

移住者のニーズ分析に基づく空き家活用の課題と展望

—岐阜県中津川市加子母地区を事例として—

指導教員 藤岡 伸子 教授

矢野 ひかる

1. 研究の背景と目的 1960年代の高度経済成長期に、農山漁村から労働力として多くの若者が都市圏へ流出し始めてすでに半世紀となるが、現在、居住世帯の高齢化や相続者の不在により、地方での空き家問題は深刻さを増している。

岐阜県中津川市にある中山間地域加子母においても、2013年に3,109人を数えた人口が、翌年には2,844人となる¹など、年々減少が続いている。この問題への早急な対処として、むらづくり協議会で提起された、「少子化検討委員会」が2014年12月8日に発足した。この委員会は重要課題の一つに空き家対策を掲げており、現状調査を行い、今後の管理方法を模索している。しかし、討議を重ねてきたものの、活動の方向性は未だ定まっていない。本研究は、空き家活用に関する現在の問題点を明らかにし、今後の活動の方向付けを行うことを目的とする。

2. 研究対象と方法 少子化検討委員会（以下、委員会とする）に関連する会議資料と、空き家へ入居経験のある移住者・Iターン者を対象とする。調査方法は、①委員会のこれまでの活動の整理と分析、②加子母内の空き家の現状の分析、③移住者への聞き取り調査を行う。以上より、加子母における空き家活用の課題とニーズを発見し、今後の展望を得る。

3. 少子化検討委員会の活動 委員会は、月一度の定例会議で、「移住推進」「子育て環境」「空き家対策」の3つを主なテーマとし、問題点の洗い出しと解決策の提案を行っている。第1回（2014年12月8日）から第11回（2015年10月14日）までの討議内容を3項目別に示す（表1）。委員会は、移住者交流会の企画と市営住宅入居者²へのアンケートを実施し、移住の際の問題点の把握や、空き家リストを作成し、加子母内の空き家の現状把握を試みている。

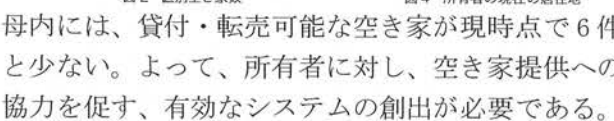
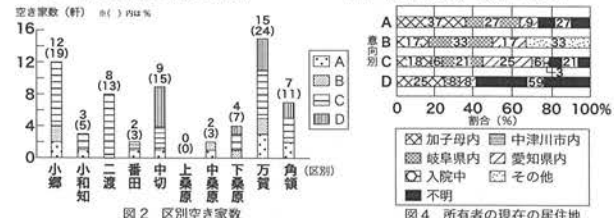
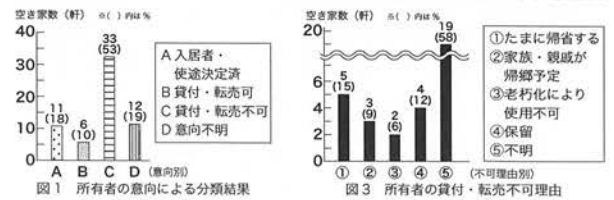
4. 加子母地区の空き家の現状 委員会で作成した空き家リストに掲載されている62件の空き家を分析し、現状を把握する（2015年11月26日時点）。

1) 利用可能な空き家数 家主の意向から、(A) 入居者・使途決定済 (B) 貸付・転売可 (C) 貸付・転売不可 (D) 意向不明の4項目に分類する（図1）。また、加子母は10の区に分かれているが、北から順に、区別件数を図2に示す。図1に示す通り、委員会の意向と空き家の現状には乖離がある。つまり、討議において、移住者獲得のため、空き家を利用する方針が打ち出された（第2回会議）ものの、加子

表1 少子化検討委員会のこれまでの討議内容

回 (年月日)	子育て環境	移住推進	空き家対策
第1回 (2014/12/8)	委員会の役割の確認		
第2回 (2015/1/13)	学校・子育て問題 ・学業問題 ・教育の質の向上 ・高校進学のための支援 ・加子母の教育のPR	Uターン者を獲得する 住宅不足→空き家利用の可能性	
第3回 (2/10)			
第4回 (3/10)	緊急課題の優先順位の設定 ①人口減少対策②結婚して子育て世代を増やす③学校支援問題		
第5回 (4/7)		①人口減少対策 働く場づくり 加子母に来てからのケア 住宅提供	空き家リスト作成 空き家地図作成 教員住宅の現況調査
第6回 (5/12)	子育てしやすい環境づくりチーム ・教育協議会との連携 ・若い女性の呼び込み (婚活イベント、シングルマザー支援制度) ・学業の指導員育成	転入者増加対策チーム ・Iターン者・Uターン者の支援のニーズの違い ・仕事の斡旋を含めた移住支援 ・転入者のフォロー ・移住者の意見収集の必要性	市営住宅入居者へアンケート 訪問について：子育て環境、移住支援、空き家需要の総合的な調査へ
第7回 (6/16)			名工大による提案 ・空き家情報窓口の設置 ・WEBを利用した情報提供 ↓ ・「かしもむらニュース」 ^{※1} を利用した情報提供
第8回 (7/17)			・貸付・転売可能の整理 ・移住後のケア ・契約等専門家の派遣 ・空き家情報の更新方法
第9回 (8/17)	高校への進学費支援	・加子母に住むアメリットの紹介 ・加子母生活案内冊子の作成 ・移住者相談窓口の設置 ・バス支援制度	
第10回 (9/15)	少子化検討委員会の宣伝方法・地域の人の協力体制構築		
第11回 (10/14)		移住者交流会	広聴問題・お寺と協力

※1 加子母むらづくり協議会が発行する加子母の地域情報誌



母内には、貸付・転売可能な空き家が現時点で6件と少ない。よって、所有者に対し、空き家提供への協力を促す、有効なシステムの創出が必要である。

2) 所有者と加子母の関係 図3より、不可理由が「不明」である割合が非常に大きい。また、図4より、「(B) 貸付・転売可」の所有者は、主に東海三県外に居住しており、「(C) 貸付・転売不可」と答える所有者は、18%が加子母内、52%が加子母近郊に居住している。委員会は、空き家活用に関する情報の公開を、加子母内で配布される情報誌に限定して行うことを決定した（第8回会議）。しかし現状では、

Problems and a Vision of the Utilization of Vacant Houses Seen in the Analysis of Resident's Needs:

A Case Study in Kashimo, Gifu Prefecture

Hikaru YANO

表2 聞き取り調査概要

目的	空き家活用に関する 移住者支援のニーズ把握
対象地	岐阜県中津川市加子母地区
項目	【基本属性】【移住支援】 【空き家入居支援】 【加子母の魅力・欠点】 【委員会の知名度及び 委員会への要望】
方法	訪問聞き取り式（被験者から 聞き取り調査用紙に記入）
期間	H27.10.19～11.19

表3 回答者（計14人）の属性

性別	男 4人(28.6)	女 10人(71.4)		
属性	空き家入居経験者			
	Uターン者	Iターン者		
年齢	2人(14.3)	10人(71.4)		
年代	20代	30代		
年齢	2人(14.3)	5人(35.7)		
在歴	0～5年	6～10年	11～15年	16年～
在歴	5人(35.7)	1人(7.1)	6人(42.9)	2人(14.3)
地域	中山間地域	あり	なし	
居住経験	10人(71.4)	4人(28.6)		

※()内は%

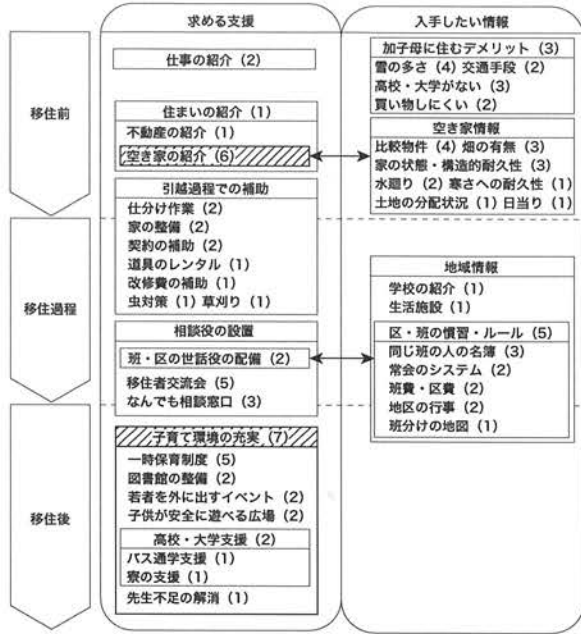


図5 移住者の求める支援と入手したい情報

「(C) 貸付・転売不可」の所有者の52%に相当する、加子母近郊居住者には、そうした情報が行き渡らない。よって、情報公開範囲を加子母近郊まで広げ、委員会の活動の透明性を確保することで、現在、「(C) 貸付・転売不可」の所有者の目に止まらせ、空き家提供に導く必要がある。

5. 空き家活用に関する聞き取り調査

1) 調査概要 移住者の求める支援の詳細を明らかにするため、空き家入居経験者12名(8世帯)と、未経験者2名(2世帯)の計14名(10世帯)の移住者に、聞き取り調査を行った。調査概要を表2に、回答者の概要を表3に示す。

2) 結果・考察

i) 移住促進方法 加子母への移住経緯を質問したところ、2つのルートが明らかとなった。1つ目は、行政や森林組合が企画した、仕事と住居を合わせた移住者募集イベントによるものである(2件)。2つ目は、加子母をよく知る人物からの紹介である。後者のルートが非常に多く、移住者は豊かな自然や子育てしやすい環境を求め、岐阜県内の他の地域を見学した際、そこで出会った人から、加子母への移住を紹介されている(5件)。Uターン者の影響(2件)を含めると、計7件が知人の紹介によるものである。つまり、岐阜に来た移住希望者に対して、加子母の魅力伝える紹介者を増やすことが、加子母移住の促進に繋がるといえる。よって、加子母の伝統文化や歴史・産業などを理解する紹介者を増やす取り組

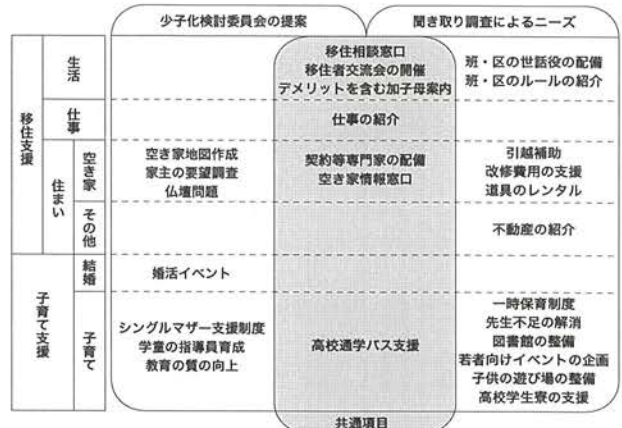


図6 少子化検討委員会の討議内容と移住者のニーズ比較

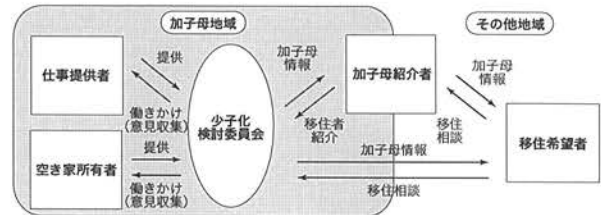


図7 加子母における空き家活用システム

みや、移住希望者が現れた場合、その情報の集約先が委員会であることを周知させる仕組みが必要である。

ii) 空き家入居支援のニーズ 調査結果のうち、求める支援と情報の詳細を、「移住前」「移住過程」「移住後」の順に図5に示し、委員会の討議内容と聞き取り調査の共通項目と非共通項目を図6に示す。移住者の要望は、「空き家の紹介(6件)」と「子育て環境の充実(7件)」が特に多い。前者について、委員会も同じ問題を取り上げ、その準備を行っている。移住希望者を確保するためには、早急に空き家情報を充実させる必要がある。また、後者について、これまで委員会は、「子育て環境」に関する数少ない討議の中で、シングルマザー支援制度を構築することや、「教育の質の向上」を図ることを検討している(第3回会議)。しかし、移住者は加子母の教育の質を既に高く評価している。移住者が感じる問題は、一時保育施設、充実した図書館、安全の確保された広場など、子供のための施設が不十分なことである。

6. まとめ 本調査によって、移住者の視点から問題点の把握が完了した。これを踏まえた提案として、加子母では、加子母をよく知る紹介者により、移住希望者を委員会に導き、委員会を介して所有者が空き家を、また地域住民が仕事を提供するという、委員会を核としたシステムが考えられる(図7)。今後、空き家所有者側のニーズを洗い出し、その要望を上記のシステムに反映することで、空き家活用の基盤を強化できる展望が得られた。

【注】1: 加子母のむらづくり協議会・地域づくり分科会(地域情報・広報システム検討チーム)の『加子母の人口・世帯数調査のまとめ(2014年9月11日作成)』より。2: 加子母地区には、向畑団地、小平団地、井垣戸団地、宮洞団地(A・B)、須母田団地(A・B・C)、二渡団地の計9つの団地が存在する。