

まちづくりNPOによる住民主体の空き家活用

―地域の要望を移住者とすり合わせ―



認定特定非営利活動法人グリーンバレー理事 ● 伊藤 友宏

関わってきたセンターの活動を、概括的ではあるが紹介したい。

◆◆◆ 仲人として地域と移住者をマッチング

神山町では、空き家バンクとして物件情報を公開していない。センター職員が移住希望者と面談し、希望の暮らしや移住後の生活設計をヒアリング、希望条件やイメージが近そうな空き家をセンター側から提案、現地案内のみ空き家を紹介している。移住支援は、地域や家主さんにとっての結婚相手を探すようなものだ。空き家バンクでは、空き家の情報がリスト化され比較の対象となり、地域が移住希望者に選ばれる立場になってしまふ。センターは、地域住民や空き家所有者と、神山に惹かれて移り住んでくれる方たちの、双方にとって、ちょうどいい「マッチングをお手伝いする、町の仲人を目指している」。

ちょうどいいマッチングとは何だろうか？ 移住希望者は引越し先を探しているわけで、開



移住希望者を現地案内

りや建物の状態、立地などのハード面を重視することが多い。一方、多くの空き家所有者や地域住民の関心ことは、どんな移住者がどんな暮らしをするかといったソフト面である。

例えば、集落が高齢者ばかりだから、地域が元気になるよう子育て世代に住んでほしいという意見もあれば、庭木や家の管理をする時間的ゆとりがある世代に来てほしいという方もいる。その他には、貸してもいいが親戚の荷物を保管させてほしい、年に数回お墓参りには立ち寄りしたい、近所に迷惑がからないよう畑の草刈りもお願いしたいなど、貸した後の親戚や地域住民との関係性を意識した要望が、空き家所有者から相談されることが多い。

こうした空き家所有者、地域住民目線の要望は、賃貸借契約書の特約条項に細かく反映するように

◆◆◆ 神山町と移住交流支援センター

徳島県神山町は、JR徳島駅から車で40分ほどの山間部に位置し、吉野川の支流である鮎喰川が町を横断するように流れる。林業が盛んだった昭和30年頃に約2万人いた人口は、令和7年3月末時点で4594人と、右肩下がりで減少を続けてきた。

NPOグリーンバレーは、住民主体のまちづくり団体として平成16年に設立された。移住支援ワンストップ窓口である「神山町移住交流支援センター」(以下「センター」)が平成19年に開設されて以来、町からセンターの運営を委託されている。神山町の住まいの選択肢は非常に少なく、町営住宅のほか、民間賃貸住宅は単身用アパートが1棟あるだけ。人口流出によって残された空き家を、移住定住の受け皿となる賃貸住宅として活用すべく、住民目線での取り組みを17年にわたり継続してきた。町内で150軒以上の空き家活用に

心にかけている。契約書に書くような内容ではないという意見もありそうだが、空き家所有者や地域住民が大事にしていることを、最初の段階で移住者に認識してもらったためだ。このようなソフト面のすり合わせが、良好な賃貸関係を継続しやすい、ちょうどいいマッチングの鍵だと考えている。

◆◆◆ 空き家片付けとモノストック

センターが扱う空き家の大半は、建物内や敷地に家財や農作業の資材が残ったまま。両親、兄弟姉妹が使っていた物だけでなく、祖父母やおじお婆の荷物が残されていることも珍しくない。空き家の片付けは、家族の生前整理、一族の遺品整理に向き合わなければならぬ。荷物が片付かないから貸せないという声が多かったことから、移住者とマッチングできた空き家については、センターが不用品の分別作業と取集の依頼を代行するようになった。

空き家を片付けると、所有者も入居者も使わないが、捨てるにはもったいないものがたくさん出てくる。実用的な家具家電もあれば、町の歴史を感じられる民具などもあり、これらを保管して必要な方に使ってもらえるよう、「モノストック」という倉庫の運用を始めた。

1月回のオープンデーでは、掘り出し物を探しにくる地域の方や、新居で使う家財を品定めする移住者などで倉庫はにぎわっている。また、リュースの仕組みを整えたことで、捨てるのがもったいなくて片付けられない所有者の背中を、そっと押すことできるようになったと感じている。



空き家で分別作業



「モノストック」オープンデー



「お家長生き宣言」とパンフレット

◆◆◆ お家長生きプロジェクト

設備が故障したり、動物が入り込んだり、いつの間にか雨漏りしていたり、空き家は修繕が必要な状態になっていることが多い。しかし、十分な家賃が見込めるわけではないので、修繕対応をしてくれる所有者はまれだ。そこで空き家を現状有姿で借りて、借主が自分好みに改修するスタイルが神山では定着した。空き家期間をいかに短くして、建物の傷みが進行する前にマッチングにつなげるのが大事となってくる。

このような課題意識から始まったのが「お家長生きプロジェクト」だ。いつか空き家になった時に備えて、空き家活用の意向を所有者が事前登録する取り組みである。登録時に自宅が空き家になった後の活用意向をヒアリングし、「お家長生き宣言」と書かれたお札を渡して玄関など好きな場所に飾ってもらっている。平成30年のプロジェクト開始以来、登録に至った件数は6件にとどま

ている。登録をきっかけに将来的な活用について親子で話し合えた家もあれば、登録後に空き家となったが活用につながるまで3年を要した家もあり、取り組みの成果は一概には言えない。依然として関心を持ってくれる住民はいるので、息の長いプロジェクトに育てていきたい。

◆◆◆ 不動産業×NPOだからできること

NPOグリーンバレーが令和5年度より宅地建物取引業免許を取得したことで、空き家の賃貸だけでなく、売買の相談にも専門的に対応できるようになった。ただ、地域と移住者のマッチングを重視する観点からは、お見合い期間としての賃貸住宅の存在が大切だと考えている。空き家所有者と移住者との直接契約にならない空き家は、NPOグリーンバレーが主体的に空き家改修に挑戦して貸し出すなど、今後も増え続ける空き家の可能性を模索していきたい。