【R4】空き家と空き農地を一体的に流通させる地域バンクの設立
（大島小学校区まちづくり協議会）

発表資料

大島地区内の柏原集落を重点エリアとし、移住の受け皿としての空き家と空き農地の利活用を目的として直接効果の上がるような調査を現地並びに所有者に対して実施するとともに、行政や事業者・専門家等との連携体制を構築したこと、さらには地元内の協力活動も行ったことで、移住促進と空き家・空き農地対策がより効果的・効率的に進んでいく状況を築くことができた。

■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	兵庫県猪名川町
背景・課題	一昨年度と昨年で地域で活性化計画と移住促進計画を作成しており、この指針の重要なポイントの一つである移住者ニーズにマッチした戦略として立てた空き家と休耕田をセットした活用という課題をいかに実現するか。
目 的	・移住希望者のニーズに対応した利活用可能な空き家を空き農地とセットで掘り起こすとともに、それらを活用促進させる行政や事業者等との連携体制を構築することで空き家市場を活性化させる。 ・利活用可能空き家の2つを“都市近郊の気軽に移住できるまち”をめざすモデル住宅としての体裁を整える。
連携する団体・役割	猪名川町地域交流課・地域支援及び町各担当の窓口、同都市政策課・調整区域内の空き家活用支援、同農業環境課・農地の活用促進支援、同企画政策課・移住促進支援及び移住者情報の交流、阪神北県民局地域振興課・広域的地域PR面での支援、イナガワハウジングサービス・地域と連携した空き家流通の協働した取り組み、中井都市研究室・地元と協力した空き家及び休耕田調査の実施、空き家・休耕田流通のためのモデル案の作成、及び検討委員会や地元プロジェクトチームのコーディネート支援など。

■ 取り組み内容と成果

①大島地区における空き家及び空き農地の詳細把握

・地元ヒアリング等による利用可能空き家調査の実施と、リスト及びカルテの作成

・地元メンバーでプロジェクトチームを結成するとともに、専門家にも参加してもらい（老朽度等の判定）調査活動を行った。

・大島地区の中でも北部に位置し、観光資源や古民家が多く立地し集落としてまとまっている柏原エリアを重点的に取り組むこととし、他のエリアにおいても適宜情報を収集して活用可能な空き家31軒をリストアップして、各空き家に関してカルテを作成した。所有者等の活用の意向について期間内にとりまとめる。（次ページ参照）

・空き農地に関しては、空き家同様に柏原エリアに対して重点的に調査を行い、地元農会を通じて昨年度調査に加えほ場整備エリア以外の伝統的な棚田について、期間内に活用可能エリアを抽出する。

（写真）地元プロジェクトメンバーによる空き家調査風景

（写真）プロジェクトメンバー会合風景

発表資料

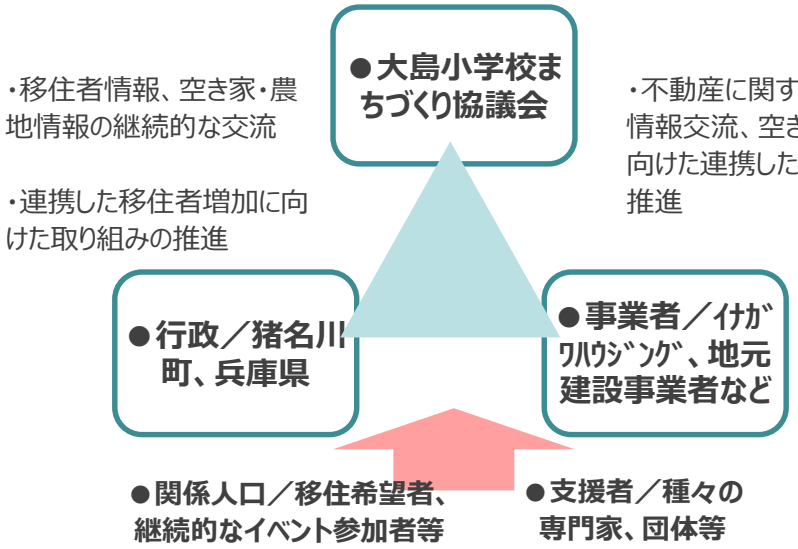
②（仮称）「大島地区・空き家＋農地バンク」の設立
・「大島地区空き家・休耕田対策検討委員会」の結成と、検討会の実施

・上記検討会を、1ページの表にある「連携する団体」を構成メンバーとして結成。
・これまでに計2回の検討委員会を実施（2022.11/7、2023.1/18）
・先に述べたプロジェクトメンバー会合及び上記検討委員会により、まちづくり協議会が行政、事業者、専門家等と連携して空き家及び農地を活用していく方針を以下のように立てた。

・行政とまち協間では、継続的に移住希望者情報や空き家・農地情報の交流を行っていく。将来的には、何らかの協定を締結して大島地区独自で管理する空き家・農地情報のバンク設立を目指す。

・イナガワハウジングサービスとまち協間では、大島地区における不動産取引について情報交換を行いながら、移住者にとってメリットとなる取引事例を積み上げていく。

・大島まち協では、これらを実践していくなんらかの法人設立を検討しており（NPOや一般社団法人など）、バンク運営をはじめとした地域活性化を単なるボランティアではなく“業”としても成立するような活動に取り組んでいく。



（図）まち協と連携する組織等との役割

大島地区・空き家調査票

No. ２１

◇所在地	・自治会名	(柏原) 杉生 西畑 鎌倉 島 仁頂寺 旭ヶ丘 尾花 川向 清水東 清水
	・住 所	字名 小谷 ２３ 番地
◇所有者（又は管理者）	・氏 名	柳谷 繁雄
	・住 所	
	・連絡先	090-6668-9791
	・土地名義	自治会 (空き家所有者)
◇建物本体	・用 途	(住宅) 併用住宅（ ）、その他（ ）
	・構 造	木造 (在来工法) その他)、その他（ ）
	・階 数	(平屋) ２階 ３階 その他（ 階）
	・屋 根	かやぶき (トタン) 、本茅） 瓦葺 その他（ ）
	・外 壁	(土壁) 板壁 サイディングボード トタン モルタル塗 その他（ ）
	・耐震度評点	地盤基礎 建物の形状 壁の配置 筋違 壁の割合 老朽度 総合評点
◇敷地の状況	・駐車ｽﾍﾟｰｽ	なし (あり) 台）
	・農地の状況	なし (あり) 面積： ）
	・庭の状況	なし (あり) ）
	・塀	(なし) あり（板塀 石塀 コンクリートブロック塀 生け垣 その他（)）
	・接道状況	前面道路 約２m （※最も広い幅員）
◇その他特記事項		・柏原自治会東班の最北部に立地。幹線道路より細い道路によりアクセス。 ・現在、隣接地において砂防ダムが建設中（2023.1 現在）

・建物外観写真

・建物外観写真

項 目	内 容	備 考
活用の意向	・売却したい（売却希望額等： ） ・賃貸したい（賃貸希望額等： ） ・条件付きで活用したい ・親族の希望がまとまっていない ・仏壇がある ・盆、墓等使っている ・その他（ ） ・活用は現時点では難しい （意見等： ）	
活用に向けた課題		

（図）空き家カルテ

（写真）検討委員会の様子

発表資料

③空き家＋空き農地活用を進める拠点施設の実現

・N氏所有空き家に加えT氏所有空き家の利用及び運営計画案の作成

・N氏所有空き家（空き住宅）に関しては、M氏所有農地と合わせて移住のために古民家宿泊と農業体験できる施設としてプロジェクトチームで検討を重ねるとともに、②に述べた検討委員会にも相談した結果、当地が市街化調整区域であるとともに全域が県立自然公園区域であるため、用途変更等に様々な条件をクリアーするための時間等がかかることが判明し、即応性に考慮して短期的な賃貸借契約書を作成して運営することとした。

・お試し宿泊体験を実施し（2/8（予定））、体験結果を今後の施設改修や備品等整備に生かしていく。

・また、T氏所有空き家（空き店舗）に関しては、以下の方針を立てて利用計画を作成した。

・柏原地区では、4ブロックある班ごとやフリーな人のつながりのコミュニティづくりが行われており、当施設をこれらの場所として積極的に活用していく。
・まち協の北事務所として継続して活用していきながら、大島における“移住コミュニティの拠点”として、自由な集まり、イベントなどを行っていく。
・将来的に移住に向けた新たな組織づくりを展望し（NPO等）、当施設の運営も視野に入れながらより多角的な運営を目指す。

（写真）N氏所有空き家（空き住宅）

（写真）M氏所有農地

（写真）T氏所有空き家（空き店舗）

・先進地視察の実施

・移住促進宿泊施設として、生田地区（兵庫県淡路市）と福住地区（兵庫県丹波篠山市）に視察を実施。

・これらは月単位の比較的長期の賃貸借契約で行っていることが分かった。大島地区の実情に合わせて上記に述べているように数日の短期の賃貸借契約とする判断として役立つことができた。

（写真）福住地区視察の様子

（写真）生田地区視察の様子

④検討内容の取りまとめ

・報告書の作成

・期間内での活動や成果、課題等を取りまとめて報告書を作成する。

・広報パンフレットの作成

・広く汎用性を持ったものとして取り組みのノウハウを端的にまとめるとともに、移住や空き家活用促進に活用できるパンフレットを期間内に作成する。

（図）広報パンフレット（作成中）

■ 取り組みの特徴、効果

・空き家と休耕田調査は、昨年度より試験的に行ってきているが、今回プロジェクトチームを立ち上げて行ったこと、悉皆調査というよりは空き家･休耕田活用に直接結びつくような移住の受け皿づくりを行ったことにより、別途県助成で活動している移住コーディネータの活動が取り組みやすくなった。今回の活動の中で、空き家の成約には至っていないが、のべ移住者希望者6名の相談と、計5か所の空き家＋休耕田の物件に移住希望者の案内が行われた。

・検討委員会を立ち上げ、空き家＋休耕田活用を実際に推進していくことを明確化したことで、これまで地元だけでななかなか進まなかった課題に対して行政、事業者、専門家等の連携体制ができたこと、さらに来年度以降になんらかの協定を作ることで連携体制がより確かで発展していくことが見込めることができた。

・昨年から県の助成事業で移住対策を行っているが、これまで大島地区に移住してきた方々を対象にしたヒアリング調査や初めての移住懇談会（1/28「第1回大島移住サミット」）にプロジェクトチームメンバーが参加･協力したことで、地域内の連携した活動がより強固になった。