

11	清流高津川を育む木の家づくり協議会
活動名称	高津川流域型養老孟司提案の“参勤交代（二地域居住）”から“田舎への定住”実現事業
活動地域	島根県益田市、鹿足郡津和野町、吉賀町

当協議会は高津川流域の益田市・津和野町・吉賀町の工務店、建築士、製材所、木材市場、行政等の15団体により組織されており、これまでは主に、高津川流域材を活用した体験宿泊型クラインガルテンの整備、二地域居住の推進に向けた活動を実施してきた。本事業では、3市町が連携した空き家バンクのデータ構築及び空き家見学等のモニターツアー、空き家バンク登録も念頭においた古民家調査を行った。

1. 活動の背景と目的

(1) 活動の背景

益田市、津和野町、吉賀町からなる高津川流域では、過疎・少子高齢化が進み、限界集落が点在していることから、定住促進、地域の活性化を目的として各種の対策に取り組んできた。

平成21年3月に設立した当協議会においても、以下のとおり、流域材を活用した家づくりの推進だけでなく、会員である行政と連携しながら、二地域居住・定住に向けた取り組みを行ってきた。

(2) 平成21年度の取組

高津川流域の木材を主体とした地域資源を活用した家づくりを促進するほか、高津川流域の森や水を育む活動、高津川流域のニューツーリズムの推進を目的に活動。

- ・養老孟司氏等を招いたシンポジウム「21世紀を森の時代に」の開催
- ・作家の天野礼子氏、京都大学名誉教授竹内典之氏、町の工務店ネット代表小池一三氏を招いた勉強会、委員会等を開催
- ・高津川流域材を用いた「清流高津川を育む木の家づくり設計の手引き」の製作

(3) 平成22年度の取組

都市と農村を結ぶ二地域居住の普及促進を図り、木造住宅をPRするため、有機農業や高津川流域材を利用した体験宿泊型クラインガルテンを整備するとともに、地域の古民家のモデル的な再生に向けた調査研究及び「高津川流域木の家コンテスト」による地域型住宅の普及啓発を行った。

- ・養老孟司氏等を招いたシンポジウム「現代の参勤交代（二地域居住）と木の家づくりを考える」の開催
- ・東京芸大 山名名誉教授、古民家再生の建築家降幡氏等を講師に古民家再生等のシンポジウムを開催
- ・「高津川流域木の家コンテスト」の開催

(4) 平成23年度の取組

都市住民との交流拡大及び定住促進や地域活性化を目的として、三自治体それぞれで「空き家バンク」を構築して定住対策に取り組んできたが、紹介できる物件数は少なく、各自治体単独による「空き家バンク」の活用だけで定住化に取り組むことは難しい状況となっていた。

このため、当協議会では本事業を活用し、高津川流域圏三自治体全体の取組として、共通様式での空き家の状況把握に取り組むとともに、都市部生活者であるモニターツアー参加者への聞き取り調査を実施し、田舎暮らしへの意向を把握することで、地域コミュニティの維持・再生を図ることを目的として事業を実施した。

2. 活動内容

(1) 活動の概要

活動状況を以下のフローに示す。

図1 活動フロー

活動フロー	
10月	<div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> ①空き家データベースの構築 <ul style="list-style-type: none"> ・3市町共通の空き家バンクカルテの作成 </div> <div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;"> ②田舎暮らし体験ツアーの開催 <ul style="list-style-type: none"> ・3市町の定住担当課を中心にツアー内容の協議実施 </div>
11月	<div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・カルテを活用した空き家調査の実施（協議会の会員である工務店・行政及び会員以外の工務店、公民館嘱託が実施） </div> <div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・10/26：旅行会社へのツアー業務委託 ・11/25～28：3泊4日でツアー開催 </div> <div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;"> ③古民家調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・11/18～2/20：工務店、建築士が地域分担し、古民家の実測・撮影・図面整理を実施 </div>
12月	<div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・共通様式によるデータ構築 ・各市町空き家バンクサイトの変更及び連結 </div> <div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;"> ④定住パンフレットの作成及び雑誌への掲載 <ul style="list-style-type: none"> ・家づくり協議会及び各市町定住対策PRについての協議実施 ・定住パンフレット「高津川流域ノート」の印刷 </div>
1月	<div style="display: inline-block; width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・2/3：宝島社「田舎暮らしの本」3月号への掲載（養老孟司氏、天野礼子氏が高津川流域及び当協議会を紹介） </div>
2月	

(2) 活動内容

1) 空き家データベースの構築

益田市、津和野町、吉賀町は定住対策の一環で、空き家バンクのサイトを各市町ホームページに開設し、情報提供しているものの、物件数が少なく、空き家情報に関する3市町の連携もない状況にあった。

このような状況下、当協議会として空き家データベースの構築を進めるに当たり、これまでも参画していた3市町の林業担当者だけでなく定住担当者もメンバーに加わった上で、3市町及び関係者が連携して取り組むこととなった。

空き家バンクのデータ収集についてはこれまで、3市町がそれぞれの様式により、空き家調査を行っていたが、移住予定者にとって有益な情報を空き家バンクに掲載するため、調査様式について、定住担当者が中心となって協議を行った。そして、「空き家バンク準備カルテ」という3市町の共通様式を定めた上で、空き家バンクのデータ構築に向けた調査をそれぞれの市町において実施した。また、移住者にとって重要な情報の1つとして、必要なリフォーム経費が挙げられるが、協議会会員の工務店が費用を見積り、データに追加情報として加えていった。この、リフォーム経費の項目については、これまで、3市町の空き家バンクのデータには無かった項目である。

益田市では、3地域において、公民館の嘱託職員が空き家調査を行ったが、公民館活動の一環として、空き家を活用した地域振興策の事業化が検討されている。平成24年2月17日に益田市で開催された公民館活動の報告会における発表の中で、この空き家調査・空き家バンク事業についても紹介され、「地方への移住を検討している人々を呼び込むためには、低コストで住むことができる空き家を整備することが第一の条件である」との説明もあり、市内の他地区及び他市町の関係者への情報提供及び空き家活用に向けた機運の醸成が図られた。今後、3市町各地において、空き家活用をベースにした振興策の実施が期待できる。

今回の調査により、空き家バンクのデータとして情報収集した件数は、益田市65件、津和野町30件、吉賀町10件、合計105件であった。今後、所有者の承諾が得られ次第、空き家バンクに登録していく予定である。

各市町の空き家バンクのサイトは、これまで、他市町のサイト紹介は行っていなかったが、共通様式で空き家データの収集を行ったこともあり、他市町の空き家バンクへ容易にアクセスできるようにサイトをそれぞれ変更した。市町単独での情報提供に取り組むのではなく、隣接した市町が連携してPRすることで、高津川流域全体としてのイメージが伝わりやすくなることが期待される。

各市町では、広報誌及び有線放送等により、空き家バンク登録について、継続的に紹介しており、バンク登録の申込が増えている状況にある。

写真1 空き家外観調査





写真2 リフォーム経費の見積調査




図2 空き家バンク準備カルテ

空き家バンク 準備カルテ

リストNO	登録037	(外観)
所在地	添谷 (行政区 添谷)	
物件種別	専用住宅・店舗兼用	
交通手段	東青原 駅より 1分	
物件構造	木造・その他 平屋・2階建	
所有者氏名 所有者住所		
物件損傷レベル (一次チェック)	A:問題なし B:一部損傷あり(壁・窓等) C:一部損傷あり(屋根・壁・窓等) D:損傷多数(居住不可能)	
周辺状況	A:問題なし B:敷地内立ち入り困難(家財・雑草等)	
地図		

物件状況：外観についてチェックする(屋根・壁・窓等の傷み具合)

敷地状況：空き家周辺についてチェックする(敷地内の雑草等の荒れ具合)

空き家バンク登録	<input checked="" type="checkbox"/> 可 ・ 否	自治会への連絡	<input checked="" type="checkbox"/> 可 ・ 否
物件取引方法	賃貸 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 売買 ・ 売買/賃貸		
価格	賃貸価格 円	売買価格	5,000,000 円
家財	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 自己処理可 ・ 要保管場所 ・ 要保管場所(自己移動不可)		
面積	敷地 323.25 m ²	延床面積	100.48 m ²
築年数	不明 年	改築	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無
間取り	4LDK	庭	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無
設備	トイレ	<input checked="" type="checkbox"/> 水洗 ・ 非水洗	<input checked="" type="checkbox"/> 風呂 電気 ・ <input checked="" type="checkbox"/> ガス ・ 灯油
	CATV	<input checked="" type="checkbox"/> 加入 ・ 未加入	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無
	田んぼ	<input checked="" type="checkbox"/> 有 () ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 園 <input checked="" type="checkbox"/> 有 () ・ 無
	納屋	<input checked="" type="checkbox"/> 有 () ・ 無	<input checked="" type="checkbox"/> 物置 <input checked="" type="checkbox"/> 有 () ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
校区	青原 小学校	日原 中学校	
最寄	東青原 駅	添谷 バス停	
写真			
			

リフォームチェックシート

	リフォームの必要性	リフォーム内容	リフォーム費用(円)
リビング	有・無	天井クロス張替・壁板張替	90,450
ダイニング	有・無		
キッチン	有・無	窓ガラス取替	16,000
浴室	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無	UBへ変更・ガス給湯器取替	1,304,000
洗面室	有・無	窓ガラス、サッシ取替	31,000
トイレ	有・無	窓ガラス取替	7,300
和室 1	有・無	窓新設	447,000
和室 2	有・無		
和室 3	有・無		
天井	有・無		
壁(室内)	有・無		
玄関	有・無		
廊下	有・無		
階段	有・無		
外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無	倉庫窓ガラス取替	16,600
屋根	有・無		
バルコニー	有・無		
雨樋	有・無		
建具	有・無		
洋室	有・無	押入れハンガーパイプ取付	8,000

2) 田舎暮らし体験ツアーの開催

① ツアーの概要

移住者の呼び込み、及び今後の空き家活用施策の参考とするため、3泊4日の「高津川流域田舎暮らし体験ツアー」を開催した。

- ・実施日 平成23年11月25日～28日
- ・参加者 4名（東京都2名、神奈川県2名）
- ・内容

- 11/25 ツアー説明会（益田市）：作家 天野礼子氏による「二地域居住」の説明
空き家バンク登録物件及び古民家の見学（益田市匹見町）
Iターン者との意見交換会（益田市匹見町）

写真3 空き家バンク登録物件



写真4 空き家の見学



写真5 モデルハウスの見学



写真6 モデルハウス内部



写真7 市町定住担当者との意見交換



② ツアー参加者の主な意見

- ・空き家物件のリフォームに必要な経費を示して欲しい。
- ・住宅助成金の交付条件の緩和が必要（年齢制限の撤廃）。
- ・優良な物件だけでなく、大幅な改修が必要な物件も見学しなかった。リフォーム費用の提示は重要。
- ・サイト上で確認できる空き家バンクの登録件数が少ない印象を受けた。
- ・農家民泊したことで、その地域の生活をうかがい知ることができて良かった。
- ・移住後の住まいは、できる限り空き家に住みたいと考えており、リフォームの場合でも地域材を使用すれば助成金が交付されることを希望する。
- ・とにかく、自分達の予算の範囲で購入できる中古住宅があることが、移住のための必要条件である。
- ・高津川流域に関わらず、移住希望者が満足できるだけの、空き家情報は少ない。
- ・サイト上での紹介件数は多くても、必要な情報が掲載されていないケースが多い。頻繁に下見に行くことは困難である。
- ・行政は新しい住居を準備することに経費を使うべきではない。古民家などのように田舎らしい住居に魅力を感じている移住希望者は多いはず。
- ・古民家を改修し、移住者向けに紹介することで、その地域の魅力が引き立つのではないか。
- ・クライנגルテンのように、自給自足ができる位の菜園があれば、都市生活者にとっては大変魅力的である。
- ・移住希望者を募るツアーであれば、観光的なメニューは控えて、空き家の見学及び地元の方々、特にIターンされた方々の生の意見を聞く時間が割いてあるツアーは経費が高んでも参加する価値がある。

③ ツアー参加者の移住について

- ・2組の夫妻ともに、24年3月末にツアー訪問地を再度訪れ、ツアーでは時間が限られていたため、見ることが出来なかった他の空き家も見学した上で、4月下旬及び6月以降に、それぞれ移住の予定である。

3) 古民家調査の実施

当協議会では5ヵ年計画で古民家調査を実施することとしており、22年度に情報収集した70棟の古民家のうち26棟について、空き家バンク登録の可能性も含めて、写真撮影、実測、図面作成などの詳細な調査を実施した。

図4 古民家調査表

平成23年度 古民家調査表			
_____邸		実測調査	実施日 年 月 日
・ 住所			
・ 氏名 (ご当主)			
・ 建築年			
・ 改修等 年			
・ 棟札 (有・無)			
・ 宗教 (仏教 神道 その他)			
・ 大黒柱	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ 副大黒柱	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ 基礎			
・ 土台	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ 柱 個所 (一般)	寸法 _____	×	_____ 樹種
	個所	寸法 _____	_____ 樹種
	個所	寸法 _____	_____ 樹種
・ 梁 (胴差・大黒柱にからむ)	寸法 _____	×	_____ 樹種
	踏天井大引	寸法 _____	_____ 樹種
・ 鴨居 (座敷廻り)	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ 長押 (〃)	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ 天井高さ (各室、特に座敷を中心とした)			
玄関 (土間)			
おもて			
座敷			
上がり			
奥の間			
・ 小屋組	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ 階段	寸法 _____	×	_____ 樹種
・ たたみ (各室、特に座敷を中心とした)	寸法 _____	×	_____ 樹種

図5 古民家調査報告書

平成23年度 古民家調査 平成24年 2月15日実施



〒 島根
説明者

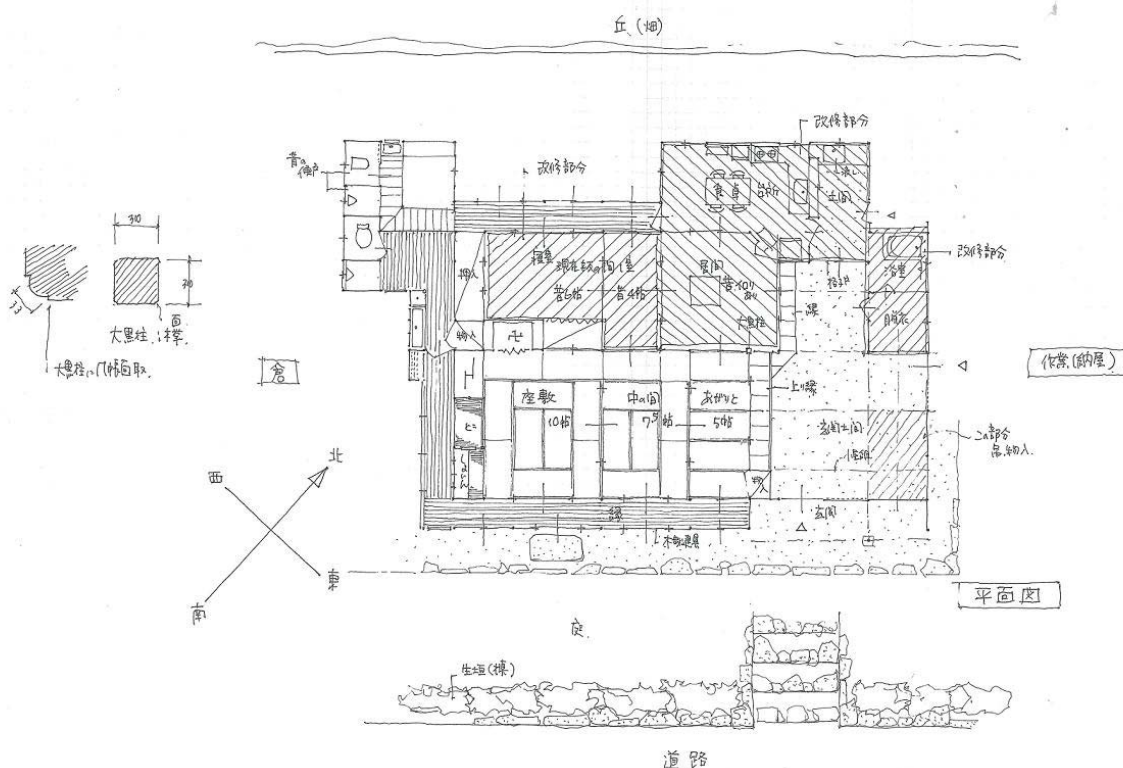


図6 古

民家図面

市町別の調査件数は益田市13棟、津和野町7棟、吉賀町6棟であり、益田市の2棟については、空き家バンク登録に向けて、所有者と協議を進めているところである。

今後の予定としては、24年度は今回調査した26棟について、耐震法等をカバーした改修方法の検討を実施し、25年度にはリストアップした3棟について古民家再生に向けた図面化を行う。26年度には古民家1棟の再生工事に着手できるように、財源も含めて今後協議を継続していく。古民家を再生し、都市部生活者を呼び込むツールとして役立てていくためにも、今後も継続して取り組む必要がある。

4) 定住パンフレットの作成及び雑誌への掲載

定住パンフレット[現代の“参勤交代論”二地域居住のすすめ]高津川流域ノートを、ふるさと島根定住財団及び島根県の県外事務所等に配布し、高津川流域及び二地域居住について広くPRすることとした。

また、当協議会の取り組みの広報手段について協議するなかで、宝島社の「田舎暮らしの本」への記事掲載について会員から提案され、ふるさと島根定住財団との連携により、平成24年2月3日発行の「田舎暮らしの本3月号」に、高津川流域及び当協議会について掲載されることとなった。

内容は、当協議会の外部委員である養老孟司氏、天野礼子氏から、現代の参勤交代である二地域居住及び当協議会の取り組みについて紹介いただいている。

また、空き家バンクを活用した移住者の紹介として、岡山県から益田市にIターンされたご夫婦と益田市の定住担当者のコメントも掲載されており、津和野町及び吉賀町の空き家バンクのサイトも紹介されている。

3. 事後評価

(1) 事業の効果

1) 空き家データベースの構築

3市町とも空き家バンクのシステムは構築しているものの、平成23年度当初に新しくサイトを立ち上げたばかりの市町もあるなど、全てのサイトが本格的に稼働している状況ではなかった。

このような状況において、本事業を活用することにより、利用者に必要な情報を網羅した3市町共通の調査様式を作成したことにより、データ蓄積を進め、内容の充実を図ることが可能となった。また、各市町別ではなく、高津川流域全体として定住対策に取り組むべきであるという意識を醸成することができた点も意義深い。空き家バンク間の連動性を高めたことで利用者の利便性も向上することができた。

2) 田舎暮らし体験ツアーの開催

移住希望者にとっては、空き家の改修にどれだけの費用が掛かるのかがポイントであり、空き家バンクの登録件数及び更新頻度が多いことも併せて、実際にその地域に訪れる動機付けになることが参加者から指摘された。

ツアーの形式については、市町が単独で行うのではなく、3市町合同で行うことで、移住希望者にとっては流域全体のイメージが広がり、移住に向けたアピールポイントになり得ることも分かった。

また、宿泊先の1つとして、古民家改修を改修した農家民泊を含めたことも効果的であった。民泊することで、その地域の生活ぶりを伺い知ることができ、移住した後の生活がイメージしやすくなるとのことであった。

高津川流域においては、3市町合同で実施する、公募による体験ツアーは今回が初めてであったが、各市町の定住担当者の連携が強化され、主催者サイドにとっても、今後の定住対策の参考となるツアーであった。

3) 古民家調査の実施

ツアー参加者の意見にあったとおり、移住を検討している都市生活者にとっては、住むことのできる古民家がある地域は、非常に魅力的に感じられることが分かり、今後の定住対策のポイントとして位置づけることができた。

益田市で調査した古民家の中には、空き家バンク登録に向けて準備を進めている物件もあり、件数的には少ないものの、空き家バンクを推進していく上では、古民家の存在は無視できない。

4) 定住パンフレットの作成及び雑誌の掲載

当初計画では、田舎暮らし体験ツアーの告知を雑誌に掲載する予定であったが、ツアーについては掲載しなかった。しかし、養老氏及び天野氏から当協議会及び高津川流域等の紹介をしていただいたことで、読者に強く印象づけることができた。また、「二地域居住の意義」、

「高津川型ラインガルテンの整備」、「空き家のリノベーション」、「水質日本一の清流高津川が育む多様な地域資源」等について紹介している高津川流域ノートを配布することにより、今後の高津川流域への移住希望者の増大に向けたPR効果が期待できる。

(2) 目的の達成状況

空き家バンクデータについては、目標どおり、100件を超えるデータを集めることができたため、今後は、所有者へのバンク登録についての了解を得るための説明を行っていき、登録件数の増大に努めていく。

田舎暮らし体験ツアーの参加者は、予定人数に達しなかったものの、観光目的の参加者は1人もおらず、移住に前向きな方ばかりであり、特に空き家バンクのあり方について、率直な意見をいただくことができた。今後の空き家バンクの内容を充実させていくためには、大変意義のあるツアーとなった。また、前述のとおり、参加者にとっても、移住を実現できることから、両者にとって、望ましい結果を得られることができた。

古民家調査については、26棟分の平面図を作成できたことから、来年度以後に行う空き家改修物件の選定を具体的に進める準備が整った。また、調査を実施した古民家の中には、空き家バンク登録の候補となる物件もあったため、今後の古民家利用も期待できる。

4. 今後の課題

空き家バンク登録件数を各市町ともに増加させる必要があるため、バンク制度の更なるPRに取り組む必要がある。また、移住希望者のニーズに対応して行くためには、登録物件の定期的な確認作業も今後必要となってくる。

古民家改修に向けては、所有者の意向だけでなく、経費負担についても検討していく必要があり、行政も含めた関係者間の協議を継続していくことが重要である。

5. 今後の展開

空き家バンクの登録件数を増大させるとともに、3市町が連携した定住対策に取り組む必要がある。

高津川流域においては、今年度、「森里海連環 高津川流域ふるさと構想」特区として、総合特区地域指定を受けており、地域資源の循環利用、二地域居住・クラインガルテン整備の推進等に取り組むこととしている。当協議会の会員も総合特区の部会員として参画しており、特区制度を活用しながら、今後も、各種の活動に取り組んでいきたい。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成21年3月		
代表者名	会長 山根哲朗		
連絡先担当者名	栗山昭治		
連絡先	住所	〒699-5132	島根県益田市横田町454-1 高津川森林組合
	電話	0856-25-2667	
ホームページ	—		