

## 第6章 空き家活用による農山村滞在と定住促進システムの今後の展望

---

### 1、空き家の現況と所有者の意向・実態調査のまとめ

#### (1) 結果の概要

- ア．調査対象地域（総面積の約8割を占める。）における調査家屋数4,079戸に対し、空き家は774戸であり、空き家率は19%であった。
- イ．このうち、「そのまま居住が可能」が30.5%、「若干の修理で居住が可能」が28.3%であり、約6割近くの空き家が活用の可能性がある。
- ウ．所有者の意向調査について、住所が判明（106件）し、回答が得られたのは、わずか45件であったが、意向としては、このうち16.3%が売却希望、18.6%が貸し出しの意向を示した。しかしながら、「そのまま空き家として所有したい」とする意向についても39.5%と高い割合を示し、その理由としては、墓参り等で時々利用するためを理由にあげる者が多かった。

#### (2) 今後の展開

- ア．空き家の所有者を含めた市民の空き家活用に対する意識を啓発する。
- イ．賃貸若しくは売買が可能な空き家の登録を進める。

### 2、農山村居住にかかる空き家利活用ニーズに関する調査のまとめ

#### (1) 結果の概要

- ア．「古民家を改修して農山村へ移住する」ことについて、「そういう生活をしてみたい」という回答者が19.2%、「関心がある」が49.1%と高い関心度を示した。
- イ．古民家を取得して移住する場合の希望価格の平均は、売買なら1367.3万円、賃貸なら家賃月額4.4万円となったが、移住等にかかる懸念点として「医療機関についての不安」、「人間関係への不安」、「交通や買い物の不便さ」があげられている。

#### (2) 今後の展開

- ア．都市部住民との交流や定住・二地域居住等の促進にあたっては、空き家の利活用を積極的に推進していく。
- イ．移住等を促進する場合に、生活環境に関する情報やケア体制、人間関係に対する不安感を払拭するための取組が必要である。

### 3、空き家リース事業のまとめ

#### (1) 結果の概要

- ア．企業用の農山村滞在施設の運営
  - (ア) 契約の形態：企業負担として基本料金が月額25,000円（高熱水費は企業負担）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。
  - (イ) 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

- (ウ) 施設の管理等：NPOは利用者の調整、体験や地域情報の提供、及び施設の管理を行う。  
地域住民は、施設の清掃と体験や伝統行事への受入れを行う。
- (エ) 企業の取組み：利用促進のための独自プランの作成を予定している。

#### イ．一般用の農村滞在施設の運営

- (ア) 利用料：1人1泊3,000円（田舎暮らし体験料として）
- (イ) 利用者：宿泊者及び日帰り利用者合計53人（田舎暮らし体験ツアー参加者ほか）
- (ウ) 利用者アンケート：
  - ・ 施設の印象が「よかった」が28.3%で、「まあまあよかった」が60.4%であったが、再度利用したいかという問いに対して「はい」が37.7%で、「いいえ」が32.1%、「どちらともいえない」が30.2%であった。その理由として、「情報」や「体験メニュー」の充実が示唆されている。
  - ・ 滞在費については、一泊素泊まりで「2,000円～3,000円」を希望する者が41.5%と最も多かった。

#### ウ．総合評価

##### (ア) 滞在費用の軽減効果

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。

##### (イ) 空き家活用型の農山村滞在施設の可能性

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、今回の事業では、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、比較的手軽に取り組むことができ、汎用性も高いと思われる。

## (2) 今後の展開

ア．企業の利用契約期間の4月から10月までの間に、社員の利用促進を図り、空き家施設の運営経費と利用料の収支について検証していく。

イ．一般用施設の利用料は、現行の1人3,000円/泊（オプション体験につき料金を加算）で運営し、施設の運営経費と利用料の収支について検証していく。

ウ．地域住民と企業の施設利用者の交流を促進するために、地域の達人や高齢者のスキルを活かした体験メニューを拡充し、情報提供の充実を図る。

エ．施設を農村滞在施設として運用する場合、現在は、しまね田舎ツーリズム拠点施設として位

置づけ、滞在に際する利用料は、田舎暮らし体験料として体験とセットで受領する仕組みをとっている。これについて、短期借家制度の導入などの可能性を検討していく。

#### 4、体制の整備のまとめ

##### (1) 結果の概要

ア．市民、NPO、宅建・建設業者、行政がそれぞれの役割分担を明確にして移住・交流支援ネットワークが形成されたため、空き家等を活用した定住の促進が期待される。

イ．移住にまで踏み切れないが田舎暮らしを体験してみたいという長・短期滞在希望者に対し、空き家を活用した滞在施設を提供できる仕組みを導入したため、都市部住民の定住・交流・二地域居住等のあらゆるニーズに対応できる環境が整った。

##### (2) 今後の展開

ア．移住・交流支援ネットワークを移住希望者や市民等に周知し、活動を促進する。

イ．市が空き家調査により構築した空き家地図情報データベース（スタンドアロン）とNPOが管理する空き家データベースの情報がリンクされていないため、空き家地図情報管理システムとして一本化し、移住・交流支援ネットワークの各組織が活用しやすい環境をつくる必要がある。

#### 5、今後の取組方向

本調査においては、都市と農山漁村の共生・対流を促進するためのツールとして「空き家の活用」に焦点を絞った取組を試みた。その結果、農山漁村側に「活用できる空き家」が多数あり、都市側にも「空き家を活用したい。」というニーズがあることがわかった。

さらに、「情報提供や体験メニュー等の充実」を条件としながら、滞在費用の軽減が都市と農山漁村の交流等を促進する可能性が高いことが実証された。

また、併せて受入れ側の体制として、移住・交流支援ネットワークづくりを行ったため、今後は、このネットワークの充実を図りながら、都市部住民の移住、交流、滞在等の多様なニーズに柔軟に対応していきたい。

空き家活用型の農山村滞在施設については、様々な経費の軽減と利用方法の可能性をみとめることができたが、NPOがこうした滞在施設を多数運営していくことが可能であるかどうかについては、本調査では検証されていないため、今後の課題とする。

#### 6、次年度以降に向けた取組

(1) 本調査では、市域の農山村部という限定地域での調査を行ったが、調査を進める中で、市街地においても空き家が多数発生していることがわかった。また空き家活用事業に取り組む過程で、中小企業等から空き家を社宅として活用したいというニーズが寄せられている。そこで、次年度は、市域の約2割の面積を占める市街地の空き家調査に取り組み、本調査により構築した空き家地図情報管理システムへ全市の空き家データを入力し、その活用を促進していきたい。

(2) 空き家の活用に際しては、NPOや宅建・建設業者、行政等の多数の組織が参画することとなるため、家屋の評価基準や活用の流れなどのマニュアル化に取り組みたい。

(3) 空き家の活用を促進するためには、都市部住民の田舎暮らしニーズとのリンクが必要となる。そこで、田舎暮らし希望の会員ネットワーク等への情報提供が可能となるよう情報発信等の広域

連携を図りたい。

- (4) 本事業により、二地域居住の可能性を見出すことができたが、本事業では「滞在費用の軽減」という都市側の視点に立った取組みとなっている。一方で、農村側のメリットを重視するとき、次年度より以下の仕組みづくりを試みて、都市と農山村が真に win - win となる状況をつくり出したい。

都市部住民の二地域居住による「期間滞在」と、企業参入の進む農業等において需用の高い「季節労務」をマッチングし、農山村部へ都市部の労働力を流入する仕組みをつくる。

## 7、総括

本調査は、都市と農山村の共生・対流の促進を阻害している3つの要因の中から、「家族単位での滞在費が高い」という阻害要因の解消方策の検証について重点的に取り組んだ。

また、取組みのポイントとしては、「空き家の活用」という一貫したテーマに基づいて、現況の把握、モデル事業、体制の整備という3つの方向からのアプローチを行った。

まず、現況の把握においては、農山村部の5軒に1軒が空き家であるという実態があきらかになり、他方で、都市部住民の空き家活用に対する確かなニーズがあることがわかった。

続いて、モデル事業においては、空き家活用型の農山村滞在施設を運用することで、農山村への滞在費用の軽減を試みた結果、こうした施設が交流を促進するための効果的な方策の一つであることがわかった。

最後に、体制の整備については、農山村側の受入れ体制を整備することを試み、産・民・官が連携する移住・交流支援ネットワークを形成した。

以上のことから、本調査では、都市と農山村の共生・対流を促す仕組みとして、「空き家」というツールを活用した結果、一定の成果がみとめられた。

また、調査を進める中で、農山村に増え続ける放置空き家を保全するという視点や、空き家を活用した人の移住や交流が地域コミュニティの維持・活性化につながる可能性も見出すことができた。

今後は、この「空き家」をツールとした農山村の保全や活性化という仕組みが、社会的な必然性において、1つの社会システムとして定着していくことを期待したい。

本調査においては、積み残した課題や新たな課題も提起されており、引き続き課題の解決に取り組むものとする。