

AIR Aview 2

平成28年2月15日 第142号

● 広報あいら [アイラビュー]

.15

2016

クローズアップ1

甦る家と伝わる人々の想い
進む空き家の有効活用——。

情報ヒロバ

子育て事業など、イオンと貢献協定
ホール完備のホテル、帖佐駅前に

クローズアップ2

市の事業・予算、定例リポート。

追加された事業・予算をお知らせします。— 12月議会議決分 —

AIRView 2 .15 2016



今月の表紙

築150年の武家屋敷を活用したカフェ「蒲生茶廊ZENZAI（かもうさろうぜんざい）」。県内でも先駆的な古民家カフェとしてシニアだけでなく若い年代にも人気。本号の企画記事クローズアップ2で空き家の活用事例のひとつとして取り上げる。

平成28年2月15日発行／第142号
 発行 始良市役所
 編集 秘書広報課広報広聴係
 〒899-5492 鹿児島県始良市宮島町25番地
 TEL 0995 (66) 3111
 FAX 0995 (65) 7112

- 02 給水制限に対するお礼 ほか
- 03 市長エッセイ「梅一輪～春への憧憬～」
- 04 まちの話題「あいらフラッシュ」
- 05 情報ヒロバ
- 06 子育て情報ページ「アイラキッズ」
- 07 クローズアップ1「進む空き家の有効活用」
- 14 クローズアップ2「市の事業・予算、定例レポート」
- 16 アイラエコアクション、錦江湾の生き物
- 17 図書館だより「ぶらっと、まちかど図書館」
- 18 健康生活「もしかして脳卒中?」
- 19 お知らせ「くらしガイド」
- 21 読者の声
- 22 プレゼント、島津義弘の足跡をたどる
- 23 今月の始良人 - 鹿児島カヌー研究会会長 安部 直人 さん -

※「マイナンバー」は次回3月1日号に掲載します。

(H28. 2. 1 現在)

市の人口		対前月比	対前年同月比
人口	76,352 人	(+ 29)	(+ 184)
・男	35,741 人	(+ 30)	(+ 158)
・女	40,611 人	(- 1)	(+ 26)
世帯	35,177 世帯	(- 7)	(+ 361)



「広報あいら AIRView」をいつもそばに。

i 広報紙



市長エッセイ

梅一輪 ～春への憧憬～

2月は如月とも呼ばれますが、これは、一年の中でも寒さが厳しく、着物を更に重ねて着ることから「着更着」としたのだそうです。例年、厳しい寒さが続く時季であります。梅の花が咲き始めるとその一輪のほのかな香りには、遠くない春への情景が浮かびます。まさに、梅一輪ほどの温かさでしょうか。そして、厳しい寒さの中にあつて健気に咲く一輪の梅には、凛とした力強さも感じることができます。

さて、イソップ寓話に「北風と太陽」という話があります。北風と太陽が、どちらが先に旅人の服を脱がすことができるか勝負をするというあらすじです。その結末は皆さんご存知の通り、太陽の勝ちとなります。しかし、この話には前段があり、最初の勝負は旅人の帽子を脱がすことでした。まず、太陽が燦燦と照り付けると、旅人はあまりに強い日差しに帽子をしつかりかぶり、決して脱ぎませんでした。次に、北風が力いっぱい吹くと、見事一瞬にして旅人は、帽子を吹き飛ばされてしまいました。

すなわち、一方がうまくいったからといって、他方でもそうなるとは限らないし、その逆も然りです。つまり、この寓話の教訓は、「何事にも適切な手段が必要である」ということで、「変化する状況に合わせて、適切な対応をする」という判断を誤らないことを教えているのです。また同時に、力づくで事を進めるのではなく、温かく優しい態度で接し、相手を尊重することも大切なことです。とかく忘れがちな「一輪ほどの思いやり」を持ちたいものです。

笹山 義弘

笑い声や会話の絶えない
この家の今を――。

きっと

お父さんもお母さんも

喜んでくれている。



甦る家と 伝わる人々の想い。

クローズアップ1

進む空き家の有効活用

3年前、市が実施した空き家調査で判明した空き家の件数は1778戸。現在、空き家の解消に向け、リフォーム支援や空き家バンクなどの対策に取り組んでいます。

本号では、進む空き家の活用事例を紹介しながら、関連する対策や現状についてクローズアップします。



縁側の日常風景が写る一枚。蒲生町の清水邸(昭和30年撮影)。一時、空き家となったが、現在はカフェとして活用されている。瓦屋根となったものの、内装や骨組みは当時のまま(写真右上)。



縁側は心身を暖める場として人気の席。雨の日はさらに武家屋敷の情緒を感じることができる。

空き家の活用事例

生家がカフェへ——。貸し主と借り主が伝える侍屋敷

蒲生小学校前にある清水邸は築150年。武家門と丸石を積み上げた石垣が目を引き。今、若い人々で賑わう古民家カフェとなっている。

訪れる方々から感動もたらう

「20年前に独り暮らしだった母が亡くなり、しばらく空き家状態となっていたわが家。私たちの世代のほとんどは県外に就職・定住したため、実家の両親が亡くなると空き家になる家がほとんど。私の家も公営住宅にする提案が役場からあり、寄附することも考えました」と当時を



貸し主

山田 省子さん

Yamada Seiko

先祖は大友宗麟の一族の流れで、島津家の弓の師範という家柄。父は京都帝国大学で教壇に立ち、母は黒漆塗りの懐剣を持参して嫁入り。周辺からはしみっどん（清水殿）と呼ばれていたという。P7の茅葺の写真右端（後姿）に写る少女が当時10歳の山田さん。カフェでは案内人も務める。

振り返る山田（旧姓・清水）省子さん。

「私を含む兄弟姉妹6人で、家の将来について家族会議をしました。結論は出ませんでした。兄は全員、関東などの遠方に住み、それぞれが、結核は出ませんでした。兄は全員の家庭が忙しく、実家の管理まで手が回らない状況でした。そのため、一番近くに住む8才上の姉と週1回、雨戸の開け閉めや庭木の手入れをしていました。残念なことにそ



郷土料理や鹿児島弁、屋敷などの話が絶えない店内。

の間に4回も泥棒に入られ、先祖伝来の鎧や陣笠も盗まれました」

塀や生け垣など死角が多い屋敷であったため、戸締りしても空き家の管理には限界があったという。

「次第に姉も私も高齢となって、このまま管理を続けるのは難しいと判断。家を残すことを前提に貸すことに決めました。最初の借主がたまに飲食店をしたいという意向が

今では珍しいとされてる雨戸返し(あまどがえし)。いざという時の武器として、通常は建物の角に立てられ、雨戸の開閉時に使用される。



「この家の良さを活かす。
ここでしか味わえないものがきっとある」

ありましたので、内装・外装はそのままの条件で許可しました」

それから数回飲食店が入れ替わり、現在のカフェが入って10年が経つ。店内は弾む会話と笑い声で満たされ、なかにはこの屋敷を懐かしむ人々も多いという。

「年配のお客様から、自分の家はすべて無くなったので、この家はすべて残しておいてほしい」と、子ども頃の思い出して涙を流す方もいらつやいます。私もその表情を見て感動してしまっんです」

縁側で遊んでいた子ども頃の頃に、わが家のように気持ちよく昼寝する客もいるという。

「両親が最後のサムライのような厳格な人だったので、当時は近所の

方たちも近寄りがたい家風だったかもしれませんが。でも今は、たくさんの方に来てもらい、しかも若い方がこの家を気に入ってくださる。借り主さんもこの屋敷を大事にしてくださっているのです、きっと父と母も喜んでくれていると思います」

活かす空き家、活かされる人々

この屋敷でカフェを営む浜地めぐみさんは、10年前に立地条件の良い住居を探していた。タイミングよく知り合いの紹介で見つけたのがこの屋敷だった。

「初めて見た時は、私のような平民が住んでいいのかあと立派な武家門や梁のある室内に恐縮しました。それと同時に今の時代だからこそ、情緒ある古民家に新鮮さを感じました」と浜地さん。移住して1年が経過した頃、夢であったカフェを開業することを決めた。

「家主さん(清水家のみなさん)もいい方で運が良かったです。ほとん

ど手を加えずにお店も持つことができました。この屋敷はとても広い敷地ですので、草むしりやせんだの管理は大変ですが、今は生活の一部になっています(笑)。蒲生で一番早く咲くと伝わるツバキや季節ごとに咲くように植えられた四季折々の花など、この屋敷にしかないものもあります。郷土の暮らしを肌で感じられるところもすばらしいです」と話す。

オープン当初はシニア世代が多かった客層も、今では若い世代も増え、取材時の平日も約9割がカップルや女性客。数年前からは台湾などの海外ツアー客も訪れるという。



借り主
浜地めぐみさん
蒲生茶廊 ZENZAI 店長
Hamachi Megumi

岡山県出身。デザイナーの夫と17年前に鹿児島へ移住。蒲生にやって来て10年目。「当初、蒲生でカフェはムリよと言われてましたが、周りのみなさんの支えでここまでやってこれました」と浜地さん。ここ数年“和”を好む海外観光客も来店する。

「実は開業当初から、山田さんにはお店のお手伝いをいただいているんです」

浜地さんは親しみを込め、「お姉さん」と呼んでいる。普段、厨房で盛り付けなどの手伝いをしている山田さんだが、客から屋敷のことについて尋ねられると、コンシェルジュ(案内人)として、建物の歴史や言い伝えなどをさまざまエピソードを織り交ぜて説明する。

空き家の活用をきっかけに、その地に数百年続く家系を持つ住人と、そこに移住した住人が上手く融合している。「ハイブリッド」な魅力

が生まれ、新たなコミュニケーションの場や観光素材となっている。アパレルやアートデザイン、カフェや音楽などを生業とする移住者が増え続ける蒲生地区を象徴する一例でもある。

空き家を活かすことで、活かされる人々がいる。

駅まで徒歩3分。 セカンドライフを始良で——。



築30年の平屋をリフォーム!



無表情だった土地に旬の花々や自家野菜が植えられ、温かさを感じる建物に生まれ変わった。

鹿児島市から本市へ移住。TV番組「人生の楽園」のような老後が夢。現在、コケや砂利などを敷き詰め、庭づくりに取り組む。今年から自治会の班長も務める。

東 清輝さん・ひとみさん夫妻

Higashi Kiyoteru & Hitomi | 平松在住



空き家活用語録

「決め手は、 アクセスの良さと平屋建て」

理想の家、バンクでみつける

退職を目前に、生活の拠点を移し、第2の人生をここ始良市で過ごすことに決めた東さん。木工、菜園、自転車など多彩な趣味をもつ。

最寄り駅まで徒歩3分の立地。1

80坪の広い土地付きの昭和57年建築の家を、市の空き家バンクを利用し購入。また、空き家リフォーム補助事業を活用し、バリアフリー化した。

「2人の子どもも自立して、先々のことを考えて交通の便がよく、平屋建ての物件を5年くらいかけて探していたところ、始良市の空き家バンクで見つけました。建物は15年くらい空き家となっていましたので、敷地は竹やぶや雑草だらけになっていました。ゴミの不法投棄も多く、地域で問題となっていた場所だったようです」

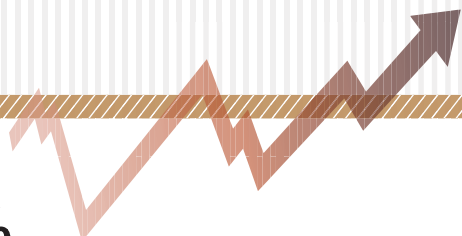
趣味で住居横に畑をつくり、色鮮やかな花々や実る野菜などが前を通る人の目を楽しませる。

「下校中の子どもたちが畑の菜園を見て、おじちゃん何を植えているの？」と尋ねてくるんです。いつも会話が生まれる地域で、小学生から高校生まで、子どもたちがみんな挨拶してくれるのに感激しました」とその地域性に驚いたという。

「引っ越すことで以前住んでいた方のお付き合いが途切れてしまうことを心配していました。でも、こちらにいざ越してみると、どこにでも行きやすく、お友だちも来やすいところで安心しました。近くに海や山などの自然もあり、住みやすい街だとPRしています(笑)」と妻のひとみさん。

東さん宅のように、敷地の広い平屋が多く登録されていることも空き家バンクの特徴。そのため、将来庭付きの家で自家菜園をしてみたい方やお子さんをのびのび育てたいという30代〜60代の方からの売買・賃借の問い合わせが市バンク担当窓口へ多く寄せられている。

◎東さんが利用した市の支援策・制度
・空き家バンク制度
・空き家リフォーム補助
※各支援制度はP13



現在上昇中、成約率約50% 始良市は、空き家もアドバンテージをもつ——。

納得して売る、貸すことができるバンク制度
市と協定を結ぶ不動産スペシャリストの親切サポートも好評

じっくり時間を掛けて相談

空き家バンク制度は、活用したい空き家を市へお知らせいただき、その物件情報をホームページなどで公開。空き家を買いたい、借りたい方へ紹介する市主導の制度である。特徴として、売買・賃貸をプロフェッショナルに行うため、県内で初めて不動産の専門家である県宅地建物取引業協会と全日本不動産協会の2協会双方と協定を締結。仲介協力も得て、手続きやアフターケアなどの支援を充実させている。

「協会と協定を締結する県内5市のなかでも、延べ登録件数40件は最多。上昇中ですが、成約率は5割（1月末時点）。所有者・利用者双方が満足いく形で活用されています。ほかの物件も時間の問題でしょう。始良は都市部や空港、病院やお店も近い。アクセスの良さ」という優位性（アドバンテージ）があります。相談

いただく方には、物件の立地環境をはじめ、周辺の地価や不動産価格を整理した資料をつくり、納得していただくまで相談をじっくり重ねます。他自治体から登録・成約の高さを生むノウハウを学びたいと研修依頼も多いんです（笑）」と県宅建協会理事兼始良伊佐支部長・永田さん。物件を最後までお世話する姿勢が成約率の高さにつながっている。

登録物件の傾向として、家を父母などから相続したものの、現在は市外に住み、Uターンする見込みもなくなったため相談をいただくケースが多い。若いうちは管理や帰省もできなくなると管理が難しくなる。放置するしかなくなってしまうという危機感が、登録へのきっかけのひとつとなっている。市のバンク担当窓口への相談件数は昨年度が約150件、今年度もすでに同数程度の相談が寄せられている。

登録者は60代〜70代の県外在住者

空き家バンク担当窓口
※市地域政策課内
☎ 0995-66-3111

あいら空き家 検索

が過半数を占め、登録件数も増え続けている。登録物件は大半が個人が購入するが、不動産業者が買い取り、分譲地として活用する事例もある。また、東京在住者が本市にある家を登録し、その家を全く別の東京在住者が購入する流れも生まれている。

移住者は文化と自然に恵まれた環境を好む一方で、買い物や病院などのアクセスもある程度よい「ほどよい田舎」を新たな移住先として選ぶ傾向にある。本市の地理的魅力はそのような需要にマッチしやすいと分析している。

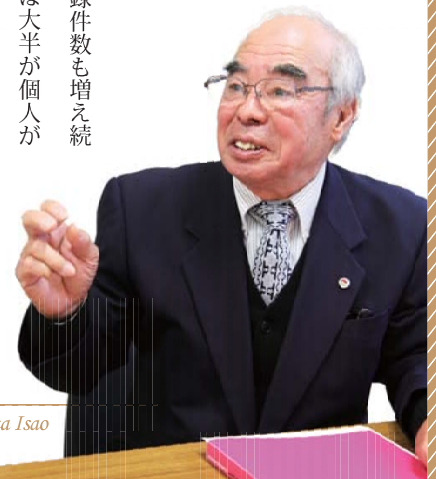
今後、空き家状態となっている実家などの有効活用をお考えの方は、ひとつの選択肢としてこの空き家バンクを利用・相談していただきたい。

「伸びる登録数の裏付けとして、
所有者の不安や思いを大切に
活用できる方法を見つけます」

県宅地建物取引業協会理事
兼始良伊佐支部長

永田 勲さん

Nagata Isao





竜門校区は、本市東部、霧島市との市境に位置する地域で、龍門司焼や竜門滝をはじめ、龍門司坂を含む観光素材にあふれる土地柄。また、高台のロケーションの陶夢ランドやさえずりの森は、校区内外からの子ども連れでにぎわう交流拠点となっている。地元の農家さんたちがつくる地元産大豆を使用した豆腐は、県内でも地産地消の代表格。夏の田園風景も魅力のひとつ(写真)

空き家の活用事例

f 竜門校区コミュニティ協議会

校区の魅力を情報発信 ファミリー向けに空き家を収集中

協議会の(手前右から時計回り)東木義和会長、後藤典五事務局長、二見真寛副会長兼会計、大西さおり支援員。校区の地域づくりを進める。

竜門校区コミュニティ協議会

Ryumon Community



協議会の事務所は、昭和56年に廃校となった中学校の空き校舎を活用。

空き家活用語録

「空き家も地域の素材として活用できるはず」

素材豊富な地域の活気を再び

3年前に市が実施した空き家調査で、竜門校区内の空き家数は72件確認されている。また、雇用(定住)促進の目的で旧町時代に建設された公営住宅「コーポ龍門」も満室とならない状態が続く。

「地元の竜門小学校は児童数60人。現在、学年すべて単式ですが、ここ十数年ほど複式学級となる可能性がずっと続いている状態。児童増対策も長年の課題としてあります」と同校区在住で支援員を務める大西さん。

同協議会では昨年12月の会報を通じて、校区民に対して空き家情報の収集を呼び掛けはじめた。さらに校区内の不動産物件を取り扱う不動産会社を探し、より多くの人々にPRするため、不動産業者の協力を得て協議会でもその物件の宣伝をする。特に子育て世代をターゲットに独自のホームページ(フェイスブック)も立ち上げ、校区の風景や

行事、出来事を随時情報発信する。

「簡単にはいきませんが、少しでも活気ある地域にするため、まず動くことにしています」と市ポランティアガイドでもある事務局長の後藤さん。

「特にファミリー層に定住してもらえるような地域づくりと情報発信を粘り強く続けていきたい。10年前から休止状態となっている地区あがての夏祭りの再開要望もあるのので、現状の地域性にあわせ、負担のない運用で復活できる方法を考えています。児童増対策は、空き家の活用と合わせて、類似した課題を持つ各コミュニティ協議会とネットワークをつくることもよいかもしれません。それぞれの地域の良さや課題を共有することでさまざまな世代の移住者を集める相乗効果も期待できるはず」と語る東木会長。

市では今後も民間のノウハウなどを取り入れ、空き家の活用支援とあわせ移住・定住のサポートも進めていく。



立地のよさ活かし策を講じる

バンクへの相談・登録数を分析すると市外在住者の方が多いことから、市では市外者向けの空き家バンク制度の広報を進めている。その一環として昨年度から固定資産税の納付書送付時に市外在住者のみ、制度のお知らせと一緒に送る。送付後の登録が伸びた実績もあり、今後も継続して市外向け広報を行う。

現在、どんな空き家であろうと、住居が立地している土地の固定資産税は約6〜8割が減免される仕

空き家を活用・探したい

空き家バンク制度を通じて、空き家の活用を行政がお手伝いします。現地調査は市職員と不動産専門家も同行。顔の見える制度となっていますのでお気軽にご相談ください。

空き家をリフォームしたい

リフォーム(修繕・補修)費を20%補助。経費が20万円以上もの、補助は20万円上限。※入居(見込み)前提。空き家の所有者・利用者いずれも申請可。他条件あり

空き家の家財道具を整理したい

空き家内の家具などの撤去費を20%補助。経費が5万円以上もの、補助は5万円上限。※入居(見込み)前提。空き家の所有者・利用者いずれも申請可。他条件あり

組みで、空き家が放置される要因のひとつとされていた。そのため、国は対応策となる法律(空き家対策特別措置法)を昨年施行、一部の空き家をこの減免対象から外し、使用不能となった空き家の一掃をテコ入れする。市も空き家を活用するだけでなく、危険家屋に対する除却対応策の制度設計にも取り組んでいく。

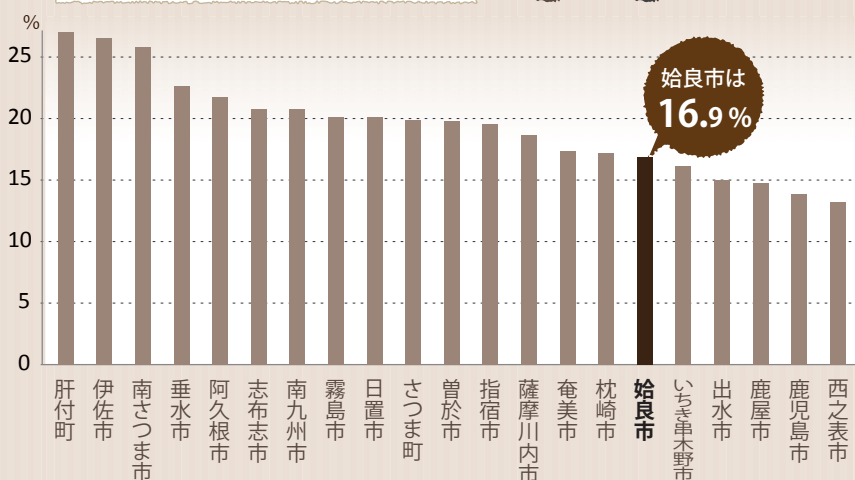
空き家数は全国的に増加し、社会的課題であるが、始良市では逆転の発想で、立地の良さを背景に、空き家を児童増や移住定住へつなぐ素材と見なし、活用策を整備していく。

空き家の活用、移住・定住支援、資金面でもバックアップ

空き家を取得後、その後ネックとなるのが水回りなどのリフォームやリノベーション費用。現在の経済的支援は空き家リフォーム補助の20万円が限度です。そのため、資金面の支援強化策として金融機関と協定を結び、資金調達時の金利を特別に低く設定できる仕組みを用意しています。

地域政策課 ☎ 66-3111 内線 245

県内の空き家率
～総住宅数に占める空き家の割合～



参考として、5年毎に国が実施する住宅土地統計の調査結果を引用し、県内の空き家率を紹介する。

同統計の空き家の定義は、すべてが放置的な家屋ではなく、アパートやマンション、別荘などの空き部屋もカウントしている。推計であることと、一戸建てに特化した空き家の実数ではない。(本市が実施した空き家調査は一戸建てのみを対象)

ちなみに市町村単位の公表対象は、市と人口1万5千人以上の町村となっている。総務省ホームページで公開中。