

## 農山村の空き家再生に地域社会が果たす役割に関する研究

—「新たな新しいコミュニティ」に着目して—

主査 佐久間 康富\*<sup>1</sup>

委員 筒井 一伸\*<sup>2</sup>, 嵩 和雄\*<sup>3</sup>, 遊佐 敏彦\*<sup>4</sup>

本研究では農山村の空き家の適正管理と活用に対する地域社会が果たす役割を、以下の4つの視点から明らかにした。1) 空き家の把握：広報やアンケート調査による把握、定住世話人による空き家所有者への働きかけがあった。2) 物件の現況把握と情報共有：行政担当職員らによる現況把握、地域情報誌による共有、日常的関わりの中での情報集約があった。3) 空き家と移住者のマッチング：移住希望者と地域住民が対面する機会の創出、契約時の覚書の作成、家賃交渉への支援があった。4) 入居後の生活支援：移住者・地域社会双方への丁寧な説明、地域団体への参画、就職先や農地の斡旋、農産物の販路開拓支援があった。

キーワード：1) 空き家、2) 地域社会、3) 新しいコミュニティ、4) 空き家の把握、5) 空き家と移住者のマッチング、6) 入居後の生活支援、7) 地域による空き家のマネジメント

### A STUDY ON THE FUNCTIONS OF LOCAL COMMUNITIES IN COMMUNITY DEVELOPMENT USING VACANT HOUSES IN RURAL AREA

Ch. Yasutomi Sakuma

Mem. Kazunobu Tsutsui, Kazuo Kasami, Toshihiko Yusa

This study pointed out the following four functions of local communities in community development using vacant houses in rural Japan. The first is researching the distribution and condition of vacant houses. The second is sharing information with the local government. The third is acting as a mediator between the vacant houses and immigrants, and the fourth is supporting the community life of migrants.

#### 1. はじめに

##### 1.1 研究の背景

人口減少社会の中、空き家への社会的関心が高まっている。一般に空き家は、独居世帯における居住者の施設への入所、居住者の死亡などを契機として発生するが、相続した子世帯には老朽空き家の「除却」、老朽化を防ぐ適正「管理」、空き家の「活用」といった空き家への働きかけの動機がなく、結果として放置される。空き家の増加に対して、2015年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、顕著に外部不経済を発生させる「特定空家等」の指定による老朽空き家の除却、適正管理が期待されているが、特定空家を判定する基準や除却にあたり私有財産に税金を費やすこと、支出財源等の課題があり、数量は多くならないことが想定される。

一方、地域社会にとって、空き家は倒壊、不衛生、景観を損なうといった外部不経済が発生する懸念がある。農山村では住宅の密度が低いことにより空き家の外部不経済は都市部ほど顕著ではないが、移住者を受け入れる住まい

としての適正管理と活用が課題である。小田切らによって「田園回帰」という言葉で提唱されるように30から40代の現役世代の移住者が増加しているが、移住に際しては住まい、なりわい、コミュニティの3つがハードルとなる<sup>文1)</sup>。実際、農山村では移住希望者からの連絡を受けても、紹介する住まい、空き家がない状況が散見されている。空き家を適正に管理・活用していく動機は所有者にはないが、地域社会の側には、地域社会を受け継ぐ世代の住まいとして活用する理由がある。そのため、空き家の適正管理と活用には地域社会の関与が欠かせない。

さらに、農山村の多くの空き家は、賃貸物件として流通しない「空いていない空き家」であることが多い。子世帯である空き家所有者の生活拠点は都市にあっても、盆暮れには墓参りに来る、庭先の草刈りに定期的に来る、家族の荷物がまだ片付けられずに置いてある等の事情がある。所有者にとっては農山村で暮らしてきた思い出もある住まいのため、他人に貸すことは簡単ではない。その事情を超えて賃貸物件として活用可能にするためには、

\*<sup>1</sup> 大阪市立大学講師 \*<sup>2</sup> 鳥取大学准教授 \*<sup>3</sup> (特非) 100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター副事務局長 \*<sup>4</sup> 奈良県立医科大学講師

活用が「地域のためになるなら」、「地域に迷惑をかけないように」適正管理をする、といった所有者の地域に対する思いが欠かせない。所有者との関係を構築するためにも空き家の適正管理には、所有者に対する地域社会からの働きかけが必要である。

こうした働きかけの主体は、移住希望者、所有者、地域社会の三者の事情を理解し、三者の信頼を得られることが条件となる。その担い手には集落や自治会などの地縁を媒介にする既存のコミュニティだけでなく、移住者の受入や空き家の利活用を活動内容にしているまちづくり協議会や地域型 NPO とした「新しいコミュニティ（地域運営組織）」が期待される。新しいコミュニティは、既存のコミュニティを補完し、移住者の受入、空き家をはじめとした地域環境の管理、地域のなりわいづくりといった自治の担い手となることも期待されている。

## 1.2 研究の目的

以上から、本研究では農山村における空き家の適正管理と活用における新しいコミュニティについて、どのような主体が存在し、どのような役割を果たしているかを明らかにすることを目的とする。

## 1.3 研究の方法

本研究における調査対象地として和歌山県の「移住推進市町村（田舎暮らし推進地域）」に指定されている自治体を中心とする<sup>文2)</sup>。和歌山県はいわゆる空き家条例に位置づけられる「景観支障防止条例」を都道府県としてはじめて制定（2011年）する一方で、政策的に移住者支援に取り組んでいる。県では2006年からの「わかやま田舎暮らし支援事業」を端緒に、「田舎暮らし応援県わかやま」を掲げて、都市から農山村への移住支援を積極的に展開している。

移住者相談を受け入れるワンストップ窓口を各市町村に設置し、相談にあたるワンストップパーソン、地域住民による組織である受入協議会が設置された市町村を「移住推進市町村」に指定している。この受入協議会は NPO や協議会といった「新しいコミュニティ」が担っており、移住者受け入れをきっかけとした空き家の管理・利活用など総合的な地域づくりに取り組んでいる。

県は移住推進市町村の受入協議会の活動支援のための補助金（県 1/2、市町村 1/2 で上限 50 万円）を出し、財政的な支援を行う一方で、ワンストップパーソンや受入協議会同士の情報交換会の開催も行っている。県として、移住希望者へのきっかけづくりだけではなく、補助金や情報交換を通じて市町村に向けた移住者受入れ体制を整えるきっかけづくりも行っている。

これら移住推進市町村に指定されている市町村のワンストップパーソンおよび受入協議会に対してインタビ

ュー調査を実施し、地域社会にどのような主体が存在するのか、主体による働きかけの実際（空き家情報の把握、物件の現況把握と情報共有）、主体による活用（空き家と移住希望者のマッチング、入居後の生活支援）を明らかにする。また補足的に、全国的事例として重要な取り組みがみられる福井県美浜町の事例をとりあげ、空き家管理・活用の実際を明らかにした（表 1-1）。

表 1-1 調査対象

No.	自治体名	活動主体	調査日時
1	紀美野町	きみの定住を支援する会	2015/8/26-27
2	北山村	北山村受入協議会	2016/2/24
3	那智勝浦町 色川地区	色川地域振興推進委員会	2015/8/25 2016/3/09-11
4	かつらぎ町	天野の里づくりの会	2016/2/23 , 7/27
5	福井県美浜町	NPO 法人ふるさと福井サポートセンター	2016/7/30
6	和歌山県	企画部地域振興局過疎対策課	2016/10/27

## 1.4 研究の位置づけ

本研究は、農山村における空き家の適正管理・活用に関する一連の研究に位置づけられる。農山村における空き家活用に関する研究では、山本幸子・中園真人らによる助成制度の活用実態<sup>文3)</sup>、民家改修事例<sup>文4)</sup>に関する一連の研究の蓄積があり、空き家の改修助成制度を導入した定住支援事業は自治体の規模に応じた体制、事業制度が必要なこと、助成金で改修した箇所と自費で改修した箇所の関係などが明らかになっている。空き家の適正管理については、遊佐敏彦らにより<sup>文5)</sup>、空き家所有者の管理頻度等により段階的に放棄が進むこと、新たな空き家管理の担い手が必要であることが明らかになっている。

空き家自体の物理的な課題や、行政の支援、管理者の動向などは整理されつつあるが、空き家と地域社会の関わりに関する研究は少ない。本研究では空き家と「新しいコミュニティ」を中心とした地域社会との関わりに着目している点が特徴的である。

## 2. 研究の枠組み

### 2.1 取り組み主体の概要

「移住推進市町村」に指定されている市町村一覧と受入協議会の活動状況を、県の担当者へのインタビューによりまとめた（表 2-1）。

ワンストップパーソンが置かれている窓口について初期の自治体には産業系、行政系が多く、近年の自治体は総務・企画系に多い。受入協議会も初期の自治体は NPO や一般社団などの法人格を持っているものが多いが、多くは地縁団体や任意団体から構成されている。

受入協議会の活動状況は、那智勝浦町色川地区、かつらぎ町が地域主導で活動しており、有田川町、白浜町日置川地区、新宮市熊野川地区・高田地区、高野町、広川町では行政と地域の協働が進められ、紀美野町、日高川町は行政と地域の協働だが行政が主導している傾向にあった。受入協議会による空き家再生の取り組み、移住支

表 2-1 和歌山県移住推進市町村一覧と受入協議会の取り組み概要

対象	指定年	市町村	ワンストップパーソン	受入協議会	備考	活動主体	空き家再生	移住支援	人口*4	世帯数*4
○	2006	紀美野町	○ まちづくり課	● NPO法人きみの定住を支援する会		協働*3	●	●	9,211	3,763
○	2006	那智勝浦町	△ 観光産業課	○ 色川地域振興推進委員会	色川・色川地域へのみの対応	地域主導	●	●	15,681	7,292
	2006	有田川町	● 清水行政局産業振興室	○ 清水地域田舎暮らし支援協議会	安井(2006)→清水行政局全域(2016)	協働	△	△	26,379	9,422
	2006	古座川町	△ 産業建設課	○ 古座川町産業振興委員会		-	△	△	2,825	1,382
	2006	白浜町	● 日置川事務所	■ 一般社団法人南紀州交流公社	日置川・日置川地域へのみの対応	協働	△	△	21,534	9,508
	2007	日高川町	□ 企画政策課定住促進室	● ゆめ倶楽部21		協働*3	●	●	9,780	3,646
	2007	田辺市	△ 産業部森林局山村林業課	○ 田辺市定住支援協議会	振興山村地域へのみの対応	-	△	△	74,777	32,200
	2008	新宮市	● 熊野川行政局住民生活課	□ 熊野川地区、新宮市高田地区*1	熊野川町(2008)・高田地域(2015)	協働	△	△	29,334	13,608
	2010	すさみ町	□ 地域未来課	● NPO法人魁まつくりわかやま		-	△	△	4,130	1,927
	2010	高野町	△ 産業観光課	□ 花坂さくら会		協働	●	○	3,343	1,462
○	2010	かつらぎ町	△ 産業観光課	□ 天野地区、新城地区、四郷地区、御所地区*2	天野(2010)・新城(2014)・四郷・御所(2015)	地域主導	●	●	17,009	6,319
	2012	広川町	□ 総務政策課	○ 広川町移住者受入協議会	津木地域へのみの対応	協働	○	○	7,230	2,506
	2012	由良町	□ 総務政策課	○ 由良町区長会		-	△	△	5,839	2,213
○	2013	北山村	□ 政策推進室	○ 北山村受入協議会		-	△	△	446	239
	2013	九度山町	□ 企画公室	○ 九度山町区長連絡協議会		-	△	△	4,384	1,647
	2013	湯浅町	□ まちづくり企画課	○ まちおこし連絡協議会		-	△	△	12,205	4,760
	2014	串本町	△ 産業課	○ 串本町移住・交流推進協議会		-	△	△	16,559	7,766
	2015	印南町	□ 企画政策課	○ 印南町移住推進協議会		-	△	△	8,067	2,919

凡例

△ 産業系	○ 地縁団体(協議会・委員会)	● : あり
□ 総務・企画系	○ 任意団体	○ : 一部あり
○ まちづくり系	● NPO法人	△ : 活発ではない
● 行政局系	■ 一般社団法人	

\*1: 熊野川地域森林と川の資源活用ほんもの会、新宮市高田移住定住促進協議会 / \*2: 天野の里づくりの会、新城地区定住促進協議会、四郷の会、郷友会 / \*3: 協働だが行政主導 / \*4: 2015年・国勢調査

援の取り組みについては表 2-1 に記載の通りである。初期の協議会は一定の活動が見られる一方、近年設立された協議会はまだ活発とはいえない状況である。調査対象とした市町村では、紀美野町、北山村(行政主導により立ち上げたが活動はこれからの段階であるため、本報告からは割愛する)は行政と地域が協働だが行政主導が進められており、那智勝浦町色川地区、かつらぎ町は地域主導で進められていることが確認できる。

## 2.2 研究の枠組み

農山村の空き家再生へ地域社会の果たす役割を想定する際に、以下の4つの視点が想定される<sup>注1)</sup>。これを各市町村の取り組み分析の枠組みとする。

まず、地域における空き家の所在を把握することが最初の課題である(1. 空き家情報の把握)。次に、把握した空き家の現況を明らかにしてその情報を地域の中で共有していく必要がある(2. 物件の現況把握と情報共有)。移住希望者が現れた場合には、地域の空き家と移住希望者の適切なマッチング(3. 空き家と移住希望者のマッチング)により移住者を迎え入れ、入居後のなりわいづくりや地域社会との関係構築といった生活支援(4. 入居後の生活支援)が求められる。

## 3. 各市町村の取り組み内容

### 3.1 和歌山県海草郡紀美野町(NPO 法人きみの定住を支援する会)

#### (1) 地域概要

紀美野町は 2006 年 1 月に野上町と美里町が合併して誕生した。和歌山県の北部に位置し、東西に長い町内を西流する紀ノ川水系の貴志川にそった野上谷沿いに集落が点在し、特に旧美里町内にはまとまった平地が少ない。山林面積が町全体の 75% を占める一方、柿や柑橘類を中心とする果樹農業が盛んである。大阪からも 2 時間弱という立地条件から田舎暮らし移住者の受け入れを先駆的に行ってきた(図 3-1)。

#### (2) 取り組み主体の概要

紀美野町では 2006 年に地域の NPO「きみの定住を支援する会(以下、支援する会)」<sup>文6)</sup>が発足(2010 年法人化)し、行政と協働して移住希望者・移住者の支援の活動組織となっている。支援する会の構成メンバーはワンストップパーソンをはじめとする行政職員や地域住民、移住者や、商工会、JA、森林組合といった各種団体であり、支援する会は移住希望者と農山村住民の両者の事情を理解する新しいコミュニティでもあるといえる<sup>文7,8)</sup>。

#### (3) 主体の取り組み状況

支援する会では、行政や地域住民と協働で、移住支援活動、地域活性化事業、宣伝、交流会の開催、短期滞在施設の管理、空き家の調査・測量、地域説明会、移住後の相談といった移住者を支える一連の事業に取り組んでいる。事務局でもありワンストップパーソンでもある紀美野町役場職員が一連の業務をとりまとめ、集落支援員や地域おこし協力隊が移住希望者の相談、地域の案内などに対応している。一方、地域担当職員制度として、町内 8 つの地区それぞれに行政職員、地域おこし協力隊、集落支援員の担当が決まっており、地域住民との関係構築に努めている。

また、支援する会によって、廃校を利用した「元国吉小学校の講堂」、「みさと天文台に隣接したバンガロー」を移住希望者向け短期滞在施設(移住検討者・興味のある人対象、1ヶ月から1年間。図 3-2)として運営している。また、空き家を改修した生活体験施設「木市(ぎいち)」(移住希望者・空き家改修の際の仮住まい等、1日



図 3-1 紀美野町の概要

から7日間。図3-3)も運営されている。紀美野町でも、定住促進補助金として、町内に定住する意思を持つ50歳未満のものが行う250万円以上の住宅の新築、購入、増改築に対して最大50万円を補助する制度や、空き家活用促進奨励金として空き家の家財道具の処分及び清掃等に対して10万円を補助する事業、Uターン奨励金としてUターン者1人に対して5万円(世帯員1人について1万円を加算)を交付する事業がある。

こうした取り組みの結果、これまでに町全体で63世帯、125人の移住者を受け入れてきている。

#### 1) 空き家情報の把握

支援する会は、毎月、町の広報を通じて「定住を支援する会便り」を掲載し、空き家の情報提供を呼びかけている。2010年から継続してきたため、移住支援や空き家の必要性は一定理解が得られるようになった。さらに、町の地域担当職員制度を通じて地域の情報がワンストップパーソンに集まるようになり、近年では空き家所有者や地域から、物件情報を提供してもらえるようになってきている。また、シルバー人材センターの会員から、地域の植木や清掃などの管理作業を通じて、空き家の情報が入るようになってきている。

#### 2) 物件の現況把握と情報共有

紀美野町では、和歌山大学・平田隆行らとの共同研究などにより、空き家の情報が支援する会に集約されるようになってきている。平田らの報告<sup>9)</sup>によれば、2008年、2011年、2014年と3年間隔で3回、紀美野町に対する空き家の悉皆調査を行っている。3ランク(住み家として遜色のない状態、軽微な修繕で居住可能な状態、再居住が難しい状態)にわけて、写真、位置情報とともにデータベースに情報がまとめられている。こうした空き家の悉皆調査の内容は、ワンストップパーソンらと共有されて、移住者の受け入れに活用されている。

また、空き家提供の情報が寄せられた場合には、行政職員、地域おこし協力隊、集落支援員らによって、敷地の実測、間取り、住環境の現況調査が行われる。どの担当者もホームページの更新、パンフレットの作成、簡易な図面の作成はできる技術を身につけている<sup>注2)</sup>。

#### 3) 空き家と移住者のマッチング

支援する会を中心とした取り組みにおいて、空き家と移住者のマッチングには以下のような取り組みがある。



図3-2 短期滞在施設



図3-3 生活体験施設

まず、地域住民に対して移住者への理解と空き家の利活用の必要性を説くため、和歌山大学の教員、学生とともに地域の現状を説明してまわる。空き家の提供があれば、前述の空き家の現況調査を実施し、間取りの現状、家屋内に残された家具や荷物の現状を記録し、どんな移住希望者が住むのにふさわしいかを明らかにする。

移住希望者の問い合わせがあった際には、すぐに空き家の紹介はせず、田舎暮らしの動機・将来設計を聞き、田舎暮らしのルール、今後の手順を説明する。必要に応じて、前述の短期滞在施設、生活体験施設を紹介する。

こうしたプロセスを経て、移住の決心がついた人のみ空き家を紹介している。電話での物件照会はずべて断っている。「家と人を結ぶわけではなく、地域と人を結ぶが目的」のため、「まず来てもらって、田舎暮らしの実感」を持った人だけに空き家を紹介している。

空き家の紹介に際しては後々のトラブルにならないように、県に登録されている住宅協力員とともに契約書(和歌山県書式)や覚書の作成を勧めている。覚書では家屋内に残された家具や荷物の現状や汚損してしまった場合の取り扱い、テレビ視聴料、固定資産税、浄化槽維持費、保険料の支払の取り扱い、退去時の汲み取りに関する取り扱いをはじめ、共用部分がある場合や部分的な賃貸をする場合の取り扱いについて記されている。特に共用部分がある場合、部分的な賃貸(入居する移住者が入れない場所がある)場合については特に慎重に取り決める。家賃の交渉に支援する会は入らない。家賃は借りる家の必要な修繕費の状況に応じて当事者間で決めてもらっている。以前は敷金を取っていなかったが、近年は子どもがいる世帯はもらうように促している。一方で、移住者による修繕が必要な物件については、所有者に「家屋内外の改修に伴う工事一式の施行、埋設、新設、占用」について同意する承諾書をとっている。

#### 4) 移住後の生活支援

移住後の生活支援、地域社会との関係構築に向けて、支援する会では移住希望者が地域社会に関わろうとする際に知っておくべき地域の仕来りを丁寧に説明している。移住希望者に配られる冊子「紀美野で暮らす」<sup>文10)</sup>では、移住までのプロセス紹介だけでなく、田舎生活のいろはとして、地域社会の仕来りの紹介に多くのページを割いている。あいさつの重要性、地区の行事・役職などの自治組織の仕組み、水道・排水・ガス・電気などの生活インフラの状況、地域社会とトラブルになりがちな移住者のふるまいなど、移住希望者が知っておくべき地域社会の事情が丁寧に説明されている。一方で、地域社会に向けては、入居する移住希望者に区費等をあらかじめ明示しておくこと、区費徴収の際には地域の収支もあわせて示すこと、地域の役職を移住後数年間はつけないようお願いし、移住希望者だけでなく地域社会の側にもトラブ

ルになりがちなポイントの理解を求めている。また、移住希望者、移住者双方に対して地域の理解のために地域散策、農業体験、古民家改修体験、田舎で起業するためのビジネス講演会などを開催している。

以上のように、移住希望者と地域社会の両者の事情を理解しているワンストップパーソンと支援する会によって、移住者希望者と地域社会とのスムーズな関係構築が実践されている。

#### (4) 地域社会が果たした役割

支援する会を中心とする新しいコミュニティが、空き家再生に果たす役割としては、以下の点にまとめられる。

- ・ 町の広報等を通じて空き家の情報提供を継続的に呼びかける。
- ・ 空き家の敷地、間取りなどの現況調査を行い、移住希望者への紹介に備える。
- ・ 空き家と移住者を適切にマッチングする。田舎暮らしの実態に理解のある人に適切に紹介する。
- ・ 移住希望者と空き家所有者がトラブルにならないように契約時の覚書の作成を勧める。
- ・ 移住後の生活支援に際しては移住者には地域社会の仕来りを丁寧に説明し、地域社会の側にも移住者への適切な説明を依頼する。

### 3.3 和歌山県東牟婁郡那智勝浦町色川地区(色川地域振興推進委員会)

#### (1) 地域概要

那智勝浦町色川地区は、1955年4月に那智町、勝浦町、宇久井村と合併して那智勝浦町となった旧色川村にあたり、紀伊半島南東部の那智勝浦町の北端部の山間地域に位置する。日本一落差の長い滝「那智の滝」の西側に位置し、9集落からなる。中世は色川銅山で、近代以降は杉や檜の林業で栄えた。また色川茶と呼ばれる茶の特産地となっている。主な産業は農林業であり、棚田などの昔からの農村風景が残る地域である。色川地区は那智勝浦町の中心部から自動車でも40分ほど入った山間部に位置する。全人口が減少する中、移住者数が増加傾向にあり、73世帯175人(2015年1月現在)と人口の約4割強が移住者である<sup>文11)</sup>(図3-4)。

#### (2) 取り組み主体の概要

和歌山県の「田舎暮らし推進地域」に指定された市町



図 3-4 那智勝浦町色川地区の概要

村のうち最も早く受入協議会が設置されたのが、那智勝浦町色川地区である。那智勝浦町色川地区では1991年に「色川地域振興推進委員会」(以下、委員会)を組織し、地区の取組として移住者受入を行うとともに、先進事例の一つとして知られている<sup>文12)</sup>。

有機農業を軸に自給自足生活を志すグループ「耕人舎」が移住候補地を検討する中で色川地区を訪れ、2年間の地域との話し合いを経た1977年、耕人舎4世帯13人が移住した。この耕人舎と数人の地元住民の協力者により、独力では相当の資金と労力が必要な田舎暮らしを、耕人舎の会員となることで手軽に始められる実習受入体制が構築された。地元住民の期待に対して移住者を中心とする耕人舎の「目に見える形で貢献する」という考えがあった。1991年、第四期山村振興計画が開始されるにあたり、那智勝浦町は人口減少・高齢化が町内で特に顕著だった色川地区に対し、必要な施策を地区内から提案するよう指示した。これをきっかけに委員会が設立され、現在では都市農山村交流、移住者支援活動共に委員会が中心となり活動を行っている。委員会設立時の会長は耕人舎の数少ない地元の協力者が務めていたこともあり、委員会設立前から構築されていた実習受入体制は委員会内で継続されることとなった。

#### (3) 主体の取り組み状況

委員会は、和歌山県、那智勝浦町と連携しながら、町が管理・運営する「籠ふるさと塾」<sup>注3)</sup>(図3-5)や「ふるさと定住促進住宅」(15世帯)、地域住民から登録された農地や空き家を使用し、定住希望者<sup>注4)</sup>を受け入れている(図3-6)。2006年には移住者が会長になった。

こうした取り組みの結果、2015年現在までの移住者は延べ105世帯を数える。色川地区には9つの集落があり、移住者が多い集落は大野集落(図3-7)と口色川集落で

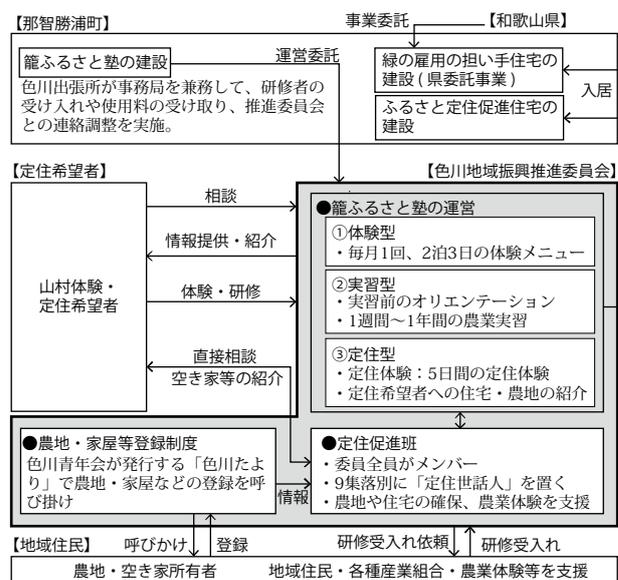


図 3-6 定住促進施策における委員会と関係主体の関係図(住み替え支援ガイドブック2006年度<sup>文13)</sup>より筆者作成)



図 3-5 籠ふるさと塾



図 3-7 大野集落の景観

ある。大野集落では44世帯中27世帯(61%)が移住者、口色川集落では50世帯中22世帯(44%)が移住者である。大野集落には色川小学校、中学校、郵便局があり、口色川集落には診療所があり中心集落となっている。近年は、親の介護などを理由に転出する世帯も散見されるようになってきている。2015年現在までで30世帯が転出している。

### 1) 空き家の把握

那智勝浦町色川地区でも、1991年の委員会設立と同時に空き家所有者への働きかけを試みている。当初、回覧板で空き家の提供を呼びかけたところ、反応はなく、所有者からの空き家の提供は皆無であった。親戚、友人などに直接働きかけ、委員会から熱心にお願ひし、はじめて所有者からの提供が可能になった。委員会では集落毎に定住世話人を選任し、直接空き家提供の依頼を始めた。空き家所有者との日常的なやりとりを重ねてもらい、少しずつ地域の理解が得られるようになっていった。委員会ではこうした空き家への働きかけ自体が、定住希望者との信頼関係を築いていく一連の地域づくりの契機と考えている。

こうした取り組みから、現在では、空き家の必要性は地域で共有されるようになっており、委員会側でも空き家所の情報は把握できるようになっている。空き家所有者への声かけは継続的に行われており、特にある集落の定住世話人であるS氏は移住希望者へ貸し出すため空き家を所有者から私費で7軒購入している。

### 2) 物件の現況把握と情報共有

地域内の情報誌である「ええわだ色川」に、各地区の地図が掲載され、空き家の状況も報告<sup>文14)</sup>されている(図3-8)。地域での情報共有の機会になっているといえる。

### 3) 空き家と移住者のマッチング

委員会で定住希望者の受け入れにも取り組んでいるが、受け入れに際して定住希望者が4泊5日で地元住民・新規定住者、計15軒を訪問する「定住訪問」という定住希望者が判断する機会を提供している。その前後、一連の流れを示したのが図3-9である。

まず、定住希望者からの問合せを委員会事務局(現在は集落支援員が担当)が受ける。行政に問合せがあった場合は行政職員(ワンストップパーソン)を経由して委員会事務局が受け付ける。定住の希望があれば、委員会内の定住促進班の班長につなぎ、電話等で定住希望者に対する地域の説明を行う。移住後に誤解のないように地



図 3-8 情報誌「ええわだ色川」と掲載された地図

域の課題も含めて現状を説明する。そこで定住の意思があれば現地にて定住促進班役員らによる面会を行い、さらなる地域の説明を行う。それでも定住の意向があれば、4泊5日の「定住訪問」に進む。定住希望者の属性に近い世帯を訪問してもらうなど、定住希望者に応じた訪問先が定住促進班長、集落支援員によりアレンジされている。定住希望者の十分な地域理解の機会とするとともに、受け入れる地元住民にとっても定住希望者の人となりに触れ、定住希望者を迎える準備となる「お見合い」の機会ともなっている。定住希望の意思がゆるがない場合には、はじめて集落の住まいを紹介する。住まいの紹介に際しては、当該集落の地元住民の意思があらかじめ確認される。こうした相談から移住決定までの期間には、短い人で2~3ヶ月、長い人では1年かけている。委員会設立以来、定住希望者を組織的に受け入れてきたが、少しずつ工夫を重ね、現在の形態に落ち着いている。

また、物件の仲介は定住世話人を中心に行われる。不動産業者が間に入ると値段だけの判断になりがちで地域の理解がないがしろにされる。そのため、地域の事情をよく知る人物として選任されている定住世話人が、家賃の金額決定や契約までを仲立ちする。契約書が交わされないこともあるため、委員会では契約書のひな形を用意している。移住希望者、所有者の一方に肩入れすると遺恨が残るため、中立の立場に立つことが留意されている。

### 4) 入居後の生活支援

那智勝浦町色川地区には、ブルーベリーづくりや農業体験の団体、茶葉の生産団体、鳥獣害対策の団体など数多くの地域づくり団体がある。西村ら<sup>文15)</sup>によると移住者と地元住民が協働するものが16団体、移住者が地元住

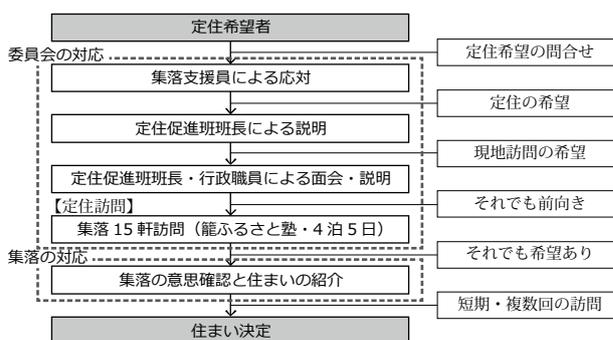


図 3-9 和歌山県那智勝浦町色川地区での定住希望者の受け入れの流れ

民に働きかける3団体，地元住民が移住者に働きかける3団体がある。こうした団体活動が移住者同士の関係構築，移住者と地域社会との関係構築の契機となっている。

#### (4) 地域社会が果たした役割

委員会を中心とする新しいコミュニティが，空き家再生に果たす役割としては，以下の点にまとめられる。

- ・ 委員会で定住世話人を選任し空き家を借りる依頼をしている。こうした働きかけ自体が地元住民と定住希望者が信頼関係を築いていく契機となっている。
- ・ 定住世話人が私費で空き家を購入し，定住希望者に提供する事例もある。
- ・ 定住促進班により空き家情報が把握され，地域情報誌によって地域の中で共有されている。
- ・ 定住希望者に複数の説明機会が設けられており，十分地域の事情を理解した上で空き家が紹介される。
- ・ 定住希望者が15軒の地元住民・新規定住者を訪問する「定住訪問」を実施して，定住希望者と空き家・地元住民とのマッチングの機会を提供している。
- ・ 定住世話人が空き家所有者と定住希望者の間に立ち，家賃の交渉，契約についての支援を行っている。
- ・ 地域にある多様な団体が，移住者同士，移住者と地元住民をつなぐ契機となっている。

### 3.4 和歌山県伊都郡かつらぎ町（天野の里づくりの会）

#### (1) 地域概要

1958年7月に伊都町，妙寺町，見好村が合併して誕生し，2005年10月に花園村を編入した。南北に細長い町であり，地勢は和泉山脈（葛城山）南側斜面にあたる北部の山地，西流する紀の川に沿った中部の低地，紀伊山地を望む南部の山地に大別できる。中部の低地から南北の山地に向けて広がる丘陵地帯では寒暖差を利用した果樹栽培が盛んであり，柿，イチゴ，ブドウ，柑橘類，リンゴなどが栽培される。年中観光農園が開設され，「フルーツ王国」を謳っている（図3-10）。

#### (2) 取り組み主体の概要

かつらぎ町の移住者受け入れは，産業観光課振興係が窓口となっているが，移住受入のための専属職員はいない。各地区の住民組織に受け入れ業務の一部を委ねており，地域主導型の受け入れ体制になっている。行政は都市部での移住フェアに参加するが，各地区の区長に同席

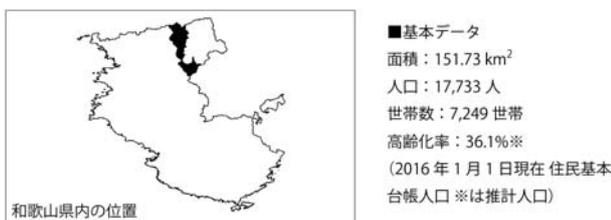


図3-10 かつらぎ町の概要

してもらふことで，移住前から地域と移住希望者の関係構築ができるように配慮されている。協議会は，地区体験会などを開き，移住希望者との交流機会を主体的に設けている。現在は町内20地区のうち，天野，新城，四郷，御所の4地区に協議会がある。2010年，天野地区で協議会が立ち上がった後，天野の事例をもとに，耕作放棄地対策，地域行事，移住支援，住宅改修等に活用できる県の過疎対策事業の補助金を活用しようと新城，四郷の2地区が協議会を立ち上げた<sup>注5)</sup>。将来的に町全体の協議会設立の可能性もあるが，当面は現状のまま各地区の活力を活かし協議会主導で進めることが考えられている。結果的に，移住受け入れを地域に任せ，協議会と移住希望者の直接の交流機会になっているといえる。

町内最初に協議会が設立された天野地区は，紀伊国一宮である丹生都比売神社が位置し，高野街道の途上であり，独特の農村景観が息づいている（図3-11）。移住希望者がかねてから多く，不動産屋を介した売買も行われていたが，地域との関係はうまくいっていただけではなかった。2006年に丹生都比売神社（図3-12）が世界遺産の構成資産の一部として登録され，地域としての活動も必要との認識が広まった。2007年12月に「天野の里づくりの会」（以下，里づくりの会）<sup>文16)</sup>が発足し，翌2008年4月から会の取り組みの一つとして移住者の受け入れ活動が始まった。2010年に自治区（自治会）の下部組織である「過疎対策特別委員会」が発足し，里づくりの会と協同してアンケート調査や移住者の受け入れ活動を行っている。

「過疎対策特別委員会」では，小学校の閉校とともに建設された天野地域交流センター「ゆずり葉」を運営する「ゆずり葉 運営委員会」を設け，施設の管理運営もしている。里づくりの会では，「竹パウダーの生産」といった地域資源を活かした地場製品の開発，農家民泊による新規移住者の発掘，「蛍の鑑賞会」，「そばの種まき・収穫」，「そばイベント」といった地域住民，移住者，移住希望者の交流を促す各種行事の開催などを熱心に行っている。会員は，地元住民である正会員のみならず，天野出身者，天野ファンなどを準会員として受け入れている。準会員として天野に対する興味を深めてもらい，移住を促す。移住前の交流で素地をつくり，移住後も地域社会と関係構築ができる体制をつくっている。



図3-11 天野地区の景観



図3-12 丹生都比売神社

こうした取り組みの結果、天野地区では30世帯の移住が実現しており、カフェやそば屋、靴屋などで自立している。現在も年間2,3軒のペースで移住者を受け入れている。協議会の会長がすべての活動に主体的に関わっており、会長の負担軽減が課題である。今後は地域おこし協力隊が活動の一部を担うことが期待されている。

### (3) 主体の取り組み状況

#### 1) 空き家の把握

かつらぎ町では協議会主導のため、行政は移住者地区を紹介し、空き家は各地区の協議会が掘り起こしを行う。

天野地区では、協議会会長が中心となり空き家の把握が行われている。移住者が増加した昨今、空き家掘り起こし作業に、移住経験者が関わる場合もある。2016年現在、109世帯中15軒程度が空き家であるが、そのうち賃貸可能な空き家は3軒と少ない。仏壇が残る、盆正月に定期的に戻るなど、いわゆる「空いていない空き家」が多いためである。

#### 2) 物件の現況把握と情報共有

里づくりの会では、空き家を所有する世帯に対し、アンケート調査、および隣人へのヒアリング調査を行っている。それらの調査結果を委員会で共有し、会長が包括的に管理している。

#### 3) 空き家と移住者のマッチング

移住希望者からの連絡はまずワンストップパーソンである町役場担当職員が受け、改修費用や補助事業、自己負担の割合など大まかな状況を説明する。次に希望があれば協議会のある4地区を案内する。このときは候補となる空き家の内覧はしない。さらに希望する地区があれば、その地区の協議会に連絡し、行政担当者、協議会の担当者、移住希望者の三者で地域を回る。この段階で候補となる空き家の内覧を行う場合もある。

こうした過程を経て、移住希望者が地区を決め、地区の協議会が受け入れに賛同した場合、空き家の選定に入る。天野地区では移住希望者に対し、協議会担当者が面接を行い移住希望者の考えを把握する。面接は委員会の担当者が行う場合もあるが会長が行うことが多い。必要があれば移住希望者のために空き家所有者との交渉を協議会が担う場合もある。

次に候補となる空き家を案内する。空き家所有者と移住希望者が会う機会を設け、当事者同士で家賃交渉等を進める。低家賃が原因で空き家所有者の貸出・売却意向が低下することを防ぐため、家賃のおおよその相場は委員会側から伝える。かつて不動産屋を介していた時には、当事者間のトラブルから裁判に至ることもあった。移住希望者に対して、必ず地域および空き家を見てから、移住を決断してもらうようにしている。

#### 4) 入居後の生活支援

移住者に対する入居後の生活支援は「就職」「農地」「交

流」がある。「就職」は例えば就農希望の夫婦の場合、奥さんの就職先を斡旋することもある。「農地」は、賃貸可能なものがあれば積極的に斡旋し、必要があれば販路の開拓支援も行う。「交流」は、移住者に対して地域活動への参加を促すとともに、移住者の意見を地域側がしっかりと聞くようにしている。移住者の提案による「森のようちえん」、「天野の散歩会」といった企画も実現している。

このように、移住者が地域で暮らしていくために必要なことに対しては、地域側は移住後もしっかりと面倒を見ている。

### (4) 地域社会が果たした役割

里づくりの会を中心とする新しいコミュニティが空き家再生に果たす役割は以下の点にまとめられる。

- ・ 協議会が中心となり、アンケート調査やヒアリング調査を通じて空き家の把握を行った。
- ・ 空き家の情報は定期的な会合などを通じて会長に集約される。
- ・ 移住希望地区を決めた移住者に対して、協議会が面接を行い、地域とよい関係が築けると判断されれば空き家の紹介を行う。
- ・ 必要があれば移住希望者のために空き家所有者との交渉を協議会が担う場合もある。
- ・ 空き家所有者と移住希望者が会う機会を設ける。家賃交渉は当事者間にゆだねるが、およその相場は伝える。
- ・ 入居後の生活支援も行う。就職、農地の斡旋、販路の開拓支援などが行われる。

## 3.5 福井県三方郡美浜町 (NPO 法人ふるさと福井サポートセンター)

### (1) 地域概要

福井県三方郡美浜町は福井県南西部に位置し、1954年2月に三方郡北西郷村、南西郷村、耳村、山東村の4つの村が合併して誕生した。北は日本海に面し、南は滋賀県高島市、東を敦賀市、西を若狭町と接する人口約1万人の町である。中央部を耳川が北流し、東西両端は敦賀半島の西半分と常神半島の東半分を占める。リアス式海岸で三方五湖とともに若狭湾国定公園に属し、2005年には三方五湖がラムサール条約指定湿地となった。鯖のへしこが郷土料理として有名であるが、漁業をはじめ第一次産業人口は減少を続ける。1970年、日本の電力会社が



図 3-13 美浜町の概要

初めて開発した原子力発電所である関西電力美浜発電所が稼働し、「原子力と共生する町」を掲げる。美浜町の税収は、3号機以降では電源三法交付金や核燃料税もあり、固定資産税と先の国庫支出金をあわせ、税収の約5割をしめる。2015年に美浜原発1号機、2号機の廃炉が決定しており、今後大幅な税収減が見込まれている(図3-13)。

## (2) 取り組み主体の概要

小泉改革を経て公共工事が激減する地域経済の中で、地元土木建設業者であったK建設もその影響を受けた。そこでK氏が「ふるさと見張り番」事業を立ち上げた。「ふるさと見張り番」事業は地元を転出したものの、地元に残してきた家屋や土地を、地元の建築業者が見回りするサービスである。見回り後問題があれば持ち主に報告し、その修繕や工事を請け負う。この仕組みを全国に広げようと「どけんやナビ」も立ち上げた。しかし、依頼は年に数件であり、採算に合うものではなかった。また、目的はあくまでも空き家などの「見守り」であり、空き家は活用されるわけではなく、次第に一人暮らしのお年寄りが亡くなった後、空き家解体の依頼が増えてきた。

2011年、こうした現状を打開するためK氏がNPOふるさと回帰支援センターによる起業支援事業(内閣府:地域社会雇用創造事業)の起業プランコンテストに応募し、約260万円の起業支援金をもとに空き家を新しい移住者にマッチングすることを目的としたNPO法人「ふるさと福井サポートセンター」(以下、NPOふるさぼ)<sup>文17)</sup>を立ち上げた。

## (3) 主体の取り組み状況

### 1) 空き家の把握

行政の「空き家バンク」の多くは住民からの連絡を待つだけで受け身になりやすく、結果として物件が集まらない。NPOメンバーで積極的に空き家の掘り起こしを行ったが、外観が良くても中には雨漏りがあり改修費が莫大になるため諦めた物件、よい状態だったがいつの間にかとりこわされて物件など、なかなか紹介可能な物件が見つからなかった。そもそも行政で空き家の把握もできていなかった。

### 2) 物件の現況把握と情報共有

空き家そのものを把握することは困難であったため、建設業のネットワークを活用し、空き家の現状を簡易に把握するシステムを作った。2015年に空き家対策特別措



図3-14 空き家利活用リノベーションモデルハウス「朱種」



図3-15 移住体験施設「蒼舎」

置法の施行を契機に、全国の自治体が空き家物件の調査を始めたが、従来の行政のGIS情報を使ったシステムでは費用が高額であり、煩雑で使いにくいものであった。

そこで簡便で使いやすいタブレット端末を利用した空き家調査データベースシステム『ふるさぼマップ』を開発した。調査現場でタブレットを操作することで直接データベースに入力でき、その場で撮影した写真も入力することができる。写真にはGPS情報も付与されているため、物件の間違いも起こりにくい。業務効率化とコスト削減がうたわれているが、「時間とともに空き家は老朽化する」ため、簡便に素早く「担当者が自分のまちのことを把握する」ことの重要性が指摘された。

### 3) 空き家と移住者のマッチング

NPOふるさぼでは年に数度、空き家マッチングのツアーを開催する。参加者は都市部の住民だけでなく、近隣市町村からの参加者も多い。参加者は世帯分離などを契機に空き家への入居を検討するが、現代の世帯にあう大きさの物件は少ない。空き家物件の掘り起こしのためにホームセンターの店頭を借りて、相談会も実施する。里帰り時、空き家の手入れや掃除をする際、利用するのが地元のホームセンターだからである。

空き家は使われなくなった時点のすぐに住める状態をAランクとすると、時間とともに老朽化するため1年程度で少しの改修が必要になるBランク、3年程度で手を加えればなんとか住めるCランク、さらに解体が望ましいDランクになる。空き家のマッチングツアーでマッチングが成立するのはAランクの家がほとんどである。そのため、Aランクの物件の掘り起こしが課題であった。

活動の中で社会福祉協議会のケアマネージャーから、施設への入所が決まった独居老人から空き家の管理を頼まれたとの相談があった。それを契機に2016年8月、NPOでは地元美浜町の社会福祉協議会と協働して空き家の適正管理サービスを始めた。これまで在宅介護を積極的に推進してきた社会福祉協議会には、空き家の管理の相談が数多く寄せられる。入所をする老人にとっても住まいを空き家にするには不安がある。長期間家を空ける時に社協のスタッフが相談に乗り、要望に応じて家屋や庭の手入れを請け負う仕組みとなっている。料金は月1,000円からでNPOとしては赤字だが、マッチング可能なAランクの住まいを地域に残すことができるのが、新しい移住者を迎え入れる鍵となる。実際にNPOがマッチングに携わらなくとも、いい状態で次世代・新住民に住みつなぐことができればいいという考えで行われている。

K氏の場合、NPO立ち上げ前では地元自治体の動きは鈍く、情報提供すらままならない状況であったが、NPO法人代表という立場で自治体と対応することになり、状況は変わっていった。地方創生の動きの中で地元美浜市でも総合戦略の策定、空き家対策特別措置法の施行によ

り町でも空き家対策に乗り出すこととなり、空家等対策協議会を設立。K氏がその会長となった。このように取り組みの継続から法人化による地域での認知度の向上もあり県内では支部も設立され、外部評価も上がりNPOに相談に来る人も増えてきた。県内外市町村の空き家活用のコーディネーターやアドバイザー、視察研修の受け入れも務め、地域に根ざした継続的な活動が結実しつつある。

#### (4) 地域社会が果たした役割

NPO ふるさばを中心とする新しいコミュニティが、空き家再生に果たす役割は、以下の点にまとめられる。

- ・ 空き家バンクは物件が集まらず、行政も空き家の把握ができていなかった。そのため、NPOメンバーで積極的に空き家の掘り起こしを行った。空き家の掘り起こしには、建設業のネットワークを活用した。
- ・ 空き家物件の調査のため簡便で使いやすいタブレット端末を利用したデータベースシステムを開発した。
- ・ 空き家物件掘り起こしのため、ホームセンターの店頭を借りて相談会も実施した。
- ・ 都市住民や近隣市町村住民と空き家のマッチングのため、空き家のマッチングツアーを開催した。
- ・ Aランクの物件掘り起こしのため、社会福祉協議会のケアマネージャーと協働して、空き家の適正管理サービスを始めた。

### 4. まとめ

#### 4.1 空き家再生に地域社会が果たした役割

本研究で取り上げた4地域の事例における空き家再生に地域社会が果たす役割を、本研究の4つの枠組みに従って整理する。

##### (1) 空き家の把握

行政が比較的主導している紀美野町においては広報

を長く活用することによって、地域住民、シルバー人材センター会員から情報が入るようになってきている。かつらぎ町天野地区は、アンケート調査やヒアリング調査を通じて空き家の把握が行われている。那智勝浦町色川地区では回覧板を通じて呼びかけたところ、反応がなかったため、定住世話人を選定し空き家所有者への働きかけを行っている。特に取り上げた美浜町の事例からは、空き家所在の情報把握が困難であったため、建設業のネットワークの活用、ホームセンター店頭での相談会の開催、ケアマネージャーとの協働といった建設業から派生したNPO独自の手法がとられている。地域の事情に応じた空き家の把握が行われているといえる。

##### (2) 物件の現況把握と情報共有

紀美野町においては空き家の敷地、間取りの現況調査を行政担当職員、集落支援員、地域おこし協力隊、大学研究者等によって行われている。那智勝浦町色川地区では、定住促進班を中心に空き家情報が把握され、地域情報誌によって共有されている。かつらぎ町天野地区では定期的な会合を通じて自ずと協議会会長に情報が集約されている。美浜町の事例では、簡便で使いやすいデータベースシステムが開発されている。このシステムは他の自治体でも展開可能であり、今後の広がりが期待できる。

取り組みが始まって日が浅いところでは日常的に顔を合わせたときに情報が共有され、一定の年月が経っているところでは情報共有の仕組みができていての違いはあるが、地域の中で空き家の現況把握と情報共有が行われていることが確認できた。

##### (3) 空き家と移住者のマッチング

どの事例でも移住希望者と協議会のメンバーが顔を合わせて意思や人となりを確認する機会が設けられている。那智勝浦町色川地区では、定住希望者が15軒の地元

表 4-1 地域社会が空き家再生に果たした役割

対象地	1) 空き家の把握	2) 物件の現況把握と情報共有	3) 空き家と移住者のマッチング	4) 入居後の生活支援
紀美野町 (NPO法人きみの定住を支援する会)	・町の広報等を通じて空き家の情報提供を継続的に呼びかける。	・空き家の敷地、間取りなどの現況調査を行い、移住希望者への紹介に備える。	・空き家と移住者を適切にマッチングする。田舎暮らしの実態を理解のある人に適切に紹介する。 ・移住希望者と空き家所有者がトラブルにならないように契約時の覚書の作成を勧める。	・移住後の生活支援に際しては移住者には地域社会の仕来りを丁寧に説明し、地域社会の側にも移住者への適切な説明を依頼する。
那智勝浦町色川地区 (色川地域振興推進委員会)	・委員会で定住世話人を選任し空き家を借りる依頼をしている。こうした働きかけ自体が地元住民と定住希望者が信頼関係を築いていく契機となっている。 ・定住世話人が私費で空き家を購入し、定住希望者に提供する事例もある。	・定住促進班を中心に空き家情報が把握され、地域情報誌において情報が共有されている。	・定住希望者に対して複数回説明機会が設けられており、十分地域の事情を理解した上で空き家が紹介される。 ・定住希望者が15軒の地元住民・新規定住者を訪問する「定住訪問」を実施して、定住希望者と空き家・地元住民とのマッチングの機会を提供している。 ・定住世話人が空き家所有者と定住希望者の間に立ち、家賃の交渉、契約についての支援を行っている。	・地域にある多様な団体が、移住者同士、移住者と地元住民をつなぐ契機となっている。
かつらぎ町 (天野の里づくりの会)	・協議会が中心となり空き家の把握が行われている。アンケート調査やヒアリング調査を通じて空き家の把握を行った。	・空き家の情報は定期的な会合などを通じて会長に集約される。	・希望地区を決めた移住希望者に対して、協議会が面接を行い、地域とよい関係が築けると判断されれば空き家の紹介を行う。 ・必要があれば移住希望者のために空き家所有者と交渉する。 ・空き家所有者と移住希望者が会う機会を設ける。家賃交渉は当事者間にゆだねるが、相場は協議会側から伝える。	・入居後の生活支援も行う。特に、就職の斡旋、農地の斡旋、販路の開拓支援などが行われる。
美浜町 (NPO法人ふるさと福井サポートセンター)	・空き家バンクは物件が集まらず、行政も空き家の把握ができていなかった。NPOメンバーで建設業のネットワークを活用し、積極的に空き家の掘り起こしを行った。 ・ホームセンター店頭で相談会も実施した。 ・Aランクの物件掘り起こしのため、社会福祉協議会のケアマネージャーと協働して、空き家の適正管理サービスを始めた。	・空き家物件の調査に際して、簡便で使いやすいタブレット端末を利用したデータベースシステムを開発した。	・都市住民や近隣市町村住民と空き家のマッチングのため、空き家のマッチングツアーを開催した。	

住民・新規定住者を訪問する「定住訪問」を実施しているのが特徴であり、紀美野町では契約時の覚え書きの作成を進めているのが特徴である。美浜町の事例では、空きのマッチングツアーを開催し、イベントとして開催することで都市住民や近隣市町村住民の参加を得ることに成功している。

家賃交渉に際しては、家賃交渉まで関わる那智勝浦町色川地区、相場を伝えるにとどめるかつらぎ町天野地区、基本的には立ち入らない紀美野町と対応が分かれた。行政の関与がうかがえる紀美野町では当事者間の交渉とは距離を置いていることがうかがえる。

家賃交渉には地域で対応の違いがあったが、空き家と移住希望者のマッチングには移住希望者と地域住民が対面して相互に確認する機会が設けられていたといえる。

#### (4) 入居後の生活支援

紀美野町では地域社会の仕来りを丁寧に説明し、地域にも移住者への丁寧な説明が依頼されており、両者をつなぐ役割が果たされている。那智勝浦町色川地区では、地域に多くの団体が設立されており、それを通じて移住者同士、移住者と地域社会をつなぐ役割が果たされている。かつらぎ町天野地区では就職先や農地の斡旋、農産物の販路の開拓支援などが行われている。

なりわいの支援から、地域社会との接続といった役割が果たされているといえる。

## 4.2 考察

### (1) 移住者が空き家に住まう意義

移住者にとっての住まいは、必ずしも空き家である必要はない。本稿では割愛したが、北山村の事例からは「新築住宅があれば住んでくれる移住希望者はいる」ため、村営住宅の整備、民間企業による宅地開発が進められている。しかし、移住者が空き家に住まう意義は、集落内の空き家に移住者が住まうことで、既存ストックの活用だけではなく、前住民の住まいの履歴を引き受けることができることにある。農山村の住まいは、古民家、空き家、在来工法住宅、新建材住宅、公営住宅等、多様な住まい方があるが、移住者がどれに住むかで、地域社会との関わりが異なってくる。山間部を切り開いて作られた新築の公営住宅は、かつて同居を嫌う子世代の受け皿となり、地域社会と距離を置くことが意図されていたといえる。しかし、現在、集落内の住まい、特に空き家に住まうことで、地域住民からは「従前居住者の住まいに新しく住んでいる人」という認知を得やすく、集落内の空間も共有しているため、共同作業等の地域社会における関係も構築しやすいといえる。

空き家に対する政策も、公営住宅、集落内の空き家、古民家など、対象の違いによって地域社会との関係は異なり、取られるべき政策も自ずと変わってくるといえる。

### (2) 地域社会が介在する意義

本調査で取り上げた事例では、どの事例でも「空き家バンク」は有効に活用されていなかった。全国で多くの事例が広がり、情報を公開し移住希望者と空き家所有者が直接やりとりをすることが期待されている。一方、空き家所有者と移住希望者の適切なマッチングができず、移住者と地域社会のトラブルが懸念され、空き家所有者が空き家バンクへの掲載がためらわれている。移住者の住まいを検討する際は、都市部のような物件の広さと価格を中心にするのではなく、移住者の希望を聞き、地域や空き家所有者の事情を知り、両者を丁寧につなぐことが重要である。空き家所有者には移住希望者を受け入れる不安があるが、空き家所有者と移住希望者が直接交渉すると、そのリスクをすべて空き家所有者が負わざるを得ない。結果として空き家が賃貸化されず、空き家の物件情報は集まらなくなる。両者の間に立つ新しいコミュニティが介在することで、地域に対する一定の理解を得た人が空き家の紹介を受けることになり、空き家所有者にとっては新しいコミュニティとリスクを分け合っただけで空き家を貸すことができるといえる。

### (3) 従前家族の生活も含めた空き家への関わり

「空いていない空き家」にうかがえるように、空き家には通いの家族との関係、転出した子世帯との関係を含めて考える必要がある。空き家となる契機も、居住者の施設への転出、子世帯への転出、居住者の死亡、子世帯の通い等、世帯変化の節目への働きかけが求められる。美浜町の事例にみたように、ケアマネジャーとの協働による空き家の適正管理サービスには大きな可能性がうかがえる。居住者にとっても介護施設へ転出する際に住まいが適正管理される安心があり、仮に空き家となった場合にも、空き家が傷む時間をおかず次に移住者へのマッチングを果たすことが可能になる。

転出する居住者、通いの子世帯らの空き家の関わりを含めて、空き家を把握することが重要な課題である。

### (4) 地域社会が空き家をマネジメントする可能性

「空いていない空き家」から始まった研究ではあったが、近年では状況がさらに進み、相続、代替わりなどを通じて新しい空き家所有者が、空き家を所有し続ける理由すら後退してきていることもうかがえる。具体的には、空き家売却の相談が増えている。都市部に生活していても、盆暮れの墓参り、庭や田畑の草刈り、地域社会とのつきあいなどのために、家を所有し続け農山村に通う理由がこれまではあった。しかし、その理由すら薄れてきている。移住希望者の多くは賃貸希望であることが多く、そのミスマッチが新たな課題となっている。

また、空き家所有者が空き家の売却を決断したときに、条件の合致する移住希望者がいればよいが、タイミングが合うとは限らない。タイミングが合わなければ不動産

業者の仲介により、地域の事情とは関係なく売却される懸念もある。新しいコミュニティに一定の資金があれば、当座、売却希望の空き家を取得し、条件の合致する移住希望者に備えておくことができる。こうした目的に合致した融資制度等も想定されよう。那智勝浦町色川地区では定住世話人の一人が、定住希望者のために地域の空き家を購入している状況も確認できた。地域社会自らが空き家を所有し、地域のマネジメントに関わることの可能性も確かである。

以上のように、空き家を利活用する「理由」のある新しいコミュニティが、継続的な取り組みを経て、空き家の課題を乗り越え、移住者を迎え入れる地域のマネジメントが広がっていくことが期待される。

### <注>

- 注1) 4つの視点の設定にあたっては、筆者らによる既往の研究を参考にした(文献7, 8)。移住者のなりわいづくりを支える流れと支え方は、国・都道府県・市町村・まちづくり協議会、NPOなどの新しいコミュニティ、地域住民などの既存のコミュニティの主体が、なりわいづくりを促す仕掛け、軌道に乗るためのサポート、日常への運営サポートの3つの役割を果たしている。空き家再生の取り組みにおいても同様の枠組みが想定されるが、本研究では特に地域社会の役割に注目したため、空き家の把握からはじまる4つの視点を設定した。
- 注2) どの担当者も、Illustrator といった図作成ソフト、Photoshop といった画像編集ソフト、Jw-Cad といった簡易なCADソフト、ホームページの記述の言語であるhtmlは扱えるようになっている。
- 注3) 籠ふるさと塾は、籠集落にあった小学校を廃校後に再利用した短期滞在施設で、最大で1年間の滞在が可能である。管理・運営是那智勝浦町が担い、運用は委員会の定住促進班が担う。世帯用2つと4つの個室があり最大6組の受入が可能である。
- 注4) 那智勝浦町色川地区では「移住希望者」を「定住希望者」と称する。本報告でも色川地区の表記はこれに習う。
- 注5) 協議会の立ち上げが補助事業の要件となっている。

### <参考文献>

- 文1) 小田切徳美・筒井一伸編：田園回帰の過去・未来・現在 移住者と創る新しい農山村，一般社団法人 農山村文化協会，2016年2月
- 文2) 和歌山県企画部地域振興局過疎対策課：WAKAYAMA LIFE 田舎暮らし応援県 わかやま，<https://www.wakayamagurashi.jp/index.php>，2016/10/31 閲覧
- 文3) 山本幸子，中園真人：地方自治体の空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態，日本建築学会

- 計画系論文集，No. 687，pp.1111-1118，2013
- 文4) 山本幸子，中園真人：島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家活用事例 - 農村地域における空き家活用システムに関する研究 -，日本建築学会計画系論文集，No. 629，pp.1485-1492，2008
- 文5) 遊佐敏彦，後藤春彦，鞍打大輔，村上佳代：中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究 - 山梨県早川町を事例として，日本建築学会計画系論文集，No. 601，pp.111-118，2006
- 文6) 特定非営利活動法人きみの定住を支援する会，<http://www3.plala.or.jp/kiminoteiju/index.html>，2016/10/31 閲覧。
- 文7) 筒井一伸，嵩和雄，佐久間康富：移住者の地域起業による農山村再生(JC総研ブックレット)，筑波書房，2014
- 文8) 佐久間康富，嵩和雄，遊佐敏彦：住まいとのつながりづくり 田園回帰のハードル その3 (『田園回帰の過去・未来・現在 移住者と創る新しい農山村』小田切徳美・筒井一伸編，7章3節)，一般社団法人 農山村文化協会，2016年2月
- 文9) 平田隆行・竹中匠：中山間地域における6年間の空き家動態 和歌山・紀美野町における空き家悉皆調査より，日本建築学会学術講演梗概集 2015 (農村計画)，pp.113-116，2015
- 文10) 紀美野町・NPO法人きみの定住を支援する会：紀美野で暮らそ，<http://www3.plala.or.jp/kiminoteiju/>，2016/10/31 閲覧
- 文11) 色川地域振興推進委員会：ふるさと色川，<http://wakayama-irokawa.com/>，2016/10/31 閲覧
- 文12) 農林水産省：「立ち上がる農山漁村」選定事例概要書 No. 36，[http://www.maff.go.jp/j/nousin/soutyo/tatagaru/t\\_jirei/h18/1836\\_irogawa.html](http://www.maff.go.jp/j/nousin/soutyo/tatagaru/t_jirei/h18/1836_irogawa.html)，2016/10/31 閲覧
- 文13) 国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター，「住み替え支援活動ガイドブック NPO・任意団体の取り組み」事例18，2006，2013.12.28 閲覧
- 文14) 色川地域振興推進委員会：ええわだ色川，No. 30，2014
- 文15) 西村亮介・嘉名光市・佐久間康富：過疎地域の地区運営活動における地元住民と移住者の関係の変遷に関する研究 - 和歌山県那智勝浦町色川地区を事例に，日本都市計画学会，都市計画論文集，No. 50-3，pp.1303-1309，2015
- 文16) 天野里づくりの会：天野里づくりの会，[http://www.katuragi.or.jp/amano\\_satodukuri/](http://www.katuragi.or.jp/amano_satodukuri/)，2016/10/31 閲覧
- 文17) NPO法人ふるさと福井サポートセンター：NPO法人ふるさと福井サポートセンター，<http://furusato-fukui.com/home/>，2016/10/31 閲覧