

中山間地域における空き家の利活用と移住促進事業の運営体制に関する研究 —福岡県那珂川市移住促進事業 SUMITSUKE 那珂川を事例として—

A Study on the Utilization of Vacant Homes and the Management System of the Migration
Promotion Project in the Mountainous Region
- Case Study of Minamihata Region, Nakagawa City in Fukuoka -

○宮原真美子*1

MIYAHARA Mamiko

This study conducted an interview survey with the Minamihata migration promotion project and grasped the matching process flow between migrants and vacant homes. In the interviews with migrants who migrated through this promotion project, we asked about the process from considering migration to living after migration and clarified the role of the business operator in each process. In this project, a licensed real estate as a trustee of this project, a local trading company as a nominated management company of migration promotion center, and a community-reactivating cooperator squad cooperate and plays the role of distributing vacant homes to the market, collecting the information from residents, and counseling migrants. This study shows that the three parties work together to address the issue of vacant house utilization and migration promotion in mountainous region.

キーワード：移住, 空き家, 空き家バンク, 中山間地域

Keywords: Migration, Vacant Homes, Vacant Home Bank, Mountainous Region

1. 研究の背景・目的

地方の中山間地域では、都市部に比べて管理されない空き家の割合が高く、空き巣や放火などの防犯や防災面、周辺地域の景観の悪化、一旦管理されずに放置されると急速に損傷が進み再び住居として活用するハードルが高くなる等の問題が指摘されている。こうした問題を抱える地方では、不動産業者の仲介による空き家の流通が見込みにくいいため、各地方公共団体が所有者から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する形で空き家バンクが運用されてきた。2018年4月より「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用が開始され、移住定住の促進による地域の活性化が期待されている。

一般に空き家バンクは、所有者から提供があった空き家物件情報を集約・提供する。掲載物件への問い合わせがあると登録業者（宅建業者）に引き継がれる。しかし、中山間地域では、「人様にお貸しできる物件ではない（改修して賃貸しないと失礼）」「空き家を知らない人に貸して地域に迷惑をかけたくない」「仮に移住がうまくいって

も地域に溶け込み地域の担い手につながるとは限らない」など地域住民に与える影響が懸念されるため、物理的に空き家であっても所有者が積極的に空き家バンクに登録されない実態がある。また、中山間地域の物件は、複雑な利権関係など手続きが煩雑である割に仲介手数料等が安価であるため、登録業者（宅建業者）の積極的な介入も期待しにくい。このような課題に対して、空き家バンクの運営では、地域の理解と協力、DIY物件としての貸し出しの可否、負担する改修費に応じた家賃の交渉、登録業者の負担を軽減策等が求められている。

本稿で取り上げる福岡県那珂川市の南畑移住促進事業は、空き家利活用のノウハウを有する不動産業者が移住促進事業を受託し、移住促進交流センターSUMITSUKE 那珂川の指定管理者と協働し、空き家を活用した子育て世代の移住促進を行っている。人口1,800人ほどの南畑地区に2年半の間に13組の移住者を受け入れた実績を持つ^{注1)}。本研究では、南畑地区の移住プロセスの実態を示すとともに、移住プロセスにおける各事業者の役割を明らかにすることを目的とする。

*1 佐賀大学理工学部建築環境デザインコース准教授・博士（工学）

Assoc. Prof., Architectural Design Course, Faculty of Science and Engineering, Saga University, Dr. Eng.

1-2. 既往研究

中山間部での空き家に関する既往研究は、遊佐・後藤らが山梨県早川町を事例とした空き家の管理及び空き家の管理の担い手に関する研究¹⁾、中野・小松らによる空き家を活用した移住受け入れ体制に関する研究^{2) 3) 4)}、和氣・氏原らによる市場流通化を拒む課題の把握とそれら課題に応じた効果的な空き家対策の検証など空き家の市場流通性に関する研究⁵⁾がある。中山・大谷らは、全国の自治体を対象にしたアンケート調査から空き家バンクの利用と運営の実態を報告し、制度の認知度の低さ、登録物件数の少なさと物件の老朽化、所有者と入居希望者のニーズの違いなどその課題を指摘している⁶⁾。

本研究では、移住を検討し始めてから入居までの各プロセスにおいて、仲介者である移住促進事業者がどのように関わったのかを具体的に示し、そこから今後の中山間地域における空き家活用のあり方を模索する。

1-3. 研究対象と調査手法

調査では、移住促進事業の取り組み体制、空き家バンクの運営、空き家情報の収集から流通までのプロセス、移住者と空き家のマッチングプロセスを把握するため、移住促進事業受託業者である福岡 R 不動産（以下、福岡 R 不動産）と、移住交流促進センターの指定管理者である株式会社ぼうぶら会議（以下、ぼうぶら会議）にヒアリングを行った。次に、移住促進事業を通して那珂川市南畑地区（南面里、不入道、埋金、市の瀬、成竹、寺倉）に移住した 6 世帯に対して、移住前の居住環境、移住検討から移住までの経緯、空き家の改修内容、移住後の生活環境についてのヒアリングを、2018 年 10 月から 2019 年 1 月に実施した^{注2)}。

2. 那珂川市南畑地区の移住促進事業について

2-1. 南畑地区における移住促進事業立ち上げの背景

福岡県の中西部、福岡市南区に隣接して位置する那珂川市は 2015 年に人口が 5 万人を突破し 2018 年 10 月 10 日に単独市制を施行した（図 1）。しかし那珂川市であっても人口が増加しているのは北部の博多南駅周辺の地域に限定されており、南部の中山間部の過疎化が課題となっている。本研究対象地の南畑地区では、地域唯一の小学校である南畑小学校の児童数が 100 人を切り、廃校になる可能性が出てきたことに地域住民が危機感を持ち、南畑地区の 6 名の区長を中心に南畑地域活性化協議会を

立ち上げた（表 1）。

2-2. 南畑地域活性化協議会の事業内容

①. 南畑の情報発信事業（2014~）：2014 年に地域コンセプトブック『南畑の本 1, 2』を作成し、南畑地域での子育て、南畑らしい風景や地域行事、移住者の体験談など南畑地域の情報発信を行った。また、以前から南畑地区には多くの造形作家が移住し工房を開設していることに着目し、南畑地区の工房をめぐるイベント「南畑美術散歩」を企画した。2014 年に第 1 回南畑美術散歩イベントを開催し、市内外から 2,000 人以上の来場者が訪れ、協力を得られた 13 工房を周遊した。2018 年までに 5 回開催され、多くの来場者に南畑地区を知ってもらう機会となった。

表 1 南畑地区の移住促進に向けた取り組み

2012.04	「南畑地域活性化検討会」が設置され、南畑地域の 6 行政区長や行政関係者らと月 1 回のペースで南畑活性化について議論を開始
2013.04	南畑地区の 6 行政区長が「南畑地域活性化協議会（通称：南畑ぼうぶら会議）」を立ち上げ、「南畑地域活性化検討会」での検討結果をもとに以降月一回で会議を開催
2013.07	南畑地域活性化の総合プロデューサーとして江副直樹氏を招聘
2013.08	総務省事業「地域おこし協力隊」導入の検討開始
2013.10	南畑地域工房周遊イベントの検討開始
2014.03	地域コンセプトブック「南畑の本」を 20,000 部作成。福岡都市圏の書店やコンビニで配布
2014.05	南畑地域おこし協力隊の募集
2014.08	南畑地域おこし協力隊員着任
2014.11	第 1 回南畑美術散歩の開催。 13 工房が協力（来場者のべ 2,000 人以上）
2015.10	南畑移住促進事業の受託事業者に、福岡 R 不動産（株式会社 DMX）を決定
2015.11	第 2 回南畑美術散歩開催。 15 工房が協力。（来場者のべ 1,500 人）
2016.03	移住専用ホームページ公開（SUMITSUKE 那珂川）
2016.09	南畑地域おこし協力隊員着任（2 人目）
2016.11	第 3 回南畑美術散歩開催
2017.04	中ノ島公園内に、移住相談の窓口として移住交流促進センター「SUMITSUKE 那珂川」がオープン
2017.11	第 4 回南畑美術散歩開催（来場者数のべ 1800 名）
2018.04	地域商社 株式会社南畑ぼうぶら会議設立 （移住交流促進センター指定管理事業受託）



図 1 那珂川市南畑地区の位置



図 2 移住促進事業 SUMITSUKE 那珂川の体制

②南畑移住促進事業の立ち上げ（2015～）：南畑地域では、子育て世帯の人口減少が著しく、地区唯一の小学校の存続も危ぶまれていた。こうした中、町は南畑移住促進事業を立ち上げ、2015年から福岡 R 不動産に委託した。福岡 R 不動産は、移住専用ホームページ「SUMITSUKE」を立ち上げ、空き家物件の情報発信、具体的な空き家の活用イメージ提案、移住希望者向けのイベント開催など、移住後の南畑での生活をイメージしやすい形で情報発信を行う。

③移住促進交流センター「SUMITSUKE 那珂川」の開設（2017～）：2017年、webサイトを閲覧した移住希望者からの問い合わせの窓口として、市ノ瀬地区にある中ノ島公園内に移住促進交流センター「SUMITSUKE 那珂川」（以下、センター）をオープンした^{注3)}。施設の指定管理業務は、南畑地区の6名の区長と、これまで移住事業に関わっていた地域おこし協力隊 OG が中心になり設立した南畑ぼうぶら会議に委託した。センターにはスタッフが常駐し移住相談対応を行う。センター開設により、これまで役場で対応していた移住促進事業と空き家バンクの窓口が一本化された（図2）。

3. 移住プロセスの実態と事業者の役割

3-1. 時系列にみる移住プロセス

図3は、移住者がHPを閲覧し、移住の意向に関するアンケートを回答した時点から、センターを訪問、契約、入居までを時系列にまとめたものである。事例①～④は賃貸事例、事例⑤⑥は売買事例である。

①移住を決意したタイミング：事例①は遠方からの移住のため、入居までの日程が比較的短い。事例②では、移住希望者を対象とした山登りイベントに参加し、山登り後にあった地域住民との交流会を通して、この地区に移住することを決めた。事例③④は、物件を気に入り1度の訪問で移住を決意している。事例③では、改修費用を確保するため、倉庫物件の一部を間貸しすることを、オーナーに了承を得た上で契約に至った。事例④では、複数の入居希望者がいたため、区長とぼうぶら会議スタッフ、福岡 R 不動産による話し合いで決めた。売買物件である事例⑤では当初、田舎特有の人間関係の煩わしさなどに不安があったが、地区長やぼうぶら会議のスタッフと地域を複数回訪問し不安が解消されたため決断した。

②入居前の改修と入居後の改修：DIYで改修している事例（事例①～④）では、入居前に数ヶ月通り放置されたオーナーの荷物の撤去、躯体や水回り、床の張り替えなど最低限の改修を行い、入居後も塗装など室内の改修を継続的に行っていることがわかった。

3-2. 改修内容と改修の必要度に応じた家賃設定

図4は、賃貸物件での改修箇所を間取りと写真で示したものである。事例①と②は10年以上、事例④は約3年空き家だったこともあり、入居者自身が大規模な改修を行った。事例③は事務所兼倉庫として使われた物件だったため、入居前に水回りなど住むために必要な改修を行った。いずれも大規模な改修が必要であり、その改修費用を借主が負担するため、1～3万円/月と住みながら改修しやすい家賃設定としている。また、改修後すぐに退去を要請されることがないよう5～10年の定期借家契約とした。

3-3. 移住プロセスにおける事業者の役割

各移住プロセスにおける事業者の役割を記述する。

①空き家情報の集約・発信：センターにはスタッフが常駐している。しかし、南畑地区でも「空き家を知らない人に貸して地域に迷惑をかけたくない」「人様にお貸しできる物件ではない」などの理由から、「こんな物件でも使えるのか?」「あそこが空き家になっているらしい」などの情報は、まず地区長らに相談があり、そこからセンターに届く。その後、行政・福岡 R 不動産・ぼうぶら会議の3者による月一定例会議で情報共有され、福岡 R 不動産が地区長と一緒に所有者を訪れ、空き家活用の意向についてヒアリングを行う。所有者の多くは、空き物件が空き家のままで困ってはいない。しかし、本事業が行政の取り組みであるため市の手助けになるなら協力したいという気持ちが、活用の後押しになることもある。事例③は、元資材倉庫だったため所有者は活用するつもりはなかったが、地区長と福岡 R 不動産とのやりとりの中で、若者の中にはこうした倉庫物件を住まいとしたい層がいることを知り、空き家バンクに登録された事例である。また、集まった空き家情報の中には、所有者が遠方に居住していたり、敷地の境界が未確定の物件だったり、相続者が複数いるため賃貸や売買に出せないなど、市場に流通していない課題を抱えている物件も少なくない。これらの課題には、福岡 R 不動産が対応する。

②移住相談・物件の問い合わせ・移住希望者との面談
 ぼうぶら会議がセンターにて対応する。移住希望者や物件の問い合わせには、まずは、アンケートの回答をお願いする。アンケートは全て記述式で、移住検討の動機・理由、南畑地区を候補に選んだ理由、家族構成、移住に際して重視する点、移住後の仕事、移住後の暮らし、近所づきあいや地域行事への関与など、移住後の暮らしをどの程度真剣に考えているのか把握するための項目から

構成されている。最初の面談では、移住促進事業では、若い世代や子育て世代、地域の担い手になってくれる方の移住を優先していることを伝える。

③物件の現地案内：物件が位置する地区の地区長、ぼうぶら会議のスタッフ、福岡 R 不動産の3者で、物件候補を案内する。実際に現地で物件を見ながら、必要な改修箇所の確認や改修費用の可能負担額など、移住希望者のニーズを伺いながら行う。また、物件の内見は、地区長

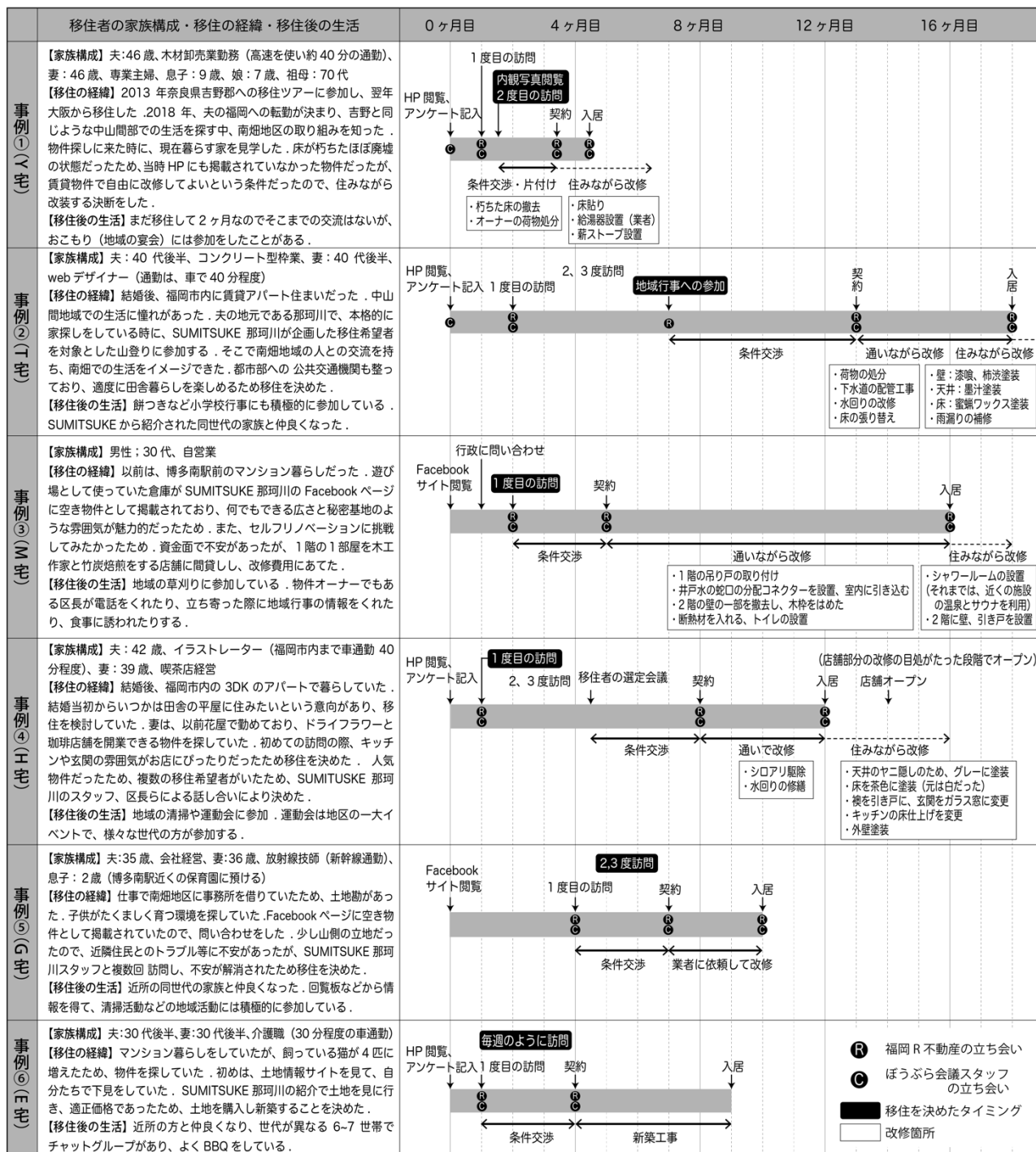


図3 移住検討から入居までのプロセス

や周辺居住者との顔合わせの役割もある。事例④の物件では複数の入居希望者がいた。三者で話し合い、内見時にカフェを開きたいなど、移住後の南畑地区での生活が具体的にであった現在の入居者に決めた。

④地域行事やワークショップの紹介：移住者が参加できるイベントには、地区が主催する地域の運動会、おこもり（地域の宴会）、地域清掃などの地域行事と、福岡 R 不動産が移住者向けに企画する山登りや改修ワークショップなどの移住交流イベントがある。イベントへの参加を通して、移住後の生活や地域行事のイメージを実感してもらおう。不安を抱えたまま移住すれば、移住後に地域住民とのトラブルにつながり兼ねないので、③と④のプロセスで複数回南畑地区を来訪するなど時間をかけて検討できる方を積極的に受け入れている。事例②や事例⑤では、イベント参加で地域住民とのやりとりが移住のきっかけとなった。

⑤契約条件の交渉・契約：大規模改修の許可、ペットの飼育の許可等を交渉する。改修工事費用を借主が負担する場合は、家賃を減額するなど必要な改修度合いに応じた柔軟な家賃設定を、福岡 R 不動産が窓口となり調整している。賃貸借契約等については、所有者が付き合いのある不動産業者や物件を扱う不動産会社に引き継ぐのが、空き家バンクの本来の姿であるが、現状は福岡 R 不動産がお願いされることが多い。家賃が 1~2 万/月であるため、仲介手数料もほぼ見込めないため、一般の宅建業者が積極的に介入してこなかったが、近年、移住地として認知され始め、移住促進事業を介さない一般的な不動産手続きで移住する世帯も増えてきた。

⑥入居・アフターフォロー：入居後、地域交流のサポートとして、地域行事の案内や、その他住民との交流機会の提供、トラブル相談を行う。

4. まとめ

本研究では、南畑移住促進事業の事業者へのヒアリング調査より、移住促進事業による移住者の実態と移住プロセスにおける各事業者の役割を把握した。南畑移住促進事業では、地域との接点や信頼は厚いが、空き家活用に関する知識や経験が足りないぼうぶら会議と、空き家活用の実績はあるが、地域の接点や地域からの信頼がまだ築けていない福岡 R 不動産の両者がお互いを補完する形

で連携し、地域住民から空き家・空き地情報の集約、情報発信、移住者の対応をワンストップで行われている実態を明らかにした。将来的に、ぼうぶら会議（移住交流促進センター）が、空き家バンクの運用も含めて移住促進事業を担えるようになることを見据え、福岡 R 不動産は、ノウハウの移転を意識的に取り組んでいる。冒頭指摘した中山間部が抱える空き家活用や移住促進の課題に対しては、まずは周辺地域との信頼関係が重要であり、その上で、改修提案や必要な改修度合いに応じて柔軟に家賃設定を行うなど、異なる 2 つのノウハウが求められることを把握した。

謝辞

ヒアリング調査にご協力いただいた福岡 R 不動産（株式会社 DMX）の長谷川繁氏、株式会社南畑ぼうぶら会議の長尾牧子氏、移住者の皆様に感謝申し上げます。また、本研究は、伊福勇佑さん（当時学部生）による平成 30 年度佐賀大学理工学部都市工学科卒業論文「福岡県那珂川市移住促進事業による移住者の空き家の利活用に関する研究」を大幅に改編しまとめたものである。

注

- 注 1) 那珂川市南畑地区の移住促進事業の目的は、地区内唯一の小学校を維持することにある。令和 2 年 3 月に策定された市の総合戦略において令和 2~6 年の 5 ヶ年で 15 世帯の移住を目標に掲げている。この数値を、小学校を維持するために必要な移住世帯数の指標とし、平成 27 年から平成 30 年の移住者世帯数 13 世帯を評価した。
- 注 2) 調査時点での空き家バンクには 20 件の空き家・空き地が登録されており、そのうち 13 件で既に移住を完了していた。調査では、既に移住を完了した 13 件宛に、調査協力依頼を行い、快諾を得た 6 事例について詳細な調査を実施した。
- 注 3) 物件を探している移住希望者にとって問い合わせ先が分かりやすいように、移住促進事業（福岡 R 不動産）が運営する移住専用ホームページと、株式会社ぼうぶら会議が管理する移住交流促進センターは、意図的に「SUMITSUKE 那珂川」と同じ名称が付けられた。

参考文献

- 遊佐敏彦, 後藤春彦, 鞆打大輔, 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 71(601), 111-118, 2006
- 中野恵理, 小松尚: 中山間地域における空き家提供に必要となる地域の協力体制の考察: 空き家情報バンク制度に登録した所有者を対象にしたヒアリングから, 農村計画 (2015), 105-106, 2015
- 中野恵理, 小松尚, 加藤 栄司: 豊田市旭地区における空き家活用の運営実態とその評価: 中山間地域における空き家を活用した移住者受入れに関する研究 その 2, 東海支部研究報告集 (54), 497-500, 2016
- 中野恵理, 小松尚: 中山間地域における空き家提供に必要となる地域の協力体制の考察: 空き家情報バンク制度に登録した所有者を対象にしたヒアリングから, 農村計画 (2015), 105-106, 2015
- 和氣悠, 氏原岳人, 織田恭平: 空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究: 空き家所有者への SP 調査に基づいて, 都市計画論文集 54(3), 245-252, 2019
- 中山恵介, 大谷由紀子: 空き家バンクの利用と運営に関する全国調査からの考察, 建築計画 (2013), 1467-1468, 2013

	事例①(Y宅)	事例②(T宅)
建物概要	<p>【構造】木造瓦葺平屋建て 【建設年】不詳 【土地面積・延床面積】417.26㎡ / 約80㎡ 【空き家の期間・状況】10年以上空き家だった物件建物内の大部分の床が朽ちていたため、廃墟に近い状態だった。住むには大規模な改修が必須物件だった。下水が接続しておらず汲み取り式。</p>	<p>【構造】木造セメント瓦葺平屋建て 【建設年】昭和31年 【土地面積・延床面積】306.08㎡ / 135.15㎡ 【空き家の期間・状況】空き家になる前は、5年間ほど親戚の方が居住していた。その際に、一部増築された。この方が退去後は、10年以上空き家だったため、かなり痛んでいた。オーナーの荷物も放置されたままだった。</p>
家賃	賃貸/月1万円	賃貸/月1万円
契約内容	改修しながら住むので、10年間の定期借家契約を結んだ。10年間退去をお願いされることはない。ゆっくりと改修しながら生活をしている。	放置された荷物の処分費用を賃貸者が負担すること、下水工事など含め大規模な改修修を要することを説明し、15年という長期間での定期借家契約を結んだ。
改修箇所・改修前の写真	<p>唯一、床が残っていた部屋改修当時は全員の就寝スペース。現在は、祖母の寝室。</p> <p>建具がつくまでの一時的な処置としてカーテンを設置。</p> <p>薪ストーブを設置。</p> <p>床がない。渡り廊下も土台が腐っている為、現在も使用していない。</p> <p>汲み取り式のトイレ今後改修をするか検討中</p>  <p>▲左側が倉庫、右が住居 ▲新設した壁・ストーブ ▲引越し荷物は倉庫に</p> 	<p>2階は、まだ未改修。前住人の落書きなどが残っている。</p> <p>元の小便器を撤去し、手洗い場を設置。</p> <p>扉を撤去。</p> <p>床を張り替え蜜蝋ワックスを塗装</p> <p>壁撤去</p> <p>壁撤去</p> <p>浴槽と洗面台は、今後改修予定</p> <p>リビングの壁の漆喰は、移住希望者向けに漆器ワークショップを開催。</p> <p>引き違い窓を突き出し窓に変更</p> <p>床なし。改修の作業スペースとして利用。</p>  <p>▲改修の資材で埋まる室内 ▲改修済みの部屋 ▲改修済みの部屋</p> 
	事例③(M宅)	事例④(H宅)
建物概要	<p>【構造】鉄骨造 【建設年】不詳 【延床面積】165.2㎡ 【空き家の期間・状況】風呂・トイレなしの倉庫物件。断熱等もないため、住む為には大規模な改修が必要だった。空き家期間は、1-2年。周囲は、森が鬱蒼としていた。</p>	<p>【構造】木造セメント瓦葺平屋建て 【建設年】昭和36年 【土地面積・延床面積】110.34㎡ / 89.52㎡ 【空き家の期間・状況】オーナーは、近くに新しく自宅を建設し引越したため、建設会社の事務所兼仮眠室の部屋として使われていたが、退去後3年間空き家だった。土台にシロアリの被害などがあった。</p>
家賃	賃貸/月3万円	賃貸/月4万円
契約内容	躯体に関わらない部分の大規模改修の許可と、自動更新で5年契約とした。	店舗のために大規模改修の許可、住みながらの改修になるため10年間の定期借家契約、改修費用は、賃貸者の負担となるため家賃交渉を行った。
改修箇所・改修前の写真	<p>トタンカッターで切断し、木枠の建具を設置。</p> <p>プロジェクト</p> <p>もらってきた家具</p> <p>猫が逃げるのを防ぐために引き戸を設置。</p> <p>元々あった部屋。空調機も設置されている。</p> <p>2階</p> <p>トイレ、シャワールームを新設</p> <p>1階</p> <p>団楽スペース</p> <p>DJブース</p> <p>ピロティ</p> <p>吊り戸取り付け</p> <p>台所</p>  <p>▲新たに設置した引き戸 ▲寒さ対策のビニール ▲トイレとシャワールーム</p> 	<p>作り付けのレトロな食器棚は店舗の雰囲気に合わせていたのでそのまま活用。</p> <p>水回りの改修</p> <p>建具屋に依頼し、玄関扉をガラス窓の扉に変更</p> <p>外壁を白く塗装</p> <p>和室</p> <p>カフェ</p> <p>物置</p> <p>客間</p> <p>押入れの扉を撤去し、花を飾るスペースに</p> <p>襖を引き戸に変更</p> <p>床と壁を同色系に塗り替えるレトロな棚はそのままだかした</p>  <p>▲レトロな雰囲気が残る玄関 ▲改修したキッチン ▲襖から変更した引き戸</p> 

図4 空き家の状況と改修箇所

0 1 3 5m