

ごうつし  
**江津市**（島根県）

## 空き家活用による定住の促進 ～人材移入プロジェクト～

行政、民間、NPO の協働による空き家を活用した移住促進

### 【取組の概要】地道な試行錯誤で創りあげてきた江津市の空き家活用システム

2004年10月、旧江津市と旧桜江町きくらえちようの1市1町が合併して新江津市が誕生した。中山間地域を抱える旧桜江町は、合併前の1992年から過疎対策事業に取組み、移住・定住を促進させるために、「住むところの確保」として、定住促進住宅を建設するとともに、上下水道の整備を行ってきた。また、定住には雇用環境が必要であることから、観光施設や福祉施設の整備、民間事業者の新分野進出や起業の支援などに取り組み、民間事業者の協力も得ながら雇用の創出に努めてきた。地元の市民グループも、田舎暮らし体験ツアーを企画・実施するなど、交流と情報発信を行ってきた。

2002年頃になると、農家に移住したいという都市部からの移住希望者が旧桜江町を訪れるケースが増えてきた。江津市との合併が決まり、旧桜江町では定住促進住宅の建設は行われなくなり、空き家となっている農家にIターン者が定住できる環境づくりを模索し始めた。合併後も空き家の活性化事業として、引き続きIターン者と空き家の所有者とのマッチングを進める中で、空き家への移住促進には、行政・NPO・民間事業者がそれぞれの特性を生かして連携する仕組みが必要ということが分かってきた。江津市とNPOは、様々な課題をクリアしながら連携体制を構築し、江津市独自の空き家への定住支援の仕組みができあがった。江津市では、更にIターン者が移住しやすい条件を整えるため、市が空き家を改修し、賃貸するという方法も実験的に進めている。



江津市のまちな風景



空き家を改修して  
Iターン者が住んでいる家

## 1. その後の基盤となった旧桜江町の定住対策

### 定住に必要な働く場の創出

旧桜江町は、旧江津市の南側に位置し、平地が少ない中山間地域で、過疎化とともに高齢化が進んでいた。そのため、早くから過疎対策に取り組んでおり、1992年から住宅などの生活基盤を整備し、定住者を全国公募して成果を上げてきた。旧桜江町の定住施策の中心は、「雇用の場の創出」と「住むところの確保」だった。雇用の場の創出のため、町は観光温泉施設と、温泉を生かした特別養護老人ホームとデイサービスセンターを公設民営でオープンさせるとともに、民間事業者にも新分野進出や起業を長年働きかけてきた（2009年現在で10社程が参入）。農業振興について、中山間部では棚田等の農地保全整備を、平坦部では農業生産法人経営に対応する大規模区画のほ場整備を行ってきた。地域資源を活かした6次産業化（第1次×第2次×第3次産業）では、Iターン者が健康食品事業を2000年に起業して今では売上を伸ばして3億円を超え、遊休農地も関連の企業参入を含めると120haほど復元した。

こうした取組によって、旧桜江町では、人口約3,600人の小さな町に、約230人もの働く場が生まれた。それは行政と民間企業が連携して10年がかりで取り組んできた結果だった。



雇用の創出の場となった温泉施設

### 住環境の整備

定住施策における住むところの確保として、旧桜江町は定住促進住宅の建設整備を進めて、主にIターン者向けに64世帯分を作った。また、住む建物に加えて、総合的な生活環境の整備を推進してきた。上下水道が整備されていないと住民は洗濯も十分にできないため、上下水道事業に早くから力を入れ、現在は、旧桜江町の上水道の整備率は90%、下水道普及率は80%となっている。教育環境の整備としては、旧桜江町には5つの小学校があったが、これを統廃合する代わりにスクールバスでの送迎を導入した。中山間地域は共稼ぎ世帯が多く、子どもの送迎は親の負担になっていたため、スクールバスの導入は歓迎された。

定住促進住宅の建設整備については、当初住民から「Iターン者は自治会活動に参加しないから困る」と敬遠されることが多かったため、既存集落とは離れた場所に建設されてきた。しかし、近隣の小学校に定住促進住宅で育った多くの子どもが通うようになり、複式学級が解消されると、それまで敬遠していた住民も「Iターンを受け入れたら、こんなにも町の様子が変わる」と認識するようになり、意識も変化するようになった。

（※複式学級とは、生徒数が少ないため2つの学年で編成されている学級）

旧桜江町は全世帯数約 1,300 戸、そのうち定住促進住宅は 64 戸で、公営住宅 76 戸を合わせると合計 140 戸に上り、全世帯数の 1 割を超えていた。数字の上では、町に若い人口が増えて、高齢化への多少の歯止めとなった。だが町の実態を見ると、定住促進住宅が整備された地域は交通の便がよく集落とは離れていたため、過疎化が進んでいる地域の状況はほとんど変化がなかった。そこで、地元住民の考えを尊重しながらも、できるだけ集落で I ターン者を受け入れようと方向転換を図った。

## 住居は定住促進住宅から空き家へ

旧桜江町の江津市への編入合併が進められた際、江津市では定住促進住宅を建てる取組が全くなかったため、旧桜江町でも 2002 年頃から建設整備が行われなくなった。そこで、旧桜江町では、定住促進住宅に代わって、I ターン者の住居として空き家の活用を行うようになった。

また 2002 年頃から、若者が農村で農業や農家の暮らしを体験するテレビ番組が多く放映されるようになり、その影響もあって、旧桜江町を訪ねる人で田舎暮らしをしたいという人が増加した。中高年層からは、集落の農家に住んで田舎暮らしがしたいという要望が以前からあったが、世代を問わず増加してきたのである。そのため、地域にとって負の遺産と考えられた空き家を地域資源に変えるため、空き家対策に取り組んだ。

## 2. I ターンの活躍

### 注目を集める I ターン ～無人駅からの情報発信～

2000 年、I ターンで旧桜江町に移り住んだある女性が、JR の無人駅舎の活用に取り出した。川戸駅は旧桜江町の中心市街地にある駅でありながら無人駅となっていた。彼女は旧桜江町に対して、駅舎の中に市民による活動スペースを作ることを提案した。桜江町もこれに賛同し、JR の協力も得て、地元の株式会社が出資して川戸駅を情報発信拠点とするとともに、コミュニティサロンを開設した。

このサロンは「さくらえサロン」と名付けられ、その I ターンの女性が代表となった。サロンでは、様々な地域の情報交換が行われるとともに、まちづくりに関心を持つ人が集まり、UI ターン者たちの交流会なども開催されるようになった。サロンを中心に次々と新しいまちづくりイベントが開催され、その一つとしてふるさと島根定住財団の支援を受けて「しまね暮らし発見ツアー（田舎暮らし体験ツアー）」が行われた。今でこそ各地で行われるようになった移住希望者の体験ツアーだが、旧桜江町では全国に先駆けて第 1 回目が行われ、（この「田舎暮らし体験ツアー」に参加して、旧桜江町に定住を決めたという人もいた。）更に、無人駅での活動を母体として、「NPO 法人結まーるプラス」（後述）が立ち上がった。

また、福岡から来たある I ターン者は、遊休化していた桑園を利用して桑を栽培し、有機農法の桑茶などを開発して有限会社を設立、パートを含め約 60 人を雇用している。この他にも旧桜江町では、様々な専門性を持った I ターン者が移住して来るようになり、I ターン者の活躍は地元住民にも知られるようになっていき、I ターンは地域に人材を招き入れる良い方法だと理解が進む一助にもなった。

## 空き屋活性化に向けた NPO 法人の立ち上げ

前述の無人駅舎を拠点とした活動では、旧桜江町の協力が大きかったが、合併が決まって、桜江町役場がなくなれば、活動をそのまま継続していくことは難しくなるのではと考えられた。そこで 2004 年、旧桜江町の定住対策を民間の立場から継承しようと町内に住む女性たちが立ち上がった。コミュニティサロンを開設した I ターンの女性（理事長 <sup>かわべまゆみ</sup>河部真弓氏）、「田舎暮らし体験ツアー」をきっかけに 2002 年

に定住してきた女性（副理事長 <sup>いが</sup>伊賀さとみ氏）、地元出身で旧桜江町職員の女性（事務局長 <sup>なかがわ かなえ</sup>中川 哉氏）らを中心に、「NPO 法人結まーるプラス」が誕生した。「結まーるプラス」は 30～40 歳代の若手 11 名が理事となって、空き家バンクと空き家管理システムに関わる活動、ツアーなどの定住・交流の促進に関する活動や、地域情報発信やコミュニティビジネスに関する活動などを展開している。「結まーるプラス」は、次に述べる空き家活用のためのシステム構築に貢献するとともに、そのシステムの一部として活動を展開するようになった。



JR川戸駅（無人駅）



空き古民家



ツアーの様子  
(空き家を改修した住まい)

### 3. 空き家活用システムの構築

#### **空き家を利用するには仕組みが必要**

空き家を活用して定住対策に取り組み始めたが、採算が低いため宅建業者が農山村集落の物件を取り扱うことがあまりないなど様々な課題が出てきた。江津市の担当職員が紹介することでIターン者と家主との間で交渉がまとまり、賃貸契約を交わすという段階まできたが、家主側から「市に保証人になって欲しい」という要望が出た。家主にとって、Iターン者は全く見ず知らずの他人であるため、何かあった時に困るということだった。

また、空き家に移住することができた事例でも、課題が出てきた。空き家の所有者とIターン者が、自治会長の紹介を通じて直接賃貸契約を結び、Iターン者が念願の農家に住むことができるようになったものの、その空き家に住むにはどうしても修繕が必要となった。床や壁は自分たちで改修したが、水周りだけはIターン者自身が数百万円をかけて業者に頼んで修繕を行った。家主はIターン者を気に入り、もともとは空き家だったことから家賃はいらぬと言ったが、きちんとしておこうと、Iターン者は毎月の家賃として数千円だけを支払うことにした。Iターン者にすれば、今は親切な家主だからいいが、この先は何が起こるか分からず、家主が親戚や別の人になるといふこともあるかもしれない。その時も今の条件で住み続けていられるのか、水周りにかけた費用はどうなるのか、などが不安として残った。

このように空き家の利用において、民間の当事者同士では問題が起こったときにうまく解決できないのではという不安がつきまとい、契約が進みにくい、ということが判明し、市の担当職員は、「このままでは空き家への定住は進まない、新しく空き家活用のシステムを構築していく必要がある」と考え、「結まーるプラス」と連携して方策を探り始めた。

まず、行政が関与しないと、家主との交渉がうまく進まないということがあり、逆に空き家情報については、NPOが窓口になった方が行政よりもうまく情報の発信・伝達ができる。行政とNPOのそれぞれが持つ機能をいい形で補完し合えば、空き家活用の推進体制を構築できる、ということが見えてきた。「結まーるプラス」には、メンバーの中に宅建の資格を持つ者が2名、1級建築士が1名いたことから、「結まーるプラス」で空き家活用の仕組みの原案を作ることになった。

しかし、仕組みを作る過程で、宅建の資格を持たない「結まーるプラス」が空き家の情報を提供したり、紹介したりするのは、宅地建物取引業法に抵触するという問題が生じた。

「結まーるプラス」の活動に参画している行政職員のメンバーが解決策を探ろうと、いろいろ調べてみると、国の構造改革特区による特例措置である「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」を国に申請すれば、宅建の資格をもたないNPOの「結まーるプラス」でも実施できることが分かり、この特例措置を申請し、島根県知事の認定を受けた。

そして、空き家の情報提供や紹介は「結まーるプラス」で実施し、空き家の契約自体は宅建業者に行ってもらふことになった。宅建業者の選定では、宅建業法に基づく手続きと

ともに空き家の改修工事もできる宅建業者を選んで発注することで、宅建業だけでは採算が合わないという課題をクリアした。また、「結まーるプラス」には、宅建業者から紹介等の手数料として報酬が支払われる仕組みを作った。

## NPO・行政・民間事業者での仕組みづくり

空き家を活用した定住促進策については、試行錯誤を繰り返しながら、少しずつ仕組みづくりが進んでいった。NPOの「結まーるプラス」が空き家の情報を収集し、移住希望者に空き家の情報提供や紹介を行う。賃貸や売買契約では、民間同士では問題が出てくる可能性があるため、行政が側面的に支援を行うが、行政が介入しすぎるとトラブルが発生したときに行政責任になりかねない。そこで、専門家に入ってもらい、行政は空き家の所有者とコンタクトをとって、最後の契約は民間の事としてやってもらうことで行政のリスクを回避する。農山村集落の空き家物件は、一般の事業者は採算が合わないため、NPOと行政と民間事業者が連携して役割分担することで、移住希望者に情報を届け、定住へとつないでいく。このように、空き家活用のシステムがほぼ完成に近づいた。

江津市には多くの視察が訪れており、どうやって空き家の情報を集めているのかという質問がよく寄せられるが、行政からのアプローチだけでは、江津市でもほとんど集まらなかった。NPOが地元との交流を通じて、何年もかけて信頼関係を作り、やっと少しずつ空き家情報が出てくるようになったという。現在は、旧桜江町地域ではこの空き家活用のシステムについての周知が進んで、スムーズに情報が寄せられるようになったという。しかし、民間のNPOだと、中には住民からは信用されず話に応じてもらえないこともあるため、空き家の賃貸もしくは分譲についての所有者への交渉等は、市が関与している。

### ■江津市の空き家活用実績

- ◇2006年度・・・登録 19件
  - ・Iターン者の移住 8件（12人）
  - ・NPOが農村滞在施設に改修して活用 2件  
（企業向けの滞在施設及び、一般向けの滞在施設）
- ◇2007年度・・・登録 17件
  - ・Iターン者の移住 6件（15人）
  - ・企業の社員、工事現場作業員等が活用 2件
- ◇2008年度・・・登録 19件
  - ・Iターン者の移住 6件（15人）
  - ・企業の社宅活用 3件（12人）



## 空き家を市で改修して賃貸用に

江津市では新たな展開として、市が空き家を借りて改修し、定住者や企業などに貸していかうとする計画を試行的に進めている。

旧桜江町で建設してきたこれまでの定住促進住宅は1戸当たり2,000万円ほどかかったが、空き家を活用すれば、低コストで住宅を整備することができる。更に、総務省の過疎地域集落再編整備事業でも、市が空き家を借りて修繕し（費用は総務省補助と市予算で約350万円まで）、住める状態で貸し出しており、水周りの修繕ぐらいであればそれで賄える。老朽化が進んでいる家屋の場合には追加の負担が必要だが、最低限のことはできることから、市としても進めやすい。

### レポート

（NPO法人結まーるプラスの副理事長と事務局長へのインタビュー）

## 島根県への1ターンのきっかけ

<副理事長> 最初は四国に移り住むつもりでしたが、島根に行ったことがなかったので、試しにと思い田舎暮らし体験ツアーに参加しました。もうその日のうちに桜江町に惚れ込んでしまい、3か月後には引っ越してきました。体験ツアーに参加するとき、ふるさと島根定住財団の存在を知り、島根県は行政的にバックアップしてくれる体制があるということで安心感がありました。

## 農家での生活の開始

<副理事長> 田舎暮らしにあこがれていて、都会的なアパートではなく農家に定住したいと思いましたが、役場では定住促進住宅を紹介されました。でも、私が住みたいのは農家でした。ある地元との交流会で自治会長さんに「空き家に住みたい」と何度もお願いしましたが、冗談で言っていると思って信じてもらえませんでした。でも、仕方がないなと思っていたら、帰る1時間前になって、「紹介してあげるよ」と言ってもらえました。移り住んでみて、集落の中にきちんと入らなくてはいけないということで、都会とは全然違うタイプの引越しというのがわかりました。

## NPOの立ち上げ

<副理事長> 最初の頃は任意団体のNPOとしていろんなことに取り組んでいましたが、江津市と桜江町の合併が決まり、桜江町の活動を絶やしたくないという事務局長のリードで「NPO法人結まーるプラス」を立ち上げました。事務局長と空き家の活用について地元説明に行くんですが、最初なかなかNPOというものが一般住民には分かってもらえませんでした。事務局長が江津市職員ということで、役所がやるのかと、勘違いされたりもしました。

## 空き家を扱う難しさ

<副理事長> 空き家は持ち主がわからないケースが多いし、集落の人は他人の家の事情まで立ち入りたくないし。空き家とは言っても他人の財産ですから。そういう意味では行

政が動いてくれたので、空き家へのアプローチは今後はもっとスムーズにいけるのではないかと思います。

### **体験ツアーは激しい自治体間競争に巻き込まれ・・・**

<副理事長> 自治体によっては、「移住してくれたら牛を1頭あげます」といった特典をつけるところもあり、体験ツアーに参加してくる人のなかには、「ここ（江津市）は何をしてくれるの？」という考えがチラッと見えることがあります。そんな人は「来るな」とまではないませんが、「この地域の良さがわかってるのかな？」と感じます。

<事務局長> 私たちの体験ツアーは昔であれば10名はすぐに集まりましたが、最近の参加者は5名くらいです。自治体間の競争が激しくなっているので、そのうち行政で息切れするところが出てくると思います。思いを持った職員がやっているときはいいですが、異動すると続かなくなりますから、ここ1～2年が堪えどころかもしれません。

<副理事長> そんなときに、住民の方で、「ちょっと自分たちで動いてみようよ」という流れが出てきて、その地域で自立してやっているツアーは残っていくと思います。

### **この地域に住んでよかったと思うこと**

<副理事長> 漠然とですが、「人間らしく生きたいな」と思っていて、昔から身につけた技術で一所懸命に働いているお年寄りを見ていると「ああ、すばらしいなあ」と感じます。都会では60歳まで働いて、その後はほどほどの消費生活をして、たまに旅行をしてという生活を考えていましたが、年をとっても忙しくしている生活はすばらしいと人生観が変わりました。

### **1ターンの人は地元にとって刺激的**

<事務局長> 1ターンした副理事長が自分の住まいを自分で改修して、柱に柿渋や弁柄を使ったり、壁はしっくいにしたりして、こんなにもいい感じで変わるのかと驚きました。野の花を飾ったりと、こんなこともできるんだって、目からうろこです。しかもとても安くできるなんて。

### **移住してくる人に**

<副理事長> 周囲がどうのと言うより、自分の暮らしをしっかりとイメージしてくださいと、相談者には言います。「のんびり暮らしたい」、「人と関わりたくない」という人には別荘地の方がいいと言います。畑をしたい人、商売をしたい人、それぞれに住む地域は違うと思います。

## **4. 江津市の空き家活性化のこれから**

### **市街地の空き家実態と中山間地域の今後**

江津市が年に1～2回、広報で空き家の募集をすると、情報が寄せられるようになってきた。「こういう人が空き家を探しています」という情報を流すと、空き家の情報が寄せら

れることもある。この空き家活用のシステムの周知が進み、旧桜江町の地域だけではなく、江津市の中でも過疎化が進んでいる他の地域からも情報が寄せられるようになった。

2006～07 年度に行われた島根大学の空き家実態調査により、市街地にも多くの空き家が残っていることが明らかとなったことから、今後ますます空き家活用の取組が広がることが期待されている。

また、江津市では、2007 年度から農林水産省の「広域連携共生対流対策交付金事業」に取り組み、農村漁村への都市「人材」移入プロジェクトを進めている（2007～2010 年度）。江津市、NPO法人結まーるプラス、島根大学、建築士会、NPO法人日本民家再生リサイクル協会、民間企業が参画して、2007 年度に「江津市移住交流促進協議会」を立ち上げた。手始めに、同年度、空き家情報のデータを地図上に表示してホームページで公開しており、今後更に情報を充実させていく予定としている。

プロジェクトの一環として取り組むハウス&シーズン・ワーク事業では、都市部の住民に対して、農林水産業の繁忙期の雇用情報と、賃貸や売買ができる空き家の情報を併せて提供する。その他、空き家の評価は非常に難しいことから、これをマニュアル化していく事業や、古民家の活用についての研究を進めはじめている。

市では、今後の定住促進戦略は、「誰でも彼でも来てください」ではなく、「地域や企業が必要とする人材を招き入れる！」ことにあるとしている。人が住んでくれて増えればいいというだけではなく、一步進めて人材の獲得も狙っていくという。これまでに蓄積されてきた、NPO、企業、行政、自治会などの連携に移住者を交えての新たな地域づくりが期待されている。

■江津市の空き家実態調査（2006～2007 年度）

地域	空き家数	居住宅数	合計	空き家率
中山間地域	781	3,448	4,229	18.5%
海岸(市街)地域	620	5,824	6,444	9.6%
江津市	1,401	9,272	10,673	13.1%

資料：江津市・島根大学作野研究室 共同研究・調査

\*調査結果より

- ・中山間地域の空き家率 平均 18.5%  
最も高い集落 40.0%
- ・市街地の空き家率 平均 9.6%  
市街地においても、10 軒に 1 軒は空き家