

## 【1】調査報告書

### 調査の名称

松山地区における地域住民のネットワーク化および空き家を活用したまちづくり拠点の整備を通したまちづくりの展開に向けた調査

### 調査の内容・もくじ

はじめに（活動の背景）	1
松山地区の概要と調査の背景	1
1 空き家の現状（活動の背景）	2
1 - 1 空き家の状況調査について	2
1 - 2 空き家に関する区長さんのご意見	4
1 - 3 空き家等の分布状況	9
2 空き家を利用・求める側の事情（活動の背景）	12
2 - 1 外部から松山に来られた方のご意見	12
2 - 2 農山村移住を希望する人達の意向	14
2 - 3 田舎暮らしを希望する人達のアンケート結果	16
2 - 4 町家を大事に保存・再生する理由	18
3 空き家を利活用するまちづくり（活動の内容、今後の展開）	19
3 - 1 空き家の供給側と需要側の条件対比	19
3 - 2 歴史都市・松山の空き家（町家）の利活用とまちづくり	22
松山地区の豊富な「まち資産」	22
「まち資産」を活かしたまちづくり・地域活性化	23
空き家（町家）を活用するまちづくりの展開	24
空き家や町家の利活用による地域活性化の推進フロー	26
4 大宇陀・松山の空き家情報バンク事業（活動の成果、活動のポイント）	27
4 - 1 空き家利活用をサポートする体制	27
4 - 2 空き家バンク情報の発信方法	28
4 - 3 需給を仲介するコーディネート体制	31
4 - 4 空き家バンク事業の推進	32





このような考え方や判断に基づき行った空き家調査とヒアリングの結果は、6頁の表-2の通りである。そして、空き家と空き家予備軍（注2）の分布状況は 頁の通りである。これらより、空き家の実数と空き家率の予測を整理すると、下表-1のごとくである。平成16年の空き家率は12.2%だが、10～15年後の空き家率は30.5%に上昇する。しかし、10～15年後には総世帯数はもう少し減少しており、実際の空き家率はもっと高くなることが予想できる。

表-1 大字別・空き家数と空き家率の経年変化

大字名	平成13年2月段階			平成16年2月段階			将来(10～15年後)		
	総戸数	空き家数	空き家率	総戸数	空き家数	空き家率	予備軍	可能性	空き家率
春日新	10	0	0	10	0	0	0	0	0
下茶	25	4	16.0	18	4	22.2	1	5	27.8
下本	22	1	4.5	24	1	4.2	3	4	16.7
下中	29	3	10.3	27	2	7.4	10	12	44.4
下出口	17	0	0	17	1	5.9	1	2	11.8
小出口	17	3	17.6	14	1	7.1	0	1	7.1
上茶	21	5	23.8	16	3	18.8	6	9	56.3
上本	15	1	6.7	15	2	13.3	1	3	20.0
上中	9	1	11.1	7	3	42.9	2	5	71.4
春日旧	9	1	11.1	6	1	16.7	0	1	16.7
上	22	4	18.2	19	3	15.8	3	6	31.6
中新	18	0	0	19	3	15.8	4	7	36.8
上新	39	3	7.7	38	5	13.2	8	13	34.2
拾生	29	5	17.2	20	3	15.0	9	12	60.0
出新	31	4	12.9	32	5	15.6	7	12	37.5
万六	21	0	0	21	1	4.8	3	4	19.0
拾生川原町	22	2	9.1	20	3	15.0	4	7	35.0
五十軒	46	2	4.3	38	3	7.9	4	7	18.4
(小計)	402	39	9.70	361	44	12.19	66	110	30.47
西山				78	7	9.0	3	10	12.8
合計				439	51	11.6	69	120	27.3

(注1) 平成13年2月段階：大宇陀町商工会が実施した「空き家対策調査報告書」調べ

(注2) 空き家予備軍：おおむね65歳以上のお年寄りの単身及び夫婦だけの世帯

(注3) 将来：空き家予備軍が空き家になる可能性の高い10～15年後ぐらいを想定

(注4) 可能性：将来の空き家の可能性、10～15年後ぐらいに想定される空き家のモデル数

(注5) 将来の空き家率：現在の空き家予備軍が空き家になると想定する10～15年後の想定空き家率。 算式：(平成16年の空き家数+高齢者世帯数)÷平成16年の総戸数

#### 空き家調査結果の要点整理

##### (1) 10～15年後の著しい空き家の増加

町家が多く残る歴史的な街区(資料上、西山を除く)の全体の空き家率は、平成13

年が9.7%（10軒に1軒が空き家）平成16年が12.19%（8軒に1軒が空き家）10～15年後の将来が30.47%（3軒に1軒が空き家）に空き家率は上昇する。

（2）空き家率の高い区

平成16年で空き家率の高い区は、「上中の42.9%」、「下茶の22.2%」、「上茶の18.8%」、「春日旧の16.7%」、「上の15.8%」、「中新の15.8%」、「出新の15.6%」、「拾生の15.0%」、「拾川原町の15.0%」などである。

（3）空き家数の多い区

平成16年で実際の空き家の数の多い区は、「上新の5戸」、「出新の5戸」、「下茶の4戸」である。

（4）空き家予備軍の多い区

現在、空き家予備軍（高齢者世帯）を多く抱える区は、「下中の10戸」、「拾生の9戸」、「上新の8戸」、「出新の7戸」、「上茶の6戸」などである。

（5）将来、空き家率が高まる恐れのある区

将来（10～15年後）に空き家率が高まる恐れのある区は、「上中の71.4%」、「拾生の60.0%」、「上茶の56.3%」、「下中の44.4%」、「出新の37.5%」、「中新の36.8%」、「上新の34.2%」などである。

## 1 - 2 空き家に関する区長さんのご意見

空き家等に関する各区の区長さんのご意見については、6～9頁の表で整理した。このようなお話の中から顕著なご意見を抽出すると、次のようにまとめられる。

（1）過疎と高齢化について

- ・住民の減少と高齢化により、祭りなどの行事の運営ができなくなってきた。
- ・空き家が増えてきて、夜は暗くとても無用心になってきた。

（2）松山のコミュニティについて

- ・住民の繋がりが強く、行事や葬祭、清掃などの共同作業を良くやるところである。
- ・住民には、これまで町のことは自分達でやってきたという自負がある。役場が何かをするのであれば、まず、住民に相談し、理解を得る必要がある。
- ・戸主のプライドは高く、家を他人に貸したり、グループホームするなどには嫌がる。

（3）商売や働く場について

- ・現状では、商売をするのが難しいところである。
- ・若い人がここへ来ても働く場が少なく、なかなか収入が得られない。
- ・仕事や働く場がないので若い人は出て行く。出て行った若者の多くは戻ってこない。
- ・新しい人が来て商売をやるのは良いが、商売人がどんどん入ってくるのは困る。

( 4 ) 外来者に対して

- ・外から新しい人が来てくれることは、誰もが賛成する。
- ・しかし、来る人は町のルールを守ってほしい。信頼できる人が来てほしい。自治会にも入ってほしい。(かつて、新人は参会に酒三本を持ってるのが慣わしだった)
- ・外部に対して冷たいところがある。受け入れ側に十分な理解と協力が必要である。
- ・外から見る松山と、中に入り住んでみる松山とでは大きな違いがある。

( 5 ) 観光について

- ・観光客や交流リピーターが訪れるまちづくりを進めてほしい。
- ・外部の人の評価が大事だ。外からの知恵やエネルギーを授かる必要がある。
- ・これからの町の活性化は、「観光」によるところが大きい。

( 6 ) 町並み整備について

- ・町並み保存には賛成である。
- ・松山の魅力は、町中を流れる宇陀川と中世山城の城山である。
- ・様々な時代の建物が共存する、変化のある町並みこそが松山の魅力である。
- ・まちづくりは建物だけではない。町の人が誇りを持てるまちづくりを進めてほしい。

( 7 ) 貸し家に関して

- ・現在の貸し家の家賃は数千円と安い。壊して駐車場にする方が実入りは良くなる。
- ・貸すことに抵抗はない。良い借り手がいるのであればどんどん貸したい。
- ・家賃が3万円/月以上ならば他人に貸せる。しかし、一旦貸すと、必要な時に返してもらえないという心配はある。

( 8 ) 空き家の利活用について

- ・外部から人がやってきて、町が活性化されるのは素晴らしいことである。
- ・住民に解りやすい「空き家利活用システム」を提示してほしい。
- ・「空き家情報バンク」は、公共が中心にならない(引っ張らないと)と実現しない。
- ・「空き家利活用システム」は、貸し手と借り手が信頼する公的機関が担ってほしい。

( 9 ) 松山を象徴する空き家の代表例



大きな空き家(霜永家)



薬看板張りの空き家(森田家)



元芝居小屋(喜楽座)

表-2 大字別の空き家状況等の調査結果（区長ヒアリングによる）

松山西自治会

大字	世帯数	空き家数	高齢世帯数	更地件数	空き家等の概況：空き家や空き家予備軍（高齢者世帯）等に関するコメント
春日新	10世帯	0戸 0	0戸 0	2件	今現在、春日新には空き家はないので、空き家問題はさほど現実味がない。 外来者に対して厳しいとかルールなどはないが、集会所が共有財産であり、その負担金を出してもらおう。 ここは桜井にも通える便利なところなので、若者にとっても都合が良く、流入は割と少ない。
下茶	18世帯	4戸 22.22%	1戸 5.56%	1件	新しい人が来るのは大歓迎だが、住宅地なので新住民が来るのは難しいのではないかと思う。 商店街ではなく、ここで商売をするのはかなり難しいかもしれない。 住民が減少しているところでは、祭りなどの行事の運営が難しくなっている。 祭りのルールなどはあるが、最低限のルールを守ってもらえれば良い。新住民には手取り足取り教える。
下本	24世帯	1戸 4.17%	3戸 12.50%	1件	ここ松山は、新しい人が入ってくるのが難しいところかもしれない。 こちらに来て30年になるが、案外、外から来た者に対して冷たい感じを受ける。 このままでは年寄りがいなくなり、人口減少と空き家が増加する可能性が高い。 他所からの人を受け入れるには、受け入れ側（住民）の方の理解と協力が必要である。 空き家を利活用するシステムを住民に解りやすく提示し、住民に理解してもらう必要がある。
下中	27世帯	2戸 7.41%	10戸 37.04%	1件	他所で家族を持った子供たちが戻ってくる可能性は少ない。逆に親を他所に引き取るだろう。 若者が戻るような社会環境（働く場）や若者を呼び戻せる地域の魅力などを整える必要がある。 戸主のプライドが高い。単身高齢者がグループホームなどの共同生活をするとは考えられない。 プライドがあり屋敷は売らない。保証人がちゃんとしないう限り、家を貸すことはないだろう。 外部が入るのは難しいが、時間をかければ何とかなる。住民は若者の流入を強く望んでいる。
下出口	17世帯	1戸 5.88%	1 5.88%	2件	空き家と高齢者世帯の分布を聞くにとどまる。
小出口	14世帯	1戸 7.14%	0戸 0%	2件	この区では、お年寄りや子供と同居しており、高齢者だけの世帯は見られない。 1軒ある空き家も完全な空き家ではなく、桜井に住んでいて、こちらにも時々来られる。 この区はめずらしく、空き家問題も高齢者世帯問題も見られない。
（小計）	125世帯	9戸 7.20%	15戸 12.00%	9件	

松山北自治会

大字	世帯数	空き家数	高齢世帯数	駐車場件数	空き家等の概況：空き家や空き家予備軍（高齢者世帯）等に関するコメント
上茶	16世帯	3戸 18.75%	6戸 37.50%	2件	上茶の高齢者世帯については、今後どんどん空き家になるものと思われる。 仮に若い人がここへ来て働くとこがなく、収入が得られない。 外部から来てもらうことには賛成だが、あまり信頼できない人は怪訝されるだろう。 町並みの保存は賛成である。
上本	15世帯	2戸 13.30%	1戸 6.67%	2件	町の中に宇陀川が流れ、城山があるのは珍しいが、そこに行くまでの町並の整備が必須である。 観光客は大いに歓迎。リピーターがくるまちづくり。外部が客観的に評価してくれることが地元には嬉しい。

					友好的な新しい人が入ってきてほしい。又、自治会にも加入してほしい。 新しい人が店舗をやるのなら、既存店も大いに協力する体制はある。 大宇陀には色々な時代の建物があり、変化のある町並だから魅力がある。役場の提案には協力する。
上中	7世帯	3戸 42.86%	2戸 28.57%	3件	空き家が増えて、夜は暗くて無用心、とても心配である。 外から見た松山と実際に中に入ってみたのとでは、町のイメージは違うと思う。 スーパーなどは進出してくるが、医者や水道工事などは廃業し、遠方に頼まなければならなくなっている。 商売人がどんどん入ってくるのはどうかと思う。同世代が帰ってくるのが一番望ましい。
春日旧	6世帯	1戸 16.67	0戸 0%	0件	
上	19世帯	3戸 15.79%	3戸 15.79%	2件	松山は近所との 繋がりが強く、空き家にしている人もお盆以外でもご不幸等の際には手伝いに戻ってくる。 空き家の多くは金持ちのものが多い。従って、空き家というプライドに関わることになる。 これまでも自分達のことは自分たちでやってきた。町が何かをする場合、まず住民を納得させてほしい。 まちづくりは建物ばかりじゃない。町の人が誇りを持てる、町の人の為のまちづくりをしてほしい。
中新	19世帯 0	3戸 15.79%	4戸 21.05%	3件	空き家と高齢者世帯の分布を聞くにとどまる。
(小計)	82世帯	15戸 18.29%	16戸 19.51%	12件	

### 松山南自治会

大字	世帯数	空き家数	高齢世帯数	駐車場件数	空き家等の概況：空き家や空き家予備軍（高齢者世帯）等に関するコメント
上新	38世帯	5戸 13.16%	8戸 21.05%	4件	現在の貸し家の賃料は数千円で、壊して駐車場にした方がお金になる。 ここでは仕事がないので、後継者すら外に出て行く。外に出た子供達は多く戻ってこないだろう。 建物を貸すことに抵抗はない。良い借り手がいるのであればどんどん貸したい。 外から来た人が、この土地の風習に馴染めるかどうかは問題である。 5, 6年すると空き家ばかりになるという不安がある。外から人が来て、町が活性化されるのは素晴らしい。
拾生	20世帯	3戸 15.00%	9戸 45.00%	3件	老朽した借家の所有者は、取り壊さずに手直しすると言っている。駐車場になるのが心配だった。 高齢者世帯が増えているが、子供が戻ってくるところは今のところ1件しかない。 町会費は徴収せずに区運営を行っている（昔の蓄積）。近年、若者が移住してきて大いに助かっている。 空家情報バンクシステムは、公共・役所が中心にならないと実現しないだろう。民間では無理だと思う。
出新	32世帯	5戸 15.63%	7戸 21.88%	2件	大宇陀は吉野と桜井の間で、市場（40～50）があり、宿場町（出新に2軒あった）だった。 これからの町の活性化は「観光」によるところが大きい。商業地としては、人口が1万2,3千人はいる。 古い建物や新しいものが共存する町並が面白い。町は人が住み生活感がないと意味がない。 新しい人が入ってくることは賛成。自治会に入ってもらいたい。（新人は、参会に酒三本を持参するのが習わし） 低家賃の貸家が多いが、3万円/月以上であれば他人に貸せる。一旦貸すと返してもらえない心配がある。
万六	21世帯	1戸 4.76%	3戸 14.29%	4件	この区では、子供が帰ってきてお年寄りと同居しているところが多い。 ここでは専業では商売が成り立たない。兼業しないとやってゆけない。



					観光化が進み、空き家が店舗利用されることに抵抗はない。 伝統的なものではなく、新しいものをつくったとしても、人が呼べるようになるとは思えない。 ここは葛が特産品だが、お上品過ぎて、もっと庶民的な特産品があると良いのだが。
(小計)	111世帯	14戸 12.61%	27戸 24.32%	13件	

### 中央下自治会

大字	世帯数	空き家数	高齢世帯数	駐車場件数	空き家等の概況：空き家や空き家予備軍（高齢者世帯）等に関するコメント
五十軒	38世帯	3戸 7.89%	4戸 10.53%	4件	外来者が来ることはあまり考えていないが、入ってきてもそんなに難しいことはないと思う。 外来者は、区のルールやコミュニティの認識をもって来てほしい。安心できる人が来てほしい。 空き家の利活用をシステム化する。貸す側と借りる側の両方が信頼できる公的機関がそれを担ってほしい。 1軒だけ、岩室から移住してきた。改造費は借家人負担で、その代わりに家賃が考慮されているようだ。 全体60戸が8つの組に分かれ、各組それぞれが付き合い方やルールのようなものを持っている。
西山	78世帯	7戸 8.97%	3戸 3.85%	2件	空き家の増加は無用心で物騒である。誰かに住んでほしい。 町の活性化のためには住んでほしいが、ここは交通が不便で、働くところがない。 外からどんどん入って来てほしいが、中には外来者を嫌う人もいる。 ここは昔からの風習があり、難しい面が多い。しかし、溶け込んでもらわないと住み続けられない。 高齢化が進んでいる。川向でも70歳以上の高齢者は100人。力仕事の掃除や草刈ができなくなっている。
(小計)	116世帯	10戸 8.62%	7戸 6.03%	6件	

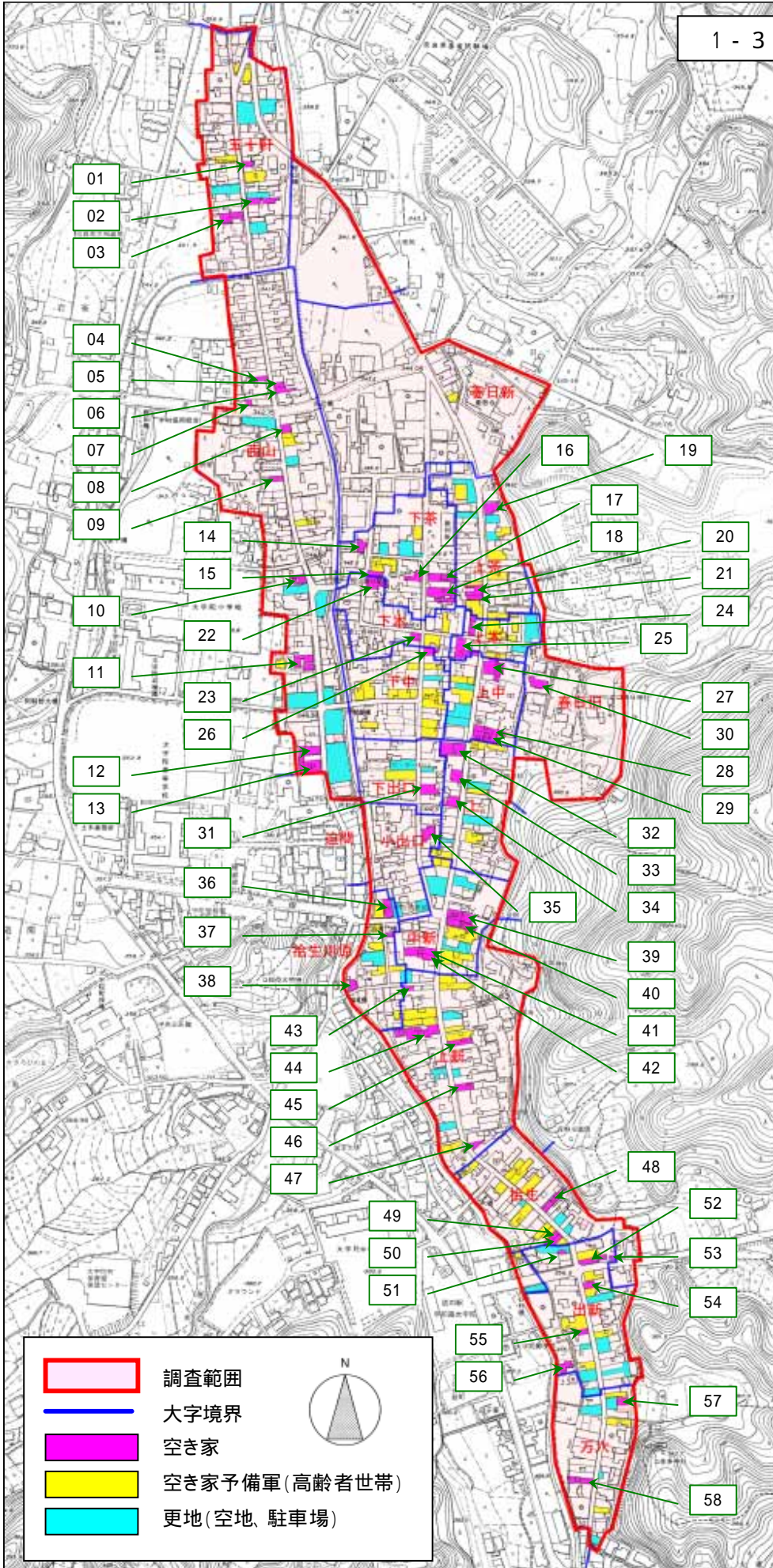
### 中央上自治会

大字	世帯数	空き家数	高齢世帯数	駐車場件数	空き家等の概況：空き家や空き家予備軍（高齢者世帯）等に関するコメント
拾生川原町	20世帯	3戸 15.00%	4戸 20.00%	1件	町を出てゆく人はいるが、新しい人は入ってこない。 新しい人が入ってくるのは良いが、ちゃんと自治会に入ってもらいたい。 町が観光化することに関して、そんなに抵抗はない。
(小計)	20世帯	3戸 15.00%	4戸 20.00%	1件	

### 空き家調査範囲

大字	世帯数	空き家数	高齢世帯数	駐車場件数	空き家等の概況：空き家や空き家予備軍（高齢者世帯）等に関するコメント
合計	439世帯	51戸 11.62%	69戸 15.72%	41件	19区（五十軒と西山、拾生川原町の3区は一部）の合計

1 - 3 空き家等の分布状況



空き家リスト

- 01 五十軒720
- 02 五十軒726
- 03 五十軒735
- 04 西山127
- 05 西山153
- 06 西山152
- 07 西山125
- 08 西山374
- 09 西山114
- 10 西山96
- 11 西山185
- 12 西山253
- 13 西山253
- 14 下茶2152 - 2
- 15 下茶2153
- 16 下茶2158
- 17 下茶2124
- 18 下茶2122
- 19 上茶2083
- 20 上茶2107
- 21 上茶2109
- 22 下本2186
- 23 下本
- 24 上本2047
- 25 上本2051
- 26 下中2201
- 27 上中2028
- 28 上中
- 29 上中2021
- 30 春日旧45
- 31 下出口2253 - 2
- 32 上2020
- 33 上2018
- 34 上
- 35 小出口
- 36 拾生川原2306
- 37 拾生川原2327
- 38 拾生川原
- 39 中新1950
- 40 中新1949
- 41 中新
- 42 中新
- 43 上新2287
- 44 上新1929
- 45 上新1895
- 46 上新1883
- 47 上新1876
- 48 拾生1851
- 49 拾生
- 50 拾生
- 51 出新1841
- 52 出新1841
- 53 出新1393
- 54 出新1814
- 55 出新1832
- 56 出新1832
- 57 万六1583
- 58 万六

( 空き家の様子・風景 )



02 比較的間口が狭い、つし2階建



04 つし2階建長屋



16 平屋建、屋根はスレート葺



18 つし2階建、付属棟付



21 平屋建の小規模な町家



22 間口が広い、つし2階建



23 総2階建てで、新しい形式



27 間口が広く、大きな町家、奥も深い

( 空き家の様子・風景 )



31 下町通りで比較的間口が広い町家



32 間口も奥行きも大きく、付属棟もある



34 松山通りで典型的な町家



41 1階が土間で、店舗にしやすい



44 つし2階建の中規模の町家



49 平屋建の小規模な長屋



54 平屋建の長屋



58 平屋で、元竹細工の工房だった町家

## 2 空き家を利用・求める側の事情（活動の背景）

### 2 - 1 外部から松山に来られた方のご意見

(1) 自然工房・にじの輪 / Iさん	平成 15 年 12 月 23 日 (祝) 昼
<p><b>現状</b></p> <p>現在、拾生で1階は「自然食品を使ったレストラン・喫茶」を、2階では「自然の材料を使ったスタンドの展示・販売」の経営を行っている。住まいは室生村に移し、そこでベジタリアンのご主人と二人で暮らし、野菜などを育てている。食材はすべて室生村でつくっている手作りの有機野菜。できるだけ、ヘルシーな昔ながらの料理づくりを心がけている。</p> 	
<p><b>移転背景、その当時</b></p> <p>そもそもはアトリエにする空き家を探していたが、ある知人に大宇陀町を勧められ、こちらへ来ることになった。そして、軽い食事ができるような店をやってほしいと頼まれ、ここでお店を開く決心をした。</p> <p>1999年の秋から約半年間かけて長屋の一部を改装した。改装イメージは「生の木の感じを生かす」ことを心がけ、改装作業は、友人や知人の助けを借りながらも、すべて手作業でやった。(友人に大工さんがいたので、階段の取り付けなど難しいところは、プロの大工さんにやってもらった)</p> <p>こちらへきた当初の家賃は、食事どころをやるという条件でA円だったが、その後、色々な事情により約2.5A円になった。それでも、この家の大きさからは格安である。</p> <p>2000年5月に「自然工房にじの輪」を開店した。そして現在に至る。当初は、店舗経営に対する不安があった。そして、体調を崩したり、周囲の人間関係などに悩んだり、とても苦労をしたが、今は楽しく経営をしている。</p>	
<p><b>移転後の感想</b></p> <p>松山における人間関係は、なかなか難しい面がある。初めはお世話をいただいているということもあり、周りに合わせてお付き合いをしてきたが、大変だった。ちょっと精神的にもまいて、現在は住むところを室生村に移し、通いにした。従って、まちとの関係は区費のみの支払いというお付き合いをさせてもらっている。</p> <p>現在の「にじの輪」を利用する人は、ほとんどが観光客で地元の利用は少ない。ここを訪れる写真家や画家、それに中年カップルなどが利用してくれる。</p> <p>大宇陀町がもつ歴史的な雰囲気やゆったりとした時間などを大切にしたい。今後の経営については、どうなるか分からないが、とりあえずやれるところまでやってみたい。</p> <p>町や行政などに対する願いとしては、山の一部を削るとか又兵衛桜一帯を観光化するなど、自然を壊す余計な計画をしてほしくない。</p>	

(2) きんぞうのパン / Nさん	平成 15 年 12 月 23 日 (祝) 午後
<p><b>現状</b></p> <p>家族構成は1人であり、借りている建物は、パン工房と住まいの両方に使う。パン工房は改修をして、この4月ぐらいにはオープンしたい。</p> <p>自然派のパンづくりを目指し、工房でパンを焼き、店売りを基本にする。口コミなどにより、</p>	

遠くからもお客さんが買いに来てくれるというのが理想である。もし、売上げが悪いようであれば、売りに出ることも考えている。

#### 移転背景、その当時

移転してきたのは、ついこの間の平成 15 年 12 月 5 日である。

移転前の住所は、大阪府千早赤阪村である。

移転した動機や大宇陀町松山を選んだ理由は：

友達の友達が町探索をしていて、この空き家の向かいに住んでいる岡田さんに出会った。

この岡田さんがここ紹介してくれ、今でも色々とお面倒をみてもらっている。

大宇陀だから移転したというわけではなかった。当初は、京都・長野などで物件を探していたが、なかなかみつからなかった。奈良町周辺でも物件を探した。

#### 移転後の感想

住みやすそうだ。近所の方々は、若い人が町に入って来てくれたということで、とても歓迎してくれている。町の人達と同じように、自分もやっていくつもりである。

改修は自由にやらせてもらっている。大家さんの方からは、改修をすることに特に関心はなく、本人に任せると感じ。業者に頼まず、現在、父親と改修の工事を行っている。今後も改修はできるだけ自分でやる予定。

商売に関する算段：

都市から離れ、交通の便も悪く、商売が難しいのではという点に関しては、一人ではパンを大量につくれるわけでもなく、もともとは大宇陀町よりももっと田舎の方でも良いぐらいに思っていたくらいで全く心配していない。

これまでに感じた問題点：

この物件を借りるに際しては、家賃のことなどを大家さんと直接交渉をした。話し合いを行ったために、決めてから入居するまでにかかなり時間がかかった。

第三者や役場などが両者の間に入ってくれれば、もっと借りやすくなる。私は偶然、松山の空き家を探せたが、実際には、外部の人間が田舎で空き家を探す手段や方法はない。



(3) 五十軒に移住してきた S さん

平成 15 年 2 月 22 日 (日)

#### 移住の背景

ここに来る前は岩室のアパートに 10 年ほどいたが、ご主人が商売を継ぐことになり、近くのここ五十軒で家を借りることになった。元々、ここの大家さんから畑を借りており、丁寧に使っているということで、すんなりと貸してもらうことができた。私が借りる前に 2,3 人いたようだけれども縁がないということで断っていたそう。

#### 家のリフォーム

移転してきたのは最近だが、家をリフォームする費用は自分の方で持った。改造費用をこちらで持ったので、家賃については配慮してもらっている。

#### 移住後の感想

これまではアパート住まいなので地域の行事などにあまり参加しなかったが、やはり近所とのお付き合いは大切であり、今は色々とお付き合いをさせてもらっている。

外から移住してくることに：やはりご近所との付き合いは大切だ。ここではお互いに身内のように付き合っている。それができない場合には厳しいが、きちんとやれば周り良くしてくれるのでとても住みやすい。

## 2 - 2 農山村移住を希望する人達の意向

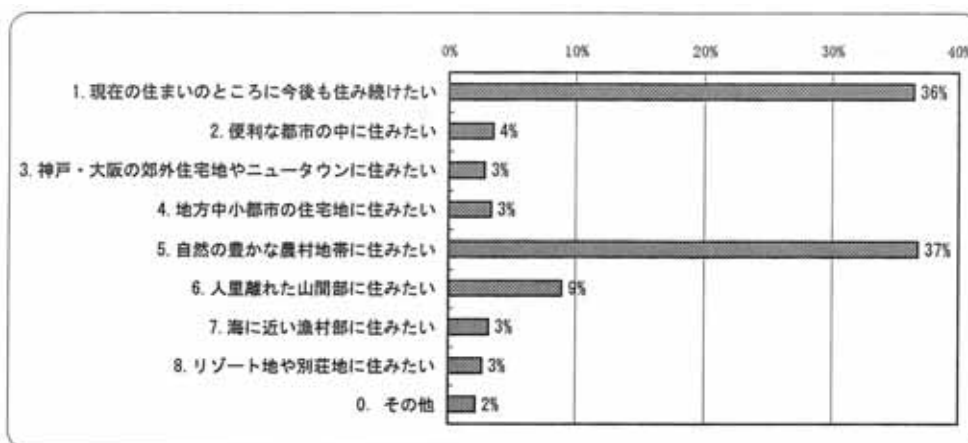
兵庫県県土整備部が平成12年に実施した「都市住民の農山村への交流・定住（多自然居住）に関するアンケート調査結果」によると、阪神間に住む都市住民の農山村居住（田舎暮らし）に関する気持ちや意向などは、次のような傾向をもっている。

調査主体： 兵庫県県土整備部、回収率：57%、有効数 606 票 / 配布数 1,071 票  
 調査対象者： 阪神間に住み、これまでに県の交流事業等に参画された方々。

### (1) 将来、どのようなところ（場所）に住みたいですか？

現在地を含めて、都市部に住みたいという人は、43%（記入の1+2+3）である。

一方、農山村に住みたいという人は、49%（記入の5+6+8）と都市部居住希望を上回る。

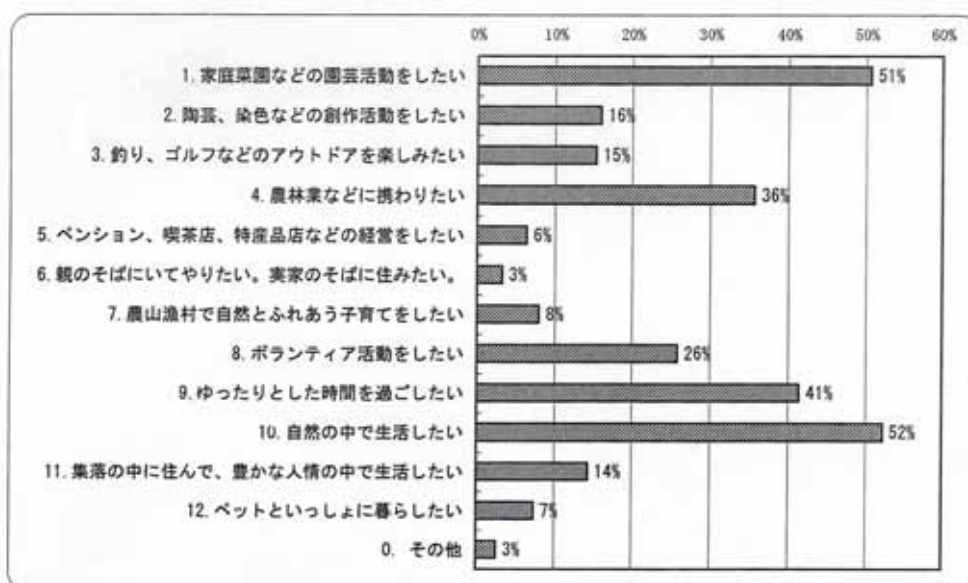


### (2) 農山村に移住して、どんなことをやりたいですか？

「自然の中で生活したい(52%)」「ゆったりとした時間を過ごしたい(41%)」の自然やゆとりなどの“精神的なもの”を求める人が多い。

次いで、「家庭菜園などの園芸活動をしたい(51%)」「農林業に携わりたい(36%)」などの園芸や農作業を求める人が多い。

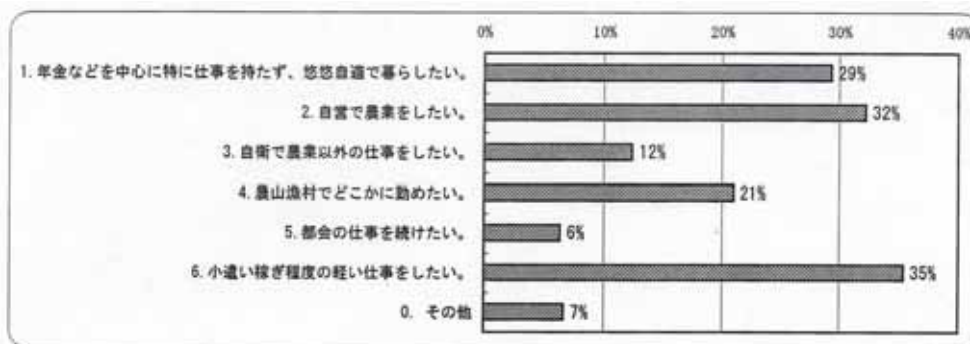
なお、「ボランティア活動をしたい(26%)」は、調査対象が交流事業参加者だったため。



(3) 農山村で暮らす場合、どのように働きますか？

全体の傾向としては、「小遣い稼ぎ程度の軽い仕事をしたい(35%)」「年金などを中心に仕事を持たず、悠々自適に暮らしたい(29%)」の希望が高い。

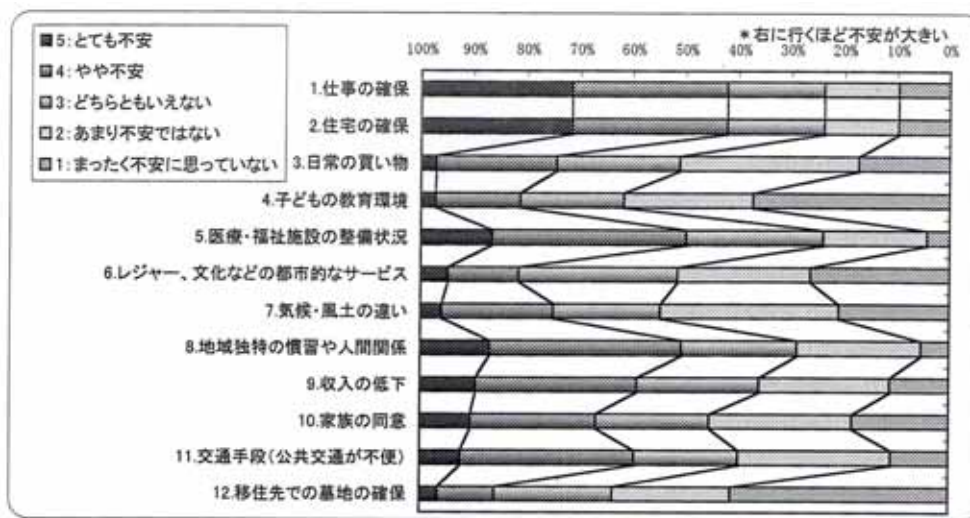
「自営で農業をしたい(32%)」「自営で農業以外の仕事をしたい(12%)」の希望も高い。「農山村でどこかに勤めたい(21%)」の希望も少なからずある。



(4) 農山村で暮らす場合、どのようなことが不安ですか？

不安要素の第1位は、「仕事の確保」と「住宅の確保」である。

次いで、「医療・福祉施設の整備状況」や「地域独特の慣習や人間関係」が高い。



不安に関する自由意見

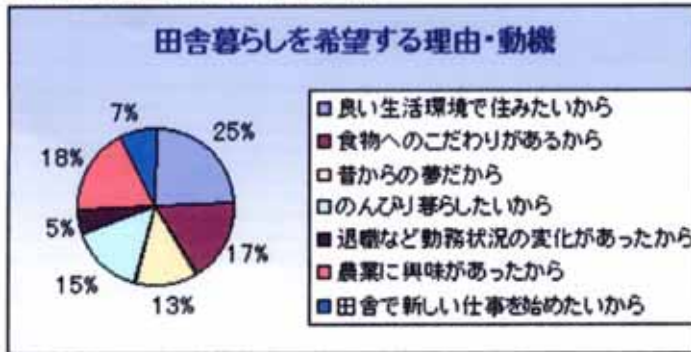
- 住宅の確保と収入面で不安要素があるため。(59・男)
- 車なしでは買い物にも行けないと思う。年を取って運転もできなくなった時のことを考えると、定年退職後最終的に移り住むのは無理な気がする(51・男)
- たまに行って交流する事は出来るが、そこに住むとなると「つきあい」があり、「性格」が社交的でないと受け入れないと思う。無理をすると煩わしくなるし、安易に決断できない。(52・女)
- 高齢者が自由に田舎で暮らす為には、車を持たない者にとっては足の不便を一番に感じる。(62・男)
- 農山漁村の付き合いがわずらわしい。(61・男)



## 2 - 3 田舎暮らしを希望する人達へのアンケート結果

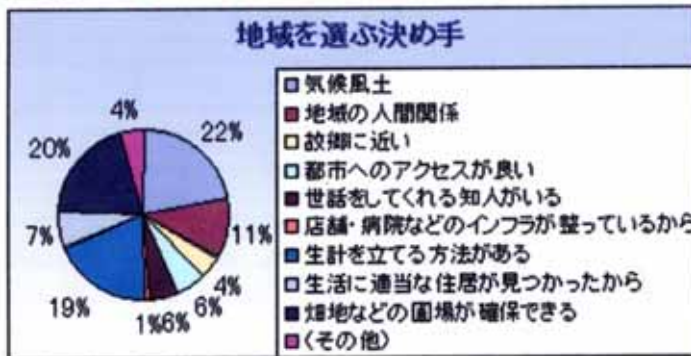
(調査主体：グループ「楽農人の里」、アンケート回収状況：有効回答 34 通 / 90 通)

### 《田舎暮らしを希望する理由・動機は?》



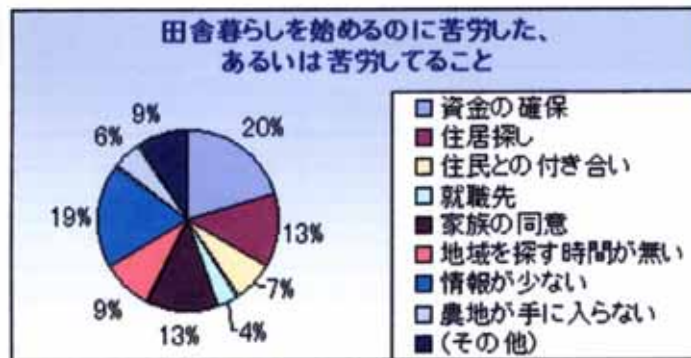
田舎暮らしを希望する動機はまちまちだが、「良い生活環境で住みたい」「農業に興味がある」「食物にこだわりがある」などが高い。

### 《田舎暮らしを始める希望を選ぶ決め手は?》



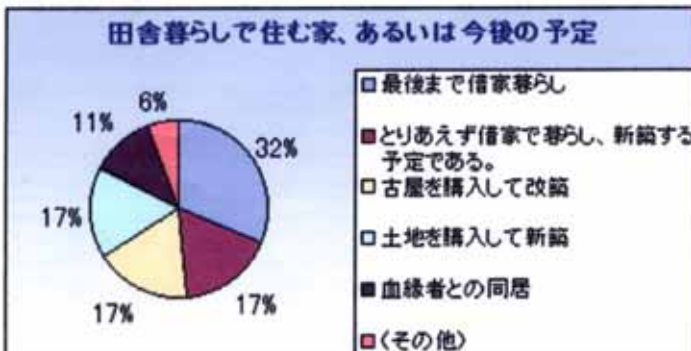
地域を選ぶ決め手は、「気象風土」「圃場が確保できる」「生計を立てる方法がある」などである。

仮に、「圃場の確保」も生計の手段と考えれば、約 37% の人は地域を選ぶ決め手は、「仕事の確保」にしている。



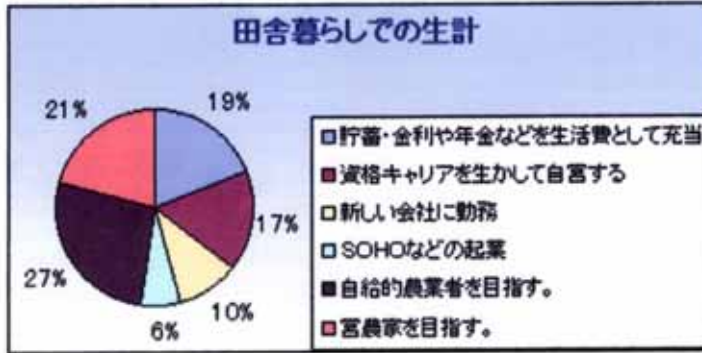
田舎暮らしで苦労した、苦労している点は、「資金の確保」と「情報が少ない」ことである。次いで「住居を探すこと」「家族の同意が難しい」ことなどがあげられている。

### 《田舎暮らしで住む家》

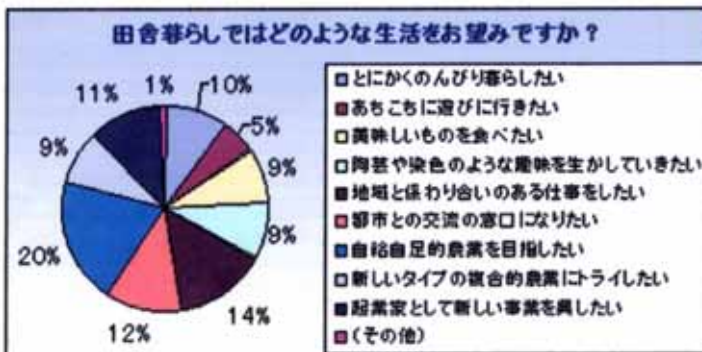


約 3 割の人が、「最後まで借家住まい」を希望しており、一番多い。

《田舎暮らしでの生計》

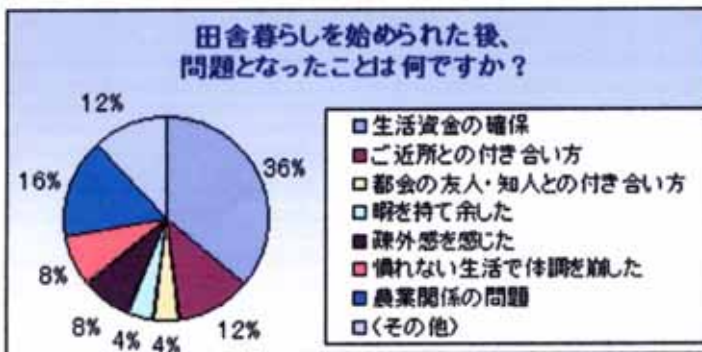


「自給的農業者を目指す」が27%と一番多い。そして、「本格的な営農家を目指す」21%を含めると、全体の約半数の人達が農業を目指している。

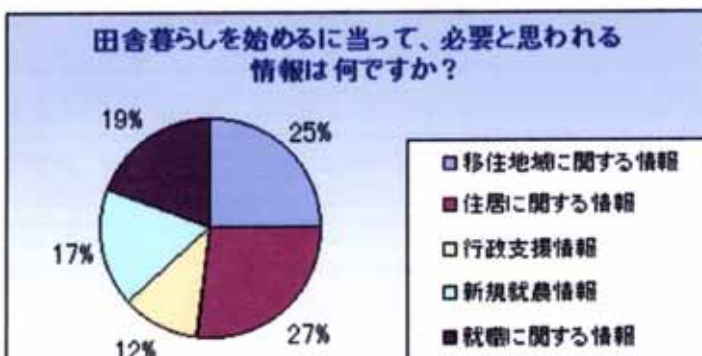


「自給自足的な農業を目指したい」が20%と一番高い。次いで、「地域とかかわりのある仕事がしたい」「都市との交流の窓口になりたい」「起業家として新たな事業を起こす」などがあげられている。

《田舎暮らしを始めた後、苦労したことは？》



田舎暮らし後の問題点は、「生活資金の確保」が36%と一番高い。お金の問題が一番シリアスなようである。



必要なことは、「住居に関する情報」「地域の情報」「就職、仕事の情報」「新規就農の情報」などがあげられている。

## 2 - 4 町家を大事に保存・再生する理由

以下のアンケート調査結果によると、“京町家を保存・再生する理由”として、町家は「四季の移り変わりを良く感じるから」、「環境にやさしいから」、「落ち着けるから」、「町並みに合うから」、「美しいから」、「伝統的だから」などがあげられている。

“京町家の大切さの理由” アンケート調査結果      クリストフ・ブルマン（ケルン大学文化人類学者）

問：京町家はあなたにとってなぜ大事で、保存・再生すべきですか。以下の項目の内、ご自分に当てはまる理由に○印、当てはまらない理由に×印、どちらかとも言えない理由には何もつけないで下さい。特に強く当てはまる理由があれば◎印をつけて下さい。

回答項目	回答数			
	◎	○	無	×
美しいから	7	40	11	1
四季の移り変わりをよく感じるから	12	34	12	1
京都の景観／町並みに合うから	8	38	13	0
落ち着けるから	9	36	14	0
伝統的だから	6	37	14	3
木造だから	5	37	14	3
環境にやさしいから	10	29	20	0
中に庭があるから	6	30	23	0
中の雰囲気が良いから	5	31	22	1
消えていく可能性があるから	7	28	19	5
年中行事や昔から伝わってきたしきたりに繋がっているから	6	29	21	3
京都を代表するから	6	28	19	6
マンション・プレハブより良いから	6	27	22	4
日本を代表するから	5	28	22	4
和風建築だから	1	32	22	4
まちづくりの刺激／起爆剤になるから	3	22	29	5
先祖から代々受け継いできたから	2	22	22	13
上品だから	2	19	31	7
自分の子供のころを思い出すから	0	20	26	13
自分が町家・木造の家を所有しているから	1	18	20	20
自分が町家・木造の家に住んでいるから	1	15	23	20
昔ながらの家族制度に繋がっているから	1	13	27	18
おしゃれだから	2	11	35	11
高さが低いから	0	13	35	11
古いから	0	11	40	8
住みやすいから	0	11	39	9
観光資源だから	2	8	30	19
美術の創作・展示に向いているから	1	7	40	11
自分が町家で商売しているから	0	9	24	26
経済的に見通しがあるから	0	7	35	17
自分の町内・界隈を代表するから	0	8	32	19
現代文化の主流から一歩離れているから	0	7	28	24
このごろ流行っているから	0	1	23	35

### 3 空き家を利活用するまちづくり（活動の内容、今後の展開）

#### 3 - 1 空き家（町家）の供給側と需要側の条件対比

##### 〔A〕供給側：地域及び空き家を提供する側の事情 or 条件

地域の高齢化や過疎化の進行に歯止めをかけたい。  
一旦、松山を出た若者たちに戻って来てほしい。（Uターン）  
又兵衛桜だけではなく、松山を訪れる人達・交流人口を増やしたい。  
田舎暮らしや松山暮らしなどを考える人達に來住してほしい。（Iターン）  
埋もれている松山の豊富な魅力をもっと情報発信したい。  
美しい町並みや伝統ある生活、城下町、山城等の研修や研究に来てほしい。  
特色ある周辺地域（室生村、兎田野町、明日香村）と連携を強化したい。  
空き家問題は個人の領域を超えて、地域の課題である。  
空き家を貸すには、改修が必要であるが、その費用が用意できない。  
これまで來住者は少なく、外来者の受け入れなど考えてもみなかった。  
自治会やルールなどを守る、松山に相應しい人が來住することを望む。  
これまでの繋がり強いコミュニティ関係は継続したい。  
現状の家賃は、昔のままでかなり低い。  
駐車場にした方が収益は上がる。  
直接、貸借するのではなく、間に信頼できる第3者が入ると貸しやすい。  
空き家をそれなりの家賃で貸せるのであれば大いに貸したい。  
空き家を貸すよりは、売りたいという希望者も多いと思う。  
松山では、菜園や園芸ができる広い庭のある町家や周辺のプロ農家と連携する農農業環境、人材条件などがある。

##### 〔B〕需要側：空き家を利用・求める側の意向 or 条件

都市住民の望み：自然に親しみたい、本物の自然の中で生活したい。  
都市住民の望み：健康や心のゆとり、福祉、教育等に良い環境で暮らしたい。  
都市住民の望み：田舎暮らしや家庭菜園、農業や林業をやりたい  
都市住民の望み：歴史や伝統、町並みなどの地域の固有性に関心がある。  
都市住民の望み：大都市に近い（交通便利な）田舎暮らし需要もある。  
若者のU・Iターンでは、「仕事場の確保」と「住宅の確保」が不可欠になる。  
伝統的な地域コミュニティや人間関係に慣れるのはとても大変だ。  
田舎暮らしは、医療機関や福祉施設が不足しがちである。  
一般に、空き家を探す人は多いが、空き家を貸す or 売る物件は少ない。  
外部からは空き家情報や地域の生活情報などを得るのが難しい。  
地域の人達に信頼してもらうのには、1～3年の時間が必要だ。  
地域の因習も大切だが、少しは都会の合理的な考え方も取り入れてほしい。  
空き家が多くあり、しかも、安く借りれるのであれば、大変魅力的だ。  
外来者にとって、地域の人が温かく迎えてくれるのが何よりもうれしい。  
町家を居住やアトリエ、ショップなどにリフォームすることが流行。高齢者共同住宅や福祉施設利用例もある。  
町家は木造で環境にやさしくて落ち着け、エコロジーな生活ができる。  
町家や伝統的な町並みなどは和風でお洒落で美しい。

×

〔 A 〕供給側：地域や空き家を提供する側の事情や条件

（ 1 ）地域の過疎化とその対策

地域の過疎化が進んでいる

年々、空き家が増え、更地化（駐車場化）が進んでいる。

一層の過疎化が予想される

65 歳以上の高齢者夫婦や単身世帯（空き家予備軍）は現在の空き家数以上である。このまま推移すると、10～15 年後の空き家率は 30% 以上になることが予想される。

過疎化への対処について

このような地域の過疎化・空洞化に対しては、地元出身者の U ターン化、訪問者・交流人口の増加、田舎暮らしや町家暮らしを求める人の積極的な誘致を進める。

（ 2 ）必要な交流条件

若者を誘致する条件の整備

I ターンや U ターン者が生活できる条件（働く場、住宅環境、子育て環境）の整備。

まちの魅力の情報発信

宇陀川や伝統的な町並み、城山などの魅力や菜園・田園型生活、来住条件の良さ（近い）などを積極的にインターネットなどで情報発信する。

受け入れ側の条件整備

外部から来る人を積極的に受け入れる受け入れ側の条件整備（自治会規約等の改正、オープンな生活ルールづくり、暮らしのサポート体制など）を進める。

勉学的交流・リピート型観光の促進

従来の物見遊山の観光ではなく、伝統的な町並みや地域の歴史、本物の自然、地域の生活などを求める探求者や研修者、教育ツアーなどのリピート型観光を増やす。

周辺地域との連携

大宇陀町や松山だけではなく、周辺の魅力的な明日香村や桜井市、榛原町、兔田野町、吉野町などとの様々な連携を強化する。

（ 3 ）空き家を貸し出す条件

空き家は個人だけではなく、地域で解決する

空き家の所有や存在は、個人的な問題ではなく、地域の課題として位置づける。

そして、空き家の利活用を地域の将来発展や将来可能性に結びつける。

空き家を改修する費用の心配

空き家を利活用するためには、老朽箇所の修繕やトイレ、風呂、台所の水周りの改修が必要になる。この改修費用を借り手側が出してくれるのであれば貸しやすい。

多様で数の多い空き家の提供

従来の安い家賃が改まるのであれば、積極的に貸したい。広くて魅力的な庭のある多彩な空き家と空き家の数が提供できる可能性がある。

信頼できる仲介役の存在

空き家利活用システムや空き家情報バンクなどは、貸し手と借り手の両者が信頼できる公的な機関がリードし、担ってほしい。

〔B〕需要側：空き家（町家）を利用する側の意向や条件

（1）都市住民が農山村居住に求めるもの（国土庁調査、平成10年）

自然に親しみたい（73.6%）  
自分の健康や心のゆとりのため（65.6%）  
快適な住宅・住環境を求めて（50.1%）  
家族の健康や心のゆとりのため（39.1%）  
食べ物がおいしく特産物が豊富である（29.2%）

（2）阪神間の都市住民が農山漁村居住に求めるもの（兵庫県県土整備部、平成13年）

自然の中で生活したい（52%）  
家庭菜園などの園芸活動をしたい（51%）  
ゆったりとした時間を過ごしたい（41%）  
農林業などに携わりたい（36%）  
ボランティア活動をしたい（26%） 調査対象がボランティアグループだった。

（3）阪神間の都市住民が農山漁村居住に抱く不安要素（兵庫県県土整備部、平成13年）

仕事の確保が難しい、収入の低下が予想される。  
住宅の確保が難しい。  
地域独特の慣習や人間関係に慣れるのが難しそう。  
医療や福祉施設が整備されていない。  
公共交通手段がない、不便である。

（4）京都の町家を大切に思う理由（京町家再生研究会、平成13年）

町家は京都の町並みに合い、美しい景観をつくっている。  
町家の生活は四季の移り変わりを良く感じられる。  
町家は木造で環境にやさしい。  
町家は落ち着けて、雰囲気が良い。  
町家は伝統的で、和風、日本らしさを代表する。

要点のまとめ

農山村へ移住を考える都市住民の多くは、農山村に「自然と健康、ゆとりなど」を「菜園や食べ物、農林業など」に大きな関心を示している。

京町家の例ではあるが、町家の魅力については、「町並みとしての美しさ」や「環境にやさしいエコロジー」、「伝統と癒しの要素」などが挙げられている。

大宇陀町松山では、「自然と健康、ゆとり」は十分に提供できる。又、「菜園や食べ物、農林業など」については、周辺農家と連携することにより可能である。

町家に関しては、松山では十二分にその魅力を提供することができる。都市の町家にはない規模の大きな町家が提供できる。

松山では一般的な「田舎暮らし」だけではなく、プラスアルファ要素として「町家暮らしが出来ますヨ」という点を「売りもの」にできないだろうか。

### 3 - 2 歴史都市・松山の町家（空き家）の利活用とまちづくり

#### 松山地区の豊富な「まち資産」

##### (1) 豊かな町家資産

松山にある建物の半分以上は、江戸時代あるいは明治、大正、昭和初期に建てられた戦前の建物で占められる。まさに伝統的な建造物が群をなしており、特に松山通りには間口の広い立派な町家が並び、素晴らしい町並みが形成されている。現在、重要伝統的建造物群保存地区の指定に向けて保存計画の検討や地元の合意形成などが進められている。この伝建地区調査によると、伝建予定地区（24.8ha）の建物402戸の内、戦前に建てられた建物（保存物件）は207戸と全体の51.5%を占める。



##### (2) 数々の歴史遺産

松山の町中には、地域を代表する「春日神社」や「神楽岡神社」、生活を守る「恵毘須神社」や「愛宕神社」などがある。又、慶恩寺や万法寺などの寺院、数多くの地蔵尊や祠、道標などの歴史遺産が散在している。地区の東側山稜には宇陀松山城の山城跡が残り、町中には城下町の町割りや西口関門、屋敷跡、大手門跡などの歴史遺構がある。



##### (3) 町中の豊かな自然環境

町中には南北方向に1級河川の宇陀川が流れている。水量もあり、水草や緑が育ち、「鼓の滝」や歴史的な橋などもある。その他にも春日神社の年輪を刻んだ大樹、宇陀川から誘引される水路や情緒ある前川（水路）、城山の森林や森野旧薬園の薬草園など自然環境にも恵まれている。



##### (4) 菜園や農業が出来る環境

松山の周囲には豊かな農産物を育む田園（農地）が里山と共に連続している。近年はブルーベリーの生産や宇陀ごぼうなどが有名になってきたが、米作りや近郊野菜づくりなどの人材や農業指導者もいて、菜園や農業を行う環境や条件に恵まれている。



##### (5) 伝統産業や地場技術などの存在

数百年の伝統をもつ「吉野葛」の製造や地酒づくり、しょうゆや味噌、「きみごろも」をはじめとする伝統ある和菓子づくり、竹の工芸品や陶芸、数珠や筆軸づくり、吉野杉

や檜の加工技術、伝統的な建築技術者など、大宇陀では伝統文化や伝統技術が脈々と生きている。



(6) 空き家と空き家予備軍の増加

松山では高齢化が進んでいる。過疎化と建物の老朽化などが進み、「空き家」と高齢者のみ世帯の「空き家予備軍」は増加し、全戸数の約4割を占めるまでに

なっている。空き家はこれからの地域資源と考えているが、空き家や老朽建物は徐々に取り壊わされ、更地や駐車場などに変わり、次第に町並みを歯抜け状態にしつつある。

(7) 街なみ環境整備や町並み保存の進行

現在、街なみ環境整備事業地区（国土交通省）が指定され、本町通の道路修景などの環境整備やまちづくりセンター（千軒舎）などの施設整備が実施されている。又、文化庁の重要伝統的建造物群保存地区の指定が目指されており、現在、保存計画の検討や地元住民とのコンセンサスづくりなどが進められている。



「まち資産」を活かしたまちづくり・地域活性化

(1) 町家の積極的な利活用

伝統的な「町家」は歴史都市・松山の「まちの顔」であり、貴重な「まち資産＝地域財産」である。このような歴史的な「まちイメージ」を更に発展させるためには、空き家になった「町家」を積極的・意識的に公民で活用する手だてを考える。

(2) 町家を活かしたまちづくり・地域活性化

松山の歴史や風土などの結晶である多くの「町家」を文化財として保存するだけにとどまらず、まちを活性化する活用資源もしくは経済資産としても位置づける。そして、空き家になった場合には、様々な創意工夫を加えて居住や営業、施設として再生を促し、地域の活性化・まちづくりの拠点として活用を図る。

(3) 多彩なライフスタイルと本物の暮らしイメージの提供

町家の活用を進めるに当たっては、松山の豊富な歴史文化資産や身近にある自然環境、周囲の豊かな田園や里山などと連携し、都市生活者が求める自然や田舎暮らし、交流などに応える「多彩なライフスタイル」と「本物の暮らしイメージ」を提供する。

(4) 「まち資産」を活かしたまちづくりの方向性

方向性	空き家になった町家を「住まい」として再生し、改めてIターン及びUターンなどにより定住者を増やす。
-----	--



方向性	空き家になった町家を「まち経済」の再生に活用し、新たな店舗展開や交流の契機及び交流人口の増加などに資する。
-----	---

方向性	まちの人達が「松山らしさ」を確認・評価し、それらを次代に継承すると共に、これらの「まちの魅力」を積極的に情報発信する。
-----	---

## 空き家（町家）を活用するまちづくりの展開

### ステップ1 空き家（町家）を活用する気運の醸成

#### （1）イベント等を通じた町家（空き家）の再評価

- ・大きな魅力的な町家（空き家）でコンサートなどのイベントを開催し、町家の公開を図る。（酒蔵クラシック・コンサートなど、空き家所有者の協力による）
- ・空き家（町家）とまち資産（環境、自然、生活、歴史等）などが一覧できる情報マップづくり
- ・毎年やられている町家のライトアップイベントに加えて、例えば芸術大学と連携した空き家・レジデンス・アート展などを企画する。



#### （2）「ひとづくり」とまちづくりの組織化

- ・既存の街なみ環境整備協議会や町並み保存会などの活性化と連携
- ・建築や不動産などの専門家を含めたまちづくりのコアメンバーの組織化
- ・外部の松山ないしは町家を愛好する支援グループなどとの連携・強化



#### （3）情報の発信とネットワークの形成

- ・上記のイベントやまちづくり活動を積極的に情報発信する。
- ・まちづくりのコアメンバーや行政の広報担当、それ以外のグループや民間人などによる多様な情報発信とネットワークの形成

上記の（1）（2）は、松山では既に実施されている。但し、（3）の情報発信は少々不足気味。



### ステップ2 空き家（町家）を活用するシステムづくり 〔ソフト面のシステムづくり〕

#### （1）空き家を貸出そうとする情報の収集

- ・空き家の貸出しや売却する意向と建物の情報、提供条件などを収集する。
- (2) 収集した空き家情報の発信
  - ・収集した情報を登録し、「空き家情報バンク」として情報発信する。
- (3) 仲介できるコーディネート・システムの構築
  - ・空き家を貸出す情報と借りたい情報とを調整し、両者を仲介し、コーディネートする。
  - ・一般的に過疎の町村などでは役場が中心になり、「空き家情報バンク」の立ち上げを行っている例が多い。



〔ハード面のシステムづくり〕

- (1) 修景・修理に対する補助制度
  - ・街なみ環境整備事業の「修景補助」や重伝建地区制度の「修理補助」を条例化して促進する。
- (2) 空き家を利活用する水廻り部の改修補助
  - ・空き家を利活用する水廻り部の改修補助の制度化、条例化
- (3) 空き家を修理・修景する技術者グループとの連携
  - ・地元の伝統的な建物の修理・修景工事を担える技術者（職人）グループと連携する。
  - (例) 大宇陀町商工会青年部の「宇陀まちなみ研究会」など

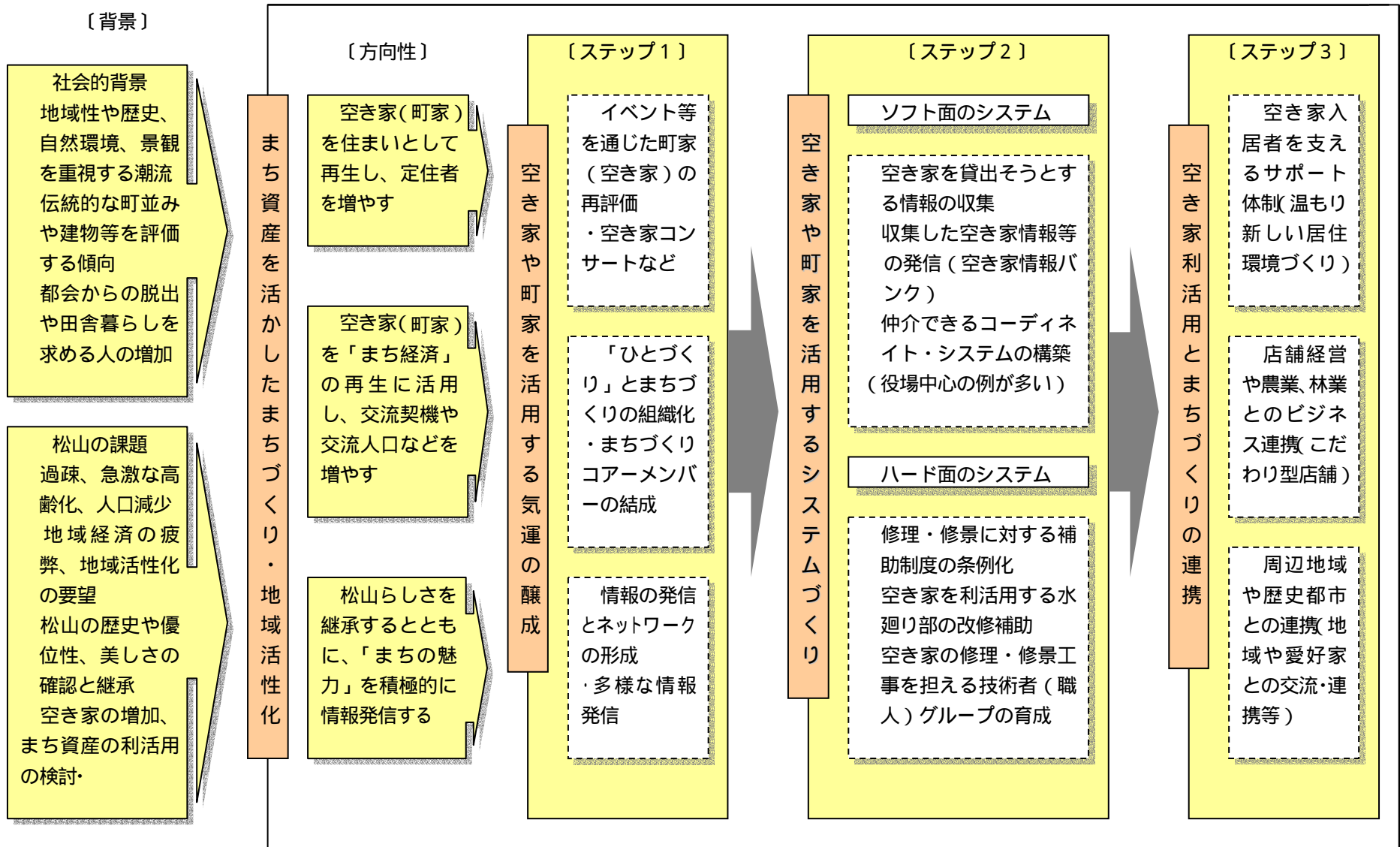


ステップ3 空き家利活用とまちづくりの連携

- (1) 空き家入居者を支えるサポート体制
  - ・初めての地で生活しやすいサポート体制、温もりのある近所付き合いなどの用意
  - ・新住民が入りやすい自治会規約の改正、コミュニティへの参画支援
  - ・新しい居住環境づくり（例：町家共同居住、グループ・ホームなど）
- (2) 店舗経営や農業、林業とのビジネス連携
  - ・量に頼らないこだわり型の飲食・物販店、交流やグリーンツーリズム対応店舗など
  - ・有機野菜づくりと手づくり野菜などの出荷・販売、農業指導など
  - ・山の幸産品（山菜、盆栽）の栽培や林業産品（間伐材）の出荷・販売など
- (3) 周辺地域や歴史都市との連携
  - ・全国の重伝建地区との連携、都市地域間交流など（既に三重県関宿との交流開始）
  - ・室生村や曾爾村、御杖村などの山間部との連携



空き家や町家の利活用による地域活性化まちづくりの推進フロー



## 4 大宇陀・松山の空き家バンク事業（活動の成果、今後の展開）

### 4 - 1 空き家を利活用する意識と体制の拡充

ここ数年、都市部においては「町家再生」ともいえるブームが見受けられる。古い町家を住宅としてだけでなく、喫茶店やギャラリーなどの商業施設に再生・利活用しようというムーブメントである。京都市の西陣ではこれまでに100軒以上の町家の再生を見るに至っている。

しかし、一般的にはまだ、町家の利用価値・財産価値は十分には認識されておらず、大宇陀町・松山地区においても、町家を積極的に利活用しようという動きなどは見られない。

#### （1）町家再生の可能性と理解

伝統的な町家は暗くて寒い、段差が多いなど、現代的な生活には不便な面も多く、老朽化すると住めないと思われる。しかし、松山の町家は規模も大きく、古いとは言っても明治から大正、昭和初期のものが多く、柱や梁などの部材は太くしっかりしていて、老朽化していても構造的にはあまり心配がないと思われる。又、都市部の住宅に比べて、家の広さは段違いに広く、日当たりや風通しも悪くない。これらの町家は、痛みや腐りなどの部分を補修さえすれば、まだまだ十分に利活用できることを町家所有者に理解してもらう必要がある。



#### （2）町家の魅力と財産価値の啓発

町家は、デザイン的には、内部も外部も現代住宅とは比較にならないほど立派で、贅沢なものが多い。しかし、残念ながら、こうした太い部材やすぐれた空間を新しい建材などで覆い隠している場合がかなりみられる。不要なものを外すとか、ホンモノのいい材料を選ぶとか、改修する際にちょっと気を遣えば、ヨーロッパ住宅なみの「外観は古いが、内部は超近代的」といった生活が可能になる。埃をかぶり荒れ果て、静かに朽ち果てようとしていた古民家などが、伝統ある建築技術により、再び息を吹き返し、見事に再生された事例は多い。

このような事例をできるだけ多く示すことで、町家所有者の意識を変えてゆく必要がある。「老朽化したから」と言って簡単に建替えてしまうのではなく、「一旦、壊すと二度と再現できない貴重な空間であること」、「町家は魅力的な財産だ」ということを啓発する必要がある。

#### （3）町家利活用の相談体制や仕組みづくり

空き家の利活用が定着してきた京都市では、町家の保全・再生を支援する市民活動団体が大きな役割を果たしている。その活動は幅広く、「京町家の新たな利用者・購入者の発見」、「再生のための調査・研究」、「再生技術等の研究」、「古材バンク・活用促進」などが進められ、町家所有者が気軽に相談が出来る体制が用意されている。

松山では商売を続けている町家も多く、呉服店や和菓子店、美容室など、町家の空間を活かしたリフォームにより、おしゃれな店づくりが可能だ。大宇陀町では、まだ京都ほど熱烈的なファンは存在しておらず、すぐに市民活動になることは難しいかもしれないが、大宇陀町商工会青年部の若手建築関連業者が中心に活動が続いている「宇陀まちなみ研究会」や地域の工務店

などが町家リフォームの事例を集め、町家所有者にアドバイスしながら、町家の再生をビジネスにする仕組みづくりを進める必要がある。

#### (4) 空き家になった町家の積極的な貸出し

各家庭の事情やライフステージによっては、建て替えでなく、住み替えの選択が必要なときもある。そのような場合には、空き家にしておかず、「町家を活かし、積極的に他人に貸す・売る」といった選択をしてもらう必要がある。しかし、これまでは、家主側に次のようなハードルなどがあり、なかなか貸せない、売れないといった事情もあった。

- ・自分で買主や借主を探すのは大変難しい。
- ・入居した借主が地元と上手くやってくれないと、家主が地区に迷惑をかけたことになる。
- ・一旦貸すと、必要な際に返してもらえるかどうか心配だ。
- ・日常的には使わないが、盆や正月、墓参りなどには使いたい。



これらについては、貸したいけれども不安があるという所有者と、町家を借りたいという人を上手に結びつける仲人のような「空き家情報バンクと空き家斡旋・仲介システム」があれば、解決される可能性は高い。

### 4 - 2 空き家バンク情報の発信方法

#### (1) 空き家などの情報ストック

空き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。

登録できる情報は、町家だけでなく、町内の空き家や農家、農地などの情報も含め、質・量とも豊かな情報データベースを立ち上げて全国の多彩な利用者からアクセスを求める。

なお、情報提供者の空き地や農地の利用及び処分などについては、登録期間中も自由に行うことができ、いつでも登録の取り消しができるものとする。

#### (2) 空き家・町家の情報発信

「町家の空き家情報」は観光や交流イベントなどの情報とは違って、それを求める人の数は限定される。しかし、このような情報は全国的に少ないために、入手したいと思う希望者はかなりの努力を払ってでもこれらの情報を捜し求めてくる。従って、これらの希望者に情報が届くよう、ストックした情報はできるだけ多くのチャンネルで発信する必要がある。

具体的な空き家物件の情報発信は、一旦スタートすると継続的な情報更新が必要となる。そのために発信手段は、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「大宇陀町に空き家・町家情報があるヨ」というPRは、町のチャンネル(広報、ホームページ等)だけでなく、一般紙やTVのニュース、住宅番組、住宅関連雑誌、田舎暮らし

情報専門誌などに積極的に働きかけ、PRする。又、PR用のパンフレットやシンポジウム・交流会などの開催もPRには効果的である。

<参考事例>

空き家情報の提供

空き家の賃貸や売買の情報を提供する市町村は、10年以上前から全国で約100団体以上ある。ほとんどが農家の売買情報であるが、近年は貸家情報も増えてきている。

住宅については農家が中心であり、町家の情報は少ない。

奈良	黒滝村・明日香村・室生町
京都	大江町・舞鶴市・綾部市・京町屋情報センター・町屋倶楽部
兵庫	大屋町・佐用町・波賀町・淡路町・生野町・八千代町
和歌山	清水町 龍神村 大塔村 日置川町

(3) 希望者への対応や仲介

希望する利用者からの申し込みをどのような形で対応し、仲介するかは、いくつかのやり方があり、それに依って労力や責任などの比重が変わる。

希望する人たちの問い合わせに応じ、大宇陀町に来てもらい、台帳を閲覧させる。	最も簡単で労力もかからない
利用者の希望を「情報バンク」に受け付け、データベース化し登録する。利用者の希望と物件が合致したときに連絡をする。	労力はかかる
大宇陀町を訪れた希望者には、現地の案内や家主の紹介などを進める。	労力はかかる
交渉や契約にまで積極的に介入し、家主や借主の不安を和らげながら代行業務までを行う。	労力と共に責任が伴う

空き家の紹介事業は多くの自治体で試みられている。しかし、行政である町は、情報の収集と情報紹介にとどめ、実際の交渉は当事者間に任せ、契約などのトラブルに巻き込まれないようにしているケースが多い。しかし、この対応と仲介をどこまで積極的に世話するかが、この事業の成否を決める。例えば、空き家利活用に積極的な生野町（兵庫県）では、平成12年度より「空き家・空き地バンク」制度を開始し、家主に代わって全面的な手続きの代行を行っている。（不在家主に代わって入居確認まで行なう。仲介などの手続きはすべて無料である。）

(4) 空き家を借りる人のターゲット

一般的な都市住民で空き家を求める人達の志向は、次のように考えられる。

田舎暮らしに憧れる人	自然の豊かさや土地の広さなどを求めるケースが多い。農家を求める人が大半で、今の所、町屋を求める人は少ない。
町家暮らしに憧れる人	生活に便利な都心居住、しかも普通のマンションでは飽き足らない人は大都市の町家や長屋を求める。（京都、大阪、奈良等）大宇陀町は少し大都市から離れすぎ、交通の便が良くない。
町家文化の中でビジネスを営む人	京都や奈良など、文化イメージの高いブランド性を求める。大宇陀町ではまだ来街者は少なく、ビジネスが限定される。工芸品などの観光消費はもっと広いマーケットを必要とする。パン屋などの生活密着型のビジネスは成立しそうだ。

(5)「大宇陀町、松山の町家」の「売りポイント」

都市住民の「田舎暮らし」ブームで、自然の豊かな農家を求める人は多くなっている。一方、大都市の町家や長屋にも一定のファンがいる。しかし、松山の町家は、農家や大都市の町家に比べて、田舎の自然や職場の面からはまだ弱点がある。又、町家文化のビジネス拠点（ギャラリー、工房、飲食店、パン屋）としても、現状の大宇陀町では客人口が見込めず、京都や奈良のような訳には行かない。



従って、このような状況で、空き家物件の情報だけを単純に発信しても、入居希望者が殺到することは期待できないように思われる。今後とも大宇陀町及び松山で町家（空き家）の利用者を増やすためには、次のような「売りポイント」などを明確にし、入居希望者に解り易い形で積極的にPRする必要がある。

京都や奈良などの文化ブランドの高い町家は、なかなか物件が見つからない。大宇陀町では多くの賃貸可能な空き家があり、菜園付や駐車場の近くなど目的にそった町家を選択することができる。

町家の規模が大きいかかわらず、家賃水準は驚くほど低い。（現在の借家家賃は戦前からの契約であり、1軒当たり1万円/月以下の所も多い。京都の西陣などは5～10万円/月軒である。）又、近所の駐車場も安く借りられる。

京都や大阪などの町家は都心の密集地にあり、自然とは程遠い環境にある。一方、大宇陀町では直ぐそばに山や川の身近な自然があり、しかも都市的な利便性も享受できる。

大宇陀町の町家は大きく、敷地規模も広い。町家生活をしながら、自然に親しみ、家庭菜園などの余裕を楽しむことができる。

農村のように自然の豊かな所は、虫が多い・地域に溶け込みにくいなどから、女性に嫌われる面があるが、松山の町家では、都市と田舎の両方の良さを満喫できる。大宇陀町は歴史が古く、全国的にも知名度がある。今後は観光客の増加も期待され、工夫次第によっては「大宇陀の町家」イメージが全国に流布する可能性がある。



ビジネスとして借家経営する家主は少なく、家主が家の補修をしない代わりに貸した住宅を自由に改造させてくれる可能性が高い。吉野の間伐材などを無償で活用して、自分なりに楽しみながら家づくりや町家の改造ができる。

周囲に公共施設が集中していて、クルマを使わなくても自転車さえあればたいいの用事が果たせる。高齢者にとっても生活のしやすい環境がある。

以上をまとめると、「大宇陀町松山の町家の売り」は以下のように考えられる。

町家の売りポイント	その内容
見つけやすい。安い。広い。	・駐車場の確保も比較的楽にできる。
都市と田舎の両方の魅力を併せ持つ（程よい中間）	・身近に山や川の自然がある。他所の農村部ほどには虫や草に悩まされない。 ・車を使わなくても、自転車や徒歩で十分に生活ができる。 ・町が持つ歴史や伝統の重み、豊かさ、イメージの良さ。

#### 4 - 3 需給を仲介する積極的なコーディネート体制

大宇陀町の町家は、まだまだ貸す側・借りる側ともその魅力を十分に認識しているとはいえない。この段階では空き家物件の情報を発信したとしても、なかなか実質的な町家の利活用は実現しにくい。総合的な「空き家情報バンク」を実際に立ち上げ、需給の調整や仲介を進める強力なコーディネート体制が求められる。

##### (1) 大宇陀町独自の「標準賃貸条件」の提示

賃貸条件に関する標準的なガイドラインがあると、家主・借主とも条件交渉がしやすい。

(費用負担の基準) リフォームは借主が行なうことが原則

	家主負担	借主負担
構造部分など	躯体、屋根の補修	間取りの変更、仕上材や建具の更新
水廻り	下水加入金	トイレ、風呂、台所のリフォーム
税金、保険など	固定資産税	火災保険

撤退時には現状復旧を求めない。家主は次に貸すことを判断しリフォーム内容を承認する。

##### (2) 賃貸借契約に「定期借家方式」を採用

従来の借家権は、正当事由が存在しない限り家主から更新拒絶ができず、自動的に契約が更新されるのに対して、定期借家権は、契約で定めた期間の満了により、確定的に借家契約が終了する。これによって契約期間が明確化され、期間終了後はもめることなく家を返してもらえ、家主側は安心して借家経営ができる。(2000年3月より施行)

空き家の賃貸借契約において、できるだけ「定期借家方式」の契約を促進する。

##### (3) 標準家賃の提示

次のような標準家賃があると、家主側及び借主側とも、初期段階の検討がスタートしやすい。

ケース	月額家賃	建物の改修程度
Aランク	5万円程度	大型、水廻りのリフォーム済みの場合
Bランク	3万円程度	中型(30坪)、簡易な水廻りのリフォーム済み
Cランク	1万円程度	全くリフォームされていない

なお、保証金は家賃の6か月分、仲介料については家賃の1か月分を考慮する。

##### (4) 不安の少ない賃貸借契約

家主にとっては、貸した後の権利関係が非常に不安であり、借りる側は、地元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も連携して成約料をとることも検討し、「有償でもいいから中身のある具体的な仲介」を目指す必要がある。

例えば、一般の住宅売買に、銀行の応接室を使い両者の不安をなくすように、交渉・契約に際しては、町役場の会議室を使用することなどを検討する。



(5) 利活用を促進する公的な助成

古い空き家の場合、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。しかし、リフォームの費用は風呂、トイレ、台所を改修するだけでも100～300万円程度が必要である。しかし、家賃収入は、例えば、家賃2万円/月として5年で120万円、10年で240万円程度であり、何らかの支援がないと投下資金の回収は難しいのが現実である。



生野町では、次のような空き家利活用促進

事業が行われている。又、貸家にする、住宅用地にすることを条件に登録者（家主）に、内部改修、除却、鑑定評価費用の助成を行なっている。

<参考事例>

空き家空き地促進事業

(貸家にする、住宅用地にすることが条件)

	内容	助成率、限度額
内部改修	台所、トイレ、フロ等の改修費用	1/2、50万円まで
除却	建物所却費用、整地費用	
鑑定評価	空家空地の不動産鑑定評価の費用	1/3、10万円まで

又、耐震改修の分野では、神奈川県、愛知県、静岡県、大阪府、兵庫県など200件に近い自治体が耐震診断費用の一部や全額を、耐震改修費用の一部を補助する制度を設けている。

町屋を借りる側からは、生活の便利さに密着する間取りや水廻りの改修費用は理解できても、目に見えない建物本体（構造・屋根など）の改修費用は納得が行きにくい。従って、これらを耐震改修費として家主に助成することも検討すべきだと思われる。又、借りる側への助成としては、多くの自治体で行なっている「定住促進策」としての家賃補助を考慮すべきである。

4-4 空き家バンク事業の推進

(1) 空き家バンク事業を担う主体

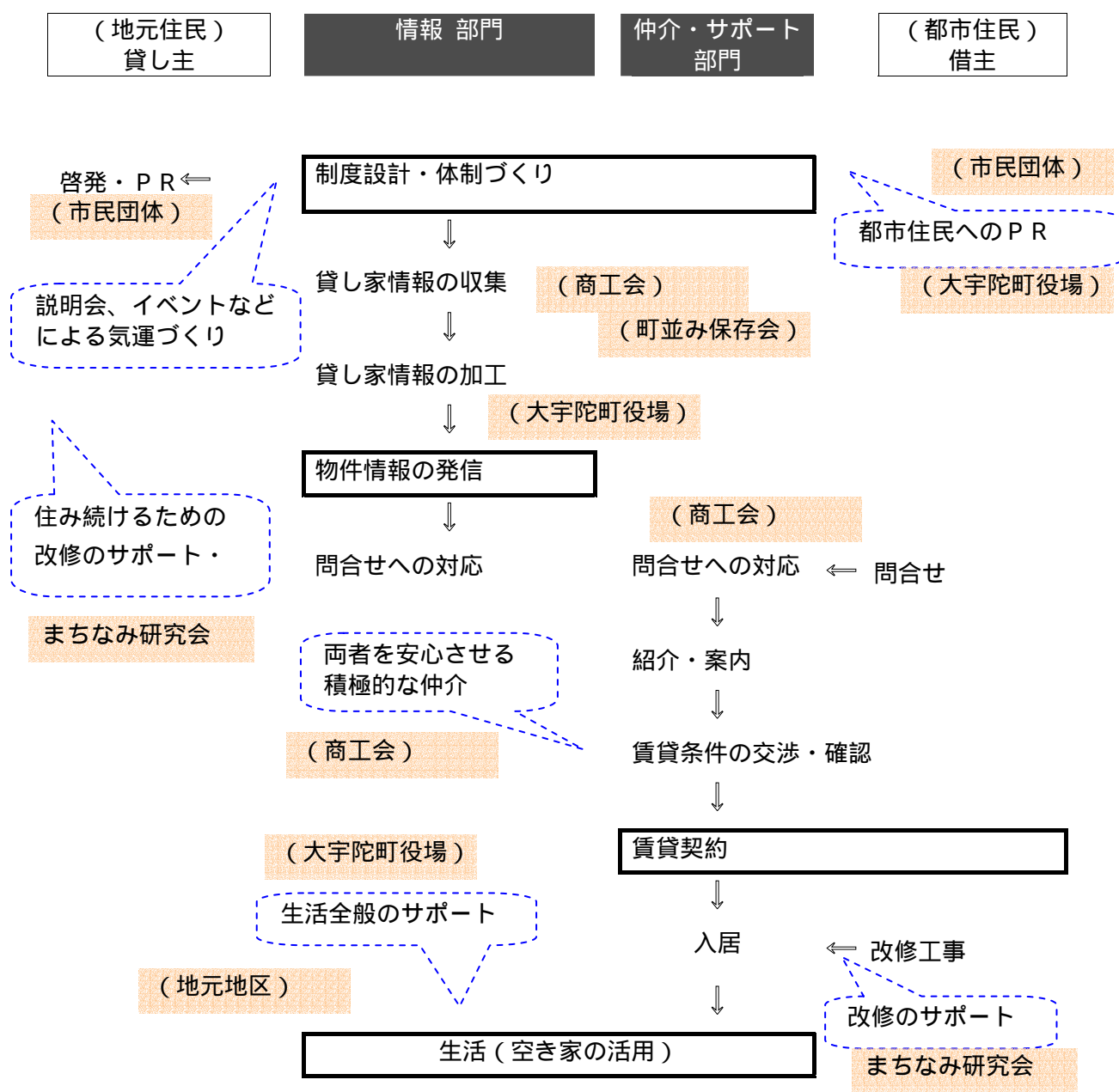
「空き家情報バンク」事業は情報の発信だけでは終わらない。物件情報の管理や更新などコーディネート体制の運営は多面的で継続的、総合的な作業が必要とされる。様々な団体のマンパワーを有機的に組織する必要がある。

当面の各主体の一役割としては、次のようなことが考えられる。

各主体	役割分担
大宇陀町役場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件情報データベースの入力・管理</li> <li>・ 町のホームページによる物件情報の発信</li> <li>・ 希望者からの連絡窓口</li> <li>・ 賃貸借契約への立会い</li> <li>・ 事業運営費の予算措置（当面の会計）</li> </ul>
街なみ環境整備協議会 町並み保存会（予定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家物件や貸し出し情報など地元情報の提供</li> <li>・ 現地案内や応対など地域実情などの紹介</li> </ul>

大宇陀町商工会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の貸主の募集</li> <li>・希望者に家主等の紹介</li> <li>・賃貸条件などの交渉への立会い</li> </ul>
宇陀まちなみ研究会 (建築技術者集団)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町家改修の事例収集や展示公開</li> <li>・町家改修の相談対応、工事費の見積、工事の実施</li> <li>・町家、まちなみ、まちづくりに関する支援活動</li> </ul>
おおうだのまちづくり ATカンパニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内に残る古い町家の調査勉強会の開催</li> <li>・空き家を活用したフリーマーケット、イベントの企画・運営</li> </ul>
かぎろひを魅せる会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりフォーラム、シンポジウムなどの企画・開催</li> <li>・町家写真展、その他イベント等の企画・開催</li> </ul>

(2) 空き家バンク事業を推進するフローチャート



### (3) 空き家バンク事業を進める注意点(今後の課題)

#### 公民による総合力の発揮とビジネス視点

空き家の利活用には、空き家情報の収集、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。又、事業を一過性のボランティア活動・文化活動に終わらせず、実質的な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。当面は町の主導が必要だが、最終的には、美山町の「美山ふるさと株式会社」(第3セクター)や「京町家作事組」のような形態の、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。

#### 松山の町並みと町家が持つ魅力のアピール

全国的に住宅ストックは世帯数を上回る水準に達しており、貸家経営は今後ますます厳しくなっていく。又ブランド力を持った京都、奈良、明日香村などと競合して空き家利活用を進めるためには、さらなる大宇陀町松山の町家の魅力をアピールする必要がある。自然の豊かさや、借りやすさと共に、町家空間(町並み)自体の魅力の向上も欠かせない。そのためには町並み環境整備を進めると共に、重要伝統的建造物群保存地区指定などにも積極的に取り組み、大宇陀町の町並み自体の魅力を向上させる必要がある。

#### 町家所有者の町家に対する意識の変革

町の活性化のためには、空き家利活用の事業とともに、これ以上空き家が増えない施策も同時に講ずる必要がある。そのためには、町家所有者の認識を変え、「改修すればいつまでも快適に暮らせるすごい財産だ」ということが、所有者の常識になるように啓発することが必要となる。例えば、千軒舎に「町家利活用センター」的な機能を持たせて、すばらしい改修事例を展示したり、宇陀まちなみ研究会の協力などを得て、気軽に改修の相談ができる体制を整備することが望ましい。

#### 事業の目標はまちの財産を活かした地域の活性化

当面は「空き家」を「地域の資源」として位置づけ、これからの「地域の活性化」に活用しようという町民のトータルな合意づくりが必要である。「千軒舎」や地元の「街なみ環境整備協議会」、「宇陀まちなみ研究会」などを中心に先進地の視察や勉強会、懇談会、色々なイベントなどを実施・継続しながら、大宇陀町松山の将来の生き方や地域経済のあり方、その基盤づくりなどを検討して行く必要がある。既に進められている「街なみ環境整備事業」も現在協議が進められている「伝統的建造物群保存制度の町並保存」も、今回提起する「空き家利活用事業」も、その目指すところ(目標)は一緒であり、各事業がもつ側面から松山という地域の活性化を目指している。松山の伝統的な素晴らしい「まち財産」を継承し、それらを積極的に活用することにより地域を持続・発展させ、安心のできる地域の将来を創造しようという試みである。まちの歴史的な財産を活かした町民による先進的なまちづくりをここ大宇陀町の松山から発信し、実現したいものである。