空き家利活用 新たな町づくり提言

地域再生担う人材育成へ 愛媛大学公開講座

八幡浜市の空き家対策に反映させようと、愛媛大学の公開講座が5日、市民会館であり、講演を通して空き家を新たなまちづくりに活かす方法や、利活用による活性化の取り組みなどの提言があった。

同大と市は、平成22年に産業をはじめ地域活性化、医療福祉の向上に向け協定を締結。公開講座は大学の「地（知）の拠点整備事業（COC事業）」として、地域の再生を担う実践的人材の育成を目的に開催した。

開会行事で、仁科弘重副学長は「大学も時代の要請に応えて県内就職率アップやキャリア形成など様々な取り組みをしており、地域で活躍できる人材の育成へ地域貢献の新機軸を確立したい」とあいさつ。

大城市長が「愛媛の空き家率は全国2位。八幡浜は県内11市で2番目に高い。今年度から空き家対策に本腰を入れているが、市政懇談会や市長を囲む会でも空き家対策は関心の高い問題になっている」と述べた。

このあと、「八幡浜市の空き家対策を含めた新たな町づくり」をテーマに、同大社会共創学部の羽鳥剛史准教授、「空き家の利活用による町の活性化」について同大社会連携推進機構の前田眞教授が講演した＝要旨を別項に記載＝

それぞれの講演後には、講師と参加者が空き家の実情を交えながら活発に質疑応答を交わしていた。

（写真＝愛媛大学の公開講座会場で）

マッチング～若者移住 羽鳥准教授 魅力上がれば 空き家で商売 松山市 三津浜

地域の価値上がる

八幡浜市の空き家率は19・5％で、高齢化の率が上がり人口が減少するのに伴い、さらに増える確率は高い。これまで都市計画で郊外に住宅を拡大するまちづくりを進め、その結果、町の中に空き家が出て、地震で壊れる家が点在する「負動産化」の家が増えている。

対策は、利活用か除去かの二つしかない。除去がうまくいかないのは解体費用や残す方が固定資産税が安いこと。利活用で空き家バンクの仕組みもできつつあるが、登録が広がらない。膨大な空き家予備軍があるなかで対処療法的な対策には限界がある。そのために何かプラスアルファが必要になる。

ポイントは、空き家問題を自分の問題として捉える公共心と、エリア全体の価値を高める視点でのまちづくり。地域で何か問題が起こったとき、当事者として向き合う自負心を、いかに育てるかだ。地域の資産が「負動産」になれば、エリア全体の価値は低下する。しかし、「負動産」が地域の資産となればエリア全体の価値は上がる。

エリア再生で行政主導は必要。しかし、住民や企業が起業的に個々がその場で再生事業を展開し、共鳴し合って全体の価値につなげていくことが求められている。まちづくりの起業的手法とは、行政とは逆の、使う人が最初にいて、つくる人、行政や都市計画課など計画する人の順でアプローチすること。

今、松山市の三津浜では、新築の家や事業所を建てることができず空き家で商売を始めた若者10人ほどが移り住んでいる。仲介したのは市委託を受けた「ミツハマル」。貸したい人、借りたい人をマッチングさせており、移住者は直接家主と交渉する手間が省け、安心して暮らせる。ただ、移住者を受け入れる地域住民の存在と役割は大きく、三津浜では双方が密なネットワークを築いている。

松山市銀天街と大街道の間に、市出資で大学職員が常駐する広場と多目的施設からなる松山アーバンデザインセンターを開設した。

遊具はないが広場を子どもたちが走り回り、子どもからお年寄りまでが施設を利用し、多様な市民活動の展開と組織化ができつつある。

地域空間の魅力が上がれば評判を生み、地価が上がり、新規移住者を生む。これが町中空間の新機軸。新たな価値によって古いものでも良いものは良いという評価が出てくる。新しいものをつくるのではなく、地域の価値に対する理解と賞賛は良いものさしとなり、地域を輝かせるものさしを見つけることによって〝勝ち戦〟ができる。

地域が輝けるものさし、住民が誇りを持てるものさし、100年後も通用するものさし。八幡浜には色々な物差しがある。

（写真＝講演する羽鳥剛史准教授）

小学校残そう 手弁当で賃貸化 伊予市 双海町 前田教授 空き家変われば コミュニティー生まれる

伊予市双海町の空き家活用につながる事例を紹介した。二つあった中学が一つに統合され、学校がなくなった地域は寂しさと、小学校もなくなるのではという不安から、子育て世帯を呼び込み、学校を維持する取り組みを始めた。双海町は、平成40年になると集落の3件に1件が空き家になるという推計もあった。

住民は、集落にある愛媛のシンボルにもなる木造校舎の碧小学校を足掛かりにしようと考えた。見渡せば空き家がある。それを貸家にできないかと考えた。ここで大切なのは面倒を乗り越える力。共感し合う一部の人たちが、空き家を貸家に活用するため大家と交渉し、松山まで出てゴミ出しの手伝いもした。そういったことを重ねることで周囲が変わってきた。

移住事業の課題は、住むところがない、仕事がない、地域のコミュニティーに参加しにくい、地域での生活のルールが違う、医療や買い物などの不安―など。そこで移住・交流プロジェクトチームが発足。「移住交流で学校を救え」を合言葉に、学校を守るため人に来てもらい、空き家を貸家化することを柱に、手弁当、無報酬で集まった。

まず区長や自治会長の協力で空き家調査から始め、空き家の持ち主に意向調査を実施。貸家、売り家の意向も聞き、空き家を活用するためのデータを集めた。結果、55％から利活用に前向きな回答を得て、1件ごとヒヤリングと現地調査を行い、空き家バンクのデータベースをつくった。

今、東京都町田市から子ども3人と移住してきた家族が、空き家に住み、改装してパン屋を営んでいる。

移住者は地域を調べ、この地区にパン屋があったらいいと思い、1年修行して店を開いた。移住まで東京から泊まり込みで来て自ら壁を塗り替え、風呂場を改装し、床を張った。地元の大工さんの指導で出窓も作った。今は行列ができる店となり、開店して1年以上経つが、お客さんは多い。

また、神奈川県で24時間の訪問介護をしていた妻と、その夫が移住して訪問介護の事業所を立ち上げている。移住の「仕事がない」という課題も仕事をつくることで解決できる。

複雑な課題に対しては共感した様々な人が得意技を持ち寄り、解決することが大事。そうすることで協働の仕組みもでき、活動に信頼をつくるため行政が支援していく。大切なのは地域ぐるみの思いに変えていくこと。理想論のようだが、自ら汗をかかなければ理想にも近づけない。

空き家が変われば色々な形でコミュニティーが生まれる。そこまでの小さな積み重ねを続けることが必要になる。

（写真―講演する前田眞教授）