

|               |   |
|---------------|---|
| <b>事業名称</b>   | <b>空家等利活用促進地域における若年層の移住・定住に繋がる取組</b>  |
| <b>事業主体名</b>  | 名張市   |
| <b>連携先</b>    | まちづくり協議会、名張市空家等対策推進協議会、名張中古住宅流通促進協議会、名張商工会議所、近畿大学久隆浩教授、株式会社かんこう   |
| <b>対象地域</b>   | 三重県名張市  |
| <b>事業の特徴</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存市街地、農村・山間集落、住宅開発地から1箇所ずつ『空家等利活用促進地域』を指定し、実態調査やアンケート調査を実施</li> <li>・3地区において、それぞれの地域特性に応じた空き家活用促進施策を検討・実施</li> <li>・空き家所有者個人情報等の外部提供の意向確認と試行</li> </ul> |
| <b>成果</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用による創業支援スキームの構築</li> <li>・隣接農地のある空き家の実態把握と農地取得の下限面積の引き下げの働きかけ</li> <li>・空き家利活用促進のための若年層の移住・定住条件等のアンケート調査結果</li> </ul>                               |
| <b>成果の公表先</b> | 名張市のホームページで公表 <a href="http://www.city.nabari.lg.jp/">http://www.city.nabari.lg.jp/</a>   |

## 1. 昨年度の到達点と課題

昨年度は、平成27年実施の空き家実態調査結果と平成22年の国勢調査や国土数値情報等のビッグデータを活用して10年後の空家等発生予測の基準となるパラメータを設定し、そのパラメータを用いて10年後に空家等が多く発生すると予測した地区を基に、空家等利活用促進地域候補地を設定しました。

本年度は、候補地域のまちづくり協議会の意向を踏まえた上で空家等利活用促進地域の指定を行い、地域・事業者等と連携して空家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる仕組みづくりの検討・実施が課題です。

## 2. 事業の背景と目的

市内に存在する既存市街地、農村・山間集落、住宅開発地という3つの異なる住宅地タイプから1箇所ずつ「空家等利活用促進地域」の指定を行い、地域・事業者等・市が連携して、それぞれの住宅地タイプの地域特性に応じた若年層の移住・定住につながる取組の検討及び実施を行うことを目的とします。

また、空き家の所有者情報の外部提供については、空き家の所有者の悩みを解決することによる空き家の利活用の促進を図ることを目的とします。

## 3. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

交付決定（8月25日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めました。

表1 事業の実施内容及び実施工程

| 事業項目                          | 細項目                 |                  | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-------------------------------|---------------------|------------------|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 空家等利活用促進地域における若年層の移住・定住に繋がる取組 | 既存市街地               | 活用可能空き家調査・流通働きかけ |    | ■  | ■   |     |     |    |    |    |
|                               |                     | 連携による創業支援スキームの構築 |    | ■  | ■   | ■   | ■   |    |    |    |
|                               | 農村・山間集落             | 空き家の実態調査・隣接農地把握  |    | ■  | ■   | ■   |     |    |    |    |
|                               |                     | 農地取得下限面積引下の働きかけ  |    |    |     | ■   | ■   |    |    |    |
|                               | 住宅開発地               | 若年層の住宅に対するニーズの把握 |    | ■  | ■   | ■   |     |    |    |    |
|                               |                     | 空家等の発生要因の検証      |    | ■  | ■   | ■   | ■   | ■  |    |    |
| 流通促進の仕組みづくりの検討・実施             |                     |                  | ■  | ■  | ■   | ■   | ■   | ■  |    |    |
| 空家所有者情報の外部提供手法の検討及びその実施       | 外部提供手法の検討           |                  |    | ■  | ■   | ■   |     |    |    |    |
|                               | 外部提供先との協定の締結        |                  |    |    |     | ■   |     |    |    |    |
|                               | 空家所有者意向確認           |                  |    |    |     |     | ■   |    |    |    |
|                               | 所有者情報を提供・事業者が所有者に接触 |                  |    |    |     |     |     | ■  | ■  | ■  |
|                               | 事業者団体による無料相談会開催     |                  |    |    |     | ■   | ■   | ■  | ■  |    |

## (2) 事業の取組詳細

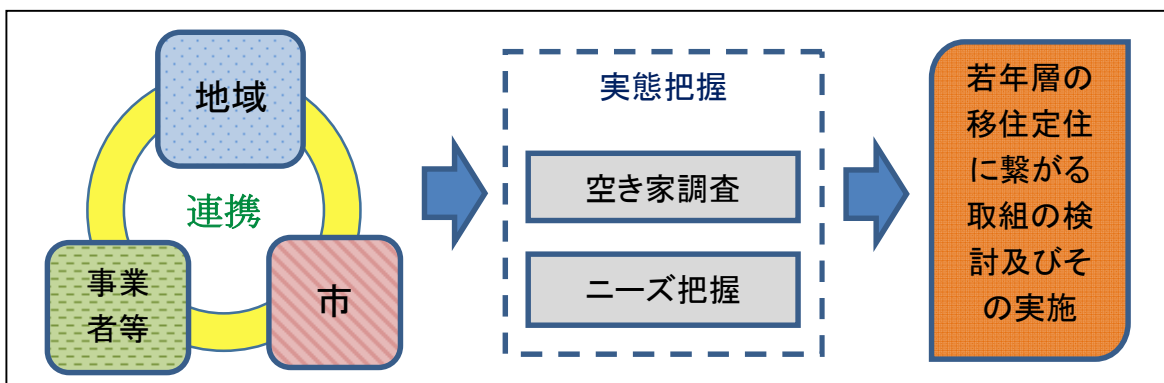
### 1) 空家等利活用促進地域における若年層の移住・定住に繋がる取組

昨年度事業により住宅地タイプ別に一箇所ずつ設定した空家等利活用促進地域候補地に対して、昨年度に実施した空き家の将来発生予測や分析結果等から候補地とした経緯を説明しました。併せて、空家等利活用促進地域となった場合における地域・事業者等・市の連携による取組（図1）についても説明し、承諾のうえ指定を行いました。

指定後、各地域のまちづくり協議会において、連携を進めながら空き家実態調査や若年層のニーズ把握等を行い、住宅地タイプ毎に地域特性に応じた若年層の移住定住に繋がる取組の検討を行い実施しました。

また、移住・定住を促進するためのリーフレットを作成し、PR活動や、移住定住フェア等において活用したり、近鉄難波駅において電光掲示板を使用した啓発等を行いました。

図1 地域・事業者等・市の連携による取組



#### ① 既存市街地における取組

商店街等に多数存在する空き店舗の利活用に関する問題点（表2）について話し合い、空き店舗等を活用した創業を希望する若年層を支援することにより街の賑わいを取り戻し、さらなる創業希望者の誘致に繋げていく活動に取り組むこととなりました。

このことから、商店街等における空き家の流通化の促進に関し、まちづくり協議会・商工会議所・市が共同で利活用可能空き家の調査を行いました。この際、従前に実施した外観からの実態調査により判明した空き家を周り、基礎的コミュニティ代表者は所有者の意向や従前の活用状況や空き家期間や内部状況等を、商工会議所は商業利用する際の業態の適性について意見を述べ、市はそれらの意見を接道状況や公共下水への接続状況などと共に記録しました。

記録したもののの中から、所有者が流通に否定的でなく空き家の程度が悪くないもののうち、商業利用に適している空き家を選定しました。その選定した空き家の所有者に対して、基礎的コミュニティ代表者から働きかけを行うことにより流通化を促進しました。空き家バンクへ登録された物件や登録準備中の物件情報について、市外からの参加者も多い地域イベント『隠街道市』において、空き家を借用して開設したブースにおいて紹介するとともに、作成した移住定住促進リーフレット等を用いて地域の魅力の発信も行いました。また、商工会議所で名張市において創業を考えている方向けに開催されている『創業支援セミナー』においても、物件情報の紹介と、地域・商工会議所・市の連携による創業希望者の支援について説明を行いました。

また、商工会議所や市においては個々に創業希望者に対する支援を行っていましたが、創業希望者が物件探しに難航したり創業支援に関する情報について知らなかったこと等により創業に至らなかった事例について協議した結果、単独での支援に加え、地域・商工会議所・市が連携して物件探しや創業支援メニューを紹介するとともに、地域や近隣事業者等との調整を行う等による一体的な創業希望者への支援により、地域における創業に繋げていくこととしました。

表 2 商店街等における空き店舗の利活用に関する問題点

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 問題点 | 空き店舗が多数存在するが流通されていない     |
|     | 地域において創業したいという若年層のニーズはある |
|     | 創業希望者に対する連携した支援策はない      |

図 2 地域・事業者等・市の連携による空き家の流通化

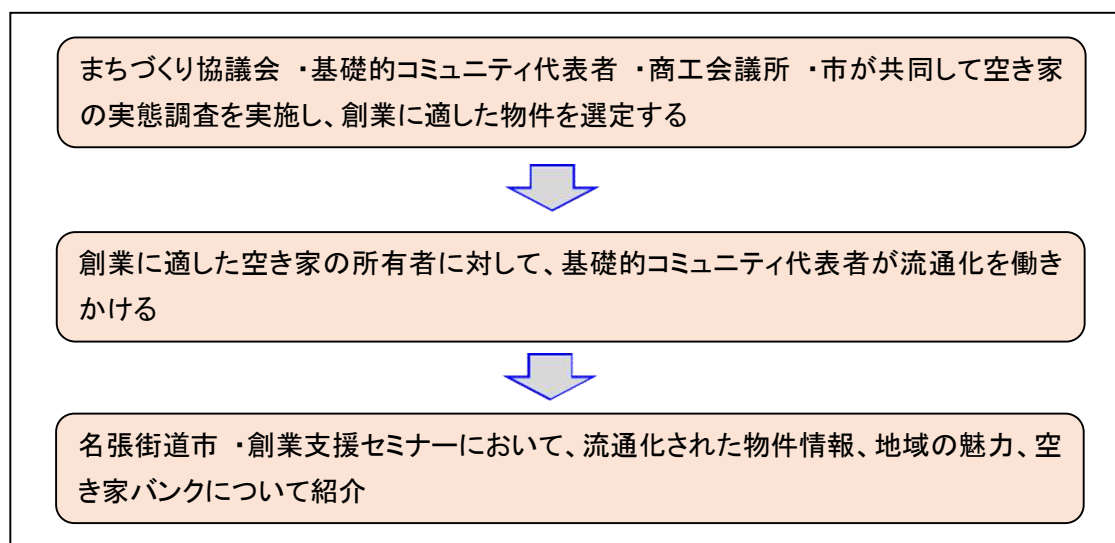


写真1 実態調査



写真2 街道市での出店



写真3 創業セミナー



## ②農村・山間集落における取組

### i) 農村・山間集落における農家住宅の流通促進

市が従前に実施した外観からの実態調査結果を基に、まちづくり協議会の協力のもと基礎的コミュニティの代表者と市職員が共同で地域を周り、空き家認定の定義を共有したうえで空き家を確定していき、さらに損壊等の状況等についても調査を行いました。

この調査の際、農村・山間集落に存在する空き家には、隣接して農地が存在しており、耕作されずに放置されていることが多いことに気づきました。このことについて協議したところ、空き家の所有者は隣接農地を含めた売却を希望しているにも関わらず、農地法により農地は非農家には売却が認められないことから空き家が売却されても隣接農地は売却されず、結果として耕作放棄地となっている一方、農村・山間集落への移住希望者においては家庭菜園に対するニーズもあることから、まずは地域の空き家について、隣接農地の有無について確認することとなりました。

空き家データベースの空き家の位置情報と一般社団法人全国農業会議所が作成した全国農地ナビにおける農地の位置情報から空き家に隣接する農地を探し、登記情報等により農地の所有者と空き家所有者を突合しました。疑義が残る部分については、基礎的コミュニティ代表者に聞き取りすることにより、空き家隣接農地の確認を行いました。

確認の結果、地域における新興住宅を除く空き家には20%を超える隣接農地が存在することが判明しました。

この結果を受けた協議では、すでに空き家を購入した移住者の中には、隣接農地を購入できず耕作されていない例や、前所有者名義のまま使用している等の事例が報告され、将来を不安視する意見が出され、農村・山間集落における空き家の流通促進には、隣接農地も一体として流通を促進していく必要があることを確認しました。

### ii) 移住・定住促進のための地域の魅力と空き家バンクの周知

地域の魅力をPRするため、夏休みに関西方面の親子をターゲットとした『親子で行く！！赤目自然満喫ツアー』を実施し、4家族13人の参加をいただきました。

写真4 自然散策



写真5 アマゴの手づかみ



写真6 古民家カフェで昼食



また、地域内の景勝地『赤目四十八滝』の行楽シーズンである紅葉時に、名張の魅力の発信や空き家バンク等についての啓発活動を行い、125人に来場いただきました。

写真7 後楽シーズンに出店



写真8 バス停でもPR

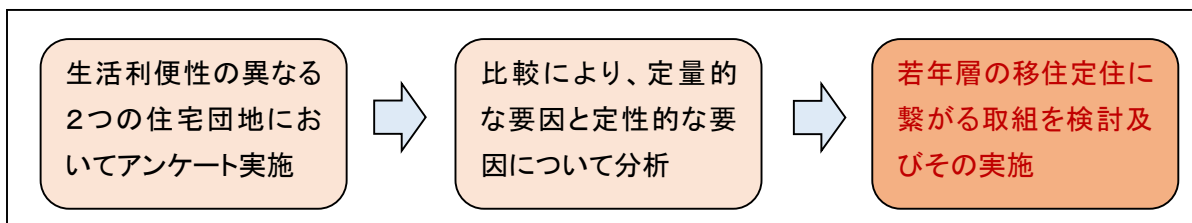


### ③住宅開発地における取組

空家等発生状況が定量的要因だけでは分析できない定性的な要因があることが分かったため、子育て世代である地域内の桔梗が丘小学校、桔梗が丘南小学校、桔梗が丘東小学校の3小学校の保護者に対し、担任を通じてアンケートを実施することとしました。

しかし、昨年度の調査結果により、同年代に造成された住宅団地の中で、より生活利便性が悪いにも関わらず、空き家率が低く、若年層が多く居住しているつつじが丘住宅団地があることから、定性的要因の仮説を立て、利活用促進地域である桔梗が丘と比較的空家等発生状況が少ないつつじが丘においても同様のアンケートを実施してもらい、その比較により定量的な空き家の発生要因だけでなく、定性的な要因についても分析し、空家等発生要因を検証することとしました。

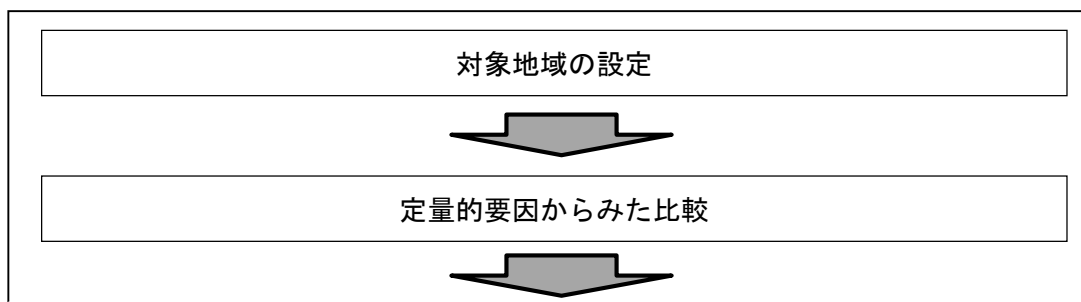
図3 地域・事業者等・市の連携による空き家の流通化

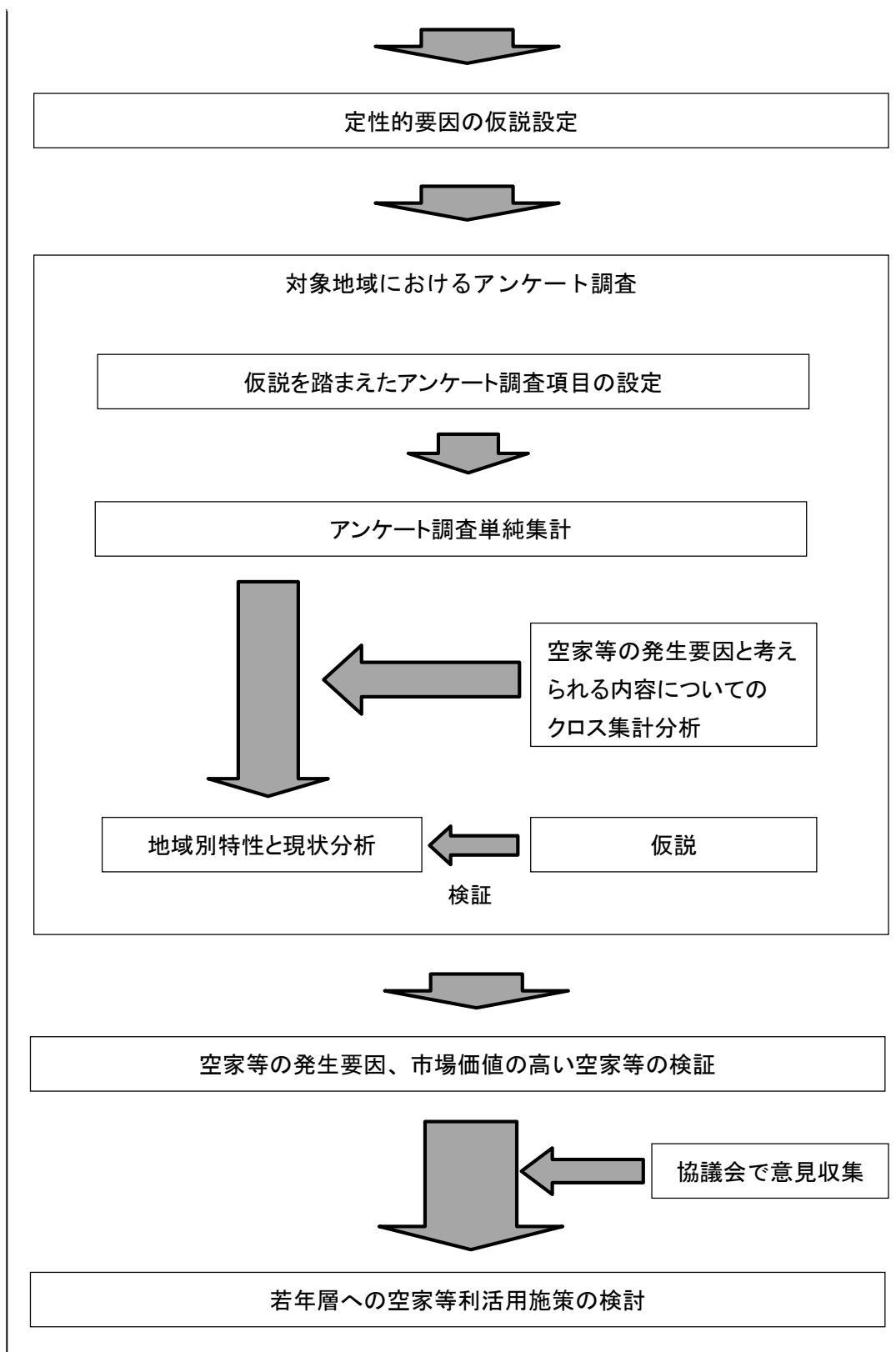


#### i) 検証の進め方

昨年度実施した国などが公開しているビックデータを用いた地域別定量的分析結果を踏まえ、以下の流れで検証を行いました。

図4 検証の進め方





## ii) 定量的要因からみた比較結果

桔梗が丘地域とつつじが丘地域の比較結果は表3のとおりであり、生活利便性の条件が悪いつつじが丘地域の方が、空家率が低く子育て世代の割合が多い状況でした。

表3 定量的要因比較

|             |            | 桔梗が丘地域<br>(桔梗が丘西除く) | つつじが丘地域       | 備考   |
|-------------|------------|---------------------|---------------|--|
| 空家率         |            | 7.84%               | 2.87%         | ・空家率は約5%差がある   |
| 駅から<br>の距離  | 最寄駅        | 桔梗が丘駅               | 名張駅           | ・桔梗が丘地域は駅から近く<br>生活施設も充実している                                       |
|             | 距離         | 0.0～約1.7km          | 約3.0km～約4.9km |  |
| 年齢          | 15～29歳     | 11.92%              | 14.26%        | ・つつじが丘地域の方が、子<br>育て世代の割合が多く、高<br>齢者率が少ない<br>・桔梗が丘地域は約3割が高<br>齢者である |
|             | 30～39歳     | 10.53%              | 12.93%        |  |
|             | 65歳以上      | 30.66%              | 21.97%        |  |
|             | 75歳以上      | 12.57%              | 6.61%         |  |
| 勤務地<br>通学地  | 市内         | 56.69%              | 53.92%        | ・市内や県内へ通勤・通学し<br>ている割合は桔梗が丘の<br>方が多く、県外へはつつじ<br>が丘の方が多い            |
|             | 県内         | 21.30%              | 20.18%        |  |
|             | 県外         | 19.81%              | 23.40%        |  |
| 転入率         | 市内         | 7.42%               | 5.40%         | ・転入率は、桔梗が丘地域の<br>方が多く、市内や県外から<br>が多い                               |
|             | 県内         | 2.09%               | 1.47%         |  |
|             | 県外         | 5.45%               | 4.10%         |  |
| 延床<br>面積    | 100～150㎡まで | 41.37%              | 57.23%        | ・桔梗が丘地域では延床150<br>㎡以上の広い家が多く、つ<br>つじが丘地域では、100～<br>150㎡の家が多い       |
|             | 150㎡以上     | 21.40%              | 14.71%        |  |
| 開発完成からの経過年数 |            | 49年                 | 47年           | ・開発時期はほぼ同じである  |

\*桔梗が丘地域は、開発時期が比較的新しい桔梗が丘西地域を除く

### iii) 定量的要因の仮設定

定量的要因では、駅の近くで利便性が高い桔梗が丘地域では高齢化が進展していますが、転入率が多いことから空家等の流通が活発であり空家率は低いと想定されますが、実情は桔梗が丘地域の空家率はつつじが丘地域に比べ約5ポイント以上高い。

このように、定量的要因では分析できないことから、定量的要因について分析を行います。

定量的要因の分析については、目的が若年層の移住定住促進と空家等の利活用施策の検討であることから、対象は若年層に絞り、空家等の利活用施策を検討する上で必要である、「回答者属性(年齢・職業・通勤先など)」、「住まいに関すること」、「住まいの選択に関すること」、「地域活動に関すること」について地域別に仮説を設定しました。

### iv) アンケート調査項目の設定

空家等発生要因の定量的要因では分析できない定量的要因について、桔梗が丘地域とつつじが丘地域に対し同じ内容のアンケート調査を実施しました。

若年層の移住・定住促進に繋げることが目的であることから、アンケート調査の対象は、子育て中の小学生の保護者としました。また、アンケート調査項目は、仮説の検証を踏まえ設定しました。

表4 アンケート調査質問項目

| 質問項目 |                     | 質問の趣旨                              |
|------|---------------------|------------------------------------|
| 問1   | 住まいの地域              | 地域別の傾向を見るため。/学校単位で分析した。            |
| 問2   | 年齢                  | 年齢構成や職業、通勤・通学先による地域の傾向を分析するため。     |
| 問3   | 職業                  |                                    |
| 問4   | 通勤・通学先              |                                    |
| 問5   | 居住年数                | 地域への定着具合を把握するため。                   |
| 問6   | 直前の住まい              | 市内在住が市外から移住してきたかを判断するため。           |
| 問7   | 世帯構成及び人数            | 親世代との同居の有無を判断するため。                 |
| 問8   | 実親（義親）の居住先          | 実親（義親）からの支援が居住に与える影響があるかを判断するため。   |
| 問9   | 住まいの所有形態            | 空家等の流通を検討する際の参考とするため。              |
| 問10  | 購入・賃貸した住宅形式         |                                    |
|      | リフォーム費用             | リフォーム補助を行う際の補助額の参考とするため。           |
| 問11  | 住まいを探した情報源          | 空家等の情報を提供する際の参考とするため。              |
| 問12  | 購入・賃貸した際の候補地        | 本市への移住・定住を進める際の参考とするため。            |
| 問13  | 名張で住む決めて            |                                    |
| 問14  | 住宅購入・賃貸の決めて         | 空家等の流通を検討する際の参考とするため。              |
| 問15  | 同居の決めて              | 同居の需要を検討する際の参考とするため。               |
| 問16  | 住んでみた感想             | 地域の評価を判断するため。                      |
| 問17  | 定住意向                | 空家等の発生につながっているかを判断するため。            |
| 問18  | 定住理由                | 定住につながる施策を検討する際に参考とするため。           |
| 問19  | 転居理由                |                                    |
| 問20  | 転居理由が利便性の場合の求める利便施設 |                                    |
| 問21  | 地域活動の関わり具合          | 地域活動への取り組みが空家等の発生につながっているかを判断するため。 |
|      | 参加頻度                |                                    |
| 問22  | 施設以外で地域に欲しいもの       |                                    |

今後、この分析結果を基に地域・事業者等・市の連携による若年層の移住定住に繋がる取組の検討を進めていくこととしています。

## 2) 空家所有者情報の外部提供手法の検討及びその実施

### ①空家所有者情報の外部提供手法の検討

国土交通省のガイドラインを基に、情報の提供先やその提供内容、申込者数の増加策や情報提供後の支援等について、空家等対策推進協議会において協議を行いました。

協議会において、『個人情報の外部提供に対する承諾書』については敷居が高く感じられるという意見が出たことから、『空き家に関する相談申込書』とし、申込者数の増加を図りました。



②空家所有者情報の外部提供に関する意向調査の実施と情報の外部提供

不動産、建築、不動産鑑定、司法書士、土地家屋調査士、一般廃棄物処理等の事業者団体11団体と協定を締結し、空き家の所有者に対して空き家に関する相談申込書を送付して意向調査を行いました。この際、意識の啓発を行うため、空き家に関する総合的な情報リーフレットを同封しました。

その結果、約1400人に対して意向調査したうち、100人もの回答をいただき、情報提供先に指定いただいた団体に対して申込者の個人情報等について提供を行いました。

図5 リーフレット



③無料相談会の実施

また、事業者団体に対する情報提供後の支援として、情報提供先の11団体に、名張市金融団（名張市内の金融機関団体）、三重県居住支援連絡会（住宅確保要配慮者支援団体）を加えた13団体と名張市による無料相談会を開催しました。

相談会は、商工会議所が入っている名張産業振興センターの多目的ホールにおいて参加団体の相談員31名体制にて行い、その周知には市HPや市広報、報道機関への情報提供を行うとともに、チラシを3000枚作成し、空き家所有者への個人情報の外部提供の意向調査時に同封したり、参加団体や市の窓口・市民センターにおいて配布しました。

図6 すまいの活用相談会チラシ



写真9 相談会



写真10 相談会



(3) 成果

1) 空家等利活用促進地域における若年層の移住・定住に繋がる取組

①既存市街地における取組

i) 商店街における空き家の流通化の促進

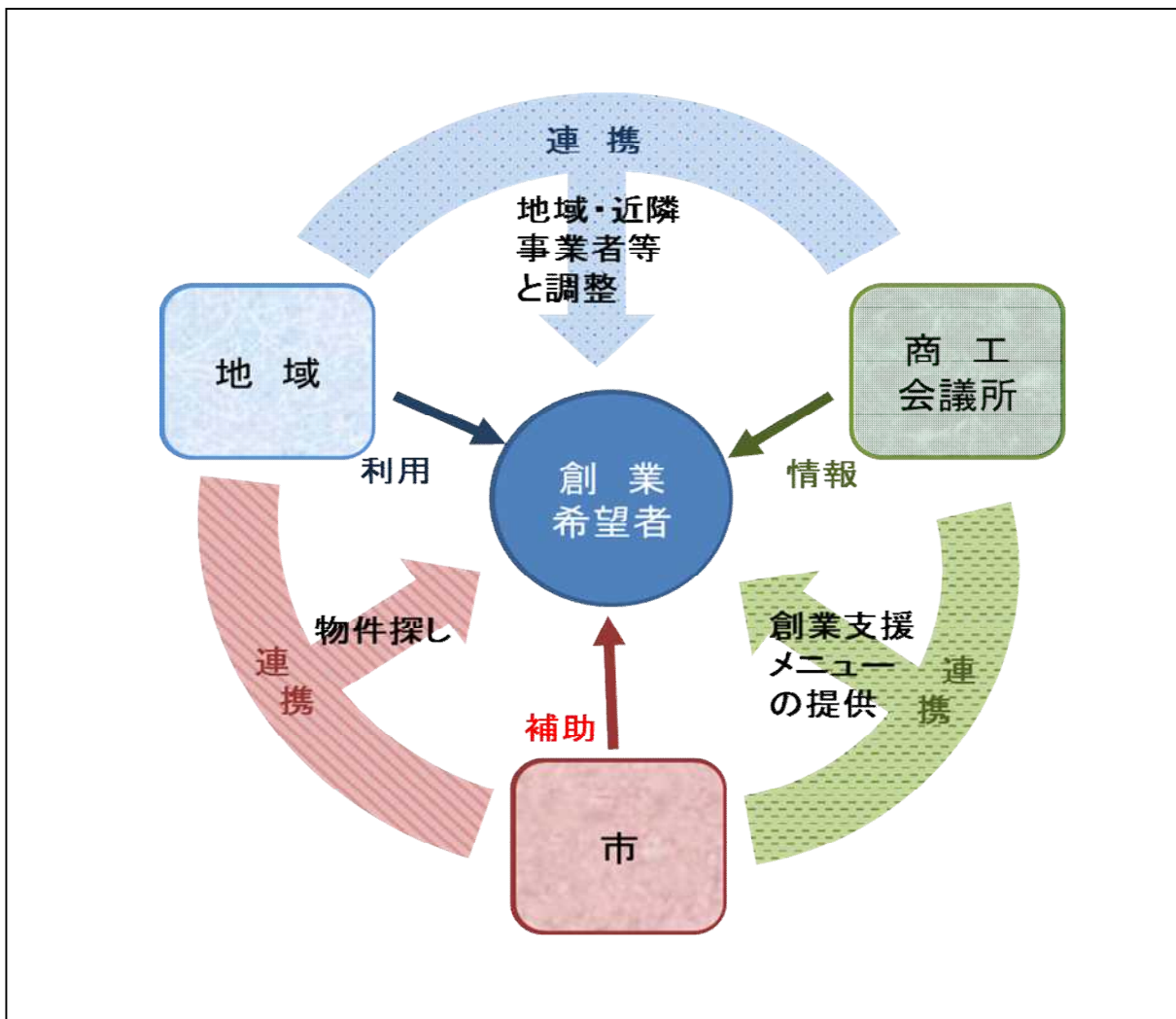
利活用可能調査を行った85件のうち37件に対し基礎的コミュニティ代表者からの働きかけにより、空き家バンクに2件の登録がされ、さらに2件が空き家バンクへの登録に向け相続登記等を行っているところです。

これらの空き家については、従前から空き家バンクに登録されていた物件と共に、『隠街道市』や『創業支援セミナー』において紹介することにより活用を促進しています。

ii) 地域・商工会議所・市の連携による創業支援に係るスキームの構築

創業希望者に対する支援について、単独での支援策に加え、地域と市による物件探し、商工会議所と市による創業支援メニューの提供、地域と商工会議所による地域・近隣事業者等との調整など、地域・商工会議所・市の3者が連携した創業支援に係るスキームを構築しました。現在、2名の創業希望者に対し、連携して物件探し、創業支援メニューの提供について支援しています。

図7 地域・商工会議所・市の連携による創業支援に係るスキーム図



## ②農村・山間集落における取組

### i) 問題点の把握

基礎的コミュニティ代表者と市職員が共同で空き家の実態調査を行った際、農村・山間集落の空き家には隣接して農地が存在しており、耕作されずに放置されていることが多いことに気付いたことから、その問題点について協議によりまとめました。

表5 農村・山間集落におけるに関する問題点

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 問題点 | 空き家の隣接農地が耕作放棄地となっている |
|     | 農地法により農地の売却が困難       |
|     | 移住者のニーズとして家庭菜園がある    |

### ii) 空き家隣接農地調査結果

空き家に隣接する農地に関する問題を解決するため隣接農地の把握調査を行ったところ、地区により差はありますが、平均で20%を超える隣接農地が存在することが判明しました。

表6 空き家隣接農地調査結果

| 地区名          | 住宅数   | 世帯数   | 空き家数 | 空き家率  | 新興住宅を除く<br>空き家数 | 隣接農地<br>のある<br>空き家数 | 隣接農地<br>のある率 |
|--------------|-------|-------|------|-------|-----------------|---------------------|--------------|
| 丈六           | 449   | 421   | 28   | 6.2%  | 20              | 2                   | 10.0%        |
| 相楽           | 126   | 119   | 7    | 5.6%  | 7               | 1                   | 14.3%        |
| 新川           | 309   | 293   | 16   | 5.2%  | 0               | 0                   | -            |
| 檀<br>(赤目ヶ丘舎) | 172   | 163   | 9    | 5.2%  | 7               | 2                   | 28.6%        |
| 星川           | 72    | 66    | 6    | 8.3%  | 6               | 2                   | 33.3%        |
| 柏原           | 255   | 231   | 24   | 9.4%  | 24              | 8                   | 33.3%        |
| 一ノ井          | 191   | 165   | 26   | 13.6% | 26              | 4                   | 15.4%        |
| 長坂           | 74    | 62    | 12   | 16.2% | 12              | 2                   | 16.7%        |
| すみれが丘        | 100   | 95    | 5    | 5.0%  | 0               | 0                   | -            |
| 合計           | 1,748 | 1,615 | 133  | 7.6%  | 102             | 21                  | 20.6%        |

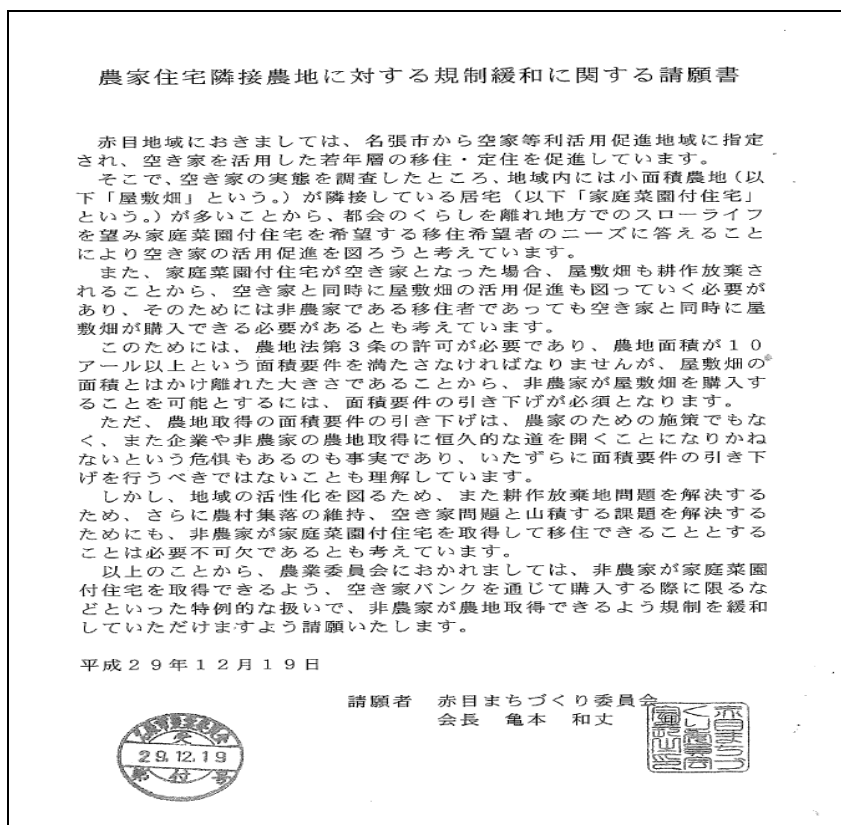
### iii) 農地取得の下限面積の引き下げの働きかけ

地域において農村・山間集落の空き家の流通促進について協議した結果、隣接する農地についても一体的な流通を促進していく必要性についての意見が出されました。

一体的な流通を阻害している要因として農地法により農地の売買が制限されていることから、まちづくり協議会から農業委員会に対して、農家住宅隣接農地の売買に関して特例により認めていただけるよう、規制緩和を求める請願書が提出されました。

この請願を受けて、農業委員会が特例による売買についての検討の結果、空き家バンクにおいて空き家と併せて隣接農地を売買する場合に限り、特例として1㎡以上の農地の売買を認めることとされました。

図8 農家住宅隣接農地に対する規制緩和に関する請願書



③住宅開発地における若年層へのアンケート結果

i) アンケート調査結果

アンケート調査は、地域を通じてPTAや小学校に依頼することにより各小学校の担任を通じて配布、回収したことにより、7割を超える高い回収率となりました。

調査結果は、桔梗が丘地域及びつつじが丘地域の結果について設問ごとに比較し、傾向を分析しました。また、桔梗が丘地域については、「桔梗が丘小学校」「桔梗が丘南小学校」「桔梗が丘東小学校」の3校で実施したことから、3校についても比較を行いました。

表7 調査概要

| 調査概要    |                    |       |       |       |              |
|---------|--------------------|-------|-------|-------|--------------|
| 調査対象    | 各小学校の全保護者（1世帯1通）   |       |       |       |              |
| 配布、回収方法 | 小学校の担任を通じて配布、回収    |       |       |       |              |
| 小学校区    | 桔梗が丘               | 桔梗が丘南 | 桔梗が丘東 | 桔梗が丘計 | つつじが丘        |
| 調査期間    | 平成29年10月10日～10月16日 |       |       |       | 10月27日～11月6日 |
| 配布数     | 367                | 166   | 131   | 664   | 475          |
| 回収数     | 301                | 110   | 105   | 516   | 333          |
| 回収率     | 82.0%              | 66.3% | 80.2% | 77.7% | 70.1%        |

表8 アンケート調査結果詳細検討項目

| 検討項目                          | 検討理由                      |
|-------------------------------|---------------------------|
| A 実親の居住先別比較                   | 親が近くに居住している回答者が多かったため。    |
| B 同居世帯の場合の比較                  |                           |
| C 夫婦とも名張出身者の場合の比較             | 名張市内での移動が多かったため。          |
| D 直前の住まいが名張市以外及び名張市内の場合の比較    |                           |
| E 引っ越すことを考えている方の地域活動への参加状況の比較 | 地域活動と移住・定住意向との相関性を分析するため。 |
| F 住み続けたい理由から見ら地域活動への参加状況の比較   |                           |
| G 地域活動に全く関わっていない方の場合の比較       |                           |

表9 アンケート調査結果小学校別まとめ

|          |   |
|----------|---|
| 桔梗が丘小学校  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・最も利便性が高い地域であり、市外からの住み替えが多い。</li> <li>・新築を選ぶ人が多く、リフォームに掛ける費用が高いことから、生活に余裕があり、また、教育熱心な人が多い。</li> <li>・子どもの進学等にあわせた転出のおそれや何らかの事情で空家が生じた際、費用面から中古市場に乗りにくいのではないかと懸念がある。</li> <li>・地域の維持活性化のためには、現在の居住者の転出を抑制するための施策とあわせ、若年層等の転入の促進を図る必要がある。</li> <li>・また、市内だけでなく市外からの移住を誘導できるポテンシャルがある。</li> <li>・一方、空家等を比較的所得の低い若年層の受け皿とするためには、賃貸化や価格を低く抑えるための施策等が必要と考えられる。</li> <li>・利便性の良さから、名張出身者等特定の世帯から空家等の需要が見込める。</li> </ul> |
| 桔梗が丘南小学校 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・親の代から地元根付いている人も多く、実家の近くに住む人や実家に帰った人が比較的多い。自治会活動等には積極的に関わっていないが、地元で良好なコミュニティを形成している。</li> <li>・居住継続意向が高く、転出抑制のための施策の必要性は高くないと思われるが、親の世代が亡くなって以降の空家対策等は検討しておく必要があり、定住意向を高めることや新たな居住者を引き込むための中古市場の活性化等は必要と考えられる。</li> </ul>  |
| 桔梗が丘東小学校 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣で働く比較的若い核家族が多い。親の代から地元根付いている人も多く、実家の近くに住む世帯も多い。</li> <li>・居住継続意向は高いが、わからないとする人も多いので、趣味やサークル活動などを通じたコミュニティの活性化などの転出抑制策がある程度必要と考えられる。</li> <li>・現状では、市内居住者の候補先として中古市場が活発であると考えられ、この状態を今後とも維持していくことが求められる。</li> </ul>  |
| つつじが丘小学校 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅購入の決め手が土地の価格であることや、リフォームに掛ける費用が低いことから、経済的なことを考慮した結果、居住先として選ばれている傾向が伺える。</li> <li>・親の代から地元根付いている人が多く、地元に住んでいる人が多いことから、地域のコミュニティ活動は他の地域と比べ高い。</li> <li>・居住継続意向が高く、転出抑制策の必要性は高くないと考えられる。現状では、空家の発生が少ないが、将来的に空家が発生した場合の対策については検討しておく必要がある。</li> </ul>   |

## ii) 桔梗が丘地域における空家等の発生要因の分析

アンケート結果から見えた現状分析や仮説の検証結果を踏まえ、促進地域である桔梗が丘地域における空家等の発生要因は次のように考えられます。

<アンケート結果から見えた検証結果>

### ① 居住者

- ・ 今後高齢化が進むが、市内に実親が住んでいる方の3割はUターンである
- ・ 市内からの移住候補地であるが、市外からの転入者の割合は少ない
- ・ 住んでいる方の中には、より利便性を求めて都心への転居を考えている

### ② 需要と供給

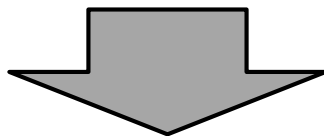
- ・ 桔梗が丘地域（特に桔梗が丘小）では、中古物件ではなく新築物件が選ばれているが、名張市出身者は中古物件を選んでいる割合が多い
- ・ 駅の近くや職場の近くが、住宅を決める一つの決め手となっている
- ・ 名張市内で住み替える場合と市街から戻ってくる際は、実親の近くが購入の決め手の一つとなる
- ・ 実親が近くに住んでいる場合、地縁・血縁からの情報が重要なツールとなる

### ③ 経済面

- ・ 名張市内で住宅を選ぶ際、若年層は家の広さでなく経済面で選択している
- ・ リフォームに掛ける費用は、桔梗が丘地域の方が高い

### ④ 地域活動

- ・ 地域活動は住宅購入の決め手にならないが、定住促進には有効な手段である
- ・ 地域全体で実施するものだけでなく、個人で参加する活動も求められている



<空家の発生要因>

- ⇒市外からの移住だけでなく、市内の若年層等を地域で受け入れる仕組みづくりが確立されていない
- ⇒ターゲットが定まっておらず、空家等が流通しにくい構造となっている
- ⇒居住者が求める職場が近くにない
- ⇒若年層が購入できる価格になっていない
- ⇒実親や地縁・血縁を活かしきれていない
- ⇒住民が期待してる地域活動が十分ではない

## iii) 若年層への空家等利活用施策の検討

空家等の対策としては、利活用又は撤去することで空家等を減らす施策と、転居を減らすなど空家等をつくらない施策が考えられます。

アンケート結果から、子育て世代である若年層は市内での移住は多いが市外からの移住が少ない傾向にあります。これは、若年層の親世代は市外から本市へ多くが移住してきたが、子ども世代になり、市外からの移住が減り市内での住み替えや別居が進んでいるものと考えられます。

また、若年層が住宅を決める際に、地縁・血縁や実家の近くであることを決め手としており、住宅を購入する際、子育てや経済面で実親からの支援を期待していることが考えられ、市内在住の若年層や実親が名張に住んでいる市外からUターンとなる若年層の需要は高いと考えられます。

この結果を踏まえ、市が進めている市外からの若年層に対する移住・定住施策と合わせ、需要が高いと考えられる層を取り込むことで空家等の流通が活性化し、空家等を減らすことに繋がるものと考えます。その際情報発信が重要となりますが、実親が近くに住んでいる場合、情報源として地縁・血縁からの口コミを活用していることから、若年層にだけ情報を提供するのではなく、実親・親戚・知人などへ情報提供することで、空家等の流通に繋がると考えられます。

一方、全国的に見て魅力が高い地域は、定住率が高く移住希望も高いことから、空家等の発生が少ないと考えられます。

この地域の魅力を高めるためには、そこに住む住民が現状と課題を認識し、地域で課題解決に向けた取り組みを進めることが重要であり、それにより地域の価値が高まれば需要が高い層だけではなく市外からの移住・定住に繋がり、空家等の流通も活性化すると考えられます。

以上のことから、空家等利活用施策の進め方、空家等の流通を活性化させる体系、具体的な施策を次のように考えます。

図9 空家等利活用施策の進め方（案）

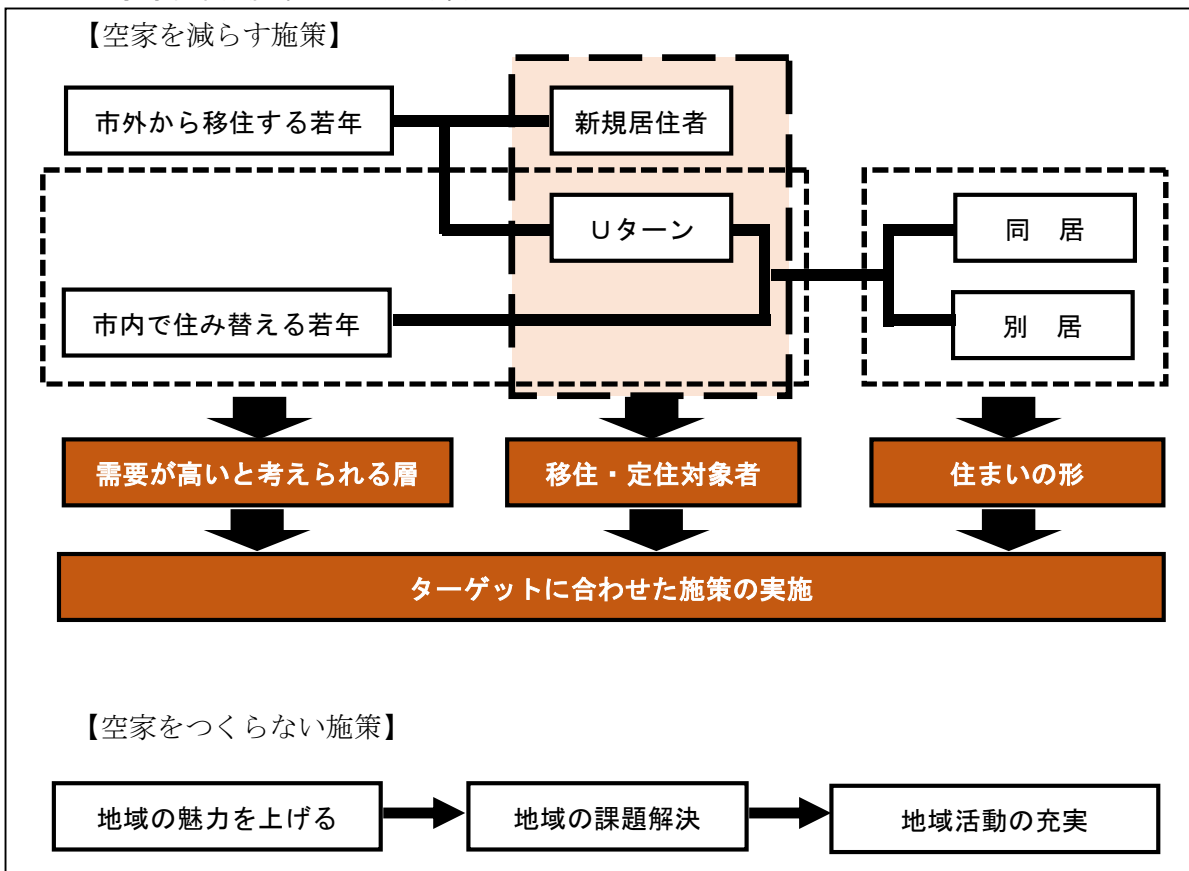


図10 空家等の流通を活性化させる体系（案）

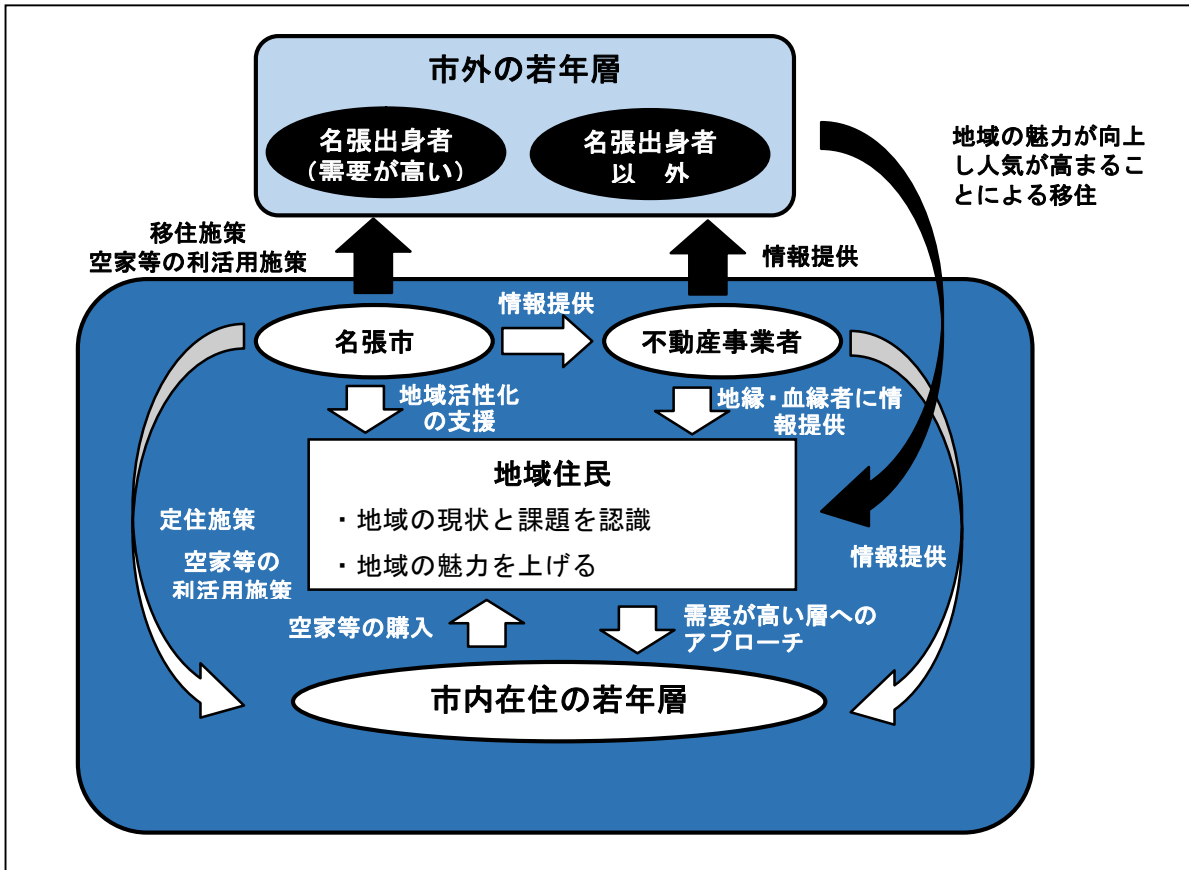
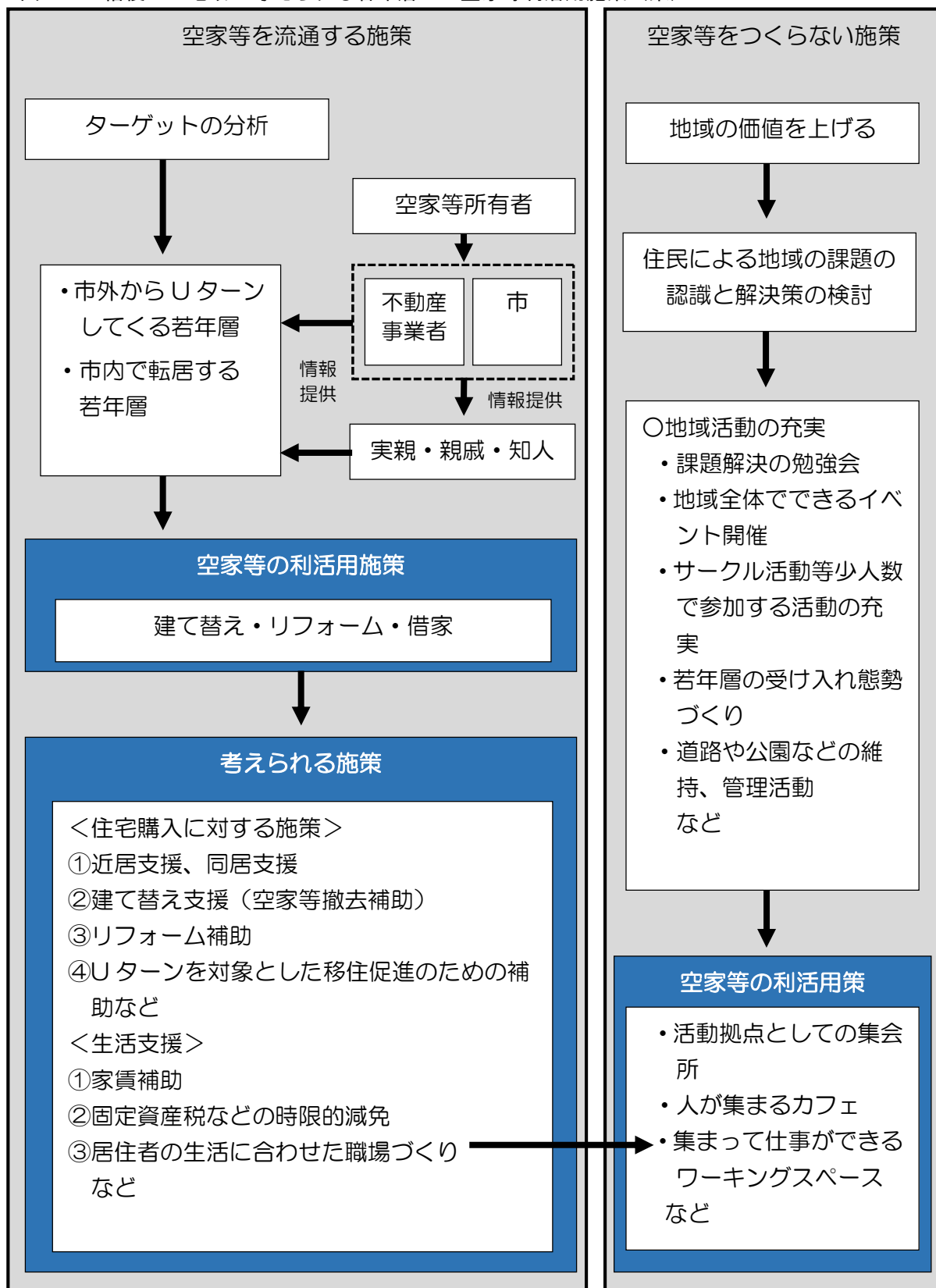




図 1 1 桔梗が丘地域で考えられる若年層への空家等利活用施策（案）



以上の分析結果や空家等対策推進協議会において纏めた空家等利活用促進策等の案を地域に説明しました。

今後、これらを基に若年層の移住定住に繋がる取組を検討・実施していく予定です。

#### ④移住・定住を促進するための広報活動

移住・定住フェア等においては観光パンフレットや名張市の魅力を伝えるパンフレット等を用いていましたが、それらに加え、移住者の声や地域活動、住まい、雇用、子育てといった総合的な移住・定住を促進するためのリーフレットが無かったことから、利活用促進地域への移住者やまちづくり協議会に協力を依頼して作成し、地域イベントや景勝地によるPR活動に使用することはもちろん東京や大阪の三重移住相談センターにおいても配布し、さらに10数回の移住・定住フェアや相談会等においても配布しました。

写真 1 1 リーフレット



写真 1 2 移住・定住フェア



## 2) 空家所有者情報の外部提供手法の検討及びその実施

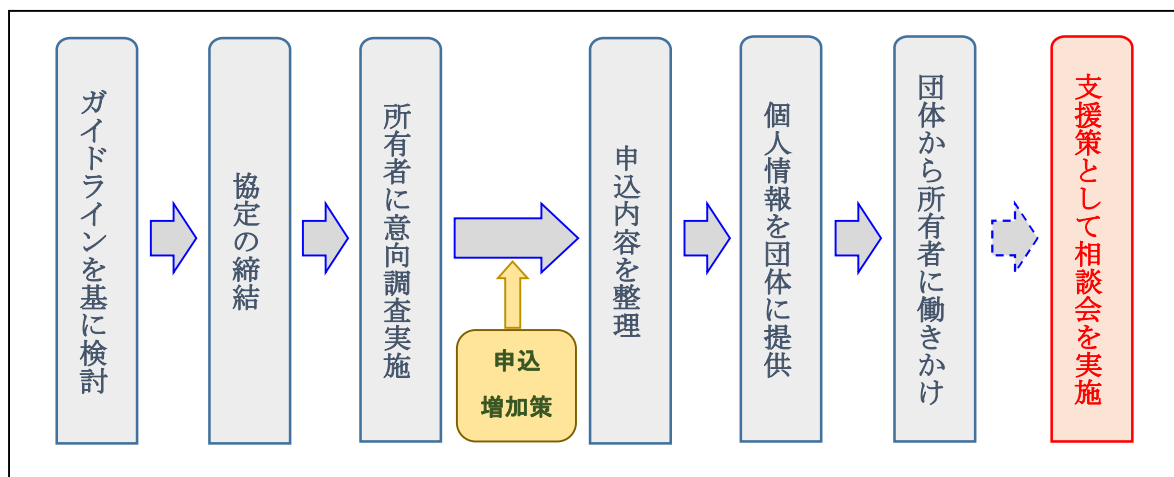
### ①空家所有者情報の外部提供手法の検討

国土交通省のガイドラインを基に、空家等対策推進協議会において情報提供先や提供内容、情報提供者の増加策等について協議した結果、意識の啓発を行うとともに、『個人情報の提供』という表現を用いると抵抗感を覚える所有者が多いと思われることから、『空き家に関する相談申込書』といった表現を用いる工夫をするとともに、情報提供後の支援として無料相談会を開催することとしました。

表 8 空家所有者情報の外部提供手法の検討結果

| 検討内容     | 検討結果   |
|----------|--|
| 情報の提供先   | 協定を締結した団体に提供   |
| 提供内容     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等の連絡先</li> <li>・申込者の所有権</li> <li>・空き家の所在地</li> <li>・空き家の状況</li> </ul> |
| 意識の啓発    | 空き家に関する総合的なリーフレットを同封   |
| 申込者数の増加策 | 個人情報の外部提供に対する承諾ではなく、相談申込とする  |
| 情報提供後の支援 | 提供先団体に金融団、居住支援連絡会を加えた13団体と市による無料相談会を開催   |

図 1 2 空家所有者情報の外部提供手法



その結果、意向確認を行った約1400件に対して100件もの申込をいただき、申し込まれた各団体ごとに情報を取りまとめ、延べ124件分の情報を提供しました。

表 9 情報提供内訳

| 内 容 | 不動産 | 建築解体 | 相続他 | 動産廃棄 | 総 合 | その他 | 合 計 |
|-----|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|
| 件 数 | 69  | 1    | 4   | 14   | 30  | 6   | 124 |

## ②無料相談会の開催

また、個人情報を事業者団体に提供した後の支援策として、無料相談会を開催しましたが、こちらについても『空き家』という表現は用いず、『すまいの活用 無料相談会』という表現により募集をすることにより、市内23組、市外35組、合計58組もの参加をいただき、各団体に対し延べ98組もの相談をいただきました。今後、流通に至った件数等について団体に追跡調査を行う予定です。

表 10 : 相談内訳

| 内 容 | 不動産 | 建築解体 | 相続他 | 動産廃棄 | 総 合 | その他 | 合 計 |
|-----|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|
| 組 数 | 37  | 2    | 11  | 14   | 21  | 13  | 98  |

## 4. 評価と課題

### (1) 空家等利活用促進地域における若年層の移住・定住に繋がる取組

空き家問題の解決には、市単独での取組では限界があり、地域や事業者等を巻き込んでの取組が必要であると考えており、そのためには利活用促進地域において、『空き家は個人の問題』という考え方から、『空き家問題は地域の問題であり、地域で解決する』という意識への醸成を図りたいと考えていました。

本取組により、地域において協議を行ったうえで現状の把握やその結果に基づいた取組を検討し実施したことにより意識の醸成が図れたと感じており、地域や商工会議所による積極的な創業者への支援に協力いただけるなど、本事業実施前と比較すると意識に変化がみられ、モチベーションが向上してきました。

しかし、本取組による成果が上がらなければ、せっかく向上した地域のモチベーションの維持やさらなる向上も困難となってくるものと危惧していることから、地域の役員や事業者等、

市の共通した認識として、本取組による早急な成果を上げていく必要があります、それにより更なる取組の検討・実施を進めていき、好循環を生み出していこうと考えています。

## (2) 空家所有者情報の外部提供手法の検討及びその実施

国土交通省のガイドラインを基に検討をしたことによりスムーズな導入が出来ました。

手法の検討は空家等対策推進協議会において行いましたが、『個人情報の提供』という言葉に抵抗感を覚える所有者が多いという意見が出され、『空き家に関する相談申込』という表現を用いました。また、申込者の増加策が必要との認識から、意識を啓発するための空き家に関する総合的な情報リーフレットを同封したり、相談会の申込についても情報提供時に申し込むこととするなど工夫を凝らしたことにより、1400人に対して100人の申込みをいただきました。相談会についても、『空き家』という表現を用いず『すまいの活用』という表現として抵抗感を無くしたことにより、98組の参加をいただくなど、初めての意向調査・無料相談会の開催としては好評であったと参加団体、市ともに考えています。

しかし、決して高くはない申込率や参加者数であることから、更なる申込者・参加者の増加策を図る必要があります。

## 5. 今後の展開

### (1) 空家等利活用促進地域における若年層の移住・定住に繋がる取組

空家等対策推進協議会だけでなく利活用促進地域においても本年度の取組について評価を実施し、本年度の反省とともに今後の取組について検討します。その際、さらなる地域・事業者等・市との連携による新たな取組の検討・実施を図るだけでなく、向上したモチベーションの維持とさらなる向上のため、成果が出やすい環境づくりについて、また利活用の促進だけでなく、地域における意識の啓発など、総合的な対策の取組についても検討していきます。

また、利活用促進地域での成功例については、市内の同様の住宅地タイプの地域において拡散を図っていきます。

### (2) 空家所有者情報の外部提供手法の検討及びその実施

継続した空き家所有者情報の外部提供を行うことによる申込者の増加を図るとともに、当日参加できない所有者がいることや空き家の所有者だけでなく今後空き家の所有者となる見込みの方についての参加に繋げるため、相談会の継続的な開催や単年度に複数回開催するなど、今後の展開を検討・実施していきます。

| ■事業主体概要・担当者名 |   |              |                 |
|--------------|---|--------------|-----------------|
| 設立時期         | 昭和29年3月31日  |              |                 |
| 代表者名         | 名張市長 亀井 利克  |              |                 |
| 連絡先担当者名      | 都市整備部 営繕住宅室 西浦 正人   |              |                 |
| 連絡先          | 住所  | 〒518-0492    | 三重県名張市鴻之台1番町1番地 |
|              | 電話  | 0595-63-7740 |                 |
| ホームページ       | <a href="http://www.city.nabari.lg.jp/">http://www.city.nabari.lg.jp/</a> |              |                 |