

# 住まいから広がる理想の暮らし

## 空き家改修ディベロッパー構想

—心地よい場所に人は集まる—

藪谷智恵・藪谷祐介(山川藪文庫)

# 氷見市の若年層流出の理由と考えられるもの

- ・ 1 高等教育機関の不足(高校が一校、大学は無し)
- ・ 2 選べる仕事や会社が少ない(一次産業か製造業、もしくは自営がメインで、高収入が得られる大企業がない)
- ・ 3 固定化した人間関係と価値観(結婚すべき・子どもを持つべきといったべき論が息苦しい、幼少期からの関係性が継続される)
- ・ 4 憧れる賃貸物件がない(手に余る大規模一軒家か、安っぽい集合住宅か。素晴らしい景観、を生かした素敵な賃貸住宅がない)
- ・ 5 選べる義務教育の幅が少ない(住む場所で自動的に子どもの通う学校が決まり、選択肢がない)

1と2はクリティカルな理由ではあるが、市政だけでは解決できない。

市営住宅として4をつくり、保育・義務教育を「選べないが他から移住したくなるくらい素晴らしい」ものにすることで5を解決。

結果、地域外からの移住者や来訪者が増えれば、交流により人間関係や価値観も多様になり3の息苦しさが軽減。

人と人が交流し好循環が生じれば1や2への解決策も生まれてくるもの。

なので、市としては4と5の課題解決に注力することが効果的。

「キラキラしたもの」「こういうふうになりたい」「こんな暮らしがしたい」…氷見での憧れの暮らし、ロールモデルをつくる。

ここにあるものは既にじゅうぶん素晴らしいので、提示の仕方、見せ方、発信の工夫を。

# 氷見市にあるもの

- ・ 美しい景観
- ・ ほんとうにおいしい食材(魚、米、果物、うどん、その他何でも)
- ・ 穏やかで心地よい自然環境(海も山も)
- ・ 子どもがのびのびと過ごせる生活環境
- ・ 暮らしに根ざした伝統文化
- ・ いのちの根幹に関わる生業(農業、漁業、林業、畜産業など)

→都市生活者が膨大なお金を払ってサービスとして享受しているものが、氷見市にはあたりまえのように溢れている。この暮らしの豊かさを実感できれば、住みたく、住み続けたくなるはず

# 住居と空き家を巡る課題

- 居住希望者・空き家ともに増加しているが、販売・賃貸可能なものはとても少ない。  
仏壇がある、手放すことや賃貸への抵抗など家主が活用に後ろ向き
- 広大すぎて住みにくい
- 購入からの改修は精神的ハードルが高い

# 課題と解決策

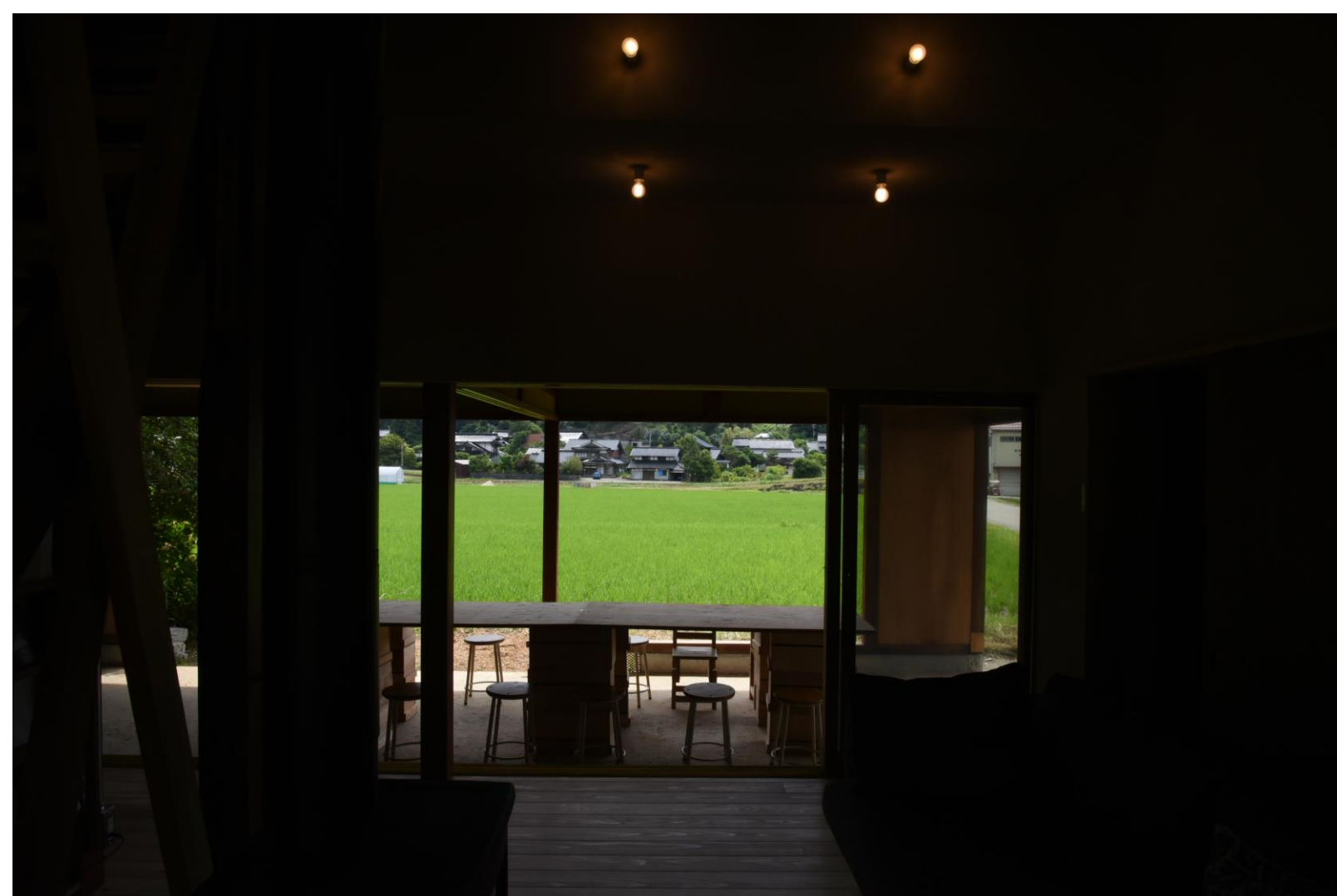
- 居住希望者・空き家ともに増加しているが、販売・賃貸可能なものはとても少ない。仏壇がある、手放すことや賃貸への抵抗など家主が活用に後ろ向き  
→市の事業であれば前向きな姿勢をとってもらえるのではないか
- 広大すぎて住みにくい  
→空調を効かせる居室を限定して断熱改修  
→もしくは全体を断熱改修して単身者向けのシェアハウスに
- 購入からの改修は精神的ハードルが高い  
→賃貸でおためし居住ができれば、土地が肌に合う合わないがわかる  
→気持ちさえ決まれば、土地の価格・改修費合わせたの金額は都市部のマイホーム購入に比べて圧倒的に安価。

# ディベロッパーになろう

- ・ タダでいいから手放したい、不動産屋が扱わない譲渡物件を取得  
↓  
しっかりと手を入れて、素敵！住みたい！となる物件に改修  
賃貸物件として運営  
↓  
気に入った人には販売。もしも土地付き2,000万円で購入するなら  
都市部住民には激安。別荘やゲストハウスに、という購入もあるかも  
↓  
新たに物件を取得、以上を繰り返す。儲けなくて良い公の特性をいかして  
空き家をどんどん素敵に改修、販売、居住者を増やしていく  
建築関係やインテリア、工芸関連事業者の仕事創造にも

# 景観を生かして部分断熱改修をした具体例

築40年の空き家を改修した自邸(氷見市久目)



地域の譲渡物件をリノベーション

地域内・市内・県外いずれの来客も多く心地よい場所に人は集まると実感。

改修せずとも居住は可能だったが手を入れることで田舎暮らしの豊かさが唯一無二に感じられるように。家からの景観がとにかく良い。

こうした物件を市の賃貸住宅として運営する  
**気に入れば購入も可能**

※集合住宅の場合は居室を明確に細分化など工夫を

家の前の景観





窓からみえる風景



# 改修前



住めなくはないけれどワクワクはしない内装。  
DIY好きや建築関係者など  
改修後を描けるセミプロには良いが  
一般人には居住のハードルが高く感じられる。

景観は同じでも感じ方が違ってくる。

深く考えず「ここに住みたいな！」と思わせる  
物件があるとそこに人は集まってくる。  
あとは自動的に口コミが広がる



# 物件のターゲット

リモートワーク可能な昨今、農村がベッドタウンでもいいんじゃない？

- ・ リモートワーク可能な会社員
- ・ 富山市・高岡市・金沢市など近隣都市部で働く会社員、団体職員
- ・ 富山大学や金沢大学など近隣高等教育機関に通う学生
- ・ 場所に縛られないフリーランサー

大都市圏では1時間の通勤時間は普通のこと。高岡市まで30分、富山市と金沢市までは1時間。必ずしも市内に産業や高等教育機関を誘致せずとも、「住まい」に特化して、憧れの暮らしのヒントになる物件を市で運営すれば、一定の流出減と移住促進が可能では。市内に大学や職場がなくても、氷見から通えばいい。家から海越しの立山連峰や、広々と広がる田園風景を毎日眺めて、おいしい食事を食べていたら、他の場所で暮らせなくなる？

そして、都市で稼いで商店街・農村・漁村で使う。都市生活者向けサービスを商店街・農村・漁村から発信する。都市部と行き来することで、そんな仕事や産業を組み立てていくことも可能に。

# 予算

- ・ 土地、物件取得費用: 50万円
- ・ 設計改修費: 1000~3000万円 1棟貸し5棟 単身者向け2棟
- ・ 担当の協力隊員: 300万円/年(全物件全域を担当・情報発信も学んでもらう)
- ・ SNSを中心とした情報発信のコーチング: 50万円/年
- ・ Webサイト作成: 100万円(撮影費なども含む。コンテンツは写真中心に)
- ・ 家賃: 1棟貸し10万円 単身者向け5万円
  - SNSで暮らしを発信: 千円/1回の商品券
  - 移住希望者の見学受け入れ: 5千円/1回の商品券 ※憧れの暮らしをブランディングしていく
- ・ 期限: 1棟貸し2年間(3年以降は家賃が15万円に)
  - 気に入った場合は2~3000万円(実費: 設計費と広報費)で購入も可能→売れたらまた新たに物件を改修、賃貸・販売
  - 単身者向け 特になし

# 今もお試し居住住宅はあるけれど…

- 幹線道路に近い住宅街にあり、氷見らしい魅力を感じにくい  
→海沿い・農村部など都市部にはない景観を引き立たせる物件を
- 新築のためリノベのイメージが湧かない  
→移住希望者で新築を希望する人はすくない。  
空き家の増加問題、ゴミを出さない環境への配慮などからも  
既存物件改修のモデルになるべき
- 単身者向けがない  
→うまくモデルができればビジネスとして展開する人も出てくるのでは

# 保育と義務教育内容が充実しているとなお良し

子育て世代の移住インセンティブに

- ・ インターナショナルスクール、小学校受験、中学校受験…  
選択肢がありすぎ、かつ、膨大なお金がかかるのが都市部の受難  
→ 選択肢のなさ、公教育の充実はむしろ利点！

その良さをさらに生かして、全国的にも特色ある  
海と山の自然環境豊かな氷見ならではの公教育が実現できれば  
子育て世代が「わざわざ」移住したい市になっていきます