

# 多自然居住・二地域居住の実現に向けた空き家ストック再生・活用に関する一考察

特定非営利活動法人地域再生研究センター 小林 弘嗣  
 特定非営利活動法人地域再生研究センター 井原 友建  
 特定非営利活動法人地域再生研究センター 門上 保雄

## はじめに

我が国では本格的な人口減少時代が到来し、さらに都市地域への人口集中、及び農山村地域の人口流出の傾向がますます強くなるなど、中長期的な視野で見れば、農山村地域では存続困難な集落の増加が想定される。そして、これら多くの農山村地域では少子高齢化による担い手の不足、農林業離れ等も加わり、一層の集落の活力低下、廃村化を招き、森林や農地をはじめとする国土の荒廃も懸念される。

一方、農山村地域の豊かな自然環境や特有の文化・風土が見直され、グリーンツーリズムや多自然居住（田舎暮らし）へのニーズの高まりも見られる。このニーズを実現することは、都市生活者にとっては、農山村地域の豊かな自然環境や文化を享受でき、また、農山村地域居住者にとっては、人口減少等による地域や集落の諸問題の解決にも寄与することとなる。

特定非営利活動法人地域再生研究センターでは、平成17年度、18年度の2カ年にわたり、ひょうごまちづくりセンターのまちづくり広域活動助成を受け、主に兵庫県内の農山村地域を対象として、多自然居住・田舎暮らしに関する都市・農山村地域双方のニーズを調査・分析し、地域再生（地域定住化の促進、多自然居住空間の形成、都市と農村の交流拡大など）に有効な方策を導くことを目的に調査・研究活動を行ってきた。本研究発表は、この2年間の調査・研究活動の成果<sup>1)・2)</sup>を広く紹介するとともに、その結果から得られた知見をもとに、今後の多自然居住・二地域居住の実現に向けた空き家ストックの再生・活用方策に関する一つの示唆を与えることを目的とするものである。

## 1. 平成17年度調査・研究の結果

### 1) 調査概要

平成17年度調査・研究<sup>1)</sup>では、主に都市生活者のニーズ調査を実施し、多自然居住・二地域居住に関する潜在的な需要を把握し、その際の諸条件等の把握・整理を行った。調査の概要は、表-1に示すとおりである。

表-1 平成17年度調査の概要

調査項目	調査手法及びその結果
都市生活者の多自然居住に関する意向調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>アンケート調査：回収238名（阪神地域、播磨地域居住者700名配布、回収率34%）</li> <li>アンケート調査補足聞き取り調査：50名</li> </ul>
農山村地域定住化阻害要因把握調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>聞き取り調査（農山村地域居住者30名）</li> <li>ワークショップ開催（延べ30名参加）</li> </ul>

### 2) 都市生活者の多自然居住に関する意向調査の結果

#### ①農山村地域で望まれる取り組み

農山村地域（田舎）の取り組みに対しては、図-1のとおり「地域環境に調和した住宅を建設し、低価格で、地域外から入居者を募る」が28.2%と最も多く、「地域外から

の農林業就労者の受け入れのための促進施策の推進」が23.5%と続き、「レジャーや短期滞在在りとして都市生活者との交流を図る」「団塊世代等の退職者のための農園付き住宅の提供、幹旋」も18.1%あった。

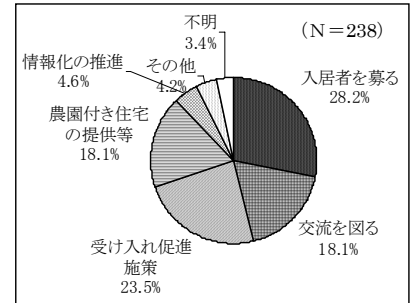


図-1 農山村地域で望まれる取り組み意向

#### ②多自然居住への関心・興味

多自然居住に関する関心・興味については、図-2のとおり「どちらかと言えば関心・興味がある」が58.4%と最も多く、「どちらかと言えば関心・興味はない」が20.2%と続いた。

「強い関心・興味がある」と「どちらかと言えば関心・興味がある」との割合は、「どちらかと言えば関心・興味はない」と「全く関心・興味はない」との割合を大きく上回る結果となった。

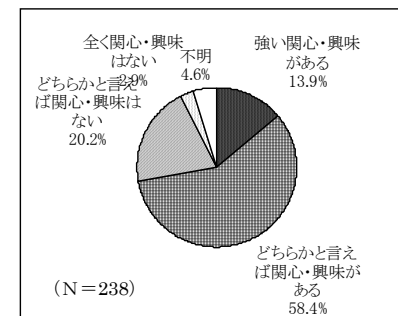


図-2 多自然居住への関心・興味

#### ③将来の多自然居住（田舎暮らし）の可能性

将来の多自然居住（田舎暮らし）の可能性については、図-3のとおり「条件によっては“したい”、もしくは“してもよい”」が79.7%と最も多く、「条件に関わらず“したい”、もしくは“してもよい”」（する予定を含む）」が9.9%と続いた。

「条件に関わらず“したい”」「条件によっては“したい”」をあわせると90%近くが田舎暮らしをしてもよいと考えていた。

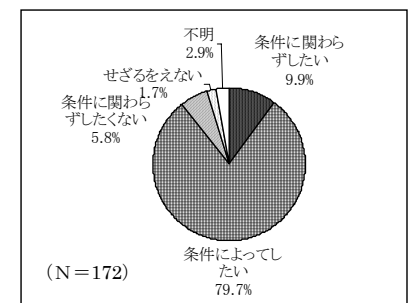


図-3 将来の田舎暮らしの可能性

#### ④望ましい多自然居住の住宅

多自然居住（田舎暮らし）をするための住居については、図-4のとおり「分譲の戸建て住宅」が43.5%と最も多く、「分譲の古民家」が29.2%、「賃貸の古民家」が14.3%と続き、やはり古民家に対するニーズも多いことが分かった。

### 3) 農山村地域定住化阻害要因把握調査の結果

農山村地域居住者への地域の現状と問題点・課題に対する調査結果としては、気象（積雪）に関する事項や、公共サービスの水準に関する事項、住宅、産業（就業の場）、コミュニティに関する事項で、定住を阻害する要因（不安要素）が多いという結果が得られた。しかし、回答者の多くは、地域に対する愛着や誇りを感じており、特に恵まれた自然環境やゆとりのある生活に対しては、満足感も示していた。

都市生活者の誘致に関しては、総論として賛成の考えにあり、特に過疎化が進行している地域においては、阻害要因が多い中であっても、可能な限り積極的な定住化施策の必要性を感じている意見が多かった。

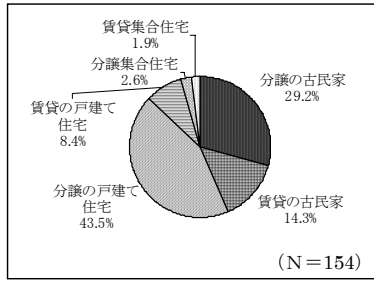


図-4 望ましい多自然居住の住宅

%となっており、半数以上が都市住民との交流を希望していた。しかし、消極的な意見も40%近く占めることから意見は二分していた。

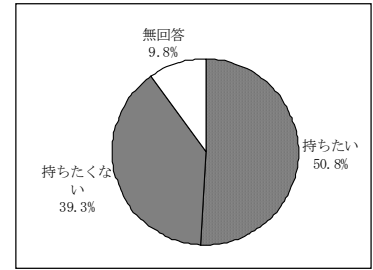


図-6 都市住民との交流に関する意向

### ③空き家の再生・活用の必要性

空き家再生・活用の必要性については、図-7のとおり「必要」が41.0%、「必要でない」が21.3%、「無回答」37.3%となった。

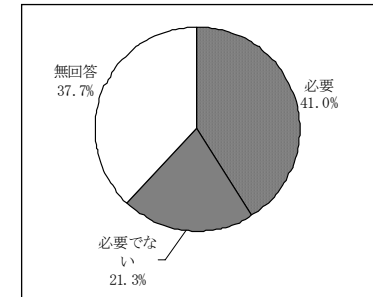


図-7 空き家の再生・活用の必要性

## 2. 平成18年度調査・研究の結果

### 1) 調査概要

平成18年度調査・研究<sup>2)</sup>では、兵庫県朝来市生野町黒川地区をモデルとして、農山村地域居住者（受入側）の多自然居住に対する意向把握、都市流出者（地縁者）への地域事業に対する意向把握、及び空き家ストック等の住宅実態調査を行った。

調査の概要は、表-2に示すとおりである。

表-2 平成18年度調査の概要

調査項目	調査手法及びその結果
農山村地域居住者意向調査	・アンケート調査：回収61名（朝来市生野町黒川地区居住者84名配布、回収率73%）
都市流出者事業参画意向調査	・アンケート調査：回収65名（黒川小中学校同窓会名簿掲載者450名配布、回収率15%）
住宅実態調査	・現地調査：空き家数、別荘数、利用状況、貸し出し意向等（住宅32戸、別荘32戸）

### 2) 農山村地域居住者意向調査の結果

#### ①都市住民の受け入れ意向

黒川地区へ都市住民を積極的に受け入れることについては、図-5のとおり「賛成できる」が55.7%、「賛成できない」24.6%、「無回答」19.7%であり、半数以上が賛成の意志があった。

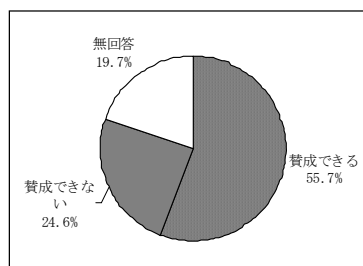


図-5 都市住民の受け入れ意向

#### ②都市住民との交流意向

都市住民との交流については、図-6のとおり「持ちたい」が50.8%、「持ちたくない」39.3%、「無回答」9.8

### ④空き家の多自然居住住宅としての活用意向

空き家の持ち主の了承を前提にした多自然居住住宅としての利用については、図-8のとおり「望ましい」が59.0%、「望ましくない」9.8%、「無回答」31.1%となり、60%近くが空き家の活用上好意的であった。

ただし、この結果については『持ち主の了承』を前提としていることに留意が必要である。

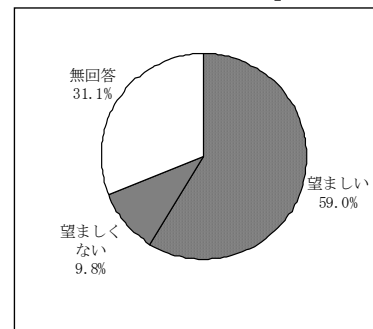


図-8 多自然居住住宅への再生活用意向

### 3) 都市流出者への地域事業に関する意向調査の結果

#### ①地域への帰郷回数

黒川地区への帰郷・訪問回数については、図-9のとおり「3回以上」が最も多く半数以上を占め、次いで「2回」が30%近くを占めた。

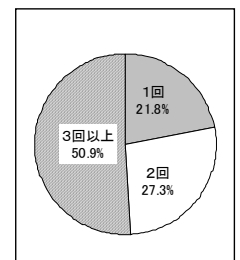


図-9 帰郷回数

#### ②多自然居住推進事業への関心

多自然居住事業への関心については、図-10のとおり「ある」が半数以上を占め、「少しある」もあわせると90%以上が関心を示していた。

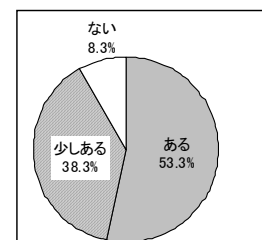


図-10 多自然居住事業への関心度

#### ③地域事業への参加回数意向

地域事業への参加回数については、図-11のとおり「2回」がもっとも多く半数以上を占め、「3回以上」という回答

も20%近くあった。

#### 4) 住宅実態調査の結果

調査・研究で対象とした兵庫県朝来市生野町黒川地区は6集落、既存住宅32戸、別荘32戸の地区規模であり、地区内に空き家が9戸あった。これらは、改修が必要なものも多いが、貸し出し意向を示している空き家が6戸あった。この他、既に貸家も1軒あった。各集落の住宅状況については、表-3のとおりである。

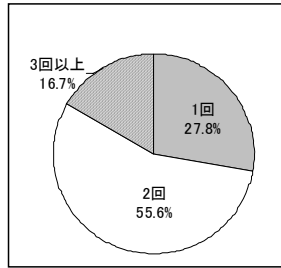


図-11 事業への参加回数

表-3 集落別住宅状況

集落名	居住世帯数	別荘数	空家数	利用可能数	貸家数
本村	13	20	3	(3)	
大外	4	0	1	(1)	
高路	1	3	1		
梅ヶ畑	2	5	0		1
長野	2	2	0		
簾野	10	2	4	(2)	
計	32	32	9	(6)	1

### 3. 都市及び農山村地域双方のニーズの検証

都市住民アンケート (H17 実施) や農山村地域住民アンケート (H18 実施)、住宅実態調査 (H18 実施) 等の各種調査から浮かび上がった都市及び農山村地域双方のニーズに関する検証結果は、以下のとおりである。

#### 1) 農山村地域での暮らしについて

- ・買い物先や教育環境、勤務先など生活基盤については、都市地域では充実を望む意向が多いが、農山村地域では現在の暮らしについて不満を示す意向は少なかった。都市地域が求める便利な生活基盤は農山村地域にはないが、豊かな自然環境や希望する田舎暮らしの舞台はある。
- ・移動手段については、農山村地域では車を所有していれば、ある程度の不便さは解決できる。ただし、都市地域に住むものにとって降雪地域などの気象面での問題が懸念される。
- ・暮らし方については、都市地域では田舎暮らし体験ツアーを重ね段階的に進めることを望んでいる。農山村地域でもイベントなどの交流人口を増やす意向が強く、その点では双方合致している。イベントやツアーを開催していく中で、信頼関係が醸成され定住に発展する可能性もある。

#### 2) 都市と農村の交流について

- ・都市と農山村の交流や受入については、農山村地域側は、「賛成できる」「交流を持ちたい」という意見が多く積極的であった。しかし、都市地域は「新規定住者だけの集落形成が望ましい」「近

所づきあいがないとよい」「望まれているような役割を果たせない」など消極的であり、相違がみられた。また、都市地域からは「サポート体制が充実していない」との指摘もあった。

- ・現状も週末滞在・期間滞在型の別荘地との交流はほとんどなく、都市地域と農山村地域の交流は行われていない。
- ・多自然居住の望ましいタイプについては、都市地域では「都市通勤型」や「年金生活型」が多かったが、農山村地域側では「地元就業型」を望む意見が多く、双方の意向に相違があった。

#### 3) 集落内の空き家再生・活用について

- ・空き家再生・活用については、都市地域は「分譲戸建や分譲古民家に住みたい」と空き家への関心を示しているが、賃貸ではなく分譲意向が高かった。一方、農山村地域では「活用は必要」としているが、「年に数回利用する」など空き家を手離す人はほとんどないため双方意向に相違がみられた。
- ・空き家の多自然居住住宅再生・活用については、都市地域では「物件がなかなかない」、農山村地域では「活用は望ましい」としながらも、「将来活用予定であるため貸し出しできない」や「空き家利用には改修が必要」としており、活用は必要であると感じながらも、活用が進んでいない実態が浮き彫りとなった。

#### 4. 空き家ストック再生・活用実現化スキームの構築にあたって考慮すべき条件に関する一提案

近年、国レベルの政策として多自然居住、二地域居住の推進が掲げられており、国土交通省の研究レポート<sup>3)</sup>では、2020年に約680万人(現在の約7倍)、2030年には約1,080万人(現在の約10倍)を想定しているほか、農林水産省でも2016年に農山村定住者150万人増、二地域居住者300万人増を政策目標<sup>4)</sup>としている。

しかし、受入地域及び受入住宅の確保無くしては実現することはできない。これは喫緊の課題である。

ここで、住宅確保の方法を整理しておくと、①新たに住宅整備・分譲するタイプと②空き家ストックを再生し活用するタイプの2つに大別される。

また、従来の多自然居住(田舎暮らし)のための住宅提供方法については、①1対1(売り手と買い手、貸し手と借り手等)の対応、②民・民の直接的なやりとり、③住宅団地、別荘地等の民間開発(突如として集落に住宅地が現れる)、といったものがほとんどで、これは既往の地域コミュニティへの配慮不足等の問題をはらんでいた。

多自然居住・二地域居住を大きく推進するためには、これらの従来型の方法の問題点等をできる限り解消しつつ、

都市住民及び農山村居住者双方のニーズを可能な限りマッチングさせること、すなわち広く地域に受容される多自然居住・二地域居住を推進することが特に重要であることは、調査結果からも明白である。

そこで地域再生研究センターでは、都市住民の住宅ニーズや農山村地域における空き家の増加といった諸動向を踏まえ、特に空き家ストックの再生活用を推進するための実現化スキームの構築を検討している。

ここでは、本研究発表の締めくくりとして、調査の検証結果等から得られた知見に基づき、この多自然居住実現化スキームの構築にあたって考慮（クリア）すべき8つの条件を提案するものである。

**一多自然居住実現化スキーム構築にあたって  
考慮すべき8つの条件一**

- ①地域再生への効果（コミュニティ維持、利用者への配慮等）や事業の経済効率を考慮し、あくまでも地域地区単位の事業として、ある程度まとまりのある空き家ストック件数（10戸程度以上等）を事業対象とする（スケール・メリットの創出）。
- ②利用者に対しては、田舎暮らし情報提供・講習・斡旋・空き家リフォーム・契約手続き・アフターフォローまでの一連の事業を提供する方法を組み込む（農山村地域戸建版コーポラティブ・ハウス）。
- ③空き家ストックの提供方法は、「借地権の設定」や「売却」等多様な形態を取り扱う。
- ④空き家をそのまま紹介するのではなく、利用者ニーズに応じたオーダー制リフォーム条件付や建築条件付を基本とする。
- ⑤空き家リフォームについては、自治会や行政等が所有者との貸借契約を締結する公的事業要素の高い、事業スキームとして構築する。（行政や地域が事業実施の中心的な役割を担うことで、公共公益的事業に。単なる不動産業、民・民の従来型とは異なる視点の導入。）
- ⑥リタイア層やSOHO・テレワークを希望する都市生活者（世帯）、法人等を対象とし、永住型というよりもむしろマルチハビテーション型（都市と田舎の双方に居住）の開発事業を手掛ける。
- ⑦建築業界（伝統家屋等に精通した事業者。地元に近い事業者が望ましい。）とのネットワーク化を図る。
- ⑧行政が住宅施策（定住促進施策）として取り組む場合には、公共・公営住宅としてのPFI的な事業手法も想定する。

であり、このための実施体制の確立と各主体の役割の明確化が、まず取り組むべき課題である。さらにこれと並行して地域評価手法の確立（多自然居住・二地域居住対象地区としての魅力の創出）と、これによる対象地区（受入側集落）の量的確保も今後の課題である。

地域再生研究センターでは、今年度も引き続き、農山村地域の定住化と多自然居住空間の形成に関する調査・研究を進める予定であり、早期にこの事業化スキームの構築し、事業実施に繋げたいと考えている。

最後に、本研究発表にあたり、事前にご助言頂いた大阪大学澤木教授をはじめ、調査・研究活動にご協力頂いた兵庫県朝来市生野町黒川地区及び兵庫県立大学環境人間学部三宅研究室（農村計画学研究室）の皆様、並びに地域再生研究センター会員諸氏に、この場を借りて謝辞を申し上げます。

また、今後の特定非営利活動法人地域再生研究センターの活動に暖かいご支援、ご指導、ご鞭撻を頂戴できれば幸いです。

**参考・引用文献等**

- 1)特定非営利活動法人地域再生研究センター(2005)「農山村地域の定住化と多自然居住空間の形成に関する調査・研究 平成17年度調査報告」
- 2)特定非営利活動法人地域再生研究センター(2006)「農山村地域の定住化と多自然居住空間の形成に関する調査・研究 平成18年度調査報告」
- 3)国土交通省二地域居住人口研究会(2005)「『二地域居住』に対する都市住民アンケート調査結果と『二地域居住人口』の現状推計及び将来イメージ」
- 4)農林水産省(2006)「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金政策目標」

**5. おわりにー今後の実現化に向けて**

多自然居住・二地域居住の実現に向けては、都市住民及び農山村地域双方のニーズをマッチングさせる事業化スキーム（ビジネスモデル）を構築し運用していくことが重要