

第4章 空き家リース事業の結果

1、 事業の概要

(1) 事業の目的

本事業の目的は、農山村滞在施設の利用料金の軽減が都市と農山村の交流促進につながるか検証するものである。

事業にあたっては、次の5つの課題を設定した。

空き家を活用することで施設整備にかかる初期経緯を軽減する

施設利用者の滞在費用を軽減し、施設の利活用を促すことができるか検証する

NPOと地域住民の協働運営により、施設の維持費を軽減することが可能であるか検証する

都市部企業など相手方を特定した交流が効果的であるか検証する

農山村滞在施設の利用を企業の社員福利厚生事業と位置付けることができるか検証する

(2) 事業の主体

本事業の事業主体は、NPO法人結まーるプラスと地域住民（桜江町谷住郷地区・桜江町長谷地区）が協働で実施する。

ただし、市は「江津市パートナー企業づくり事業」によりNPOや地域住民と都市部企業との交流の促進を側面的に支援する。

*江津市パートナー企業づくり事業・・・協定の締結により、都市部企業と江津市(地域)が「人・もの・情報」の積極的な交流活動を行うことを公約するもの

(3) 事業の概要

本事業は、NPOが初期の設備投資を抑えることができる空き家活用型の農山村滞在施設（しまね田舎ツーリズム拠点施設として登録）を、都市部住民の農村体験等の目的で貸し出すというものである。

本事業のねらいは、NPOと地域住民が空き家を農山村滞在施設として管理・運営する仕組みを通じて、都市部住民の滞在費負担を軽減し、農山村への交流や二地域居住等を促進するものである。

また、農山村滞在施設の仕様としては、都市部企業など相手方を特定して活用するパターンと相手方を特定せず一般的な募集により活用するパターンに大別し、2つの施設を運営するものとする。

（法整理）

NPOが地域活性化の目的で空き家の転貸をすることが可能

地域活性化のための空き家情報提供等推奨事業の島根県知事認定を取得

しまね田舎ツーリズム拠点施設への登録

農山漁村余暇活動のための「体験」を伴う農山漁村民泊等を実施する場合には、「宿泊料」を受け取らず、「体験料」として料金を受け取ることができる。

企業用の農村滞在施設の運営

【企業との協議結果】

施設の整備：NPO法人がしまね田舎ツーリズム拠点整備事業（島根県単独事業、改修費の1/2を助成）により、空き家を農村滞在施設として改修する。

施設の管理：NPO法人 施設利用の管理と施設全体の管理
谷住郷地区 施設の清掃委託（個人へ）

契約の形態：NPO法人と企業が施設を賃貸契約
賃貸料金 25,000 円 / 月 （*光熱水費は企業負担）
利用料(体験料) 1人 2,000 円 / 泊（*社員の負担）

契約の期間：毎年4月1日から10月31日までとする。
*山菜採り、川エビとり、海水浴、収穫、夜神楽などが体験できる期間

交流活動：NPO法人 交流事業や達人の紹介、海水浴やスキーなど地域情報の提供など
谷住郷地区 鮎のつかみ取り体験（養殖場）農体験（ゆず収穫など）秋祭り、夜神楽、地区民体育大会などへの受入れ

企業の取組：利用促進のための独自プランの作成

一般向用の農村滞在施設

施設の整備：NPO法人がしまね田舎ツーリズム拠点整備事業（島根県単独事業、改修費の1/2を助成）により、空き家を農村滞在施設として改修する。

施設の管理：NPO法人 施設利用の管理と施設全体の管理
長谷地区 施設の清掃委託（個人へ）、除草作業等（個人へ）

施設の利用形態：利用料(体験料) 1人 3,000 円 / 1泊

交流活動：NPO法人 交流事業や達人の紹介、海水浴やスキーなど地域情報の提供
田舎暮らし体験ツアー（空き家紹介ツアーなど）の実施
長谷地区 田んぼのオーナー、神楽体験ツアー、しめ縄づくり、山菜採りなど

(4) 事業の評価

(指標1) 利用者状況

(指標2) 利用者アンケート

施設の利用者から、以下の項目についてアンケート調査を行った。

施設の印象

よかったところ

改善してほしいところ

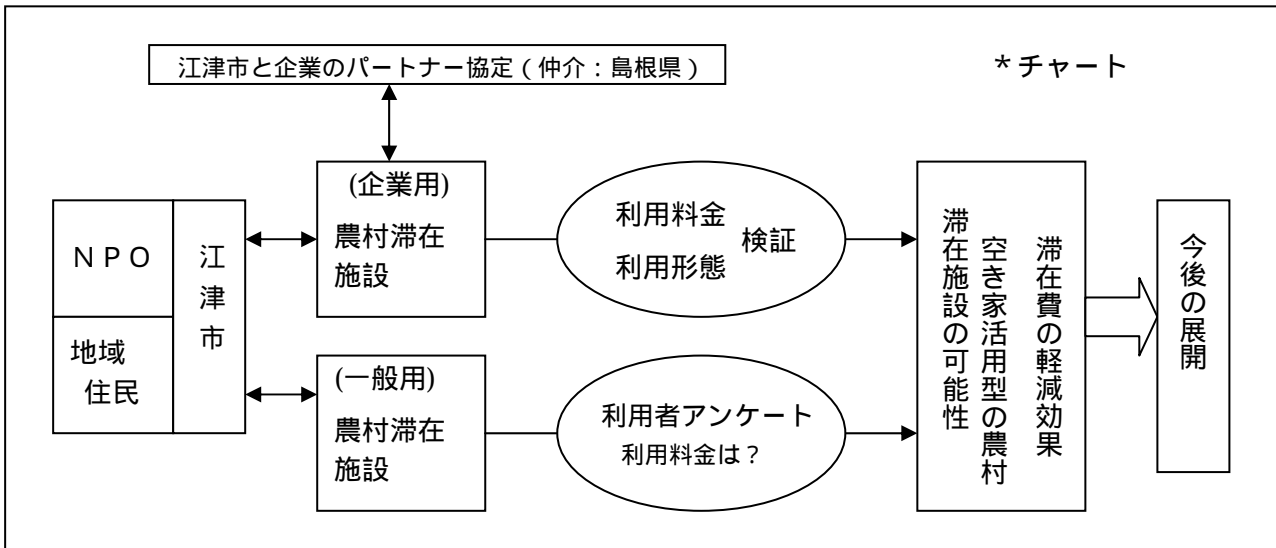
適当な滞在費用について
再利用等の希望の有無
自由意見

- (指標3) 企業との契約が成立した利用料金や利用形態
- (指標4) 農村滞在型施設の整備にかかる経費

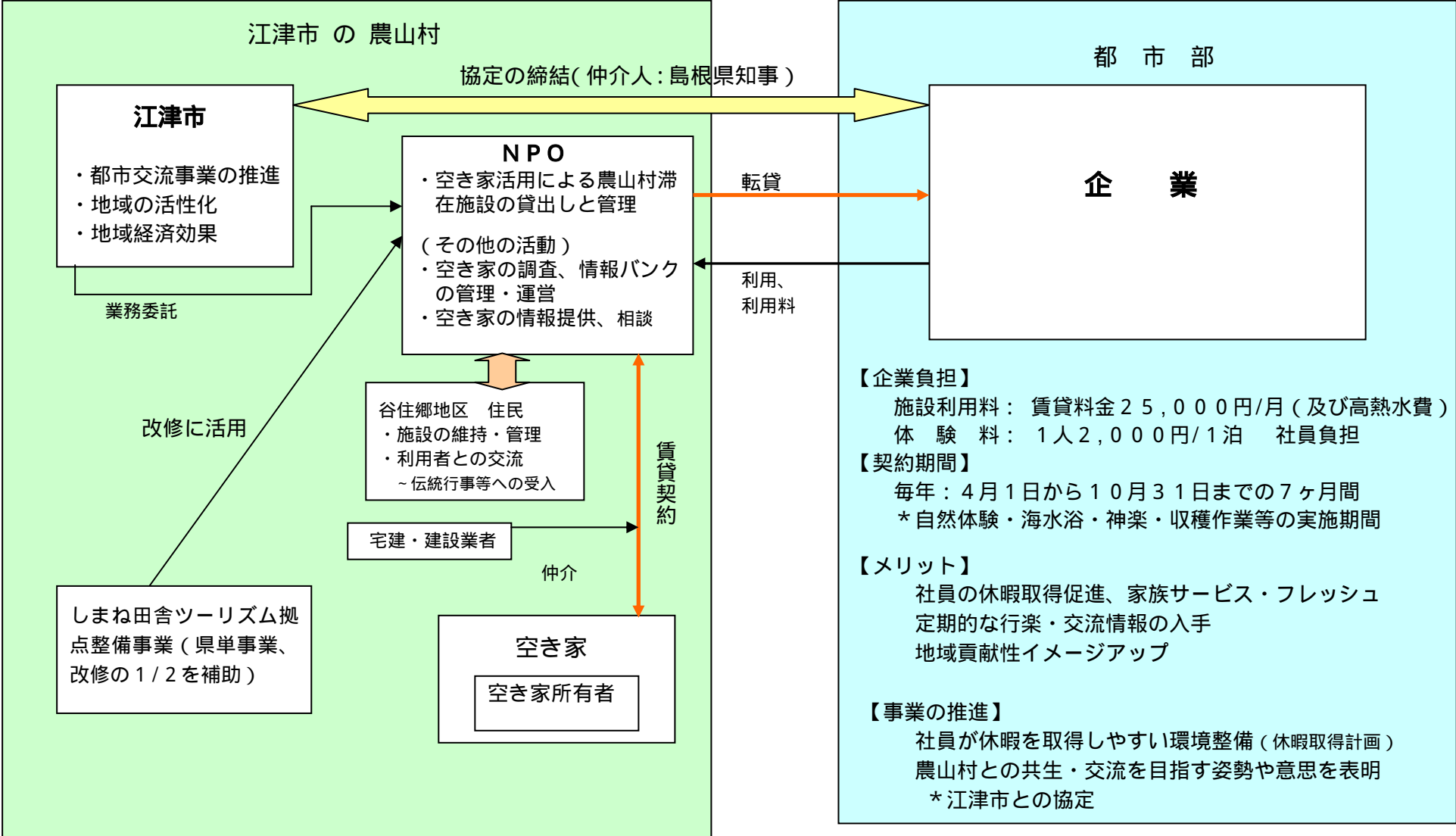
(5) 事業の支援

江津市と企業がパートナー協定を締結し、企業と地域の「人・もの・情報」の積極的な交流を側面的に支援する。

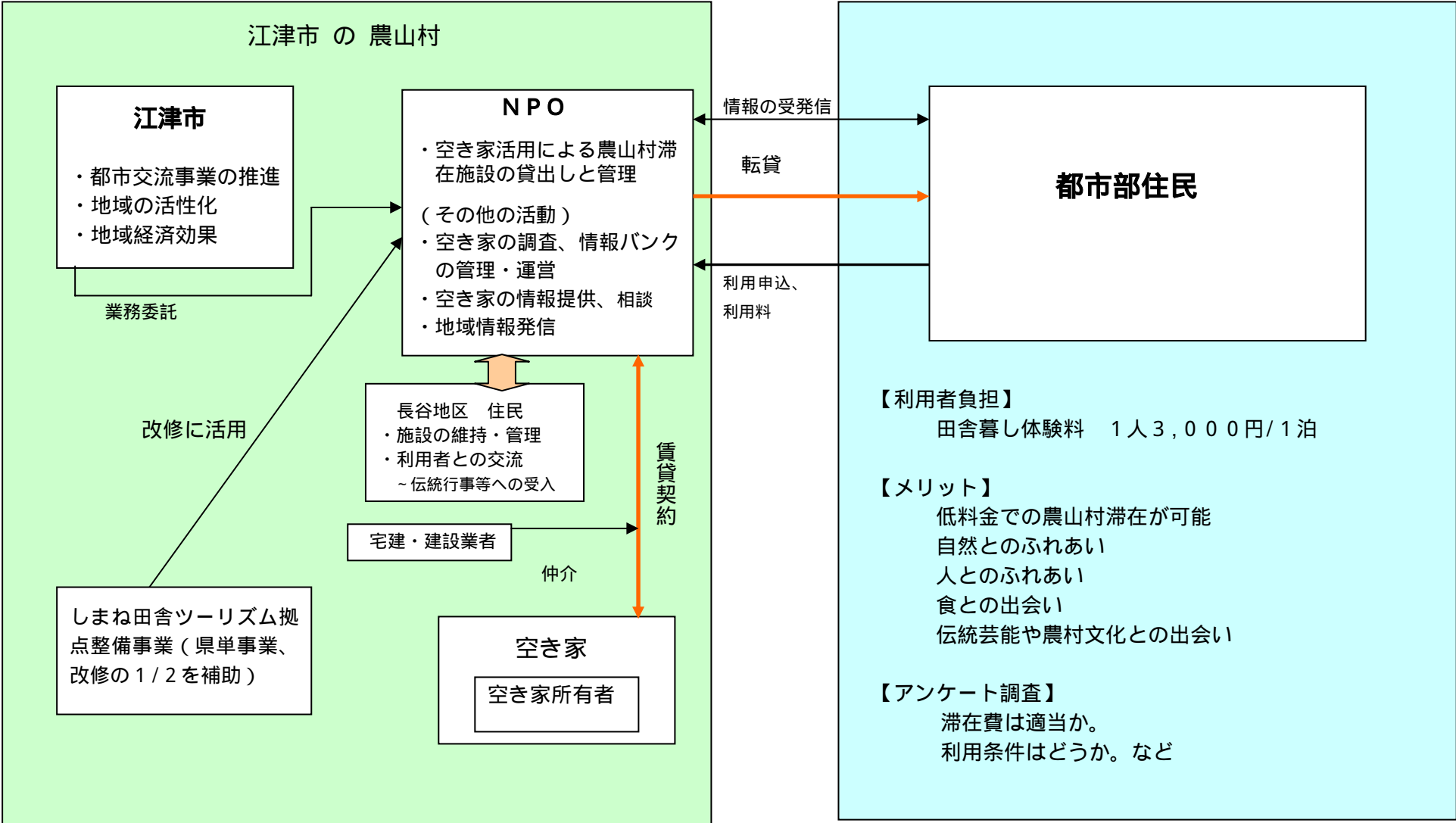
* 島根県：1社1村しまね運動、江津市：江津市パートナー企業づくり事業



空き家リース事業の流れ
 - 企業用農村滞在施設としての活用 -



空き家リース事業の流れ
- 一般用農村滞在施設としての活用 -



(6) 事業の結果

企業用の農村滞在施設

ア．活用企業

企業名：山陽空調工業株式会社

企業の概要：所在地 広島県広島市、社員 87 人

利用者：社員及びその家族、及び関連会社の社員

イ．企業との契約が成立した利用形態及び料金

賃貸料 25,000 円 / 月(* 光熱水費は企業負担)にて、契約を交わし、社員等の利用に際しては、田舎暮らし体験料として 1 人あたり 2,000 円 / 泊 (素泊まり) を利用者から徴収する。

NPO 法人は、基本料金及び体験料を受取ることにより、施設の維持・管理、及び利用者の滞在にあたり、各種体験活動のコーディネートやご当地情報の提供を行う。

ウ．企業用の施設整備等にかかった経費

物件の状況：築 50 年、木造 2 階建て (利用は 1 階のみ) 5DK

家賃：月額 10,000 円 (空き家所有者へ NPO が支払う家賃)

修繕に要した費用：536,700 円 (しまね田舎ツーリズム拠点施設整備事業 (県単事業 1/2 補助) を導入)

修繕の内容：

(業者委託分) つり束修繕、畳表替え、石油給湯器、給水給湯排水工事、電気工事など

(NPO による修繕分) 柱の塗替え、壁の塗替え、床の一部張替え ~ 原材料費 33,000 円

施設の運用開始：平成 18 年 12 月 ~ 一般利用者への試行的に活用

企業との契約開始：平成 19 年 3 月 ~ 企業のみ活用



(施設の外観)



(施設の内観)

企業用施設「天神の郷」

江津市桜江町谷住郷の天神郷集落の集落名にちなんで「天神の郷」と名づけた施設

一般用の農村滞在施設

ア. 一般用の施設整備等にかかった経費

物件の状況：築 80 年、木造平屋

家賃：月額 8,000 円（空き家所有者へ NPO が支払う家賃）

修繕に要した費用：1,140,000 円（しまね田舎ツーリズム拠点施設整備事業：県単事業 1/2 補助を導入）

修繕の内容：

（1 回目）和室敷居入替え、玄関天井撤去、トイレ間仕切り撤去と簡易水洗化、給排水衛生設備など * 18 年 11 月

（2 回目）床の張替え、台所天井張替え

* 施設を利用した結果、不備を感じる部分を再度修繕 18 年 12 月

施設の運用開始：平成 18 年 12 月～



（施設の外観）



（施設の内観）

農村体験滞在施設「ぼつんと邸」

江津市桜江町長谷地区の山中にぼつんと立っていることから「ぼつんと邸」と名づけた施設

利用者アンケート

（質問項目）

- ・ 施設の印象
- ・ 設備等について、よかったところ
- ・ 設備等について、気にかかるところ
- ・ 適当な滞在費用について
- ・ 再利用等の希望の有無
- ・ 自由意見

（アンケートの対象者）

宿泊者及び日帰り利用者の合計 53 人（* 田舎暮らし体験ツアー参加者ほか）

アンケートの時期）

平成 18 年 12 月～平成 19 年 2 月

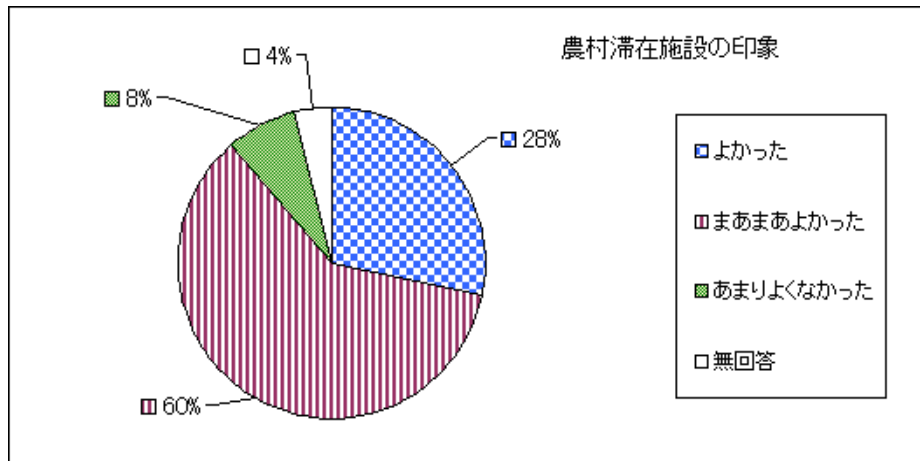
空き家活用による農村滞在施設利用者のアンケート結果

回答者

利用の状況	宿泊者	10人
	日帰り利用	43人
	合計	53人

農村滞在施設の印象

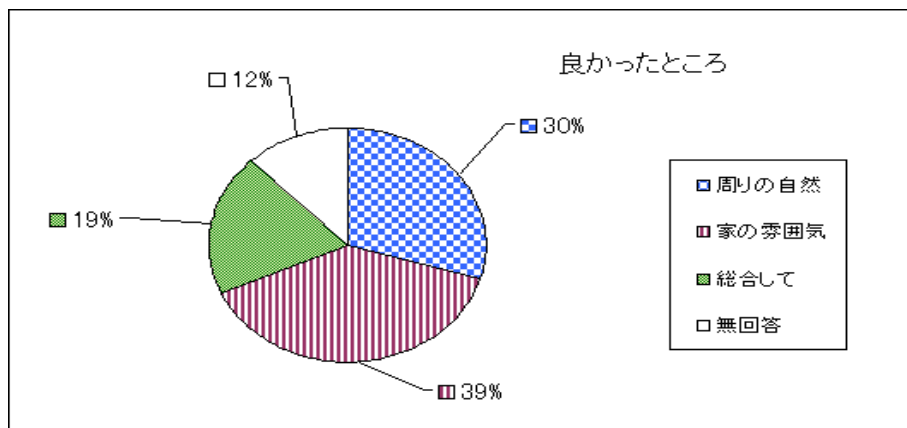
	よかった	まあまあよかった	あまりよくなかった	無回答	合計
農村滞在施設の印象	15	32	4	2	53
割合(%)	28.3	60.4	7.5	3.8	100.0



良かったところ

多数回答可

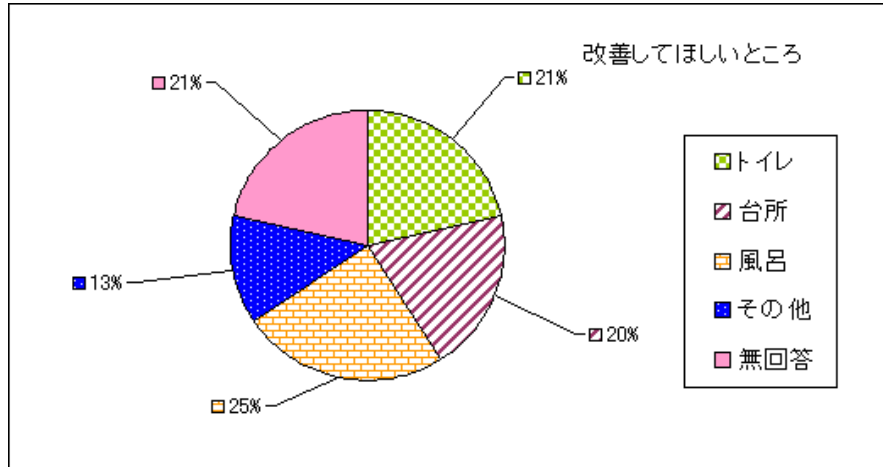
	周りの自然	家の雰囲気	総合して	無回答	合計
良かったところ	17	22	11	7	57
割合(%)	29.8	38.6	19.3	12.3	100.0



改善してほしいところ

多数回答可

	トイレ	台所	風呂	その他	無回答	合計
改善してほしいところ	13	12	15	8	13	61
割合 (%)	21.3	19.7	24.6	13.1	21.3	100.0

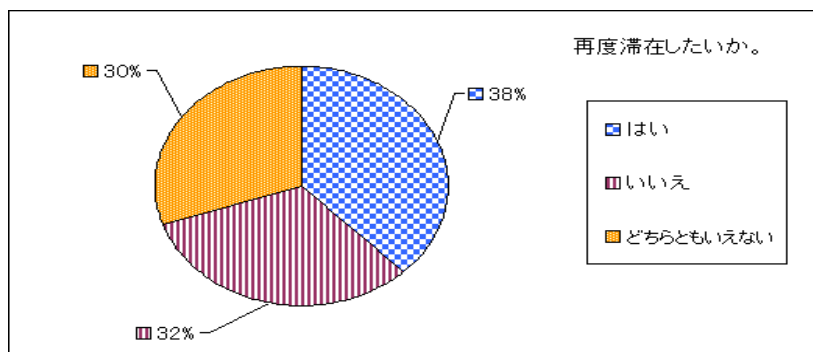


(その他意見)

- ・冷暖房設備(エアコン)がほしい。 3人
- ・建具が気になった。 2人
- ・ふるが深すぎる。 1人
- ・若い人向きでない。 1人
- ・外観が悪い。 1人
- ・玄関が高い。 1人
- ・雨戸がほしい。 1人
- ・家が傾いている気がする。 1人
- ・使わない部屋が気になる。 1人

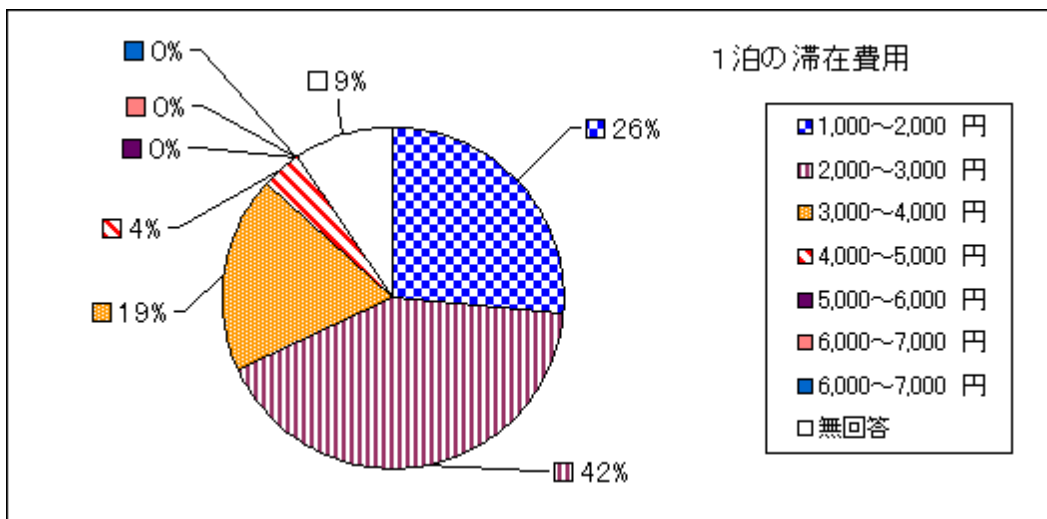
再度滞在したいか。

	はい	いいえ	どちらともいえない	合計
再度滞在したいか。	20	17	16	53
割合 (%)	37.7	32.1	30.2	100.0



1泊の滞在費用は1人いくらが適当か。

	1,000～ 2,000 円	2,000～ 3,000 円	3,000～ 4,000 円	4,000～ 5,000 円	5,000～ 6,000 円
1泊の滞在費用	14	22	10	2	0
割合 (%)	26.4	41.5	18.9	3.8	0.0
		6,000～ 7,000 円	6,000～ 7,000 円	無回答	合計
		0	0	5	53
		0.0	0.0	9.4	100.0



質問内容	このような空き家を活用した安価な農村滞在施設があれば、利用したいか？
回答者 15人	利用したい。
1人	夏季等に川に親しむころに利用したい。
1人	夏に避暑的な感じで、利用したい。
1人	子どもの夏休みなど利用できる場所がほしい。
1人	気分転換やストレス解消にいいと思う。
1人	近くに行ってみたいところがあれば利用したい。
1人	知らない土地でゆっくりとその土地の良い所を見たい。
1人	施設を利用した研修をしてほしい。
1人	こういう施設を作りたいし、活用したい。
1人	存在がわかれば利用したいが、情報が行動の目的となる。
1人	もう少し民宿のような感じがよい。
1人	自分が見たいものや体験してみたいことがあれば利用したい。

1人	友達が集まる時などに利用したい。
1人	気楽に利用できそうだ。
1人	キャンプ感覚でグループで利用し、飲み明かしたい。
1人	ふるさとの我が家の雰囲気味わえる。
1人	囲炉裏があった方がいい。
1人	その土地の生活空間での滞在は、その土地を知る上でも貴重な体験になると思う。そういった情報があれば利用したい。
1人	
1人	利用したいと思うが、滞在期間をフォローしてもらえる企画があるとよい。
1人	出張等で着た時は利用したい。仕事と抱き合わせなら利用したい。
1人	別荘感覚でたまに利用するにはいいと思う。
回答者 5人	自分の家の環境によく似ているので利用したいとは思わない。
1人	思わない。

自由意見

・自然の風景が魅力的に感じた。
・施設は落ち着いた気分になり、とてもなつかしく思った。玄関の上がりが高いため、段があったら良いと思った。
・こういう施設がもっとたくさんの人に利用される事を望む。
・改修費用がかからないのが良い。
・多くの人に利用してほしい。
・町全体が良い所。環境も良い様に思えた。
・交通の便はどうか？
・配慮は良いが、住むにしたら考える。空き家の利用には感心した。
・地域の地図がほしい。
・今の時代、若い人にも利用してもらうにはトイレの水洗化が必要だ。
・杉花粉が気になる。
・その滞在施設を中心にした、地域を紹介した読み物があれば、その土地を知ることが出来ると思う。
・施設の和紙を利用した照明が良かった。

(7) 考察

ア．企業用農村滞在施設について

企業の要望としては、仕事の繁忙期（年末～年度末）の利用促進が現実的に難しいという実態があり、4月～10月の自然体験（山菜採り・農作業・川エビとりなど）や海水浴、秋祭り（夜神楽）などの地域体験ができる時期に利用したいという要望を受け、毎年4月～10月という契約が成立した。

利用料金については、基本料金を月額25,000円（光熱水費は企業へ請求）とし、基本料金のみを会社が負担し、利用のつど利用者から1人1泊2,000円の体験料を徴収することとなった。例

えば、家族4人で利用すれば計8,000円という低料金での宿泊が可能となり、企業としても休養型農山村滞在施設として、積極的に利用を呼びかけたいとしている。また、企業の利用促進として、NPOからの早めの情報提供を希望され、企業独自の施設利用プランも計画されている。

さらに、企業と江津市がパートナー協定を締結したことにより、企業と地域(NPO)の親密関係が増し、未永い交流活動の展開が期待される。

イ．一般用農村滞在施設について

アンケートの結果、施設の印象は「よかった」が28.3%、「まあまあよかった」が60.4%と好印象であったが、再度利用したいかという質問に対しては、「はい」が37.7%に対し、「いいえ」が32.1%で、「どちらともいえない」が30.2%であった。その理由としては、「体験」や「情報提供」の必要性を示唆する意見が多かった。すなわち、安価な滞在施設を整備するのみでなく、滞在中の情報提供や体験メニューの充実が必要とされている。

また、滞在費については、1泊1人あたり2,000円から3,000円の費用負担を希望する者が最も多く(41.5%)、続いて1,000円から2,000円を希望する者が26.4%、3,000円から4,000円を希望する者が18.9%と続くが、5,000円以上については希望がなかった。一般向けの滞在施設については利用料を1人あたり3,000円/泊としたが、概ね適当と思われる。

自由意見の中で特に印象的なものに、「その土地の生活空間での滞在は、その土地を知る上でも貴重な体験になると思う。そういった情報があれば利用したい。」という意見があったが、空き家での滞在は、新しく造られた宿泊施設を利用する場合に比べ、その土地らしさを体感できるという意味で、多様な可能性があると感じられた。

ウ．空き家活用型の農村滞在施設の可能性について

農山村滞在施設を低料金で利用に供するため、施設の整備などにかかる初期経費(本事業では2施設の合計が168万円、内1/2は島根県より助成)を抑制することのできる「空き家」を活用することは大変有効な手法である。また、本事業では、空き家の改修費用をできるだけ抑えるため、NPOのスタッフが柱や壁を塗装するなどの工夫を行った。こうした工夫と状態の良い空き家を見つけることができれば、空き家活用型の農山村滞在施設については、比較的手軽に取組むことができ、汎用性も高いと思われる。

エ．滞在費用の軽減効果について

本事業では、空き家を活用し、NPOと地域住民が協働で施設を管理することで、施設利用者の滞在費用を軽減することを試みた。その結果、企業は小経費で社員の休養促進型の施設を確保でき、これを機に、社員の福利厚生活動を充実したいという意向を示している。また、一般の利用者についても、体験事業等の情報提供により再度利用したいという希望が多かったことから、滞在費用の軽減は、都市と農山村の交流促進において、効果的な手法であると思われる。

ただし、残念ながら、今回の事業では、施設の運用期間が短かったこと、季節的に交流事業が少ない時期であったことから、費用の軽減効果が定性的な把握のみとなった。また、受入側の地域(NPO等)の空き家施設の運営にかかる経費や負担と利用料の収支について検証ができなかったため、今後の課題とする。