

# 戸建て空き家 × 移住

地方・農村部の取り組み事例

筑波大学システム情報系社会工学域

建築・地域計画研究室

山本 幸子

# 地方・農村部における 空き家を取り巻く課題の特性

## 社会的背景・地域性

- ・都市部への人口流出
- ・少子・高齢化の進行
- ・地域の担い手減少  
→大工・職人の減少
- ・不動産業が未発達
- ・外部からの活用に対する抵抗感

## 住宅

- ・戸建て持ち家が多い  
→相続人が都市部に居住している  
場合は管理放棄が進行
- ・伝統木造民家が多い  
→現代のライフスタイルに合致  
しない間取り・性能

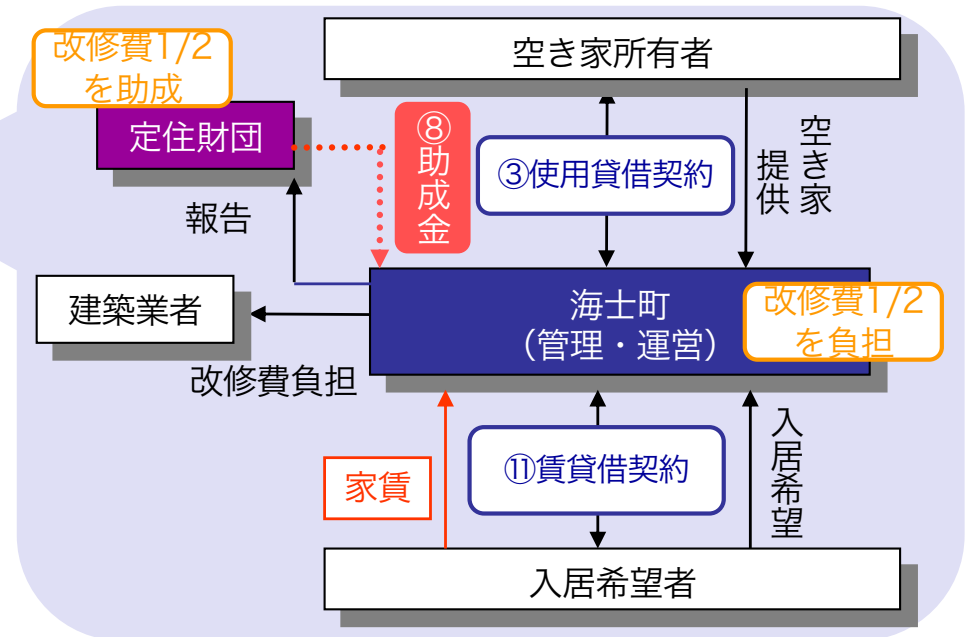
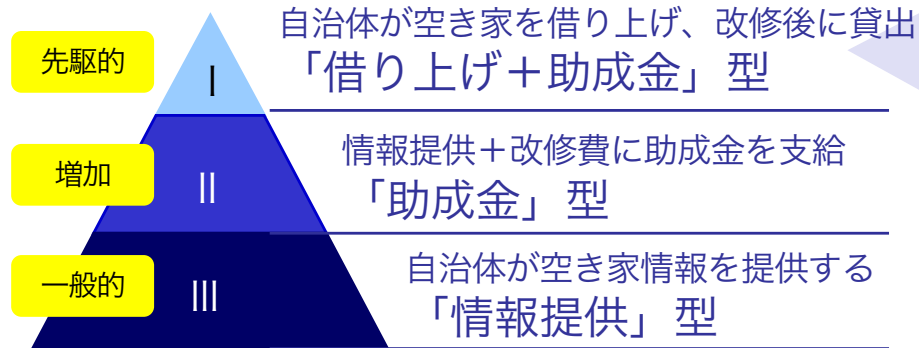
## 対応策

- ✓ **居住ニーズの向上**  
移住・二地域居住を促進し、空き家の利活用を推進する
- ✓ **伝統木造民家の活用**  
新築と比較した経済的・文化的メリットを強調し、
  - ・リノベーション手法の開発・適用
  - ・非住宅用途への転用（宿泊施設、コワーキングスペースなど）を検討
- ✓ **地域全体の価値向上**  
空き家を活用した地域コミュニティの活性化や、観光・産業振興につなげる  
取り組みを推進

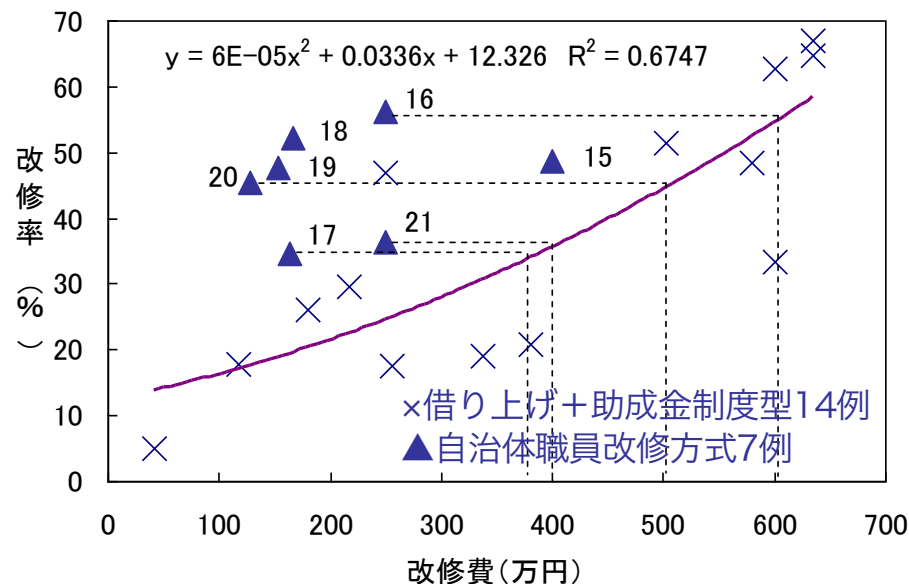
# 事例 1：空き家バンク（流通の仕組み）

3

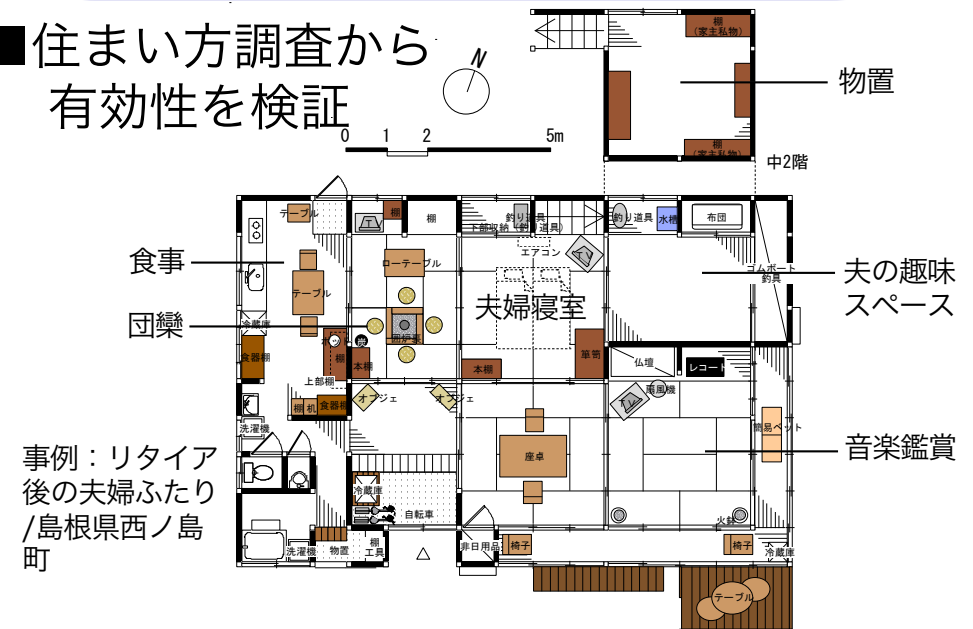
## 自治体の空き家活用システム 3 タイプ



## 改修費と住宅全体改修率の関係



## 住まい方調査から有効性を検証



# 事例 2：二地域居住（つくば市の事例）

4

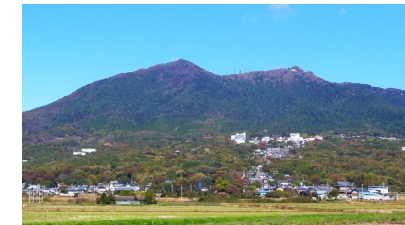
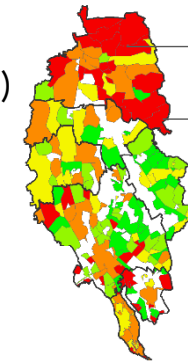
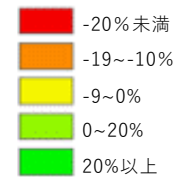
## ■ 関係人口の概念－関わりの階段



参考：小田切徳美 「関係人口論」とその展開

## ■ 筑波地区の空き家化の進行

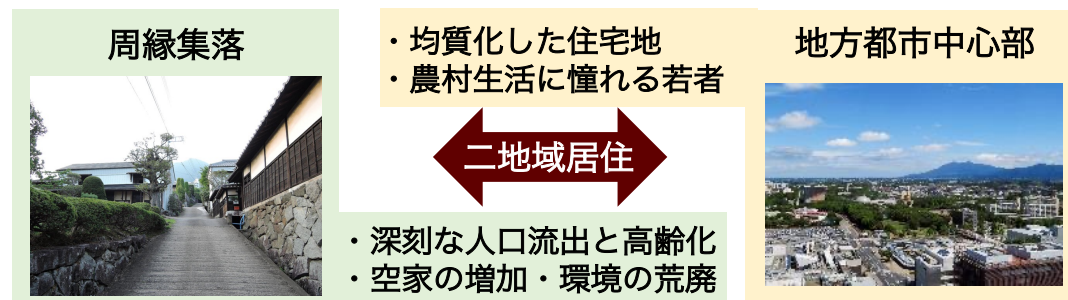
人口増加率  
(1995~2015)



|    | 空家数(2015) |          |    | 空家率<br>(2015) | 空家数(2021) |          |    | 空家率<br>(2021) | 増加率   |
|----|-----------|----------|----|---------------|-----------|----------|----|---------------|-------|
|    | 半空<br>家   | 完全<br>空家 | 合計 |               | 半空<br>家   | 完全<br>空家 | 合計 |               |       |
| 合計 | 13        | 23       | 36 | 23.08         | 13        | 29       | 42 | 27.45         | 16.67 |

## ■ 自治体内での二地域居住一周縁集落の空き家活用

広域合併により都市部と農村部が近接する地方都市では、自治体内での中心部と周縁集落の二地域居住が可能



<https://www.city.tsukuba.lg.jp/shisei/joho/1008071.html>

## 空家活用

| 事例 | 年代  | 職業    | 往来パターン(赤:居住地) |        |
|----|-----|-------|---------------|--------|
| A1 | 40代 | 会社員   | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| A2 | 40代 | 団体職員  | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| A3 | 40代 | 主婦    | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| B1 | 30代 | 自営業   | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| B2 | 40代 | 会社員   | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| B3 | 50代 | 看護師   | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| B4 | 40代 | 大学教授  | 柏市            | ⇔ 筑波地区 |
| B5 | 40代 | 自営業   | 市他地区          | ⇔ 筑波地区 |
| C1 | 50代 | NPO法人 | 市中心部          | ⇔ 筑波地区 |
| C2 | 40代 | 会社員   | 古河市           | ⇔ 筑波地区 |

出身者  
地縁有

非出身者

移住者

古屋昴：筑波大学修士論文（2021）

# 事例3：ゲストハウス（移住者の起業）

5

## ■ 移住者による空き家を転用したゲストハウスの事例

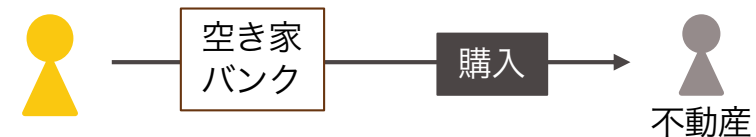
|      | 事例①栃木県                                                                            |       | 事例②千葉県                                                                             |             | 事例③千葉県                                                                              | 事例④東京都                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物写真 |  |       |  |             |  |  |
| 经营主体 | 30代夫婦                                                                             |       | 30代夫婦                                                                              |             | 20代单身                                                                               | 30代单身                                                                               |
| 前住地  | 栃木県<br>那須塩原市                                                                      | 東京都   | 千葉県<br>木更津市                                                                        | 千葉県<br>木更津市 | 東京都                                                                                 | 東京都<br>新宿区                                                                          |
| 前職業  | 薬剤師                                                                               | WEB制作 | ホテル業                                                                               | 栄養士         | 学生                                                                                  | WEBサービス                                                                             |

## ■ 空き家の確保プロセス

事例1,3,4



事例2



✓ ①③④は地元住民の紹介、②は空き家バンクの活用により空き家を確保している

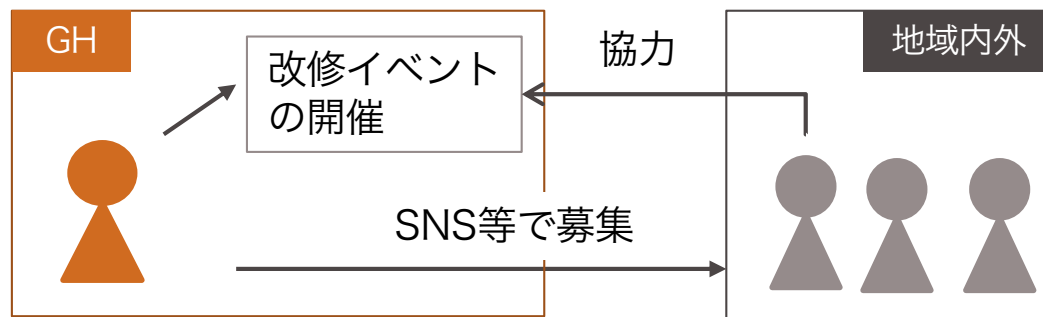
# 事例3：ゲストハウス（移住者の起業）

6

## ■ 主な改修内容

|             | 事例①                     | 事例②                               | 事例③                 | 事例④                             |
|-------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| 改修費<br>(万円) | 200                     | 非公開                               | 74                  | 200                             |
| 地元<br>工務店等  | ・給排水・浄水槽工事<br>・浴室・トイレ新設 | ・給排水・浄水槽工事<br>・浴槽撤去<br>・シャワー・風呂新設 | ・給排水工事<br>・シャワー新設   | ・給排水・浄水槽工事<br>・シャワー・トイレ新設       |
| 経営者<br>自身   | ・床・壁・天井張替え<br>・掘り炬燵撤去   | ・床・壁・天井張替え                        | ・床・壁・天井張替え<br>・浴槽撤去 | ・床・壁・天井張替え<br>・掘り炬燵・天井・階段<br>撤去 |

## ■ 改修手法

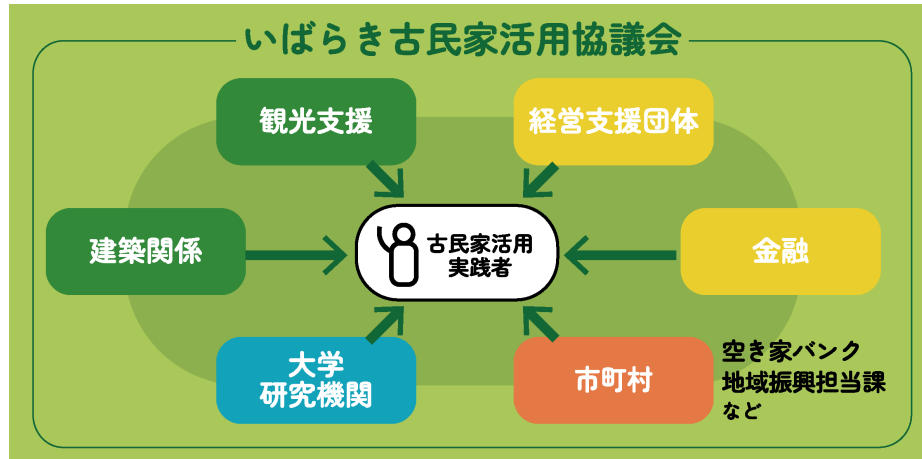


|            | 事例①                               | 事例②                              | 事例③                               | 事例④                               |
|------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 集め方        | SNS、HP                            | SNS                              | SNS                               | SNS、村の観光サイト                       |
| 参加数        | 約25名                              | 6名                               | 約45名                              | 約130名                             |
| 技術習得<br>方法 | ・インターネット活用<br>・地域内外の知人に指導<br>を受ける | ・インターネット活用<br>・地域外の主体に指導<br>を受ける | ・インターネット活用<br>・地域内外の知人に<br>指導を受ける | ・インターネット活用<br>・地域外の知人に施工<br>管理を依頼 |

# 事例 4：リノベスクール（DIY改修）

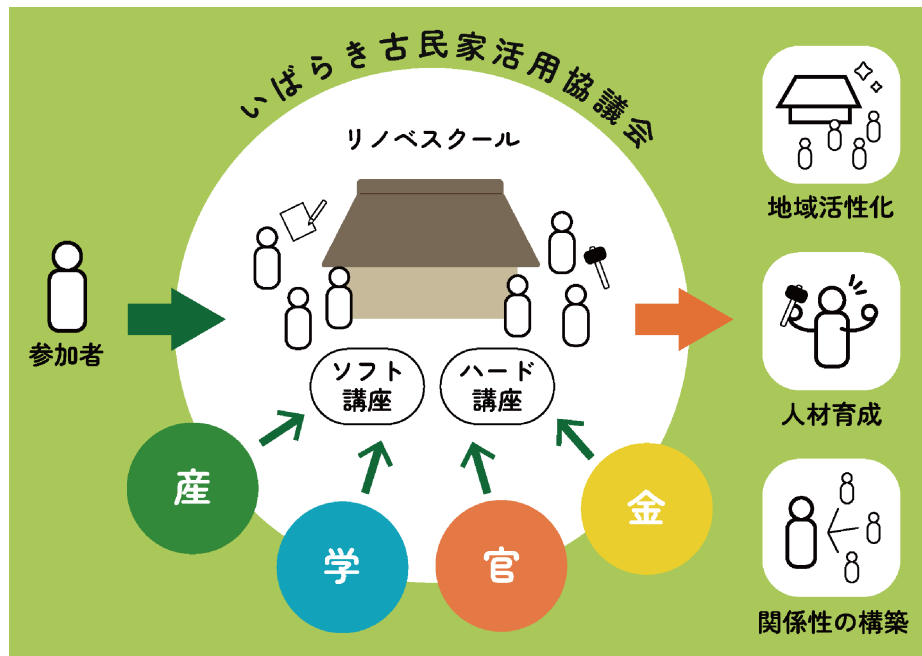
7

## ■ いばらき古民家活用協議会について



- ✓ 2018年茨城県事業により設立された「いばらき古民家活用合同研究会」が前身
- ✓ 古民家を活用したいばらきの魅力度向上と持続可能な地域社会の実現を目的に、2023年8月に任意団体として設立
- ✓ 古民家の活用に関する①調査研究、②ネットワーキング活動、③広報及び情報発信を中心に活動

## ■ リノベスクールについて



- ✓ 現場でのリアルな体験を通じて、古民家活用のスキルと価値観を育む新しい教育プログラム
- ✓ 歴史と未来をつなぐ場である古民家を共に作る仲間を集め、スクール修了生が各地域で古民家を活用し新たな価値を創出することを目指している

# 事例4：リノベスクール（DIY改修）

8

2023年度かすみがうら市内の過疎地域において、2件の古民家を対象に開催

## ■ソフト講座

## ■ハード講座

### 第1回 実測・古民家見学会



### 第2回 運営・観光・資金計画をまなぶ



### 第3回 民家の歴史をまなぶ



### 第4回 ビジョン発表会



### 第5回 DIY講座 テーブルづくり



### 第2回 古民家をつくる



### 第3・4回 古民家をみがく



### 第5・6回 古民家を魅せる



# 事例5：大学のサテライトラボ

日常的には相互扶助の場  
災害時にはエネルギー供給の場

筑波大学茅葺き研究拠点

石岡市から無償貸与。ワークショップ形式で  
5年かけて整備し、2022年より運用開始

小川に小水力発電：4機(10W)  
24時間電気の自給が可能となる

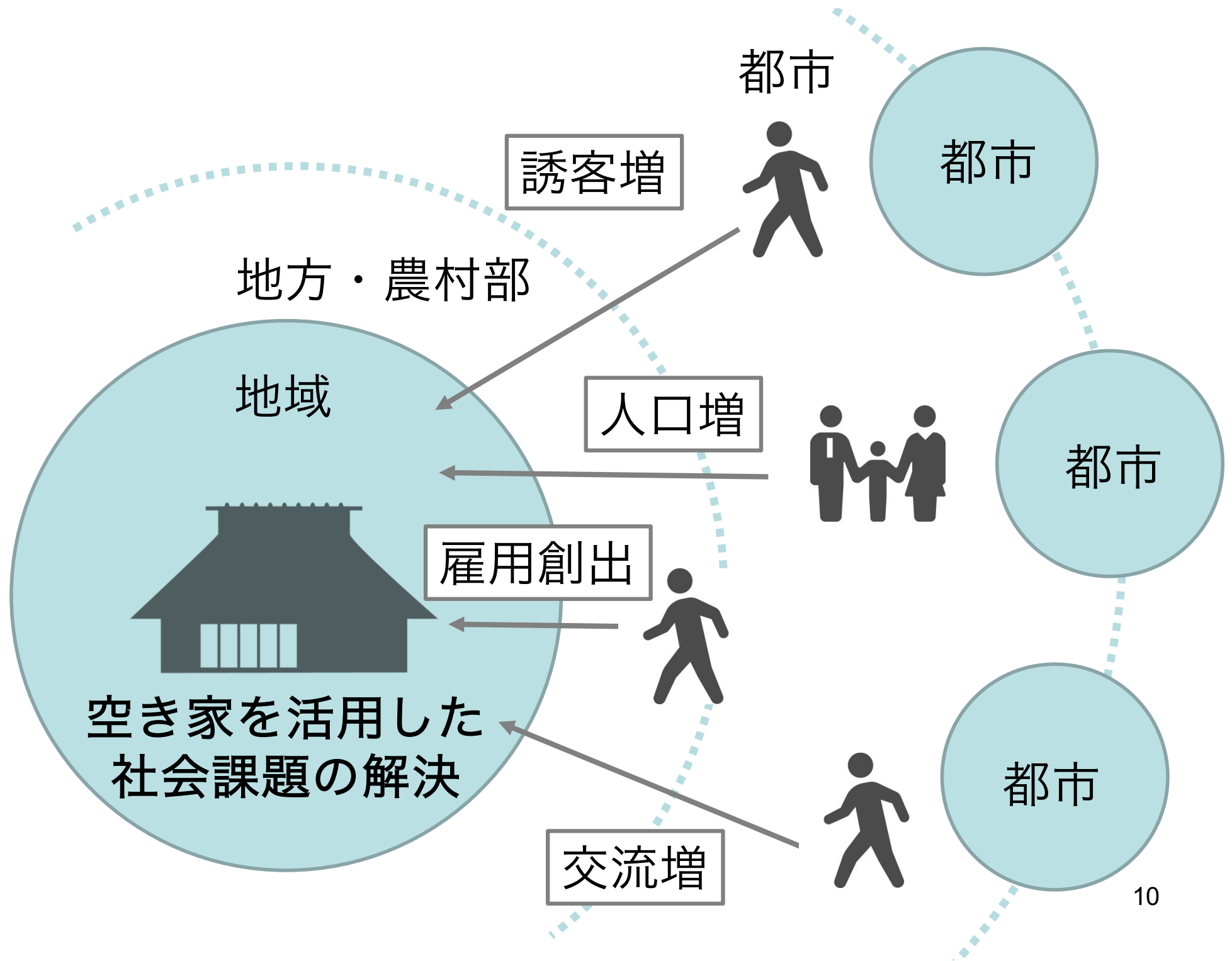
ソーラーパネル：6枚(2.13kW)  
1枚の発電容量：0.35kW  
1枚の面積：1.72㎡

電気自動車 (ホンダe)

- 蓄電池容量：35.52kWh
- 充電満タン約200km走行

井戸を再生予定  
水道代がかからず、災害時にも  
水が使える

茅葺きを活用した持続可能な地域社会のモデルを実験中



## まとめー住宅のあるべき姿に関する論点に対してー

### ■それぞれの人が望ましいと思う居住環境とはどのようなものか

#### 地方・特に農村部において

- ✓ 移住者は住宅性能よりも周辺の自然環境や起業等、自己実現の場としての価値を重視し、空き家を再生・活用している
- ✓ 移住・二地域居住・関係人口の促進と空き家のマッチングを両輪で取り組むことは相乗効果が期待できる
- ✓ 一方、空き家提供や移住者受け入れにおいては地域の理解・協力が必要不可欠で、その体制を整えることも重要課題（行政による取り組みが必須）

### ■都市と地方の違いを踏まえつつ、どのような住宅を残すべきか

#### 地方・特に農村部において

- ✓ 伝統木造民家を中心に残す必要があると考える
- ✓ 伝統木造民家は文化的価値が高いだけでなく、移住希望者が好む、住宅以外の用途に転用しやすい、DIYで改修しやすい、などの利点を持つ
- ✓ ただし空き家期間が長く老朽化が著しいものは、簡単に活用ができないため、大規模改修を前提としなければ活用が見込めない（空き家化後の管理の重要性）