

完了実績報告書

<p>事業名称</p>	<p>空き家バンク物件を活用したアップサイクル型のお試し移住住宅による 新たな居住・移住支援</p>
<p>事業主体名</p>	<p>特定非営利活動法人 Goodstock</p>
<p>連携先</p>	<p>たつの市、兵庫県立大学、NPO 法人ひとまちあーと等</p>
<p>対象地域</p>	<p>兵庫県たつの市を中心とした西播磨地域</p>
<p>事業概要</p>	<p>兵庫県たつの市において、増加する移住、出店希望者に対する取組である。これらの相談に対応するとともに、移住ツアーやお試し移住住宅を運営することで、新たなライフスタイルに対応した居住・移住支援をおこなった。</p>
<p>事業の特徴</p>	<p>移住・出店相談からお試し移住住宅でのお試し移住を実施し、さらに空き家バンク登録物件をめぐる移住ツアーを企画することで、新たな居住、出店ニーズに対応しようとするもの。</p>
<p>成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移住、出店相談の実施（常設とイベントでの出前相談）</li> <li>・ 他市町のお試し住宅の設置状況調査</li> <li>・ 今後のお試し移住住宅の運営検討</li> </ul>
<p>成果の公表方法</p>	<p>NPO 法人 Goodstock ホームページ <a href="http://good-stock.net">http://good-stock.net</a></p> <p>NPO 法人 Goodstock Facebook ページ <a href="https://www.facebook.com/NPOgoodstock">https://www.facebook.com/NPOgoodstock</a></p>
<p>今後の課題</p>	<p>今後の事業展開としては、本事業で検討した移住相談からお試し移住、空き家バンクで物件を見つけ、アップサイクルでリノベーションする一連の流れが実施できるような、体制や資金の検討が必要。また事業者間の連携についても検討が必要。</p>

## 1. 事業の背景と目的

### (1) 背景と課題

たつの市の空き家バンクは、空き家管理者の支援を主な業務としており、たつの市の設置する空き家バンクへの登録を支援しています。一方で「空き家相談センター」の名前を見て、移住希望者、出店希望者からの問い合わせや相談が増えています。しかしながら、これらの新しい流入の動きに十分に対応できていない現状があります。

昨年度空き家バンクのブラッシュアップに置いて明らかになった課題として、空き家バンク登録者（空き家所有者）の大半は財産整理を目的としての売却希望であり、一方で利用者（移住希望者など）は、まずはお試しで入居してから購入を検討したい方が多く、ミスマッチが生じています。事実、自ら古民家などを見つけた方は想像していた暮らしができず、短期間で退去してしまう場合も散見されます。2019年に一般社団法人 移住・交流推進機構が全国に市町村に対して行った「移住体験施設実態調査」でも、移住体験施設の運営にあたっての現在の課題は「移住体験施設の利用者が実際の移住（定住）につながらない」の割合が最も高いという結果となっています。

コロナ禍における新たな働き方（ワーケーション、多拠点居住）への対応や、新たな居住ニーズ（職住近接）が注目されるなかで、定着率を上げる施策は地域問わず重要なテーマと捉えています。そこで、当法人では、2017年からたつの市空き家相談センターを窓口として対応し、空き家活用を通じた新たな居住・移住支援モデルづくりを試みました。

加えて、前出の移住体験施設実態調査では、「移住体験施設の維持・管理のコスト負担が大きい」ことも大きな運営上の課題をされています。この点に置いて、アップサイクル型のお試し移住住宅に限らず、古民家ホテルなどとも連携を取り、面的なお試し移住支援も目指しました。

表 1. 移住体験施設の運営にあたっての現在の課題(2019年度 移住体験施設実態調査より)

選択肢	2019年度		2015年度	
	回答数	割合	回答数	割合
1. 移住体験施設を増やしたいが、活用できる物件が出てこない	69	20.8%	52	30.8%
2. 移住体験施設の利用が進まない（利用が少ない）	120	36.1%	45	26.6%
3. 移住体験施設の維持・管理のコスト負担が大きい	151	45.5%	64	37.9%
4. 移住体験施設の利用者が実際の移住（定住）につながらない	178	53.6%	81	47.9%
5. 移住体験施設の利用者のトラブル・クレームが多い（地域住民とのトラブルも含む）	13	3.9%	9	5.3%
6. その他	49	14.8%	32	18.9%
回答者数	332	-	169	-

図 1. アップサイクル型お試し移住住宅



## (2) 事業の目的

本事業では、現在空き家となっている建物をアップサイクル住宅として整備し、お試し移住住宅として活用することを目的としました。それによって、増加する移住相談、出店相談を積極的に受け入れ、空き家バンクで発生している空き家所有者と移住希望者のミスマッチを補うものです。そのために、主に4つの取組みを進めました。

取組①はアップサイクル型お試し移住住宅の設置運営です。たつの市内の空き家をお試し移住住宅として設置し、移住希望者に移住体験を提供しました。これまで検討してきたアップサイクルが活かせるように、家具などはアップサイクル家具を配置しています。

取組②は移住、出店相談対応です。移住・出店相談に対応し、さらに移住が実現するように、移住ツアー（空き家の見学等）を実施しました。

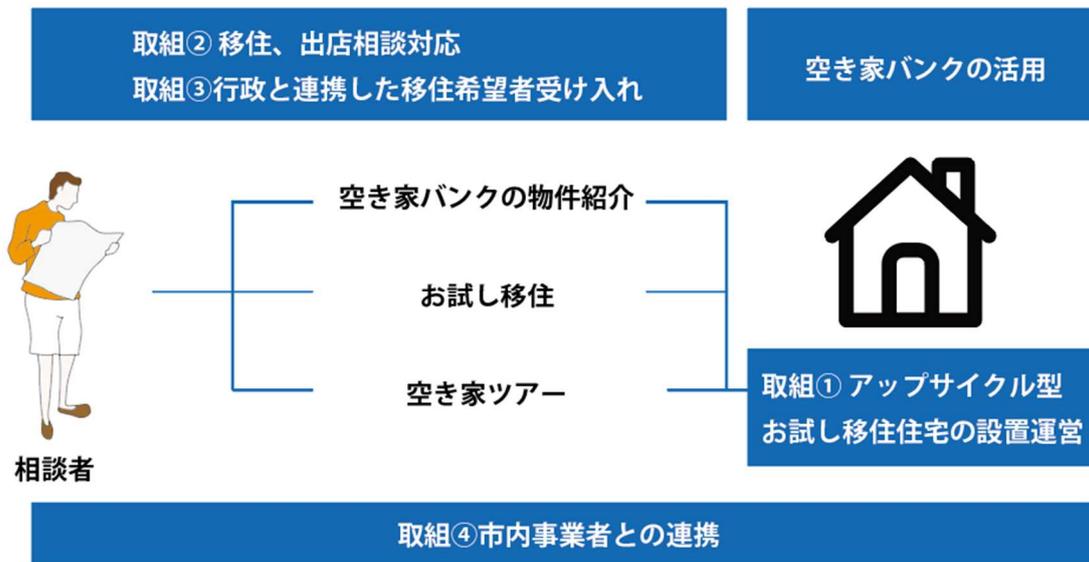
取組③は行政、市内事業者と連携した移住希望者受け入れです。行政に来ていた移住希望相談を当法人でも対応するようにし、移住ツアーやお試し移住につながりました。併せて市内事業者との意見交換を重ね、お試し移住を拓げるための検討も進めました。また、お試し移住住宅の運用フローについてステークホルダーごとの役割について整理を行いました。

取組④は市内事業者との連携です。移住者の増加、定着率の増加を目指し、古民家ホテルなどとも連携しながら、移住希望者、出店希望者を適切にまちに受け入れる施策を進めました。

これらの取組を通じて、空き家バンク物件を活用したアップサイクル型のお試し移住住宅による新たな居住・移住支援を試みた次第です。

図2にこれら4つの取組みの関係性を示します。

図2. 本事業の取組の関係



## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

本事業の取り組みについて表2に各取組の詳細、表3に取り組みのスケジュールを示します。本事業は、これまで当法人が取り組んできたアップサイクルの検討、空き家相談や移住相談のつながりの上に実施するものです。これまでの経緯としては、2020年度事業において、アップサイクルの拠点として Goodstock センターを設置しました（図3）。Goodstock センターでは、アップサイクル家具などの開発、ショールーム、イベント実施の拠点として機能させています。これまでもイベントなどを通じて雑談レベルでの移住相談を受けていました。本事業ではこれらの移住、出店相談に対応し、お試し移住を実施することで新たな居住ニーズに対応しようとするものです。

図3. Goodstock センターの様子 (2021 年度事業より)



表2. 取組み内容

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
取組① アップサイクル型お 試し移住住宅の設置 運営	お試し移住住宅物 件選定	NPO 法人 GS、 たつの市	・お試し移住を実施するための 住宅を決定し、お試し移住がで きるように運営する。
	お試し移住住宅の 運営	NPO 法人 GS、 連携団体	これらの受付対応などを当法人 で実施します。
	お試し移住情報発 信	NPO 法人 GS、 NPO 法人ひと まちあーと	お試し移住の情報発信をたつの でまちづくりをすすめる団体と ともに実施します。
取組② 移住、出店相談対応	移住・出店相談の 実施	NPO 法人 GS、 たつの市	移住希望者に対する相談に常時 のっています。
	空き家ツアー	NPO 法人 GS	たつの市空き家バンクに掲載さ れている空き家の中から移住希 望者に対して移住ツアーを企画 します。
取組③ 行政と連携した移住 希望者受け入れ	相談対応の行政協 議	NPO 法人 GS、 たつの市	移住対応について、行政と協議 し、来年度以降の事業に結びつ けます。
	今後の移住施策の 検討	NPO 法人 GS、 たつの市	
取組④ 市内事業者との連携	事業者連携会議の 実施	NPO 法人 GS、 連携団体	市内の宅建事業者や移住に積極 的な事業者と連携した協議の場 を持ちます。

表3. 取組スケジュール

事業項目	具体的な取組内容	令和4年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
取組①	お試し移住住宅物件選定									
	お試し移住住宅の運営									
	お試し移住情報発信									
取組②	移住・出店相談の実施									
	空き家ツアー									
取組③	相談対応の行政協議									
	今後の移住施策の検討									
取組④	事業者連携会議の実施									

事業計画時点では、お試し移住住宅をアップサイクルDIYをおこなって立ち上げる予定であったが、物件選定が難航したため、過去に古民家ホテルとして運営されていた物件をお試し移住住宅として設置運営することとした。そのため、お試し移住住宅としての運営期間が短くなってしまった。

(2) 事業の取組詳細

取組① アップサイクル型お試し移住住宅の設置運営

物件調整が遅れたことで、お試し移住住宅の設置は事業後半になってしまったが、3ヶ月の運営ができた。当初予定していた、物件をアップサイクルすることは叶わなかったが、アップサイクル型の家具などを設置した。お試し移住住宅として選定した物件はもともと古民家ホテルとして活用されており、その後未活用の状態であったため、これらをそのまま流用することとした。お試し移住住宅については、移住相談に対応する中で、移住可能性が高い方におすすめすることとした。

図4. お試し移住住宅の内部



お試し移住住宅には合計4組の利用があった。もともとホテルであったことからか、いずれも好評であった。移住希望者は実際に移住先に数日滞在することで、生活像を具体的にイメージできる効果があった。以下にお試し移住住宅の利用者の滞在後のインタビューを抜粋して紹介する。

#### 【お試し移住利用者の声】

「移住体験として、ほんとうにたつののまちで暮らすことのイメージがわいた。例えば、古民家ではどんな生活音が響くかなど。空き家バンクで紹介いただいた物件もそういった観点で見られるようになったため、移住体験ができてよかった。」（70代男性）

「実家も都市部のため、これまで『田舎に帰る』という感覚がなかったので、古民家を改装したホテルに泊まることで、憧れの田舎暮らしが出来た。子どもたちも、はじめての古民家を楽しんで居たように思う。1日過ごすなかで、カフェやギャラリーをはじめとした文化的な店が想像以上多いことが驚きだった。もし移住するとどんな暮らしができるかも想像できた。」（40代男性）

#### 取組② 移住、出店相談対応

移住・出店相談については、目立った増加はなかったものの、表4の通り毎月定期的に相談がありました。移住相談の中心は高齢夫婦であり、退職後に都心部を離れて暮らしたいニーズが明らかになりました。こういった移住希望者に対して、空き家バンク登録物件を対象にした移住ツアーを実施した。移住ツアーでは、物件の所有者と対面する機会を設け、実際に生活した際の暮らしについて、話し合える場をもった。こうしたツアーによって、移住後の暮らしについてイメージがわきさらに、実際の移住につながることを期待されます。事業期間中には移住成約はなかったものの、具体的な話が進んでいる案件もあり、移住相談、移住ツアー、お試し移住が一定の成果を出せていると言えます。

さらに移住に限らず、出店希望者の対応も同様に空き家バンク物件から出店可能な物件を紹介するとともに、チャレンジショップができるようなイベントなどを開催し、気軽にお試し出店ができる機会を設けました。こうしたイベントを通じて、出店希望者がまちなかの人とつながることで、出店検討を具体的にすることを期待しました。

図5. 移住ツアーの様子



表4. 相談・お試し移住件数

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	合計
移住相談	0件	3件	1件	3件	2件	2件	1件	12件
お試し移住					設置	1件	3件	4件

関連事業として実施した GoodstockMarket は、これまで取り組んできたアップサイクルの取組も発展させているものです。空き家に残されたお皿や家具を再活用し、マーケットを開催して販売することで空き家利活用の啓発を進めています。今回、このマーケットでも移住相談を受け付けることとしました。あくまで雑談レベルの相談や空き家バンク物件をインターネット上で紹介する程度でしたが、参加者からは、イベントなどで気軽に相談できることが効果的だという反応がありました。

図6. GoodstockMarket のチラシ

**Goodstock Market vol.3**  
**1/21 sat**  
**1/22 sun**  
**10:00-16:30**

空き家から出てきた食器をはじめとした古い食器のフリーマーケット + 創造的転用の見本市

川原町三軒長屋 奥の蔵にて  
 (龍野町川原町1.5 1-1  
 心さんとReposさんの間の通路奥入り)

UPCYCLE EVENT  
**みちくさ花屋さんのガラス小瓶によく合うお花の販売とアレンジワークショップ**

蔵にひと足はやく可愛い春のお花たちが並びます

SUSHI&VEGETABLE 心さんのあったまる「あら汁」あり☑!

兵庫県最初の女医である横山醇が明治から昭和の50年もの間開業していた横山小児科医院。時の流れの中で眠っていた、醇さんが医院で使用していたガラスの薬瓶を一部販売します。まちの記憶を語りつぐ一助となれば幸いです。  
 ※22日に醇さんのことや当時の龍野について知る事ができるイベントを開催します。ぜひ併せてご参加をお待ちしています。

当事業は、ひょうごボランティア基金・地域づくり活動NPO事業助成金を得て実施しています  
 問い合わせ 特定非営利活動法人Goodstock 宰井 090-8309-1151

図7. GoodstockMarketの様子



また、たつの市への出店希望者がお試し出店できる機会として開催したクラクラ古本市では、将来的にたつの市に出店や開業したい方のお試しの場として機能しました。この場でも移住・出店相談に対応することで、日常的には拾えない相談に対応しました。

図8. お試し出店機会としてのイベント



### 取組③ 行政と連携した移住希望者受け入れ

さらにこれらの事業を補助事業終了後も継続できるように、行政や市内の事業者と意見交換を重ねました。特に行政とは移住相談の出口づくりについて、行政としてどのような対応を取るか、協議を重ねました。その際、他市町のお試し移住住宅の設置状況や今後の空き家バンクの運営状況などについてアイデアを出しながら検討を進めました。多くの場合、お試し移住住宅は行政の設置管理となっていますが、その場合、細やかな対応が難しいこともあり、設置は行政でおこない、その管理運営に民間ノウハウを活用することが持続可能な仕組みになるのではと議論しています。

表 5. お試し移住住宅の設置に関する協議内容

協議内容	
7月25日	事業の概要について説明
12月19日	お試し移住住宅の設置について
1月23日	お試し移住住宅、出店希望者の対応について
2月20日	今後のお試し移住について

### (3) 成果

#### 取組① アップサイクル型お試し移住住宅の設置運営

設置が大幅に遅れ、運営期間が短かったもののお試し移住住宅による移住促進に一定の効果があることが、お試し移住住宅の利用者インタビューから明らかになった。今回は補助事業であったため、利用料は無料としたが、今後の継続性を考えると、利用料の設定、掃除や鍵の受け渡しなどにかかる人件費や体制について課題があることが明らかとなった。運営計画の策定の中で、他市町のお試し移住を見るに、1日利用料の場合と月額の場合があることが明らかとなっており、たつの市で実施する際の適切なパッケージの検討が今後必要になる。

#### 取組② 移住、出店相談対応

移住、出展相談については、事業開始時から常時対応できた。しかしながら相談件数が大幅に増加することはなく、一定の件数であった。本事業での工夫として、関連事業として実施したイベントにおいても相談対応することとした。こういったイベントでの相談対応であれば相談のハードルが下がるといえ、今後も GoodstockMarket など法人で開催するイベントでは常時、出前相談の窓口をもつことを想定している。

#### 取組③ 行政、市内事業者と連携した移住希望者受け入れ

行政事業者とは定期的に意見交換を重ねることで、連携した移住者受け入れを検討した。視察に出向いた和歌山県では、移住受け入れに住居とともに仕事も見つける仕組みを持っており、空き家バンクを活用した居住支援に限らず、市内事業所と連携した仕事もサポートする必要があることがわかった。これらは、各地で発足している移住計画のパッケージが参考になると想定している。

### 3. 評価と課題

本事業の評価としてこれまでも空き家相談センターとして受けていた移住相談について、積極的に対応することができ、さらにお試し移住住宅を運営できたことで、その出口を具体的に提案できたことが成果と言えます。また移住に限らずイベントを通じて出店希望者の相談に対応するなど、これまで対応が不十分だった内容について対応ができています。さらにこれらの成果をもって、たつの市と協議を重ね、今後の行政施策になるように検討できたことも成果と言えます。

今後の課題として、お試し移住住宅を継続するための資金確保や体制構築が課題となっている。今後も移住・出店相談は増加することが想定でき、これらの出口の確保を行政、事業者などと連携

して検討することが必要である。

#### 4. 今後の展開

今後の事業展開としては、本事業で検討した移住相談からお試し移住、空き家バンクで物件を見つけ、アップサイクルでリノベーションする一連の流れが実施できるように、体制や資金の検討をすすめる。その際、お試し移住住宅の設置について行政とも連携を取ることで設置と運営を分離する方向性を検討することや、住居に限らず仕事を用意することで新しい居住ニーズに答えるなど、事業者間の連携を強化する予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2018年8月		
代表者名	福本真一		
連絡先担当者名	佐伯亮太		
連絡先	住所	〒679-4177	兵庫県たつの市龍野町下川原 80
	電話	0791-78-9220	
	メール	info@good-stock.net	
ホームページ	<a href="http://good-stock.net">http://good-stock.net</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。