要があります。



活用できる空家は準空家です

分類	具体例	
空家	1 所有者すら不明の空家	危険家屋 不安空家
	2 活用予定のない空家	進入道路が狭い空家 老朽化のひどい空家
準空家	3 一時的な空家状態	居住高齢者が入院中 相続までの保留状態
	4 暫定利用 短期利用 低利用	倉庫・物置用 親族の短期滞在用 将来の同居・近居用
常時利用の建物	住宅・店舗・事務所・その他	

空家は集落の不安要因となります

1 奥にも崩れ落ちそうな空家(危険家屋)があります。集落の人が日常的に通行する道、いつか大変な事故が起きるのではないかと毎日不安です。

2 長く放置されている空家付近は、たずねる人も少ないので、不心得者が入ったり、いたずらで火災が発生しないか心配です。

3 長年放置されている隣の空家で、梅雨や夏場に湿気がこもりシロアリが発生して困っています。町内の方に聞いても所有者の連絡先が分からず困っています。せめて連絡先が分かれば何らかの手立ても考えられるのですが。

空家所有者も不安を抱えています

4 不動産(空家)の活用について身近に相談できる人、信頼できる知り合いの業者がいません。不動産業者から引き合いはあるのですが、何となく不安で断っています。

5 体を悪くして入院し、現在は子どもと同居しています。できれば、空家にしたいのですが、改修費用を自己負担する余裕もなく悩んでいます。

6 住宅が狭かったので相続した両親の住宅を物置として使っています。いつか子ども世帯が住む住宅にできれば、と思いましたが、思いのほか老朽化が進み、改修費用が心配です。

②集落居住促進パンフレットの作成

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。



写真 4-1 広報パンフレット（表）



写真 4-2 広報パンフレット（裏）

2) 東京・大阪圏の市場調査

上勝町へのIターン居住や二地域居住のニーズと可能性を調査するために、東京と大阪においてパンフレットや上勝町の資料をもとに調査を実施した。

① 東京での市場調査

- ・ 調査日時：2011年1月17日 10:00～11:30
- ・ 場所：東京某製造業社 事務所
- ・ 調査対象者：企画・設計担当者 3人
- ・ 仮説をもとにヒアリング
仮説「親族誰も上勝には関係なく自分は都会に住んでいる」



写真 4-3 東京ヒアリング状況

(ヒアリング内容)

- ・ 田舎暮らしには興味はあるが、住むということになると仕事、子供の教育環境、両親の問題、医療などハードルが高いと思う。
- ・ やはり家族のことが心配だがその問題が解決すれば第二の人生という選択肢はあるかも知れない。
- ・ これからの食糧事情や環境問題を考えると上勝へ移住という人もいるかもしれない。
- ・ 東京から上勝に行く場合は飛行機の移動になると思うので、HOPの時にレンタカーや家具生活道具などのレンタルサービスなどがあると便利だし、少しハードルが低くなりそう。
- ・ このような制度が始まったとして、どのようにこの制度の情報をどのような人に知らせるかが重要だと思うし広報の方法を良く考えないと観光目的で来る人も多くいると思う。
- ・ HOPの制度の前に standby として観光的な商品にして、上勝を体験して上勝の魅力を理解してもらってから HOPに入るということもあっても良いし、観光としての経済効果も期待できるのではないかと思う。
- ・ 2代で東京に住んでいる人は古里が無い人がいるので、仕事さえ見つければ家族全員で移住することを考える人はいるかもしれない。
- ・ 都会と田舎では収入の差があると思うので、制度の説明の中でこれぐらいの収入で充分暮らせる、老後も大丈夫ですなどの説明が必要かもしれない。

② 大阪での市場調査

- ・調査日時：2011年2月17日 13:00～14:30
- ・場所：大阪某デザイン事務所
- ・調査対象者：企画・設計担当者 3人
- ・仮説をもとにヒアリング
仮説「親族誰も上勝には関係なく自分は都会に住んでいる」



写真 4-4 大阪ヒアリング状況

(ヒアリング内容)

- ・別荘的な感覚なら行くが、何回か滞在している内に上勝の環境や人を好きになり経済的な基板が作られたら住む可能性はあるかもしれない。
- ・IT 関連などの仕事をしていて上勝で仕事が成り立つ職業の人は生活費も安そうなので住む人はいるかもしれない
- ・段階的に地域になじんでいく制度は良いかもしれないが、途中でやっぱり無理と思った時に断りにくいと思うかもしれないし、地域の人も同じことが言えるのでは？
- ・やっぱり最初の HOP の時が転居者、地域の人双方とも不安があると思うのでゆるやかに導入できる物理的、精神的なシステムが必要だと思う。
- ・徳島は関西に近いこともあり、出身は四国であるが仕事上関西との関係を保つ必要がある人で、少しでも終身地に近いところに住みたいという人はいるかもしれない。
- ・やはり徳島か上勝に仕事が見つかるかが大きなポイントだと思うので住宅の準備の前に上勝か徳島に雇用できる産業が必要だと思う。

③ 全体の考察

大阪は上勝が近いこともあり、積極的な意見があった。やはり親族だれもが上勝に関係のない人達にとって、知らない町上勝に住むということは多くの問題を解決しなければならないという意見であった。特に、経済的な問題で上勝以外での就労があるかどうか、上勝で就労する場合は林業、農業、ベンチャー起業などで生活が確保できるかが心配だという意見が多かった。また、子供の教育環境・医療・残してきた両親の問題等も多くだが、移住を考える人はその問題は覚悟して来るという意見もあった。段階的に転居の準備をする制度に関しては、このような制度がある方が転居側も受け入れ側も良いとの意見であった。調査の結果、当然であるが転居しようと思う人達は、自分達の問題が心配で受け入れ側の問題はほとんど考えていない。そこで、事業の推進には転居側と受け入れ側との問題を解消していくコーディネーターのような存在が、何より必要な存在になる。

3) ホームページの開設

上勝町民や徳島市内の多くの人に、上勝町におけるNPO法人郷の元気の活動と共に本事業の持続的集落再生事業を知って頂くために、ホームページを開設した。

図4-3 NPO法人郷の元気・HPの開設



5. 遊休資源活用による集落再生担手育成

(1) 遊休資源活用協議会の開催

1) 専門家委員会

① 第1回専門家委員会

- ・日 時：平成22年8月10日（火） 13：00～15：00
- ・場 所：株式会社もくさん
- ・出席者：5名（事務局：郷の元気 小野英治）
澤田俊明（徳島大学客員教授）・森西秀樹（もくさん専務）
倉橋雄二（CDL社長）・中尾治由（不動産取引主任）
佐藤幸好（建築士会会長）
- ・議 題：①事業の概要
②空家の調査について
③集落再生PJについて
④モデルPJの選定



写真 5-1-1 第1回専門家委員会



写真 5-1-2 第1回専門家委員会

（協議内容）

- ・ 空家、空地、遊休農地、遊休林の調査と分析については、徳島大学の建築志望学生による応援を得て、空家・空地の調査を早急を実施し、調査内容の整理を行う。
- ・ 所有者意識調査については、空家の所有者を対象に、郵送による資源活用アンケート調査を行う。同時に空家のメンテナンスを促すような啓発パンフレットを作成し送付する。その後、啓発パンフレットの反応やアンケート調査内容の結果を整理分析する。
- ・ 遊休資源活用モデル事例と運営モデルの検討については、空家以外に空地、農地を複合的に活用した住まい方や空家、空地を個別に利用した住まい方などの遊休資源活用のモデルを作成する

②第2回専門家委員会

- ・日 時：平成22年8月31日（火） 13：00～15：00
- ・場 所：株式会社中尾事務所
- ・出席者：4名（事務局：郷の元気 小野英治）
森西秀樹（もくさん専務）・倉橋雄二（CDL社長）
中尾治由（不動産取引主任）・佐藤幸好（建築士会会長）
- ・議 題：①集落定住アプローチモデルの提案
②集落再生の取組とその集落からの提案状況
③モデルプロジェクト3事例程度の決定
④具体的な調査に向けてのスケジュール調整



写真 5-2-1 第2回専門家委員会

写真 5-2-2 第2回専門家委員会

（協議内容）

- ・遊休資源活用実証実験事例の計画については、実証実験の対象となる地域（3地域程度）での地域特性を生かした、活用の計画事例づくりからその計画が及ぼす集落に対する経済効果の検証、具体的な販売やPR計画を作成する。
- ・実証実験事例の集落関係者や空家所有者の合意形成については、パンフレット等を利用しながら、実証実験の対象となる地域（3地域程度）の集落関係者や所有者の理解を得るためのワークショップや会議を開催し、合意形成を行う。また、その結果を報告書にまとめる。
- ・遊休資源活用協議会による実証実験事例の運営については、集落関係者や所有者の合意形成と同時に、実証実験事例の実践組織である「（仮称）遊休資源活用協議会」で、具体的なビジネスモデルとしての検討を行い、HPや新聞、雑誌等によるPR活動や運営について検討し、その結果を報告書にまとめる。

2) 遊休資源活用協議会

①第1回遊休資源活用協議会

- ・日 時：平成22年9月28日（火） 13:00～15:00
- ・場 所：(有)環境とまちづくり事務所
- ・出席者：7名
(上勝町役場) 桑原
(環境とまちづくり) 澤田、柿田
(専門家委員) 森西、中尾、倉橋、佐藤
- ・議 題：①事業の概要
②空家の調査について
③集落再生PJについて
④モデルPJの選定
⑤その他
- ・議事録：①本事業の概要について説明した。
②空家調査と集落再生PJのスケジュールについて説明した。

ステップ1：空家・空地・遊休農地・遊休林の調査と分析

- ・徳島大学の建築志望学生による応援を得て、空家・空地の調査を早急を実施し、調査内容の整理を行う。

ステップ2：所有者意識調査及び啓発パンフレットの作成

- ・空家・空地の所有者（約100件）を対象に、郵送による資源活用アンケート調査を行う。同時に空家のメンテナンスを促すような啓発パンフレットを作成する。
- ・啓発パンフレットの反応やアンケート調査内容の結果を整理分析する。
- ・集落での遊休資源活用の意向情報の収集と対象地域（3か所程度）の選択を行う。

ステップ3：遊休資源活用モデル事例と運営モデルの検討

- ・空家以外に空地、農地や林を複合的に活用した住まい方や空家、空地を個別に利用した住まい方などの遊休資源活用のモデルを作成する。
- ・モデル事例を事業として推進するための体制や採算モデルを作成する。また、上記の内容と具体的な集落での受け入れのための担い手育成やルールをまとめる。

ステップ4：モデル事例のパンフレット作成

- ・一般的なモデル事例や採算モデル、集落での受け入れルールや運営組織のイメージが、集落関係者や空家、空地所有者にわかりやすく理解していただけるようなパンフレットとして作成する。

ステップ5：遊休資源活用実証実験事例の計画

- ・実証実験の対象となる地域（3地域程度）での地域特性を生かした、活用の計画事例づくりからその計画が及ぼす集落に対する経済効果の検証、具体的な販売やPR計画を作成する。

ステップ6：実証実験事例の集落関係者や空家所有者の合意形成

- ・パンフレット等を利用しながら、実証実験の対象となる地域（3地域程度）の集落関係者や所有者の理解を得るためのワークショップや会議を開催し、合意形成を行う。また、その結果を報告書にまとめる。

ステップ7:「遊休資源活用協議会」による実証実験事例の運営

- ・ 集落関係者や所有者の合意形成と同時に、実証実験事例の実践組織である「(仮称)遊休資源活用協議会」で、具体的なビジネスモデルとしての検討を行い、HPや新聞、雑誌等によるPR活動や運営について検討し、その結果をまとめる。



写真 5-3-1 第1回遊休資源活用協議会



写真 5-3-2 第1回遊休資源活用協議会

②第2回遊休資源活用協議会

- ・ 日 時：平成22年10月25日(月) 15:00～17:00
- ・ 場 所：(有)環境とまちづくり事務所
- ・ 出席者：8名
(上勝町役場) 桑原
(環境とまちづくり) 柿田、溜本、小野
(専門家委員) 森西、倉橋、中尾、佐藤
- ・ 議 題：①集落定住アプローチモデルの提案
②集落再生の取組とその集落からの提案状況
③モデルプロジェクト3事例程度の決定
④具体的な調査に向けてのスケジュール調整
⑤その他
- ・ 議事録：①集落定住アプローチモデルの提案をした。
 - a. 上勝町における空家の活用用途を説明した。
 - b. 上勝町集落定住アプローチモデルの説明をした。
 - c. 空き家利活用に向けた関係者の役割について討議した。
 - d. 今回欠席だった澤田氏からの提案を紹介した。
 - ・ 空家再生サブリース。「今は使い途が無いが、建物が古くて貸せな
いかも？」と思っている物件に対し、その改修費用は借主または中間
支援組織が負担。家主は負担なく住宅の価値をアップすることができ、
安定して賃料を得ることができる。
 - ・ シンポジウムの開催。
 - ・ セミナーの開催。
 - ・ 地域住民と中間支援組織をつなぐ人が必要。
 - ・ 田舎暮らしのソフトを売る。(田舎生活に根付いたサービスの提供)

- ・ 中間支援組織が空家を購入し、モデルをつくる。
- 成功すれば、集落に戻す。

※集落定住アプローチモデルの提案に対する意見：

a. 配布資料の関係者の役割図について

- ・ 地元の人に分かり易い図にしていきたい。
- ・ 「(2) 地域住民」を「集落」とし、このボリュームを大きくしたい。
- ・ 「(4) 地元事業者」を「生活支援」とし、ハードだけではなくソフトのサービスも提供するとする。
- ・ 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町色川の集落の事例紹介（溜本）
- ・ 「(6) 中間支援組織」の人材は、集落支援員等の外の人がいいのでは？

b. 集落定住アプローチモデルの提案に対して、概ね全員の了解を得た。但し、取り組み方によっては今後変更があり得る。

②集落再生の取組とその集落からの提案状況を説明した。（桑原）

③モデルプロジェクト3事例程度の決定を報告した。（桑原）

④具体的な調査に向けてのスケジュール調整をした。

- a. 大きく4地区にまとめていただき、合意を頂いた。
- b. 11月中旬の集落への説明会に向けて、案内状の素案を作成する。
- c. 説明会の概要を説明会一週間前には地域の方に周知する。
- d. 興味を頂いたところから参加していただく。

⑤その他、特になし。

③第3回遊休資源活用協議会

・ 日 時：平成23年1月20日（木） 13:00～15:00

・ 場 所：徳島大学 上勝学舎

・ 出席者：9人

（上勝町役場）桑原

（環境とまちづくり）柿田、溜本、松下、小野

（専門家委員）森西、倉橋、中尾、佐藤

・ 議 題：①集落への説明会の状況報告

②空家・空地調査報告

③調査対象物件の意見交換及び今後の利用方法検討

④その他

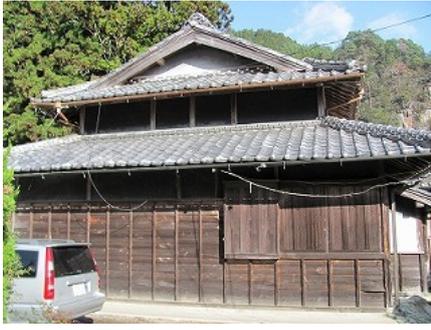
・ 議事録：①集落への説明会及び空家調査の工程・参加者について説明を行った。

② 空家・空地調査の報告をした。

a. 谷口集落（調査日：平成22年12月23日（木））

○石本邸（母屋2階建て、離れ2階建て、水回りの棟）

- ・ 直ぐにでも利用可能で、建物の維持管理状況が良いし、庭も良好。
- ・ 建物の状態が良い上に広いため、いろいろと考えられるだろう。

		
<p>写真 5-4-1 母屋</p>	<p>写真 5-4-2 離れ</p>	<p>写真 5-4-3 全面道路からの景観</p>

○石本邸（店舗 2 階建て）

- ・スーパー林道に上る道路沿い。
- ・手直し少なく、とりあえずなら直ぐにでも利用可能。
- ・水回りは改修の必要あり。
- ・利用としては、ライダーハウス、お茶や軽食が楽しめる川の家などの案がある。

		
<p>写真 5-5-1 全景 （向かって右側から）</p>	<p>写真 5-5-2 全景 （向かって左側から）</p>	<p>写真 5-5-3 屋内</p>

○佐藤邸

- ・床下の通気口がコンクリートで塞がれていて、床下に湿気が溜まり、シロアリや腐朽菌に侵されている。
- ・梁などの上物は古材として利用の可能性あり。
- ・再利用するなら全部やり替えなくては難しい状況。
- ・20年以上放置しておくところという典型的な例。
- ・足元がひどく、納屋は使いものにならない。
- ・屋根自体はそれほど傷んでいないように見えるが、茅葺きの上にトタン屋根を葺いている。
- ・重機が入れる進入道路が付けられないので、工事が難しい。



b. 八重地集落（調査日：平成 23 年 1 月 13 日（木））

○東浦邸

- ・直ぐにでも利用可能。
- ・日当り・眺望良好。
- ・利用としては、体験宿泊型民泊から定住への三段跳び計画の実証的なモデルが考えられる。



○花野邸

- ・眺望が素晴らしい。
- ・一部増築部分が傷んでいるが、この部分を撤去して少し内部にお金をかければ利用可能。
- ・利用としては、農家レストランなど、ロケーションの素晴らしさを活かした施設。



c. 若生集落（調査日：平成 23 年 1 月 13 日（木））

○浅野邸

- ・母屋は既になく、建物の老朽化は激しい。
- ・利用としては、遊休地の再生として草刈、納屋の解体などの体験プログラムを実施し、更地にした後に建物を建てる。



写真 5-9-1 倉庫



写真 5-9-2 納屋



写真 5-9-3 敷地内の現況

③調査対象物件の意見交換及び今後の利用方法検討

a. 感想：調査をしてみて、思っていたより良い物件が沢山あった。

b. 意見：

○石本邸について、

- ・ご自身で進めたいかもしれないが、集落の方の手伝いは必要。

○佐藤邸について、

- ・日照・眺望のために、前山のスギ林をどうにかしてほしい。
- ・アクセス道は本当に付けられないのか？
- ・修景ということで、町が木の伐採に対し助成できるかもしれない。

○東浦邸について、

- ・集落は農業をし、定住してくれる人を望んでいる。
- ・八重地集落は定住希望者の仕事についても考えてくれるので、何とか暮らしていける分の仕事はあると思う。
- ・短期の体験宿泊型民泊からスタートし、中長期的に定住できるよう三段跳び計画で進めるのがいいのでは。
- ・地元集落がまず借りあげて、それを又貸しする。

○花野邸について、

- ・囲炉裏を復活させて、レストランや宿泊施設にしても良い。
- ・花野邸について、観光資源として考える。

○浅野邸について、

- ・体験プログラムの労働をワーキングホリデーなどで協力してもらおう。
- ・更地にした後にログハウスを作って会員制の宿泊施設にする。
- ・長期的に考えていく。
- ・敷地図が入手可能か町役場に確認する。

④ その他

a. 郷の元気と集落の協力が必要。

b. 地元の方のテンションの高いうちに進めたい。



写真 5-10-1 第 3 回遊休資源活用協議会



写真 5-10-2 第 3 回遊休資源活用協議会

④第 4 回遊休資源活用協議会

- ・日 時：平成 23 年 2 月 22 日（火） 15：00～17：00
- ・場 所：徳島大学 上勝学舎
- ・出席者：7 名
 （上勝町役場）桑原
 （環境とまちづくり）柿田、溜本、小野、松下
 （専門家委員）澤田、佐藤、
- ・議 題：①空家活用計画のイメージについて
 ②成果報告書のイメージと役割分担について
- ・議事録：①空家活用計画のイメージについて説明があった。
 - ・現地調査をした各空家について、現況写真・現況平面図・活用イメージ平面図・イメージパースを見て検討した。
 - ・地元の方が、空家に対してどういう風にイメージし、何を望んでいるか、再度意見を集約する必要がある。
 - ・居住者のターゲットを検討した。
 - ・空き家改修などの参加型プログラムを検討した。
 - ・集落居住ビジネスモデルを実証実験するため、助成金・補助金を活用した空家の詳細調査の可能性を探る。



写真 5-11-1 第 4 回遊休資源活用協議会



写真 5-11-2 第 4 回遊休資源活用協議会

(2) 集落再生講習会の開催

1) 空家活用による農家民宿

① 第1回集落再生講習会

- ・日 時：平成22年9月22日（水） 19：00～20：30
- ・場 所：上勝町コミュニティーセンター
- ・講 師：溜本弘樹氏（株式会社カミカツリスト代表取締役）
- ・参加者：15名
- ・議 題：農家民宿の開業について
- ・議事録：下表のとおり

集落からの意見（質問等）	協議会側からの意見（回答等）
開業に向けてどこに時間がかかるのか？	書類の作成自体は、それほど時間はかからないが、書類提出後の県・保健所での書類確認や、保健所等が現地調査する際の日程調整に時間がかかっているようである。 また、申請には2,3回徳島市内へ手続きに出向く必要がある。
開業に向けての補助はあるのか？	現在、農家民宿の開業支援について、NPOが県から委託を受けているので、相談、書類作成等について無料で手伝うことはできる。 また、浄化槽設置工事についても町から少し補助が出ている。
食事の提供はできるのか？	食品衛生管理者や調理師の免許を持っていて、飲食店営業許可申請を保健所に提出すれば可能である。
食品衛生管理者はどのようにすれば資格を取ることができるのか？	保健所が決まった日に研修（1日間）を行っているため、それを受講すれば資格を取ることができる。
食品衛生の更新は、5年ごとの更新にお金があるのか？	確認する。



写真 5-12-1 第1回集落再生講習会



写真 5-12-2 第1回集落再生講習会

②第2回集落再生講習会

- ・日 時：平成23年2月18日（金） 19：00～21：00
- ・場 所：上勝町コミュニティーセンター
- ・講 師：溜本弘樹氏（株式会社カミカツーリスト代表取締役）
- ・参加者：25名
- ・議 題：農家民泊について
- ・議事録：下表のとおり

集落からの意見（質問等）	協議会側からの意見（回答等）
農家民宿の場合、更新が必要か？	民宿の申請については初回のみであるが、食品衛生の方は5年に1回更新が必要である。
お客様一人当たりの面積は決まっているのか？	和室で2.5m ² /人、洋室で3.0m ² 以上/人となっている。
民泊の場合、保険は大丈夫か？	損害賠償保険等に必ず入るようにする。
民泊で一般のお客を泊めることは違法にならないのか？	確認するが、少なくともお客様から対価をもらうことはできない。
食事の提供はできるのか？	食品衛生法上、許可をもらわないとできない。お客様と共同で作るか、自炊してもらう。

2) 上勝の暮らしを支える棚田

①第3回集落再生講習会

- ・日 時：平成23年2月19日（土） 13：30～16：30
- ・場 所：徳島大学上勝学舎
- ・講 師：①真田純子氏（徳島大学大学院助教）
②小野英治（まちづくりアドバイザー）
- ・参加者：12名
- ・議 題：①上勝の暮らしと景観について
②棚田オーナー制を観る
- ・議事録：下表のとおり

①上勝の暮らしと景観について

課題、議題等	回答、提案、ポイント等
人々の生活または生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活または生業の理解のため欠くことのできないもの	→定義を間違えると、とんでもない方向に進んでいく！
そこで暮らしている人々の生活が「姿カタチ」になって見えているもの	「姿カタチ」の背後にある生活への評価、棚田という姿カタチへの評価、土地と生活との関係性にある価値を見出す
姿カタチにこだわる	→名勝指定。
農業を続けることにこだわる	→生業の継続により維持される生態系を守ることになる。用水の維持管理必要

より快適に暮らせるように暮らしを改良すること、変化が悪いわけではない。	→文化的景観の価値を損なわない範囲で、どうコントロールしていくか？
棚田の価値は？	そこでの「暮らし」「営農」にもある。
文化的景観の価値	暮らしと場所との関係性にも価値がある。
文化的景観を守るには？	人が生活し続けること、そのためには持続的な集落の再生事業が必要である。



写真 5-13-1 第3回集落再生講習会



写真 5-13-2 第3回集落再生講習会

②棚田オーナー制を観る

課題、議題等	回答、提案、ポイント等
都市部のニーズと農山村の課題	都市部のニーズ→居場所を求めている。農山村のニーズ→手間・収入を求めている。
棚田オーナー制度の目的	→棚田保全の向こうに、作業担い手の育成が不可欠。
棚田オーナー制がきっかけで	→定住が始まった例
棚田オーナー制度の問題	参加者の居住が車で数時間圏内に限られる。農作業を義務付けられない。
棚田オーナー制度のこれから（新しい取り組み）	グリーンツーリズムやエコツーリズムの展開による来訪者の促進、農家民宿や宿泊地の整備、ニーズに対応する多様な体験活動の実施等。
棚田オーナー制度を通じて	→きっかけとして始まり、人が集まることによって、交流から定住へと進める。



写真 5-13-3 第3回集落再生講習会



写真 5-13-4 第3回集落再生講習会

3) 棚田景観と民家

①第4回集落再生講習会

- ・日 時：平成23年3月12日（土） 13：30～16：30
- ・場 所：徳島大学上勝学舎
- ・講 師：①澤田俊明氏（徳島大学客員教授）
②佐藤幸好氏（社団法人徳島県建築士会会長）
- ・参加者：11名
- ・議 題：①上勝町における棚田の特徴
②上勝町の民家の現状と集落再生への取組
- ・議事録：下表のとおり

①上勝町における棚田の特徴

課題、議題等	回答、提案、ポイント等
上勝の棚田の特徴	棚田の存在・立地、形、構成要素である民家・里道・水路網、江戸時代の実測絵図の存在
文化的景観の視点	地域の生活・生業・風土により形成された景観地。生活・生業の理解のため欠くことのできないもの。
檜原地区の文化的景観	地域の典型的・代表的なもの＝他地区も同様の価値がある。
景観の分類（景観を考える上での共通のものさし）	短期：固定景観、移動景観、場の景観。長期：変遷景観がある。
訪問頻度（回数）が増えると	→「良いもの」と感じるものが増える、想起項目、想起率が増加する。
上勝の棚田の特徴を知る	→土地への愛着、誘発行動が増える。地元を誇りを持ってPRできる。



写真 5-14-1 第4回集落再生講習会



写真 5-14-2 第4回集落再生講習会

②上勝町の民家の現状と集落再生への取組

課題、議題等	回答、提案、ポイント等
上勝町の民家の歴史	剣山地の南斜面、東斜面の山間部地区に該当し、間取は横二間取・中ねま三間取が大多数を占める。
上勝町の人々の暮らし	明治ころ、民家には主屋と並んで納屋・牛屋が設けられ、役牛による棚田の稲作農耕が中心だった。茅葺屋根や、土壁、板壁がこのような暮らしの中で生まれた。
茅場	牛の飼料として、屋根葺き材として
第二次大戦前後の造林ブームと化学肥料やトタン屋根の普及	→下草や茅場の需要の減少。里山はスギ林に変遷。
高齢化、人口減少	民家→遊休民家（空家）の増加
U・Iターンの獲得	→多くは町営住宅へ入居。本当に必要な集落での居住が実現していない。
無人の空家	→老朽化を早める。価値ある資源が無価値に。
集落の不安要因である空家の活用	→集落再生の三段跳び計画。関係者（空家所有者・移住予定者・集落組織）がステップアップできる運営システムの実践。
空家利活用による役割と効果	→集落居住促進ビジネスモデル。



写真 5-14-3 第 6 回集落再生講習会



写真 5-14-4 第 6 回集落再生講習会

6. 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

わずかな期間でも無人になった家屋は、畳が湿気を含んで膨張したり、壁紙等にカビが発生したり、土台や柱が木材腐朽菌で腐食がすすみ家屋の老朽化を進行させる。そのまま放置すると、大切な家屋も構造上の致命的な被害を受け最後には倒壊することを、空家所有者に伝えることが何より重要である。また、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。また、「空家情報」の希望者に情報が届くよう、できるだけ多くのチャンネルで発信する必要がある。具体的な空家物件の情報発信手段は、コストがかからず、更新も楽なインターネットを中心に進め、県や国の交流・定住情報ネットワークともリンクさせることが望ましい。同時に、上勝町に空家情報があるというPRは、町のチャンネルだけでなく一般メディアや住宅関連メディア等に積極的に働きかけかける。PRパンフレットやシンポジウム・交流会の開催も効果的である。

3) 公民による総合力の発揮とビジネスの視点

空家の利活用には、空家情報の収集、新たな利用者の発見、再生手法の研究などの幅広い領域の活動を有機的に組み合わせる必要がある。行政だけでなく、民間事業者やNPOなども巻き込んだ町の総合力を発揮する必要がある。また、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。専門的な契約問題も絡むので、民間の不動産業者との連携も検討し、「有償でもいいから中身のある具体的な仲介」を目指す。次に、古い空家を住宅として賃貸するためには多くの場合リフォームが必要になるが、家賃が安いと、何らかの支援がないと投下資金の回収は難しい。貸家にする、住宅用地にすることを条件とした内部改修等の費用助成や、耐震改修費としての建物本体（構造・屋根など）の改修費用助成を検討すべきだと思われる。また、借りる側には「定住促進策」としての家賃補助を考慮すべきである。

(3) 今後の展開

1) 行政施策としての位置づけ

今回の事業は、申請者である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、今回の申請事業は、上勝町ひいては、山間部の過疎地における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展開により、持続的な集落再生の担い手を育成するもので、地域再生への大きく寄与するものと確信できる。したがって、平成23年度以降の早い時期において、本事業を上勝町の行政施策として位置づけが期待される。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。これらの担い手育成により、「葉っぱビジネス」「棚田オーナー制」等の既活動の活性化とともに、上勝ツーリズム、上勝グリーンニューディール等の新たな地域再生の取り組みを創出し、上勝町における持続可能な集落再生の実現を目指す。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5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。