

---

地方創生における  
職と住のあり方調査

---

2018年3月

公益財団法人 東北活性化研究センター

# 目次

概要編	1
第1章 はじめに－目的・調査の視点など	2
第2章 空き家に関する現状と本報告書における区分、調査・提案の概要	4
1. 現状：増加する空き家、優良な住宅も空き家予備軍に	4
2. 本報告書における区分：移住、地域共有財産、民泊	9
3. 調査・提案の概要：3区分ごとの要約	11
(1) 移住・定住を促進する活用（要約）	11
(2) 地域の共有財産としての活用（要約）	12
(3) 民泊利用の可能性（要約）	13
(4) 提案（要約）	14
事例分析編	15
第3章 空き家を活用した事例と分析	16
1. 移住・定住を促進する活用	16
(1) 要約（再掲）	16
(2) 移住・定住の促進について	17
(3) 事例1 秋田県由利本荘市：仕事をキーワードにした移住・定住促進	20
(4) 事例2 岐阜県恵那市：空き家活用の取組み－古民家リフォーム塾を中心に－	27
(5) 事例3 島根県雲南市：機能する空き家バンク制度	35
2. 地域の共有財産としての活用	41
(1) 要約（再掲）	41
(2) 地域の共有財産という考え方について	42
(3) 事例1 つるおかランド・バンク：空き家を地域全体で捉えて問題を解決	43
(4) 事例2 仙台市青葉区中山地域：若者外部人材による空き家活用	48
(5) 事例3 山形 R 不動産：学生による空き家の再生	57
3. 民泊利用の可能性	60
(1) 要約（再掲）	60
(2) 民泊について	61
(3) 事例1 シェアビレッジ：古民家を活用した民泊の事例	65
(4) 事例2 株式会社百戦錬磨：民泊のプラットフォーム運営	67
第4章 空き家を活用した東北の創生に向けた提案	70
1. 移住・定住を促進する活用	70
2. 地域の共有財産としての活用	72
3. 民泊利用の可能性	74
4. まとめにかえて	76

資料編	79
第5章 空き家の現状と課題に関する統計的整理	80
1. 空き家数、空き家率（全国）	81
2. 空き家数、空き家率（東北計）	82
3. 北東北3県の空き家率	83
4. 南東北4県の空き家率	84
5. 都道府県別空き家率（全国2013）	85
6. 二次的住宅、賃貸等、種類別空き家率（全国）	86
7. 二次的住宅、賃貸等、種類別空き家率（東北各県2013）	87
8. 世帯増減率と空き家率の関係（全国）	88
9. 世帯増減率と空き家率増減の関係（東北）	89
10. 世帯増減率と空き家率の関係（被災3県を除く東北4県の市町村）	90
11. 賃貸住宅の家賃相場（全国及び東北）	91
12. 一戸当たり住宅投資額の都道府県別経年比較	92
第6章 就業・転入出の概況	96
1. 東北の転出入と有効求人（概況）	97
2. 東北の転出入と有効求人（分析）	98
3. 東北と東京圏の有効求人	99
4. 東京圏の有効求人と転出入	100
5. 年齢別転出入	101
6. 東北及び東京圏の有効求人と転出入の分析	102
7. 人口減少時代に移住・定住が期待される人材の一例	103
第7章 空き家に関連する法制度等	106
1. 固定資産税	106
2. 特定空屋（空家等対策の推進に関する特別措置法）	107
3. 空き家条例	108
4. 空き家バンク	111
5. 空き家等対策計画	112
6. 空き家、空き地問題とゾーニングの関係	114
7. 住宅宿泊事業法	116
8. 高齢者のために空き家を活用する制度（改正住宅セーフティネット法）	117
9. 所有者不明地への利用権設定制度・空き家有効活用に向けた法改正	118
10. 民泊業界マップ2018 に登場するサービスと運営企業（詳細）	120

## 概要編

---

## 第1章 はじめに－目的・調査の視点など

- ◇ 目的は主に空き家の有効活用を念頭に東北の活性化に資する提案を行うこと。
- ◇ 調査の視点は目的別に空き家の移住・定住を促進する活用、地域の共有財産としての活用、民泊利用の可能性と整理。

### ■目的

移住・定住を促し、地方創生をより一層推進するためには、職の創生と住居の確保が必要である。過年度の調査<sup>1</sup>では、単純に仕事と住宅があれば移住者が増えるという訳では必ずしもなく「仕事がないから来ない」と言われているようなところに移住した例が見受けられた。そのような若者の関心は「可能性」とであると推測された。自分が加わることでもっと大きくできる、発展させることができる、このように思わせることが大切であると言及した。こうした経緯から「職」に関して本調査報告では移住の際の就業斡旋の事例も扱ってはいるが、単に職業という意味では用いてはいない。「生きがい」や「やりがい」、「挑戦」を含意した概念としても扱っていることを先に断っておきたい。

本調査では、これからの東北が目指すべき、職と住のあり方について検討を行い、職と住を両立する地方創生が、空き家の有効活用によって可能となるかどうかを検討した。

具体的な調査の狙いと検討事項は以下の通りである。

- 移住促進には住居と仕事（≒生きがい）の両立が重要である
- 移住者の住居として空き家を有効に使うことができないか
- 社会問題である空き家を移住者対応以外にも公益的な活用、あるいは収益源に転ずることができないか

こうした背景から本調査の目的は以下のとおりに設定した。

- 主に空き家の有効活用を念頭に東北の活性化に資する提案を行う

### ■調査の視点

着目する空き家を本報告書における活用目的別に以下のように区分した。

- 移住・定住を促進する空き家（低廉な住宅取得）
- 地域の共有財産としての空き家
- 民泊利用の可能性としての空き家

---

<sup>1</sup> 当センターでは2015年度は東北圏社会経済白書第2部において「若者の移住・定住促進」を、2016年度は「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」調査事業を行った。詳細は当センターのホームページに掲載されている（参照 URL：<http://www.kasseiken.jp/business/investigation/>）。

## ■空き家を活用し地域を活性化するポイント

- 空き家は資源と捉え、地域の財産として認識し活用できるように所有者との折り合いを付ける。
- 地域側が実情や目的に沿って、必要に応じて様々な主体と連携しながら、移住・定住促進や共有財産として地域づくり、民泊利用の可能性等の観点で空き家の有効活用が可能。
- 空き家を共有財産・資源として認識⇒地域づくりで活用⇒地域の活力・魅力アップとなることで、さらなる有効活用へと好循環を実現する。

## ■体制

報告書を作成するにあたり、株式会社日本経済研究所に執筆を分担いただいた。特に同研究所に担当いただいた箇所は以下のとおりである。

2章のうち統計分析に関わる部分

3章4.2(3)事例1 つるおかランド・バンク：空き家を地域全体で捉えて問題を解決

3章4.2(5)事例3 R不動産：学生による空き家の再生

3章コラム：シェアリングシティ

3章4.3民泊利用の可能性

4章のうち上記に関わる部分

5～7章（資料編）

## ■「東北」という表記について

本報告書で特に断りなく「東北」と表記している場合は東北6県及び新潟県を指すものとする。

## ■謝辞

本報告書を作成するにあたり、多くの方からのご協力を頂戴いたしました。

由利本荘市由利本荘まるごと営業本部仕事づくり課課長補佐兼推進班長長谷部浩司様、恵那市まちづくり企画部移住定住推進室室長小木曾晴美様、同副室長樋田夏子様、NPO法人奥矢作森林塾前理事長大島光利様、同副理事長遠山雄一郎様、雲南市政策企画部うんなん暮らし推進課課長奥田清様、有限責任事業組合モダンタイムス岩間友希様、NPO法人中山街づくりセンター理事（なかやま商店街振興組合専務理事）千葉裕貴様、ハバタク株式会社代表取締役丑田俊輔様、株式会社百戦錬磨代表取締役社長上山康博様、同地域推進プロジェクト統括責任者小澤正寛様には大変にお世話になりました（本報告書掲載順・職位は調査時点）。

以上の皆様からの聞き取り調査やご所属されている組織から提供いただいた諸資料を参考にさせていただきました。改めて御礼申し上げます。

## 第2章 空き家に関する現状と本報告書における区分、調査・提案の概要

### 1. 現状：増加する空き家、優良な住宅も空き家予備軍に

- ◇ 全国の空き家数（2013年）は約819万5600戸（空き家率13.5%）、東北は58万900戸（空き家率12.1%）。
- ◇ 東北の住宅の質が他地域を上回り始めるのは1990年代以降であるが、これらの物件は使用開始から30年近くが経過し空き家予備軍となりつつある。

まず初めに本報告書で主に取扱う空き家について若干の説明を加えたい。総務省統計局の「住宅・土地統計調査」によれば、空き家は4つの区分に分類される（図1）。この内、その他の住宅に区分されている物件には所有者の長期間の不十分な管理等により、倒壊のおそれ等、近隣や地域に害をもたらす可能性のあるものが含まれている。

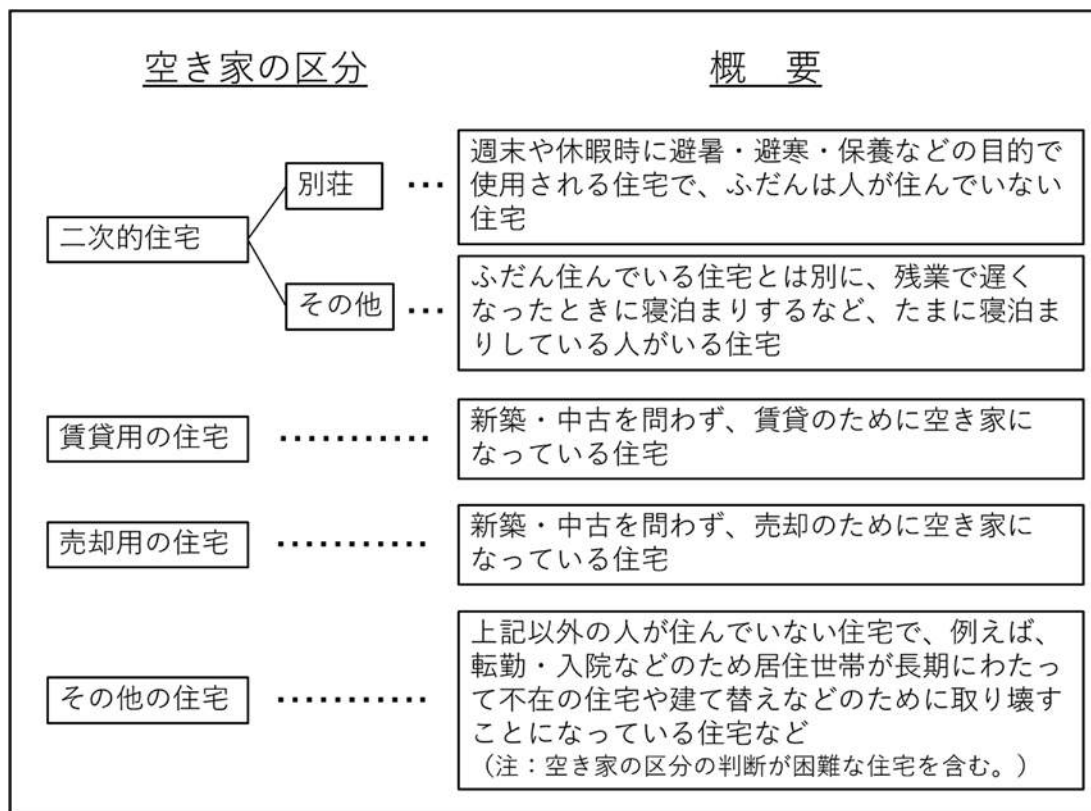


図1 空き家の区分

資料：総務省「住宅・土地統計調査」を参考に作成

全国的にみても空き家の数は年々増加しており（図2）、2013年の「住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家数は約819万5600戸で空き家率は13.5%に上る。その内、東北は58万900戸で空き家率は12.1%である（図3）。東北の最近の減少は、2011年の東日本大震災の影響で既存住宅が消失したことによる影響である。

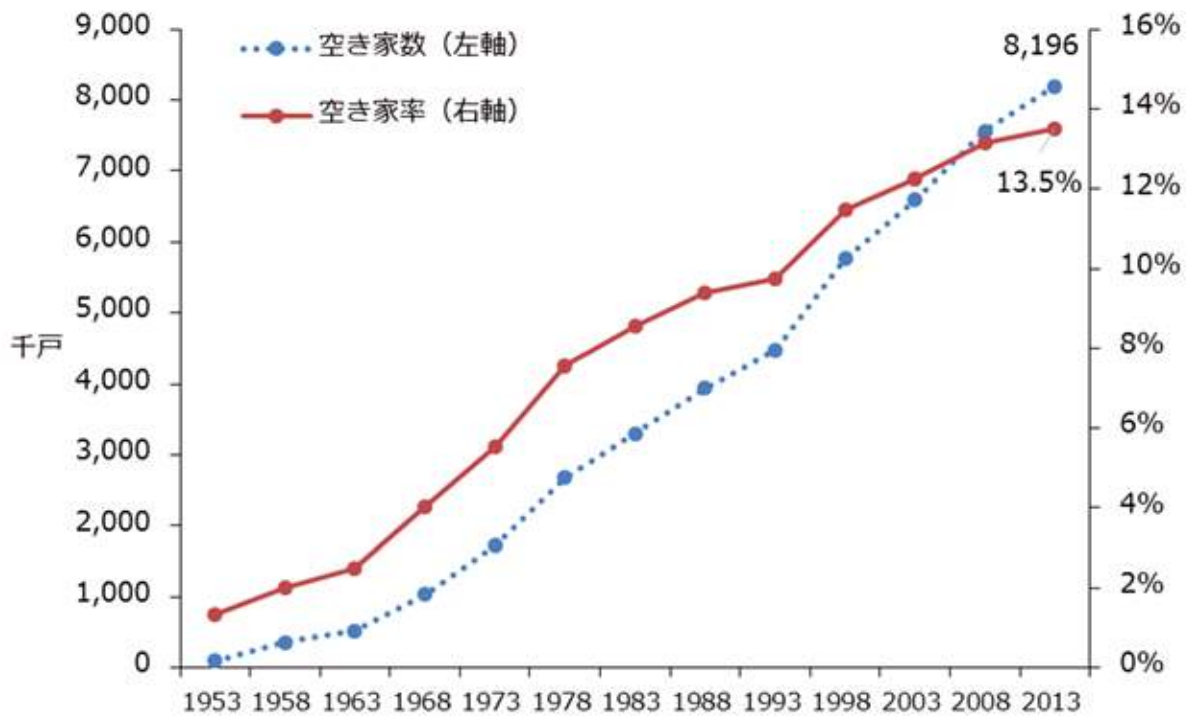


図2 全国の空き家数、空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

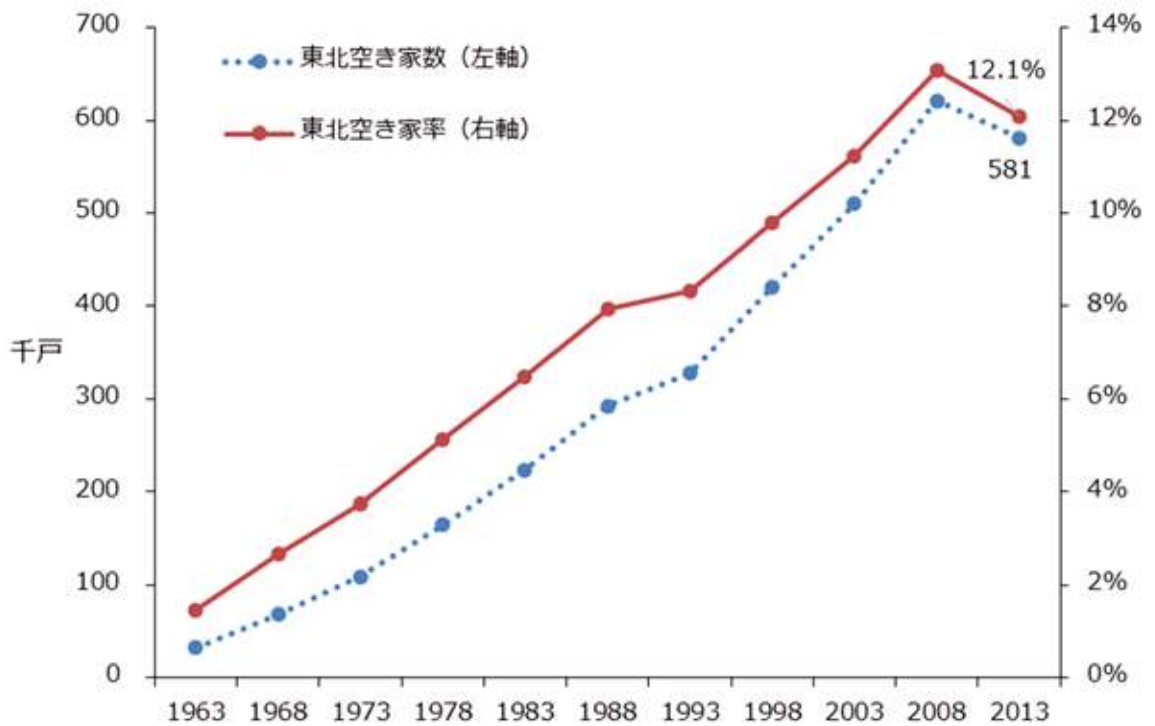


図3 東北の空き家数、空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



空き家の区分ごとの内訳をみると賃貸用の住宅が最も多い。しかし増加数でみた場合、2008年比で賃貸用の住宅が16万5000戸の増加に対し、その他の住宅が50万2500戸増加している（図4）。東北の場合は全国と同様にその他の住宅は過去最も多くなっているが、東日本大震災の被災者が移り住んだ影響で、賃貸用の住宅は減少している（図5）。

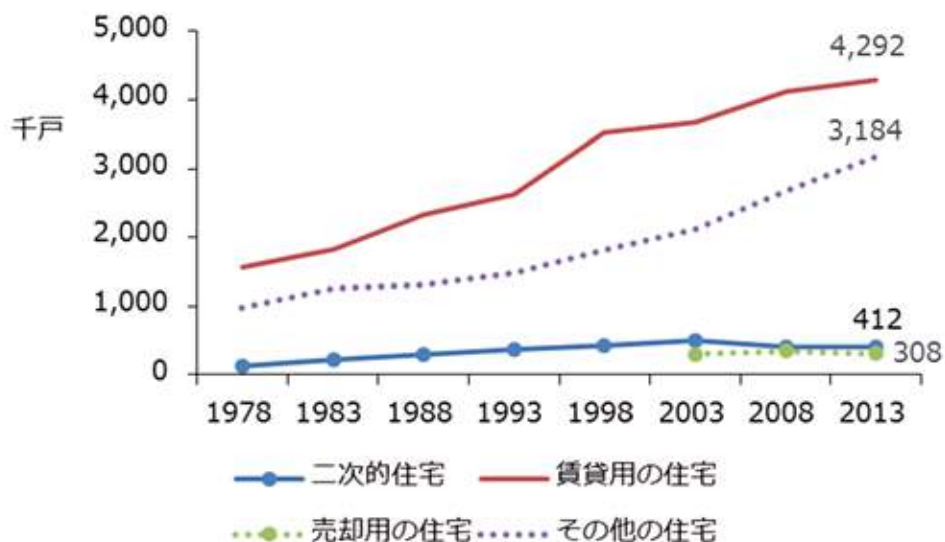


図4 全国の空き家の内訳 (2013年)

注) 売却用の住宅は2003年以前の調査ではその他に含まれている。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

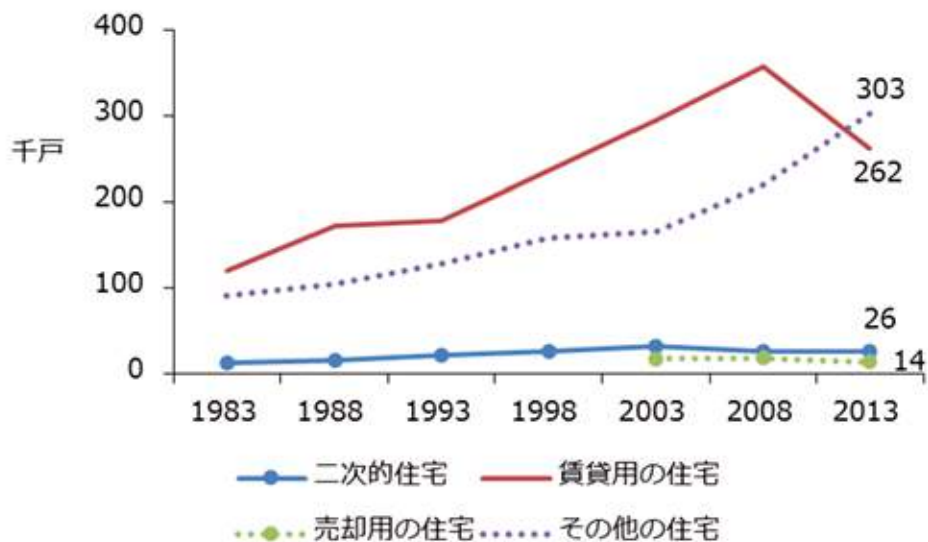


図5 東北の空き家の内訳 (2013年)

注) 売却用の住宅は2003年以前の調査ではその他に含まれている。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

また、国土交通省「空き家の現状と課題」<sup>2</sup>によれば、長期間の十分な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすとされている。そうしたなかで 2014 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され（第 7 章 2. を参照）、行政により最終的には取り壊し等の強制執行も可能となる空家等対策計画を市町村が策定し始めている。

空き家は表 1 のように定義されている。特定空家等のような半ば廃屋と化した空き家の多くは図 1 に示した「その他の住宅」に含まれる。

**表 1 空家等対策の推進に関する特別措置法における空家と特定空家等の判断基準**

区分	定義
空家等	「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空家等</li> <li>② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空家等</li> <li>③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態にある空家等</li> <li>④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等</li> </ul>

資料：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)（2018 年 2 月 13 日最終閲覧）

<sup>2</sup> 国土交通省資料「空き家の現状と課題」<http://www.mlit.go.jp/common/001125948.pdf>（2018 年 2 月 2 日最終閲覧）

空き家は建設された時期や経年、もともとの質によって状況が異なると考えられる。住宅建設に関する基準は、大きく3期に分けることが妥当である。大地震を例外として中程度の地震に耐えられれば良いとした旧耐震基準（～1980年）、東日本大震災のような大地震にも耐えられる新耐震基準（1981年～）、そして10年間の瑕疵責任を義務化し耐震性能の表示を可能とした品確法以降（2000年～）である。住宅は、建築時期が新しいほど経年劣化が少ないだけでなく、もともとの構造が頑健となっている（例外として頑健な古民家がある）。

また、どれだけの資金が投じられてきたかが家屋の価値に直結する。東北は、バブル期前は、他県の水準を下回っていたが、それ以降は遜色が無くなり、近年では全国でも上位クラスにある。今後は古民家を除けば安全性の面等も考慮すると、新耐震基準以降の物件が空き家供給の主体となるとみられる。それは東北の住宅の質が他地域を上回り始めた時期と重なる（図6、詳細は第5章12.を参照）。東北の住宅の質が他地域を上回り始めるのは1990年代以降であるが、これらの物件は使用開始から30年近くが経過しており、次頁に記載のとおり、中古物件市場の規模は大きくはないが、徐々に東北の空き家にはこうした優良な物件が含まれ始めていると推測される。

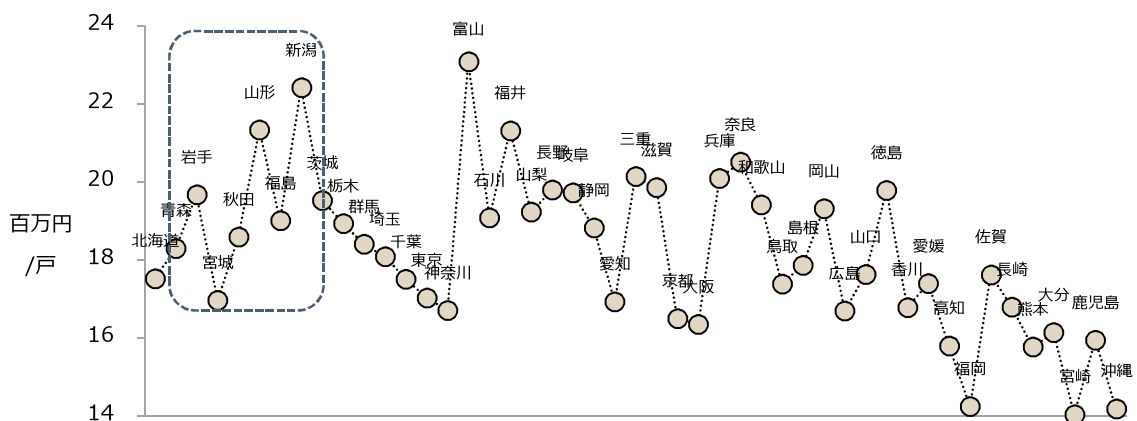


図6 2000年度における一戸当たり住宅投資額（除土地）

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

## 2. 本報告書における区分：移住、地域共有財産、民泊

◇ 本報告書では空き家の活用について空き家の移住・定住を促進する活用、地域の共有財産としての活用、民泊利用の可能性の3つの方針に区分した。

国土交通省の2013年の資料<sup>3</sup>によれば、日本では既存流通、いわゆる中古物件の流通と新築着工を合わせた全住宅流通に占める既存流通の割合は13.5%（2008年）とアメリカの90.3%、イギリスの85.8%に比べて極めて低いとされている。景気刺激策として新築住宅の建設を推進してきた国の方針も関与していると思われるが、日本では住宅は新築するものであるという価値観が浸透している。また、ハウスメーカーは年々、災害に強く耐用年数の長い高品質の住宅を生み出しており、そうした背景も新築住宅が好まれる要因となっている。しかし、人口減少社会の現在、住宅の余剰感はますます強まると予想される。これは住宅の需給バランスの悪化を意味している。当然、一定の新築着工の需要はあるにしても、今ある空き家予備軍としての中古物件やすでに空き家となっている物件の活用が望まれる。

本報告書では空き家の活用の方針として、3つの区分を行ったが区分とその理由は以下のとおりである。

### ①移住・定住を促進する活用

まずは空き家の移住・定住促進に関わる利用について取上げている。これは過年度の調査<sup>4</sup>から特にIターン者にとっては住居の確保が不可欠であるとの結論が得られたことから、住宅を低廉で確保できる空き家活用に注目した。また、関連して空き家を未然に防ぐ方策と仕事の確保を同時に行う「継業」に関わる事例も取上げた。

### ②地域の共有財産としての活用

次に所有者が管理を放棄したことにより発生した空き家、あるいは所有者が賃貸や売却等の活用方針を示せない空き家について、所有者との合意の下で、地域住民（地域における活動主体）等による管理と活用を行っている事例について取上げた。こうした事例では空き家を地域の共有財産として認識していることが認められた。

### ③民泊利用の可能性

最後に、経済効果は5,000億円以上（Airbnb社による2015年の試算）と言われる民泊について、2018年度には民泊に関わる法整備もされることから、その取り巻く状況について整理した。その上で古民家等の関わる部分を検討した。

<sup>3</sup> 国土交通省（2013）「中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）」

<http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf>（2018年2月2日最終閲覧）

<sup>4</sup> 2015年度は東北圏社会経済白書第2部において「若者の移住・定住促進」を取上げ、2016年度は「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」調査事業を行った。

このように3つの区分にした理由について簡単に言及する。本調査の出発点は移住・定住促進に関わる住居と仕事の確保であった。その観点は空き家の活用であり、空き家を移住者の居宅として利用することや、収入の確保、何らか生きがいにつながる利用について調査することである。そうした利用事例を調査するなかで空き家を地域問題と捉えている地域では、移住者の受入れのために空き家の活用を行政と連携して行っていた。むしろ、地域の共有財産としての利用が先にあり、その一つとして移住者を受入れるための空き家活用に取組んでいるという場合もあった。活動主体がしっかりとしている地域では、将来的な助け合いや相互扶助、賑わい創出の強化のためにシェアリングエコノミー<sup>5</sup>の普及を視野に入れていた。そうした地域では空き家の民泊利用の可能性も感じていた。そこで日本の民泊を取り巻く状況整理や古民家を宿泊施設として活用している事例を本報告書でも扱うこととした。この方針を3つの区分として整理したのが図7である。なお、提案の根拠や具体内容は3章及び、4章で詳細に記載しているので、そちらを参照いただきたい。

目的			
空き家の有効活用による東北の活性化			
方針	移住・定住を促進するための活用	地域の共有財産としての活用	民泊利用の可能性
状況	行政	空き家バンクによる斡旋等	適宜、地域づくり活動支援 危険家屋の所有者に指導等
	民間	収益が見込める物件は不動産業者が管理・斡旋	地域の企業が社会貢献活動として支援の場合あり
提案		各自自治体の特性を活かした使い勝手の良い空き家バンク制度の運用	空き家を利用した道路事情の改善による不動産価値向上
		(空き店舗防止の継業支援を含む) 行政による手厚い就業支援	地域づくりのなかに空き家活用を位置付ける 工夫した空き家の仲介
			東北の魅力を活かした民泊推進 宿泊客が見込める地域では地域一体的な民泊の運営(将来的な空き家活用も有り得る)

図7 本報告書における空き家の活用方針区分

<sup>5</sup> 主に個人が持つ未利用の有形資産、無形の技術等を多くの人と共有・交換して利用する仕組みのこと。自家用車による送迎や民泊等、利用するために料金が発生する新たなビジネスとしても注目されている。

### 3. 調査・提案の概要：3区分ごとの要約

#### (1) 移住・定住を促進する活用（要約）

##### ①調査の目的

- ・ 移住・定住支援の側面から地方創生を促すにあたり、職と住をキーワードに検討する。

##### ②調査の対象と着目点

- ・ 秋田県由利本荘市：就業と空き店舗（空き家）防止にもなる継業をセットにした支援
- ・ 岐阜県恵那市・NPO 法人奥矢作森林塾：  
空き家を改修し移住者を呼び込む古民家リフォーム塾
- ・ 島根県雲南市：機能する空き家バンク制度の運用

##### ③結果の概要

住に関しては行政と民間（地域住民）の協働による空き家活用、職に関しては行政による独自の手厚い職業紹介が成果を上げている。農山村部では住居支援を都市部では就業支援に重点が置かれている。得られた示唆は以下のとおりである。

#### ■機能する空き家バンク制度

- ・ 農山村部への移住では住居としての空き家活用が密接に関係している
- ・ 空き家のストック確保やニーズにあった利用を可能にしている等、空き家バンク制度を機能させている自治体が成果を上げている

#### ■突き抜けた就業支援

- ・ 都市部においては不動産業者が管理する物件の範囲で住居に困ることはなく、職の支援が重要となる
- ・ 具体的には移住者専用の無料職業紹介所を開設し職員が代理で検索することや継業をセットにした移住支援が成果を上げている

#### ■共通するその他の事項

- ・ 統計上の数値に表れない効果として、空き家に関わる活動の中で、域外の人々との交流、ファンの獲得、といったいわゆる関係人口<sup>6</sup>（移住予備軍）が増加するという副次的な効果がみられる
- ・ 移住者優遇策だけではなく、既存住民にとってもメリットのある、より良いまちづくりの実現が第一の目標であり、その実現の先に移住者獲得を考えている
- ・ 若者に限らず、年齢、性別を問わない受入れ姿勢がみられる
- ・ 活動主体がある地域では空き家の民泊利用も将来的には視野に入れている

---

<sup>6</sup> ある特定の地域で地域外に暮らす出身者やその地域への勤務経験者を含め、移住・定住には至っていないが、継続的に観光やボランティアで訪れたり、寄付行為を行ったり、関わりをもち続ける人たちを指す。正確な定義はされていない。

## (2) 地域の共有財産としての活用（要約）

### ①調査の目的

- ・ 空き家を地域の共有財産としてみなして地域づくり活動の一環として利用するにあたり、その方策を検討する。

### ②調査の対象と着目点

- ・ 山形県鶴岡市の NPO 法人つるおかランド・バンク（文献調査）：  
専門集団の NPO による空き家問題解決活動
- ・ 宮城県仙台市青葉区中山地域の LLP モダンタイムスと NPO 法人中山街づくりセンター：  
外部人材による空き家活用と地域づくり活動との関連
- ・ 山形 R 不動産（文献調査）：空き家の新たなマッチングとそのコンセプト

### ③結果の概要

地域の課題解決や活性化を目的とした NPO（あるいは地域運営組織）が存在する地域では結果的に空き家を共有財産として、物件価値を高め流動を促したり、地域住民の空き家に対する意識の向上等の成果を上げている。

#### ■ 専門家集団による空き家を活用したまちづくり

- ・ 自治体への空き家（空き地）寄付と安価な売却を前提に地域がその空き家（空き地）の活用方針を決定
- ・ 地域における空き家（空き地、狭隘道路）問題一つひとつの解決が連鎖するような地域全体の再生として捉える視点

#### ■ 若者外部人材による空き家活用

- ・ 自治体主催のまちづくり人材養成講座の受講生が市内の空き家をシェアハウスと交流拠点として活用
- ・ 若者外部人材の受入れ地域では、すでに空き家を地域課題と捉え対策を検討
- ・ 若者外部人材の活動を地域住民の空き家活用に向けた住民意識の醸成や民泊利用に向けた外部への PR に活用

#### ■ 空き家物件のユニークな紹介

- ・ 工夫した紹介の仕方では通常では成立しなかった物件と利用希望者のマッチングを実現
- ・ 大学生の感性を取入れたシェアハウス

### (3) 民泊利用の可能性（要約）

#### ①調査の目的

- ・ 訪日観光客向けに民泊が注目されており、今後の成長が見込まれる分野である。民泊の現状と課題を整理し、その上で、古民家等の民泊として活用されている事例等を検討する。

#### ②調査の対象と着目点

- ・ 秋田県五城目町のハビタク株式会社：古民家を活用した民泊「シェアビレッジ」の事例
- ・ 宮城県仙台市の株式会社百戦錬磨：民泊のプラットフォームの事例
- ・ 民泊の現況についての文献調査及びデータ整理

#### ③結果の概要

##### ■成長が期待できる訪日外国人観光

- ・ 今のところ、東京と京都を結ぶゴールデンルートが人気であるが、物見遊山のマスツーリズムからアクティビティを伴ったツーリズムに発展すれば、豊富な自然を有した東北地方等に、訪日観光が拡大・シフトすることが見込まれる

##### ■民泊推進と可能性としての空き家（古民家）活用

- ・ 訪日観光客の増加が見込まれる中、民泊法<sup>7</sup>によって今後は「正規」の民泊のみが運営されることとなる。いわゆる「ヤミ民泊」は排除が進み、民泊そのものは健全に運営され、地域ごとに需要に応じて増減していくと推測される
- ・ 現状では工夫した古民家の民泊活用は需要が見込めるので、空き家となっている古民家の有効活用策としての民泊利用は有力な選択肢の一つとなり得る

---

<sup>7</sup> 住宅宿泊事業法：住宅を旅行者等に貸し出すことを条件付きで可能とした法制度。民泊法、又は民泊新法と呼ばれることが多い。2017年6月法案成立、各都道府県で条例制定後、2018年6月施行予定。管理者に委託すれば空き家を民泊として活用することが可能。



(4) 提案 (要約)

次にこの3つの区分における空き家活用の提案を要約した(表2)。実現性については地域の置かれた状況、取組み具合により様々であるが、幅広く提案した。

表2 空き家の有効活用にむけた提案

区分	概要	提案
移住・定住促進	地域の实情に即した空き家の活用と就業支援(移住者の獲得、地域の賑わい)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 移住・定住促進のためには住居としての空き家活用が密接に関係している</li> <li>● 空き家バンク制度を機能させている自治体が成果を上げている</li> <li>● 手厚い就業支援に効果がみられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 優良事例を参考にしつつ、各自治体の特性を活かした独自の使い勝手の良い空き家バンク制度を運用する</li> <li>● 無料職業紹介所での代理検索や移住希望者の資格やキャリアを活かせる企業の掘り起こし、及び(空き店舗防止にもなる)継業による就業支援を行う</li> </ul>
地域の共有財産	共有財産として活用し地域の魅力アップ(交流人口増加や地域住民のやりがい増進にも)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家(空き地)に関して問題意識がある地域は空き家を共有財産と認識し取組みを行っている</li> <li>● 地域の主体だけでは取組めない場合は、民間や外部人材の知恵も地域の活動に活かされるような連携がされている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家が道路の拡張等を通じて地域の価値を上げる場合があるので、関係者の合意の下、その機会を活用する</li> <li>● 地域づくりのなかに空き家活用を位置付け、地域住民だけではなく外部人材との連携も視野にいれる</li> <li>● 空き家の価値に「新たな意味」を加える等、空き家仲介の際の工夫をする</li> </ul>
民泊の可能性	適正化される民泊と古民家活用の可能性	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 訪日観光客向けに民泊が注目されている</li> <li>● Airbnb社によれば同社の日本民泊による2015年の経済効果は5,207億円に及ぶ</li> <li>● 法的にグレーであった状態も民泊法によって解消され2018年は一定の方向性が示される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民泊に可能性を見出している地域では集客に関わる観光資源の検討を行う</li> <li>● 古民家への宿泊は仕組み次第で需要が見込めるので、古民家がある地域ではその民泊活用の可能性について検討を行う</li> </ul>

## 事例分析編

---

## 第3章 空き家を活用した事例と分析

### 1. 移住・定住を促進する活用

#### (1) 要約（再掲）

##### ①調査の目的

- ・ 移住・定住支援の側面から地方創生を促すにあたり、職と住をキーワードに検討する。

##### ②調査の対象と着目点

- ・ 秋田県由利本荘市：就業と空き店舗（空き家）防止にもなる継業をセットにした支援
- ・ 岐阜県恵那市・NPO 法人奥矢作森林塾：  
空き家を改修し移住者を呼び込む古民家リフォーム塾
- ・ 島根県雲南市：機能する空き家バンク制度の運用

##### ③結果の概要

住に関しては行政と民間（地域住民）の協働による空き家活用、職に関しては行政による独自の手厚い職業紹介が成果を上げている。農山村部では住居支援を都市部では就業支援に重点が置かれている。得られた示唆は以下のとおりである。

#### ■機能する空き家バンク制度

- ・ 農山村部への移住では住居としての空き家活用が密接に関係している
- ・ 空き家のストック確保やニーズにあった利用を可能にしている等、空き家バンク制度を機能させている自治体が成果を上げている

#### ■突き抜けた就業支援

- ・ 都市部においては不動産業者が管理する物件の範囲で住居に困ることはなく、職の支援が重要となる
- ・ 具体的には移住者専用の無料職業紹介所を開設し職員が代理で検索することや継業をセットにした移住支援が成果を上げている

#### ■共通するその他の事項

- ・ 統計上の数値に表れない効果として、空き家に関わる活動の中で、域外の人々との交流、ファンの獲得、といったいわゆる関係人口（移住予備軍）が増加するという副次的な効果がみられる
- ・ 移住者優遇策だけではなく、既存住民にとってもメリットのある、より良いまちづくりの実現が第一の目標であり、その実現の先に移住者獲得を考えている
- ・ 若者に限らず、年齢、性別を問わない受入れ姿勢がみられる

## (2) 移住・定住の促進について

- ◇ 全国的に地方移住の関心が高まっている。
- ◇ 地方都市部においては突き抜けた就業支援が、農村部では空き家を活用した住宅支援が成果を上げている。

現在、全国的にも地方への移住が徐々に盛り上がりを見せている。総務省による「平成 28 年度における移住相談に関する調査結果」によれば 2016 年度、全国各自治体の相談窓口やイベントでの相談数の合計は 21 万 3 千件を超えており、前年度の 7 万 1 千件を上回る結果となっている。

一般社団法人移住・交流推進機構による「知らないと損する全国自治体支援制度 2017 年度版」に掲載されている移住支援制度 10,093 件について、その内容をみると地方自治体の移住支援制度は、東北の合計が 2,734 件と全国の 27.3%を占めており、移住支援制度が多い地域であることがわかる。うち空き家バンクによる情報提供等、空き家を主な対象とした制度は 102 件（支援制度の 3.7%）である（図 8）。

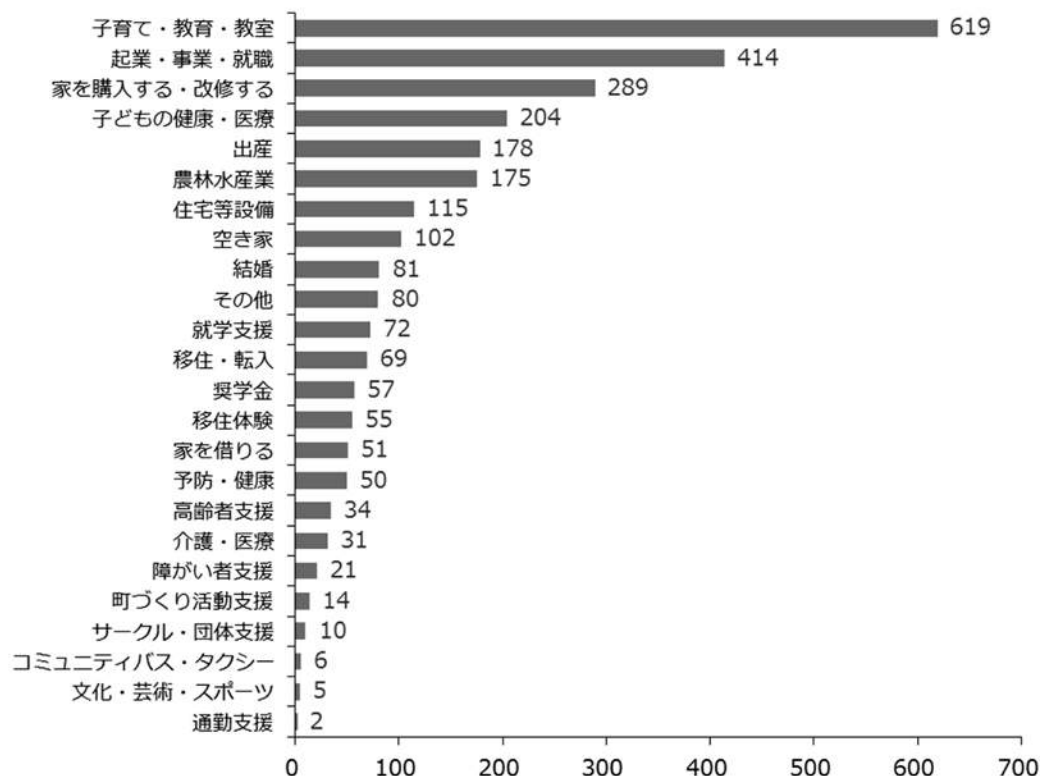


図 8 東北の移住関連支援制度数

資料：一般社団法人移住・交流推進機構「知らないと損する全国自治体支援制度 2017 年度版」

こうした動きのなか、当センターでも 2015 年度から移住・定住促進に関わる調査を行っ

てきた<sup>8</sup>。移住者目線に立つと、実際に移住し定住していくためには一般的にも明らかなこととして、仕事と住居が必要である。そして見落としがちなこととして、地域との人的なネットワーク構築が重要な要素であることが分かった。本報告書ではこの内、仕事と住居について着目しており、本章では移住・定住促進に関わる内容を取上げる。

仕事については、基本的には全国各地に設置されているハローワークにより誰でも求職することが可能であり、表3に示したとおり 2017 年 11 月の東北における有効求人倍率は 1.27～1.66 倍、正社員有効求人倍率も 0.86～1.19 倍と高水準を維持しており、希望職種ではない場合があるにせよ、選ばなければ仕事はあるというのが実情である(第6章を参照)。

しかし、当然のこととしてハローワークにおけるサービスは多くの場合、移住者を優遇するものではない。仕事に関する移住者への支援は自治体により様々に実施されており、例えば東京の移住相談窓口に無料職業相談所を開設し支援している場合や、Uターン就職に特化した支援を行っている場合、県内最大規模の求人情報サイトを運営し移住希望者等に積極的にマッチングを促す場合、後継者が不足している伝統工芸等の担い手として移住を希望してくれる人へ手厚く育成支援や生活支援を行う場合等があげられる。その他、起業支援、就農支援等もほとんどの自治体で実施されているが、例えば起業支援一つとっても、メンターが伴走型で企画から起業までを支援し起業後も継続的に相談に対応する制度や赴任地域における起業を目的とした地域おこし協力隊の任用、ビジネスコンテストの開催と受賞者への支援、格安のインキュベーションオフィスの設置等、様々である。

**表3 東北の2017年11月の求人倍率**

	有効求人倍率 (季節調整値)	正社員有効求人倍率 (原数値)
青森	1.27	0.86
岩手	1.44	0.90
宮城	1.65	1.13
秋田	1.44	1.00
山形	1.66	1.07
福島	1.43	1.05
新潟	1.56	1.19
全国平均	1.56	1.09

注) 報告書作成時、最新の2017年11月の数値

資料：各県労働局一般職業紹介状況(平成29年11月分)より

<sup>8</sup> 2015年度は東北圏社会経済白書第2部において「若者の移住・定住促進」を扱い、2016年度は「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」という調査研究事業を行った。

高校や大学の卒業時に、地域外に（都会に）就職するために多くの人口が流出している現状から、地元就職を推進する動きもあるが地元への新規学卒者の受け皿はまだまだ少ないのが現状である。しかしながら、現在、地元や地方に移住を希望している、あるいは実際に移住している割合が多いのは、20～30代の年代である。この年代は「新規学卒後就職して10年程度経過した年代までに相当し、単身者あるいは未就学～小学生の子育て世帯が多い年代」<sup>9</sup>と推測されている。こうした世代が新たな挑戦の場、生活の場として地元や地方に移住するという潮流が生じ始めている。地元や移住先において都会の就職先で身に着けた技術や構築した人間関係を活かした仕事に就くことができれば、このような年代にとっては大変なメリットになる。また、移住先でも都会で経験を積み、育成された有能な人材を雇用することには様々なメリットがあると予想される。ある程度の収入確保が最優先される移住希望者には就業支援はとても重要なものとなる。こうした観点で支援を拡充している秋田県由利本荘市の取組みを紹介する。

次に住居についてである。空き家を移住者の住居として活用するというのは単純ではあるが、有効的な手段である。空き家は所有者の個人財産であるため、不動産業者に管理委託された物件でない限りは所有者と利用希望者による相対による交渉が求められる。しかし、移住希望者が移住前に希望に見合う空き家を見つけ所有者を探し出して交渉すること自体が困難である。そのための制度の整備が進んでおり、空き家の流動性を高めるために賃貸あるいは売買によって移住者等の新たな利用者に促す空き家バンク制度が各自治体で運用されている（第7章4.を参照）。個人財産である空き家について行政が積極的に斡旋を行うということはこれまではあまり行われてきたことではないため、空き家はあるが空き家バンクへの登録数はなかなか増えないというのが、多くの自治体の課題である。国土交通省では2017年度中に空き家バンクの情報を一元化した2つの専用サイトを開設し、また、2018年度からは「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」を立ち上げる等、空き家の活用に注力している。空き家の活用は国家規模の課題として認識され、移住者とマッチングすることで有効活用が見込まれるものと考えられる。こうした観点で支援を行っている岐阜県恵那市、島根県雲南市の取組みを紹介する。

---

<sup>9</sup> 公益財団法人東北活性化研究センター（2017）「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」p.97

### (3) 事例1 秋田県由利本荘市：仕事をキーワードにした移住・定住促進

- ◇ 由利本荘市では移住希望者への独自の就業支援に力を入れて成果を上げている。
- ◇ 空き店舗（空き家）を未然に防ぐ継業とセットになった移住を成功させ、「閉じる」から「譲る」という考えが広がりをみせている。

#### ➤ 調査方法

2017年9月29日に由利本荘市由利本荘まるごと営業本部仕事づくり課課長補佐兼推進班長の長谷部浩司氏に聞き取り調査を行った。

#### ➤ 由利本荘市について

秋田県由利本荘市は県南西部に位置し2015年の国勢調査では人口79,927人（28,349世帯）の自治体である。総面積は120,960ha、うち森林90,202ha（74.6%）、農地13,000ha（10.7%）、宅地2,513ha（2.1%）となっている。2005年に本荘市と由利郡の矢島町、岩城町、由利町、西目町、鳥海町、東由利町、大内町が合併して誕生した。産業別総生産額（2014年度）をみるとサービス業の50,115百万円（19.7%）に次いで、製造業が44,921百万（17.7%）となっている。15歳以上の産業別就業人口（2015年度）では製造業が7,884人（20.3%）で最も就業者数が多い業種となっており、これは日本有数の電子部品製造会社の生産拠点工場が市内に立地しているからである<sup>10</sup>。

#### ➤ 取組み内容

由利本荘市では仕事や住居についてワンストップで相談できる担当課を設置している。市の担当課は主に仕事からのアプローチに注力し、住居については市内不動産業者との連携を強化することで対応している。まずはその全般的な取組みについて説明をする。

#### ①体制

由利本荘市では2015年に由利本荘市総合計画新創造ビジョンを策定した。その中で「人口減少に歯止めをかけること」が最重要課題にあげられている。そのため2015年4月に市長直属の由利本荘まるごと営業本部が新設された。同部署は地域商社設立や地域製品の販売力向上を推進する「まるごと売り込み課」と移住・定住促進、雇用拡大を担当する「仕事づくり課」から構成され、本節で対象としている移住・定住支援、あるいは継業を伴う移住については仕事づくり課が担当している。仕事づくり課は課長以下6名、内2名は職業紹介相談員によって構成されている。

#### ②主な支援

仕事づくり課は移住・定住の推進と学卒者の地元定着の推進が業務の大部分を占めている。この通常業務としての移住・定住支援についてワンストップ窓口、移住コーディネーター等

<sup>10</sup> 由利本荘市（2017）「由利本荘市ミニデータ」より

の業務も兼ねており、特徴ある取組みを行っている。

当初、支援の対象となる人（移住希望者）が市内にいないなかで、そのニーズと移住希望者把握のために2015年5月から首都圏や名古屋、仙台、市内等で「由利本荘移住まるごとミーティング」を定期的で開催している。市の施策紹介や先輩移住者の発表、移住相談会、移住に多少なりとも興味のある参加者によるワークショップ等を通じて、ニーズの把握や情報発信を行っている。

### 1) 充実した就業支援

また、由利本荘市では2014年にWeb上で「由利本荘市移住・定住応援サイト」を立ち上げている。翌年度の当課の新設に伴い本格的な移住・定住の取組みを始めると同時に同サイトをメールマガジン配信機能の追加や移住エントリーバナーの設置等、リニューアルとも言えるべき機能強化を行った。このサイト上で氏名、年齢、出身地、移住希望理由等を記入する「エントリーシート」を提出することで、メールマガジンの配信等が受けられる「移住まるごとネットワーク」に登録することができる。2017年9月1日時点で99名が登録している。そのなかでさらに仕事を探して欲しい移住希望者には「求職票」と呼ばれるシートに仕事に関する情報を記載し提出してもらっている。仕事に関する情報とは現在の職業情報の他に希望職種や希望月収・休暇数、保有資格等で、細かに記載することとなっている。まずは情報だけでも入手したいという層と、本気で移住を考えている層に二段構えで対応している。東京で生活しながら移住を考えている場合、由利本荘市内の職の状況を確認することはなかなか難しい。そのため仕事づくり課では移住希望者専用の無料職業紹介を行っており、ハローワークに登録されている求職情報は専用端末で全て検索が可能となっている。また、仕事づくり課の職員が自ら求人の開拓を行っており常時7～8件の独自の求人情報も確保している。仕事づくり課では、この移住者用の無料職業紹介により希望に近い仕事を検索しその結果を取りまとめて、移住希望者に連絡している。単に無料職業紹介所を市役所内に開設しているのではなく、移住希望していても直接、訪れることができない人のためには仕事づくり課が代理で使用する仕組みとなっている。

また、高い技能を持った人、難関資格を持った人については、そのキャリアを活かせるような仕事は市内になかなか存在しない。例えあっても募集をしていない場合がほとんどである。そういった場合には、仕事づくり課の職員が自ら相応しい企業を調べて市内外問わず通勤圏の企業を訪問し、個人が特定されない範囲で人材紹介を行い、企業の方で興味があれば、面接してもらうようお願いしている。結果として移住希望者からは大変に喜ばれ、地元企業も優秀な人材を獲得することができる。採用の可否は企業の判断によるが、仕事づくり課では移住希望者とは事前に独自で開催している由利本荘移住まるごとミーティングや移住相談会、全国規模の移住イベント等で直接、面談を行っており、移住の本気度や人柄等も確認した上で移住希望者を企業に紹介している。この作業を経ていることで企業側も安心して面接を行うことができる。



## 2) 住居支援は市内業者との連携

住居については市内約 40 の不動産業者と連携しており、希望エリアや間取り、家賃あるいは購入価格の希望を業者へ一斉送信し返答があった物件情報をとりまとめて移住希望者へ連絡している。空き家バンクも開設し情報は上記の移住応援サイトに掲載しているが登録物件は基本的にはこの連携している不動産会社の管理物件であり、仕事づくり課が積極的に登録数増加のための業務に当たるということは多くはない。

## 3) 補助制度、その他の取組み

その他、移住者に対する金銭的な支援としては新・中古問わず住宅取得に 50 万円、移住世帯支援として県外からの引越し費用としてすぐに使用できる 30 万円の交付がある。また、採用面接時の交通費を居住地に応じて 1 万～3 万円の範囲で助成している。この交通費助成は企業以外にも農業法人や個人農家等への訪問・面接にも支給されるものとなっている。しかし、金銭的な支援は「おまけ」扱いであり、あくまでも仕事づくり課の担当者によるワンストップ窓口業務・移住コーディネーターとしての直接的な支援がメインとなっている。

移住希望者への情報発信は前述の「移住まるごとネットワーク」の他に、秋田県が長年取組み、実績のある「A ターン登録者<sup>11)</sup>」に対しても行っている。秋田県との連携により A ターン登録者名簿も活用可能となり、由利本荘市独自の情報提供を拡充している。

### ③実績

こうした支援を行うことによって 2015 年度に移住した 15 組 29 名は初めての相談から移住まで要した日数は平均 150 日であった。一般的に県内で転職するだけでも 180 日は要すると言われているなかでは異例のスピード感である。こうした実績もあり、東京にある県の移住相談窓口、「秋田で暮らそう！ A ターンサポートセンター」からも移住希望者の受入れの問合せが比較的、多くされているのではないかとのことである。2017 年度途中までの実績は表 4 のとおりで数値上は県内では秋田市に次いで 2 番目の多さとのことである。また、示していないが前居住地別にみると約 6 割が首都圏、約 3 割が東北（秋田県以外）となっている。

---

<sup>11)</sup> A ターンを希望する人への情報発信等を目的に行っている登録制度のこと。秋田県では 1991 年から A ターンという名称で U ターン就職支援を行っている。詳しくは公益財団法人東北活性化研究センター（2017）「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」を参照されたい。

**表4 移住実績**

年度	組数 (組)	人数 (人)	世帯主の平均 年齢(歳)
2015	15	29	38.6
2016	19	36	40.2
2017(11月末)	15	28	35.0
合計	49	93	38.1

資料：由利本荘市資料より

### ➤ 継業を伴う移住の取組み

#### ①老舗パン屋の継業支援の始まり

由利本荘市では働き方の一つとして「継業」を伴う移住支援を行い成果を上げ始めている。それは由利本荘市では数少ない店舗型の製パン販売店（以下、老舗パン屋）の事例である。この老舗パン屋はいわゆるハード系のパンを主体に特色ある製パン販売をしており 40 年以上、地域から愛されるパン屋さんであった。70 代の夫妻による家族経営をしていたものの、2015 年当時には高齢のため閉店を視野に入れる時期になっていた。高齢の夫妻は常連客からの惜しむ声に後押しされて廃業以外の方法がないか、事業継承について市商工会に相談をしていた。その相談から 1 年余り経過した 2016 年 2 月に東京にある県の相談窓口「秋田で暮らそう！A ターンサポートセンター」から仕事づくり課に問合せがあった。内容は首都圏でパン職人として働いている人がその妻の地元である秋田市及びその近辺に夫妻で移住したいということだが、由利本荘市では受入れが可能かというのもであった。仕事づくり課ではその時点で老舗パン屋の情報は入手していなかった。市商工会に問い合わせたところ、そこで初めて上記の相談を受けているとの情報を得た。すぐに老舗パン屋の夫妻と連絡をとり相談した後、その移住希望夫妻の受入れ支援を行った。仕事づくり課は 2016 年の夏頃、移住希望の夫妻と老舗パン屋の夫妻との面談までの段取りを行ったが、最終的に由利本荘市への移住とはならなかった。この結果は老舗パン屋の夫妻、仕事づくり課両者にとって、大変に落胆させられる出来事であった。

#### ②失敗が関係者を本気にさせた

この出来事がきっかけとなり、仕事づくり課では老舗パン屋夫妻の快諾を得て、本格的にこのパン製造販売店の継業と移住の募集を 2016 年 9 月中旬頃から開始することとなった。仕事づくり課が作成した募集チラシの表面（図 9 左側）には「移住して「パン屋さん」をはじめるとタイトルを打ち、仕事場での夫妻の笑顔の写真と手書きのメッセージを載せ、裏面（図 9 右側）には店舗の外観や店内の様子、土地面積等の概要、そして希望売却価格等を記載した。地域から愛されている「パン屋さん」だとひと目で分るものとなっている。この募集がマスコミの知るところとなり、瞬く間に情報が拡散され多くの人々に周知された結果、



ているような自治体にとっては由利本荘市のように仕事の支援に突き抜けた取組みによって移住希望者から支持を集める場合もあることが確認された。

### ①得られた示唆

継業を伴う移住の取組み事例からは以下の示唆が得られた。まず、他の支援と同様に仕事の面で移住希望者が望む職種に移住と同時に就くことができるということである。その仕事は継業で得られたものであるため、一般的に継業の優位点とされている顧客の引継ぎや設備投資費用削減等の効果を得ることができる。業種によっては技術（飲食業であれば味）の伝承も可能となり、消費者は慣れ親しんだ技術（味）を享受することもできる。店舗兼住宅という場合であれば、住居確保も容易になるという利点もある。

この事例における募集から実際の引継ぎまでの一連の流れは市が介在し情報発信することで、住民も見守るような気持ちで新たな経営者となる移住者を迎え入れている。この継業と移住をセットにした支援が成果をあげたことにより、廃業を考えていた他の経営者へも影響を及ぼしている。これまでこうした個人経営の継業が行われなかった背景には経営者本人にとっては血縁に後継者がいなかったという無念の思いがあり、周囲からは経営者が代わるということは「潰れる（た）から」というような負のイメージが少なからずあったからである。この事例はそれを払拭し、「閉じる」のではなく「譲る」という選択肢があることを示したのである。継業により「譲る」という選択的行為が地域の賑わいの喪失を防止し、それが地域のためにもなるという意識が芽生え始めている。実際に以降、市内の人気カフェ店が同様の募集を開始しており、他にも果樹園や養豚業等の経営者からも仕事づくり課に問合せがある等、波及効果もみられるようになっている。

### ②空き家（空き店舗）を未然に防ぐ効果も

この取組みが優れているのは地域から愛され慣れ親しまれている店舗が廃業せずに新たな経営者により引継がれたことによる効果である。それは地域の賑わいを喪失させずに、場合によっては前経営者の技術（味）を継承し、さらに移住者も獲得できるという複合的なメリットが得られた点である。賑わいの喪失を防止したという表現を用いているが、それは空き店舗（空き家）の発生を未然に防いだことを意味し、空き家が発生してから対応するのではなく、事前に対策を講じることで空き家の防止対策にもなることを示唆している。これは移住者獲得を第一の目的とせず、地域の賑わいを維持すること、あるいは取戻すということが目的であり、結果として移住者も獲得できる（活気のあるところには自ずと移住者希望者も興味を持つ）という仕事づくり課の思いがあつてこそ、具現化できた取組みというべきである。

### ③留意点

一点、気を付けなければいけない事柄としては、継業し移住する本人は地域のためという思いよりは自分の夢を叶えた結果が当地への移住であったという場合を考慮しておくということである。周囲が過度な期待を寄せ、後継者不足に悩む地域にやって来た救世主等と扱っては移住者への重圧にしかならないのである。周囲からの圧力は移住者本人では制御ができない。他の事例同様に一移住者を地域が受入れ、市役所や支援組織等が移住後のフォローをしていくことも見落としてはならない。

#### (4) 事例2 岐阜県恵那市：空き家活用の取組み－古民家リフォーム塾を中心に－

- ◇ 恵那市では近年、移住・定住促進に力を入れている。
- ◇ 地域の NPO が空き家を利用した古民家リフォーム塾を開催している。
- ◇ 移住者の住居を地域内外から参加者を募って交流しながらリフォームを行い、その参加者が新たな移住者となるような取組みになっている。

##### ➤ 調査方法

2017年9月20～21日にかけて恵那市まちづくり企画部移住定住推進室室長小木曾晴美氏、同副室長樋田夏子氏、NPO 法人奥矢作森林塾前理事長大島光利氏、同副理事長遠山雄一郎氏に聞き取り調査を行った。

##### ➤ 恵那市について

岐阜県恵那市は県南東部、愛知県と長野県に隣接し名古屋市からは約60kmに位置している。2015年の国勢調査によると人口は51,073人(18,106世帯)となっている。総面積は50,424ha、森林面積は27,550ha(54.6%)、耕地面積は3,322ha(6.6%)、宅地面積は1,484ha(2.9%)である。2004年に旧恵那市と恵那郡の5町村(岩村町、山岡町、明智町、串原村、上矢作町)が新設合併し、現在の恵那市となった。恵那市は旧恵那市が8地区から構成されており、合併した旧5町村と合わせて13地区から構成されている。この13地区には市役所の支所機能も有する振興事務所(振興室)が置かれている。

調査に協力いただいたNPO 法人奥矢作森林塾の「奥矢作」とは主に串原地区と上矢作地区の総称として用いられている。

##### ➤ 取組み内容

###### ①体制

まず、恵那市がどのような支援や体制で移住・定住支援、空き家活用を行っているのかを簡単に記載する。恵那市では2016年度から第2次総合計画に基づいて「子育て世代の移住・定住施策」、「子どもを安心して育てる施策」について集中的な施策を展開している。すでに2013年には企画課ふるさと活力推進室内に移住支援を行う恵那暮らしサポートセンターを設置しており、2017年8月にはJR恵那駅近くに、暮らしとビジネスを2本立てで支援する恵那暮らしビジネスサポートセンターを開設した(ビジネス支援に関しては他課が担当)。それまで市役所内に常駐していたスタッフのうち、地域おこし協力隊員2名が当センターに交代で常駐している。恵那暮らしビジネスサポートセンターでは移住希望者からの相談や空き家売買の相談対応、都市部でのフェア開催、Webでの情報発信を主な業務としており、常駐している協力隊員は移住希望者への現地案内も行っている。

###### ②支援内容

移住・定住を推進するため2016年度から若者世帯、子育て世帯に対して様々な補助制度が実施されている(表5)。婚姻を契機として、あるいは何らかの理由でUIターンを考え

ている人にとってはこの支援は効果が見込めるものとなっている。空き家改修事業は後述する古民家リフォーム塾でも有効活用されている事業である。

次も古民家リフォーム塾にも関わることだが恵那市は空き家バンク制度にも注力している。2015年に市が実施した全戸目視調査では790軒ほどの空き家が確認されており、その対策や活用が急務であると認識されている。そうした中で空き家バンクには、常時20件前後が登録されている。売却や賃貸等、登録に向けた住民からの相談は恵那くらしビジネスサポートセンターで受付けており、登記関連の確認や物件の現地調査を経て正式に登録され Web上に公開されている。前述の空き家改修事業の助成対象は空き家バンクへの登録物件であることが条件となっており、市内の空き家の登録数増加への誘導も見越したものとなっている。利用の手順は表6に示したとおりである。一つの物件に対しては利用希望者からの問合せ順に対応し、期日までの断りの連絡があって始めて次の希望者への案内を行なう等の丁寧な対応をしている。また、「3.内見」では主に地域おこし協力隊が案内を行ない、できる限り地域側の住民や地域を説明できる人物と顔合わせできるように手配している。

恵那市では地区ごとに直面する課題やその課題に対する取り組み状況は異なっており、地区によっては図10のように移住者向けの案内冊子を作成するようなどころもあり、対応には濃淡があるとのことである。

**表5 恵那市の移住・定住に関わる支援制度**

事業名	金額	内容
結婚おめで10(とう)事業	10万円分	新婚時に市内業者が製作あるいは販売するお祝い品を贈呈
新婚生活はじめよまいか事業	1万円/月	最大3年間、アパートの家賃を毎月補助
一戸建てに住もまいか事業	最大50万円	住宅を取得する際に、宅地購入費を補助
親元で暮らそまいか事業	最大50万円	同居・近居をするための住宅取得費や増改築工事費等を補助
定住促進奨励金	25万円	移住者が市内に新築住宅を取得した際に交付
空き家改修事業	最大100万円	空き家を住居として活用する場合、改修費の1/2を補助

資料：恵那市資料より

表6 恵那市の空き家バンク利用の手順

	利用者の手続き	恵那くらしビジネスサポートセンターにおける対応
1. 情報閲覧	・Web上で空き家情報の閲覧、あるいは来庁して閲覧	・情報発信(WebサイトやSNS)
2. 利用登録	・一度、必ず来庁し、「空き家バンク利用登録申込書」と「誓約書」を提出	・利用者登録
3. 内見	・気に入った物件に対して希望	・内見の希望受付け、日程調整、物件の案内
4. 物件申込み	・契約交渉に進みたい場合は、「空き家バンク希望物件利用申込書」を提出	・契約意思の有無の確認 ・オーナーへの連絡
5. 契約交渉	・仲介の場合は不動産業者と、介さない場合はオーナーと直接交渉し契約	・契約内容に関しては関与しない

資料：恵那市資料より



図10 各地区で作成された移住・定住案内冊子の表紙

資料：中野方地域協議会 移住定住ガイドブック製作委員会「ほどほどいなかどう暮らす？ 岐阜県恵那市中野方町移住定住ガイドブック（全10頁）」、山岡地域自治組区運営委員会「山岡暮らしガイドブック 岐阜県恵那市山岡町IターンUターン者向け（全10頁）」より



### ③実績

図 11 は移住者の推移を示したものである。2010 年の 33 組 94 名から 2016 年には 129 組 391 名と約 4 倍の伸びとなっている。特に取組みが強化された 2016 年には前年と比べて 2 倍近く増加しており、成果が現れている。空き家バンクの登録数や契約数（表 7）をみると、極端な伸び率を示している訳ではないが直近の 2015 年や 2016 年は空き家新規登録数を契約数が上回っている。空き家登録数の 2016 年度までの合計は 140 件で契約に至ったものは 98 件、その内の移住者利用が 73 件でその居住者は 162 名となっている。

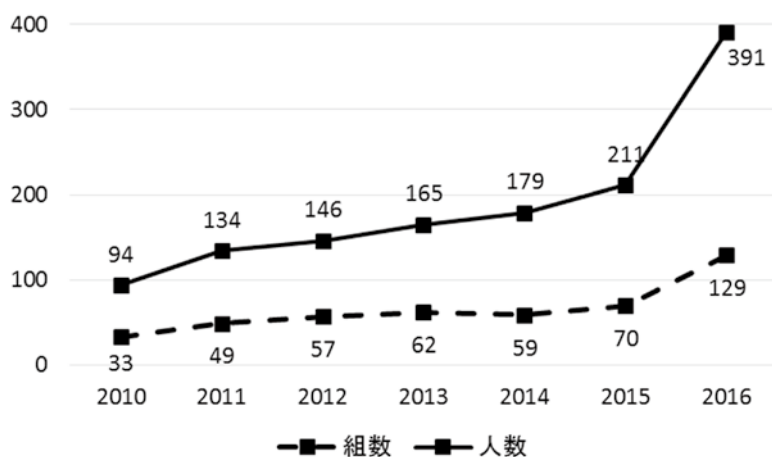


図 11 恵那市の移住者の推移

注) 恵那市資料より作成

表 7 空き家バンクの利用状況

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	合計
新規空き家登録数	7	21	23	22	27	18	22	140
契約数	1	13	16	15	11	19	23	98
内移住組数(人数)	0(0)	8(18)	11(19)	14(34)	10(20)	14(36)	16(35)	73(162)

資料：恵那市資料より

#### ➤ 古民家リフォーム塾（空き家改修講習会）の取組み

次に主に串原地区で地域活性化に関わる活動をしている NPO 法人奥矢作森林塾が主体となって空き家を活用した移住・定住支援を行っている古民家リフォーム塾の取組みについて記載する。

##### ①NPO 法人奥矢作森林塾

主体である NPO 法人奥矢作森林塾は流木が地域にあるダムを覆いつくすほどの甚大な被害をもたらした 2000 年の豪雨災害が設立の契機となっている。当時、恵那市岩村町にあつ

た恵南消防組合消防本部の消防長の大島光利氏は救助活動をするなかで、防災のためには山の手入れ（森林整備）が重要であるという考えに至った。定年退職した 2005 年から 1 年かけて 30 人の仲間を募り同 NPO 法人を設立した。設立後、当面の作業はダムに流れ込んだ流木の処理であったが、国交省の支援を得て土壌改良用の木炭製造をすることで対処した。そうした作業を進めているうちに 2007 年当時、空き家の増加に目が向くようになった。そこで 1 年半かけて空き家調査や住民に対しての移住者受入れ意向調査を行った。大島氏は今後の串原地区の過疎・高齢化対策も自らの使命として、空き家を活用した移住・定住支援による地域のための活動も行うこととした。その一環として 2008 年から開始されたのが古民家リフォーム塾である。これは地域の空き家を資源と捉え、その改修講座を開催し地域内外の参加者による交流やその空き家活用を目的としたものである。リフォームされた多くの物件は移住者が居住するために使用されている。こうした活動も含め、地域の移住・定住支援に関しては現在、2011 年に同 NPO 法人や自治連合会、営農組合等から構成される協議会、市の振興事務所等と連携して奥矢作移住定住促進協議会が組織され本気の取組みが始まっている。同 NPO 法人はこの協議会の事務局を務めている。

## ②古民家リフォーム塾

### 1) 取組みの概要

古民家リフォーム塾は上述したとおり 2008 年から行われている。移住希望者の居宅を参加者が数回に分けて改修作業等を行い完成を目指すというものである。主に串原地区への移住希望者が空き家バンクを通じて空き家を契約する前後に NPO 法人奥矢作森林塾に相談し希望することで行われるものである。講師は地元の大工が行い、参加者は毎回 15 人ほどの募集に対して地域内外から募集人数を越える参加がある。およそ月一回、計 10 回の開催（約 10 ヶ月）で改修は終了する。空き家の破損度合いや移住希望者の改修要望によって回数は異なる（急ぎの場合は月数回の開催で数ヶ月で完成する場合もある）。講習内容は安全講習から始まり、道具の使用方法を学んでから行われる。以降、物件によっては家財の片付け、その後、畳はがし、床板はがし等の一部解体を経て土台作り、床下作り、水回りの改修、歪みの調整、床板張り、壁（土壁塗り）や天井の補修、屋根の補修等が行われる。また、希望によっては囲炉裏を設置する場合や屋外に小屋を建てる場合もある。参加者は一泊二日で講習費と宿泊費、初日の昼夕食、翌日の朝昼食の計 4 食の提供に対して 3,000 円の参加費を支払っている（地域住民が手伝いとして参加する場合は無徴収）。運営側としては 3,000 円の参加費では実費を補えないが、域外からの参加も多数で遠くは神奈川県からほぼ毎回、交通費、前泊費を自ら支払ってまで参加する人がいること、また、参加者の多くが休日にボランティアとして 3,000 円を支払ってまで参加してくれることに対して、参加者への感謝の気持ちも込めてこの費用で行っている。

古民家リフォーム塾の成果は契約者（移住者）がリフォーム塾の終了と同時にリフォーム済みの居宅を手に入れられるということである。しかし、改修済みの空き家という成果を受受するのは基本的には移住者とその家族のみとなる。その他の参加者については、リフォーム

ム技術や DIY 技術の習得のために参加する場合、移住を考えている人が自らの将来と重ね合わせて改修の過程や地域の様子を知るために参加する場合、奥矢作地域のファンとして参加すること事態に意義を感じている場合等がある。リフォーム塾を通じた交流機会の創出、移住予備軍やファンの獲得といった成果は地域内部の移住者受入れ機運を高め、外部人材との関わりを継続させる装置となっている。

このリフォーム塾は年に1～3軒ほど行われており、塾生としてリフォーム塾に参加したことがある人の内66名（24世帯）が串原地区を中心に奥矢作地域に移住している。

## 2) 持続的な取組みとしての工夫

古民家リフォーム塾ではこの活動の仕組みとして必要な施設をこの活動で獲得している点も評価されるべきところである。最初に改修した物件は同 NPO 法人が管理し宿泊交流拠点として「田舎暮らし体験館・結の炭家」と名づけて運営されており、リフォーム塾が開催された際の参加者の宿泊施設としても利用されている。また、市から許可を受け旧駐在所も古民家リフォーム塾によって改修した。この旧駐在所は移住者が契約した空き家物件をリフォーム塾で改修している際の一時的な待機施設として使用されている。これによって地域で生活しながら改修に要する数ヶ月の期間を過ごすことができる。古民家リフォーム塾を開催するに当たって必要な施設も古民家リフォーム塾で獲得したということである。

古民家リフォーム塾は空き家バンクを通じて契約した空き家を使用させてもらって実施するものであるが、実際は希望者が空き家を契約する前後には同 NPO 法人に相談し、古民家リフォーム塾で扱うことを決定している。改修に必要な資材等の費用は市の空き家改修助成から賄われる場合が多く、市内の製材所等が価格面や要望に沿った加工をしてくれる等の協力をしている。その他にも空き家専用ではないトイレ水洗化の助成もあり、ほとんどの空き家改修で適用されている。空き家改修は資金面に余裕があれば工務店等に依頼することは可能だが、そうでない場合に空き家改修のメニューとして市の空き家改修補助等が適用される古民家リフォーム塾が用意されていることは移住希望者にとっては大変に心強いものと推測される。現在、恵那市は古民家リフォーム塾を実施すること自体に助成をしておらず、NPO 法人奥矢作森林塾の自主事業として継続している点を付け加えておきたい。

## 3) 効果

恵那市では前述した地区ごとに地域活動に関して濃淡があり、それは移住・定住促進に関わる部分でも同様である。同 NPO 法人が中心的に活動する串原地区では、こうした活動の成果もあり、移住受入れに最も理解のある地区と言われている。2012年から2016年の5年間の人口増減（表8）からも同 NPO 法人の活動の効果があるものと考えられる。こうした結果を伴う活動であると認識した他2地区にもこの活動は波及しており、同様の古民家リフォーム塾が開始されるようになっている。

**表8 恵那市内各地区の人口増減（2012～2016年）**

地区名	2012年 人口(人)	2016年 人口(人)	増減数(人)	増減率(%)
串原	834	824	-10	-1.20
A	13,535	13,250	-285	-2.11
B	3,255	3,185	-70	-2.15
C	1,772	1,725	-47	-2.65
D	10,095	9,694	-401	-3.97
E	5,379	5,138	-241	-4.48
F	1,727	1,624	-103	-5.96
G	2,585	2,422	-163	-6.31
H	712	662	-50	-7.02
I	4,773	4,408	-365	-7.65
J	6,084	5,586	-498	-8.19
K	1,393	1,278	-115	-8.26
L	2,237	1,990	-247	-11.04
合計	54,381	51,786	-2,595	-4.77

資料：恵那市資料より

## ➤ まとめ

恵那市では移住・定住支援に2016年度以降、さらに注力していることが伺えた。特に若者世帯の住居獲得あるいは居住継続のための支援が充実しており、恵那市では居住のための支援が移住・定住と強く結びつけていることがわかる。恵那市に限らず串原地区のような中山間地域では不動産業者が物件の管理に手を広げていない。移住・定住を促進するためには行政による空き家バンク制度の充実も求められている。

### ①古民家リフォーム塾の評価

恵那市では空き家バンク制度の取組みも堅調に推移しており、関わる助成を利用したNPO法人が行う古民家リフォーム塾が空き家の活用と移住・定住促進に有用であることが確認された。現在、空き家を古民家リフォーム塾で改修し、移住者の居宅を確保し、そのリフォーム塾の参加者が新たな移住者となるという好循環になっている。

こうした循環や移住者獲得が成されている要因はNPO法人奥矢作森林塾が主催する古民家リフォーム塾は空き家を改修すること事態が目的ではなく、仮に採算が取れなくとも古民家リフォーム塾の開催自体を目的化している点にある。そもそもこの活動は同NPO法人が主体的に地域の空き家調査を行い、その空き家は地域の資源であると認識することから始まっている。その資源をどのように活用するかという点では実施主体である同NPO法人はリフォーム塾による交流機会の創出と移住者の居宅確保のために改修するとしたのである。一 가족の居宅のために休日を潰して半ばボランティアとして改修を手伝うということに参加者は不満を感じていない。それ以上に得られるものがあるということであり、それは参加者に

よっては技術の習得、あるいは交流、参加すること自体に価値を見出す等、毎回募集を超える人数が参加しているのである。古民家リフォーム塾は、空き家というハード面を整備する活動ではあるが、移住者のために地域内外の人たちが応援し受入れる機運や体制の土台となっている点ではソフト面を強化する取組みと言えるのである。

## ②地域住民が主体的に取り組むための手立てを

この事例を参考に、他地域への波及を考えたい。この取組みは地域のために情熱を持って活動できる大島氏を始め、志を同じくした NPO 法人奥矢作森林塾のメンバーがいるからそのものである。恵那市では他の二地域にこの活動が波及していることを鑑みれば、実施主体が存在するならば同様の取組みを行うことは可能であることを示している。こうした場合には実施主体にそのノウハウを伝えることや支援施策と上手く連動するように仕組みを整えることで、取り組むことが可能になると推測される。

しかし、地域にはこうした実施主体がない場合がほとんどであると予想される。まずはこの実施主体の検討から始めなければならない。自治体が空き家調査をしている場合は、その結果をもって住民と空き家問題を自分達の問題だと認知できるような話し合いの場を設けることや、そもそも空き家調査を地域住民と協働で行うような仕掛けをすることが必要である。そうした仕掛けの先には受け皿となる組織の設立を見据えるべきである。地域住民は空き家所有者の素性や空き家になった理由を最もよく知っているがために、逆に他人の空き家を資源と捉えることが難しい場合もある。しかし、この空き家を活用することで地域の役に立つということを理解してもらうことが重要となる。仮に住民が主体的に空き家問題について話し合っているような地域があるならば、まずは一物件を交流施設や寄り合い所として改修する事業を行政が仕向けて支援しながら行うというようなことが必要であろう。強調しておきたいのは移住者を獲得するためだけに空き家改修するのではなく、空き家という地域資源を活用することが地域のためになると受入れ側に認識してもらうことである。古民家リフォーム塾を開催することで多様な人々が集まり、地域住民も域外住民との交流が進み、受入れ機運が高まり、結果として希望者から選ばれやすい地域となるまでは行政による継続的かつ本気の支援が求められる。

### (5) 事例3 島根県雲南市：機能する空き家バンク制度

- ◇ 雲南市では早い時期から移住・定住支援を行っている。
- ◇ 空き家バンク制度と関わる支援制度を活用し、空き家と移住者のマッチングに効果を上げている。
- ◇ 特に農的な暮らしを求める層に対して空き家と農地をセットで売買可能とする制度を実現している。

#### ➤ 調査方法

2016年8月に雲南市政策企画部うなん暮らし推進課課長奥田清氏、同課定住企画員須藤和裕氏に聞き取り調査を行った。この調査は昨年度事業「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」において実施したもので、その内の空き家バンク制度に関わる部分を詳細にする目的で今年度、奥田清氏に追加の調査を行い資料提供を受けたものである。

#### ➤ 島根県雲南市について

島根県雲南市は県東部に位置し北部は松江市と出雲市に接し南部は中国山地に連なっており、市全域が典型的な中山間地域である。人口は2015年の国勢調査では39,032人(12,527世帯)となっている。2004年10月に大東町、加茂町、木次町、三刀屋町、掛合町、吉田村の6町村が合併し雲南市が新設された。総面積は55,318ha、森林面積43,729ha(79.1%)、農地面積3,610ha(6.5%)となっている。

雲南市は住民と行政の協働によるまちづくりが盛んな自治体である。雲南市では概ね小学校区ごとの各地域で、自治会や消防団、PTA等の地域のあらゆる団体が結集し、住民発意による地域自主組織が発足しており、雲南市内で30組織が活動している。地域自主組織では、地縁でつながる様々な人、組織、団体が連携し、相乗効果を発揮しながら、地域の課題解決に住民自らが取組んでおり、市はこうした活動を対等なパートナーとして積極的に支援している。このような仕組みは小規模多機能自治と呼ばれており、全国的にも有名な事例として知られている。

#### ➤ 体制

雲南市では2015年度から向こう10年間の第2次雲南市総合計画を策定し、5ヶ年間でそれぞれ前期、後期とした基本計画を推進し、課題先進地から課題解決先進地への転換を図り、人口減対策では前期中に人口の社会減を食い止め、後期には社会増を目指して若者の人口流出の抑制、移住・交流人口の増加に向けて様々な取組んでいる<sup>12</sup>。「定住基盤の整備」と「人材の育成・確保」を主軸に据え、移住・定住分野に関わる業務は2015年に政策企画部に新設されたうなん暮らし推進課が担当している。同課が取組む移住・定住相談やその支援の柱は「定住支援スタッフの配置」と「空き家バンク制度」である。定住支援スタッフ

<sup>12</sup> 詳しくは東北活性研(2017)「若年層の田園回帰事例に学ぶ農山村再興方策」pp.142~158を参照されたい。

は2名の定住企画員と3名の定住推進員から構成されており、前者は移住者を呼び込むための企画立案や市外での移住相談、移住後のサポートを、後者は空き家バンクの運営と主に市内での移住相談を主務としており、両者がそれぞれの主務を副務として補完している。また、地域からの協力として前述した地域ごとに組織された地域自主組織から定住協力員を選出してもらっている。定住協力員はその地域に住んでいるからこそ把握できる空き家情報の提供をし、移住者受入れ気運醸成の働きかけ等を行っている。このように雲南市の移住・定住推進に関わる取組みは地域住民も加わった体制で実施されている。

次からは空き家の活用に効果をあげている雲南市の移住・定住支援のもう一つの柱である特色ある空き家バンク制度について記載する。

### ➤ 空き家バンク制度について

雲南市の空き家バンク制度の運用については、表9の通りである。特色は上述したように地域住民である定住協力員が地域内の空き家情報を収集し定住推進員と共有し市の空き家バンク制度活用に向けて協力していることである。この定住協力員と連携し、所有者、移住希望者の間を取り持つコーディネーターの役目を担うのが雲南市に所属する専門スタッフの定住推進員ということになる。定住推進員は単なる受付や案内をするのではなく、その人の人生をお世話するという立場で親身に移住者をサポートする存在である。この定住推進員を3名も配置していることから、雲南市の空き家バンク制度活用の本気度がうかがわれる。最終的な契約に関わる部分では市内不動産会13社による雲南不動産協力会が必要に応じて交渉と契約の仲介を行っている。

**表9 雲南市空き家バンク制度の手順**

	地域 定住協力員	所有者	雲南市 定住推進員	市内協力組織 雲南不動産協力会	利用(希望)者
1. 物件の登録	・所有者からの問合せ対応、空き家情報を収集し市へ提供	・市へ登録申請(随時、定住協力員や定住推進員と相談)	・物件調査の後に登録		
2. 入居手続き		・利用希望者と面談後、交渉、契約	・空き家情報の公開 ・利用希望者へ空き家を紹介(現地視察対応)	・交渉・契約の仲介(所有者希望により)	・Web等で閲覧 ・利用申請の後、各主体と面談、交渉・契約
3. 入居後	・移住者のフォロー(定住推進員との協働)		・移住者のフォロー		・自治会に参加

資料：雲南市提供資料より

### ➤ 実績

定住支援スタッフによる移住実績は以下に示したとおりである(表10)。すでに2005年度から統計を取っていることから早い段階から移住・定住支援に取り組んできたことが分かる。近年、問合せ数、移住者数ともに増加しており、地方や地元への移住・定住、田園回帰の傾向に対して、これまでの試行錯誤した結果が実績として現れている。また市の定住支

援スタッフが対応した世帯の8割弱が空き家を居宅としていることから雲南市では移住者と空き家のマッチングを積極的に行っていることが分かる。なお、2017年11月末時点の空き家バンク登録数は283件、利用数は103件（表11）となっている。

**表 10 雲南市の移住者数の推移**

年度	相談件数	移住世帯(世帯)		移住人数(人)	
		うち空き家 物件入居	うち高校 生以下	うち空き家 物件入居	うち高校 生以下
2005	100	21	17	47	8
2006	127	24	16	59	10
2007	132	31	19	75	23
2008	104	19	16	50	18
2009	154	24	21	68	20
2010	110	26	22	70	18
2011	168	30	28	83	22
2012	186	34	26	90	30
2013	185	30	29	76	22
2014	212	36	35	87	26
2015	282	53	37	112	28
2016	415	54	31	126	37
合計	2,170	382	297	943	262

資料：雲南市提供資料より

**表 11 雲南市の空き家バンク登録状況（2017年11月時点）**

登録空き家	紹介可	紹介不可 <sup>注1)</sup>	交渉中	入居中 <sup>注2)</sup>	抹消中 <sup>注3)</sup>
283	47	26	13	103	94

注1) 大規模改修工事が必要であるため紹介を中止している物件

注2) 空き家に賃貸にて入居されている物件

注3) 所有者の都合や売却により所有権移転が行われた物件

資料：雲南市提供資料より

➤ **空き家に関わる支援制度**

雲南市では空き家バンク制度をより円滑に利用できるように関連する事業を行っている。



### ①空き家調査事業

空き家の有効活用を行うため、2011年に空き家の実態把握とデータベース化を目的に市内全域を対象に空き家調査を行っている。調査員を6名配置し地域協力員30名と連携して行われた。地域協力員は地域内の情報収集や地域住民からの問合せ、空き家情報の受け付け等を行い、その情報を雲南市地域振興課（当時所管課）の調査員と共有した。調査員はそうした情報を元に自治会長への聞き取り調査、現地調査、所有者へ意向調査を行い空き家バンクへの登録可能物件の詳細を調査し空き家に関する情報をデータベース化した。その結果、空き家871件、その内空き家バンク新規登録数は85件であった。また、何らかの理由で空き家バンクに登録を保留した物件が149件あり、こうした保留物件の空き家バンク登録への一助となる施策が次の②空き家片付け事業補助金である。

### ②空き家片付け事業補助金

この事業は空き家バンクに登録済みの物件あるいは登録意向のある物件の所有者に対して居住に必要な部分の片付けに要する経費の1/2以内上限5万円を補助するものである。これは空き家バンクへの登録を阻害する要因の一つである、家財を片付けていない（仏壇等がある）から、という所有者意向への対応策である。この要因は空き家バンク登録を疎外する要因として一般的に言われていることではあるが、突き詰めていくと片付けていない状況を見られたくないという所有者の内面・心情的な理由によるものも含まれている場合もある。そうした所有者の意向を察知したことで実施された事業でもある。事業が開始された2015年度中には16件の実施があり、表12に示した通り空き家バンクへの新規登録数は事業実施以前の2014年度の33件から2015年度は41件へ増加した。2016年度も9件の実施、41件の登録があり空き家活用を促進するための間口を拡大させることに成果を上げている。

表12 雲南市の空き家バンク新規件数

年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017(11月末)
新規登録件数	85	31	30	33	41	41	20

資料：雲南市提供資料より

### ③空き家改修事業補助金

他自治体でもみられるように雲南市でも空き家バンクを利用して取得した空き家に限り、UIターン者の住居とする空き家の改修に対して補助をしている。対象経費の1/2以内上限50万円（中学生以下の子どもがいる等の子育て世帯は上限100万円）という金額になっている。補助金の対象者は①UIターン者、②UIターン者に供する空き家の所有者、③UIターン者に供する空き家を借り受ける地域自主組織・自治会、NPO法人となっている。特に③については地域住民側がUIターン者を呼び込むために使用する場合を想定しているものであ

る。雲南市の住民の受入れ意識の高さを表している。2009 年から年 2～6 件の利用実績があり、トイレあるいは台所や風呂場等の水回りの改修に利用されている場合が多い。

#### ④農地付き空き家制度

##### 1) 制度開始の端緒

この制度は雲南市における最も特徴ある空き家活用の制度である。地元や地方への移住希望者には農のある生活を希望する人も多く、移住・定住支援に成果を上げている雲南市のような自治体であれば、なお更そういった希望者の実数も増えてくる。そこで雲南市では 2012 年から農地付き空き家制度の取組みを開始している。これは空き家バンクに登録された空き家に付随する遊休農地を空き家とセットで購入できる制度である。中山間地域には庭先に農地のある空き家物件は比較的多く存在し、所有者としても空き家とセットでの売却を希望するが多い。しかし、本来、農地の売買は農地法により下限面積が 50a（北海道を除く）とされており、2009 年の農地法の改正により、地域の実情を考慮し農業委員会の判断で設定変更が可能になった。しかし、それでもなお多くの自治体では、農地取得のみの下限面積には 20～30a という面積条件が付けられている。庭先の数 a 程度の農地を空き家と同時に取得しようとしても、条件を満たせない場合がほとんどというのが実情である。雲南市でも農地の取得は地区によって 20a や 30a に設定されており、その下限面積に満たない農地取得に対し他自治体と同様の問題を抱えていた。そこで農地付き空き家制度の施行に至ったということである。

##### 2) 制度の仕組み

この制度の特徴は至って簡潔で空き家バンクに登録された空き家に付随する遊休農地を 1 a から空き家とセットで売買できるというものである。家庭菜園程度の農ある暮らしを望む希望者に対しても 1～数 a 単位の庭先農地の売買が可能となっている、農地の売買には農業委員会の許可が必要なため、雲南市では先に説明した空き家バンク制度の手順（表 9）に加えて、以下の手続きをすることで売買を可能としている。

- ①農地付き空き家の所有者は対象農地を予め農業委員会に申請する
- ②農業委員会は総会において登録の可否を判断し、可となれば区域指定（地番指定）登録をする
- ③空き家利用希望者が契約後、農業委員会に農地取得手続き（3条申請）を行う

農地の下限面積を 1a まで引き下げたことが本制度の肝心であり、これによって小規模農地が付属している空き家に対応できることとなった。本来、食料の安定供給を目的として農業生産の増大を図るために重要な農地は農地法によって権利の移転には厳重な仕組みが施されている。雲南市では農業委員会と連携し、所有者、移住者双方の目線に立って、農業参入プラス UI ターン促進といったより良い農地の利用方法を生み出したということである。

## ➤ まとめ

### ① 空き家の流動性を高める取組み

雲南市は小規模多機能自治を実践しコミュニティ政策でも成果を上げている日本有数の自治体である。住民が行政と協働する素地もでき上がっており、そうした住民意識の醸成が移住・定住促進のための協力体制にも影響を与えている。「空き家はあるが、空き家バンクへの登録が進まない」というのは多くの自治体が抱える課題であるが、雲南市では以下の2点によりその課題を少なからず解決の方向に向かわせている。1点目は地域住民である定住協力員が空き家情報の集約を行い市（定住推進員）へ提供している点である。すでにある空き家の情報以外にも「もうすぐ空き家になる」、あるいは「あの家は息子が帰って来るから空き家にはならない」といった実情を踏まえた情報は、地域住民でなければなかなか入手できるものではない。また、所有者にとってもまずは地域住民である定住協力員が相談対応してくれるということも心強い。地域事情によって対応の温度差はあるものの、そうした住民を巻き込んで空き家情報を収集し市に集約できる体制ができている。2点目は所有者の実情に基づいた片付け事業補助金である。片付けていないような家を申し訳なくて、あるいは格好悪くて出せないというような心情的事情にも配慮した効果ある施策となっている。こうした取組みにより雲南市では空き家バンクへの空き家登録数を効率的に増やしている。

### ② 際立つ農地付き空き家制度

また、農地付き空き家制度も空き家活用を促す大変特徴的な取組みである。本来、できて当然と思われる小規模農地の売買は農地法により規制されているが、空き家を農地ごと売ってしまいたい所有者にとっては弊害でしかなく、移住希望者にとってもそれは同様である。農地付きの空き家活用という観点では農地法は使い勝手の悪い制約となっている。これを利用者目線に立つことで改善しているのである。移住・定住支援は住まい、子育て・教育、仕事等、様々な部署が所管する事柄に対応しなければならない。この事例でも農地に関わる事案であるため、所管部署が異なることに加え、農業委員会とも意識を共にしなくてはならなかった。雲南市では縦割り行政ではなく、目的を持った組織横断的な連携を可能にしている。

### ③ 模倣ではない自らの地域で動く仕組みへの改良を

雲南市の取組みの特徴は既存住民を巻き込んだ形での体制構築がなされていること、より良い状況を作り出すためには前例に囚われず積極的に先駆的な取組みに臨んでいることがあげられる。当然のことではあるが、雲南市では新たな仕組みを実行する際、現状を精査し、その仕組みが着実に効果を発揮できるよう設計されている。他市町村において同様の効果を得たい場合、同じことをしても意味がないだろう。自らの自治体ではこうした事例を元どのように改良すると事業が実績を伴って動くのか、その部分に十分に注力し制度設計する必要がある。

## 2. 地域の共有財産としての活用

### (1) 要約（再掲）

#### ①調査の目的

- ・ 空き家を地域の共有財産としてみなして地域づくり活動の一環として利用するにあたり、その方策を検討する。

#### ②調査の対象と着目点

- ・ 山形県鶴岡市の NPO 法人つるおかランド・バンク（文献調査）：  
専門集団の NPO による空き家問題解決活動
- ・ 宮城県仙台市青葉区中山地域の LLP モダンタイムスと NPO 法人中山街づくりセンター：  
外部人材による空き家活用と地域づくり活動との関連
- ・ 山形 R 不動産（文献調査）：空き家の新たなマッチングとそのコンセプト

#### ③結果の概要

地域の課題解決や活性化を目的とした NPO（あるいは地域運営組織）が存在する地域では結果的に空き家を共有財産として、物件価値を高め流動を促したり、地域住民の空き家に対する意識の向上等の成果を上げている。

#### ■専門家集団による空き家を活用したまちづくり

- ・ 自治体への空き家（空き地）寄付と安価な売却を前提に地域がその空き家（空き地）の活用方針を決定
- ・ 地域における空き家（空き地、狭隘道路）問題一つひとつの解決が連鎖するような地域全体の再生として捉える視点

#### ■若者外部人材による空き家活用

- ・ 自治体主催のまちづくり人材養成講座の受講生が市内の空き家をシェアハウスと交流拠点として活用
- ・ 若者外部人材の受入れ地域では、すでに空き家を地域課題と捉え対策を検討
- ・ 若者外部人材の活動を地域住民の空き家活用に向けた住民意識の醸成や民泊利用に向けた外部への PR に活用

#### ■空き家物件のユニークな紹介

- ・ 工夫した紹介の仕方で通常では成立しなかった物件と利用希望者のマッチングを実現
- ・ 大学生の感性を取入れたシェアハウス

## (2) 地域の共有財産という考え方について

- ◇ 空き家は個人の管理が基本となるが、その管理が放棄された場合その問題は地域全体の問題となり得る。
- ◇ 空き家を地域の共有財産として、地域づくりの一環として活用する地域がみられる。

空き家は個人の所有物であるため、物件として価値があり不動産業者がその管理を請け負う以外は、基本的には権利を有していない者が関わることはできない。しかしながら、空き家は倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ等による防災性の低下、犯罪の誘発による防犯性の低下、ごみの不法投棄、蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生や集中による衛生の悪化、悪臭の発生、風景や景の悪化、その他にも雑草の繁茂、落ち葉の飛散等<sup>13</sup>近隣住民のみならず地域全体の問題として扱われるようになってきている。また、空き家が発生することやその増加には、そもそも地域住民の減少という問題が含まれている。地域社会が対応する問題としての意味も十分にあり、空き家問題の解決はその発生の防止という観点も必要となる。

自治体によっては国の方針が示される前から独自に空き家対策を行っていた場合もあった。国が2015年に空き家等対策の推進に関する特別措置法を制定したことにより、例えば行政による立入りの調査や所有者等を特定するために固定資産税情報の利用等が可能になる等、所有者個人への管理責任の明確化を図っている。また、空き家の中でも同法によって倒壊の恐れ等、地域への悪影響をおよぼす可能性のある空き家は特定空家等と定義され、その所有者には修繕や改善の指導や助言を行い、一定期間中に改善されなければ勧告、命令、行政代執行を行うこともできるようになった(第7章2.を参照)。この結果、各自自治体により空き家対策の措置や計画の策定が進んでいる。これは可能な限り所有者個人に責任を負わせ、地域に害をなす段階の空き家は取り壊すということであるので、空き家を地域のために活用するという考えは薄いように思われる(空き家バンク等の斡旋は行われている)。

行政が取り壊すにしてもそれは税金が投入されるということである。地域課題として行政だけに任せるのではなく、地域住民が解決に取り組むことが必要となってきている。地域住民にとっては負担ではあるが、負のイメージを伴った空き家を発想を転換し地域づくり活動に役立てることで自分達にとって大変に有益なものとなる可能性がある。本章ではそうした事例について取上げている。空き家に関わる問題は当然のことではあるが、地域運営組織やNPO等が主体となって地域の課題解決に取り組んでいる地域ほど成果を上げている。空き家を地域資源として地域や利用者の共有の財産と見なして活用している事例として山形県鶴岡市のNPO法人つるおかランド・バンク、宮城県仙台市中山地域における事例を紹介する。また、空き家物件を紹介し、共有利用を促進する情報発信サイトR不動産も簡潔に紹介する。

<sup>13</sup> 国土交通省資料「空き家の現状と課題」<http://www.mlit.go.jp/common/001125948.pdf> (2018年2月2日最終閲覧)

### (3) 事例1 つるおかランド・バンク：空き家を地域全体で捉えて問題を解決

- ◇ 山形県鶴岡市では、専門家集団の NPO が空き家問題を解決している。
- ◇ 空き家を単独ではなく地域全体の問題として捉え解決の道を探っている。
- ◇ 例えば旧城下町である鶴岡市は道が狭いが、空き地の一部を道路にすることで土地の価値を上昇させることにより、空き家の解体と処分を可能としている。

#### ➤ 概況

山形県鶴岡市は、合併等により東北地方最大の市域を抱える人口 13 万人、48 万世帯の都市である。2015 年時点で 2,806 棟の空き家があるが、2040 年までに 1 万棟の空き家、5 千区画の空き地が発生すると見込まれている。

つるおかランド・バンクは、2011 年に無接道宅地に建つ誰も壊せないと思っていた危険家屋を民間の力だけで解体整地し、山形県知事より「やまがた公益大賞」を受賞した研究会をベースに、翌 2012 年に設立された NPO 法人である。

#### ➤ 経緯

取組みの経緯は饗庭 (2015)<sup>14</sup>によれば、次の通りである。『(筆者注：鶴岡市) S 町は、かつての城下町の町人地・寺社地であり、現在も商店街と多くの寺院がある住宅地である。市内では伝統のある格の高い住宅地である一方、戦災や大火、大規模な都市改造を経験していないため城下町時代に形成されて街路がほぼそのまま現在に残っており、狭い道路や袋小路が多数存在している。そのため道路等の都市施設が不足し、自動車の利便性が低く、除雪車が入れないために冬期には除雪の困難なエリアがある。こういった不便を嫌って若い世代が S 町から出て、市の郊外に居住するケースが多くあり、そのために高齢化が進み、不動産の流動性も落ちる、というやや悪い循環が起きていた。その結果として空き家の数が増加していたのである。しかしこれは区画整理事業のような大規模な手術によって都市施設をつくるほどの深刻な問題ではなく、この問題を公共投資を伴わない方法でどう解決していくかが課題であった。この「都市施設が不足している」という問題を、公共投資ではなく、空き家への対策の中で解決できないか、と考えたのが「空き家活用まちづくり計画」であり、「ランド・バンク」事業である。具体的には次のような仕組みである。市には、空き家や空き地について、寄付や安価での売却の相談が多く寄せられるようになっていた。大都市ではまだあまりないことだが、人口が減少し、不動産の開発圧力の低い地方において、こういった相談は日常的にあるという。寄付する側には「是非公共な目的で活用してほしい」という純粋な思いはあるが、事はそれほど簡単ではない。市の財産になれば、そこに管理の責任が発生するため、市は寄付の申し出をすべて受け入れるわけにはいかない。しかし、S 町のような場所で空き家の寄付をうけることは、不足している都市施設の用地を無料で得ることにつながる。そこで、空き家の寄付を前提としたまちづくりの計画を立て、その計画に基づいて空き家や空き地の寄付を受けつけ、そこに道路や空地等の都市施設を生み出していこう、とい

<sup>14</sup> 饗庭伸 (2015) 「都市をたたむ」花伝社, pp.181-182

う仕掛けが考えられた。その都市施設の配置の計画が「空き家活用まちづくり計画」であり、計画にもとづいて都市施設を生み出していく事業が「ランド・バンク事業」である。「空き家活用まちづくり計画」や「ランド・バンク事業」には、空き家の寄付や撤去を強要する法的な強制力も、空き家を買収するための財源もなく、ランダムに発生する個々の空き家に対する継続的なはたらきかけと交渉協議を前提としている。都合のよい場所に空き家が発生するわけではないので、10年、20年、あるいはそれ以上の時間をかけて計画を実現していこうと考えられている。』

### ➤ 特徴

「空き家活用まちづくり計画」については、高橋ら（2014）<sup>15</sup>が次のように記している。「ワークショップを経て、空き家活用まちづくり計画を作成した。①空き家活用パターンは、全22項目であり、3種類に分けられる（図12）。各項目には、ワークショップ参加者のコメントをもとにした活用内容・利点、地域への効果・可能性等を記した。②まちづくりの目標は4つに整理した（表13）。いずれの目標も大きな開発や活性化を目指すのではなく、生活に根ざし、落ち着いて持続的に暮らしていけることを目指すものである。③まちづくり目標を実現するための空き家の活用策は7つである（表14）。活用策1～4は、空き家の改修や都市基盤の整備等のハード面、活用策5と活用策7は空き家を活用した新たなサービス導入に向けた促進等のソフト面の活用策である。活用策2と活用策5はS町の都市計画的な課題である区画再編をうけたものである。活用策6は、空き家が再び市場で取引されるように、活用策1～5、7によってまちの価値を高めることを意図するものである。」

**表13 まちづくりの目標**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>①年をとっても健康で、余暇や趣味を楽しみながら住み続けられるまち</li><li>②多世代交流が盛んで若い世代も引っ越してくるまち</li><li>③歴史的なおもむきのあるまち</li><li>④外に出かけやすく、冬でも暮らしやすいまち</li></ul> |
|--|

<sup>15</sup> 高橋亮介,石橋一希,杉山龍,饗庭伸（2014）「空き家活用まちづくり計画作成への市民参加手法の開発」『日本建築学会技術報告集』第20巻第44号, p.278

**表 14 まちづくりの目標を実現するための空き家の活用策**

①地域で使える拠点をつくる
②道路や通路を整備する
③道路やのびしろ空間をつくる
④歴史的なおもむきを育てる
⑤新しいサービスを導入して生活を豊かにする
⑥空き家が民間の力で活用されるように、まちの価値をあげる
⑦近居を進めるための住宅整備



**図 12 空き家の活用パターン**

資料：（表 13、表 14 とともに）高橋亮介,石橋一希,杉山龍,饗庭伸（2014）「空き家活用まちづくり計画作成への市民参加手法の開発」『日本建築学会技術報告集』第 20 巻第 44 号, p.278



## ➤ まとめ

鶴岡市では、空き家をシェアハウスやカフェとしてコンバージョンしたり、農家をリノベーションして若者が移住・定住したり、解体して更地にすることによって売却価値を高めたりしている。鶴岡市は旧城下町で道路が狭く、空き地をつくって車のすれ違いゾーンを形成することによって不動産の価値を上げたりしている。

例えば、図 13 に鶴岡市神明町の事例を示す。狭小地の空き地及び空き家の計 2 区画が隣接して存在していたが道路も狭隘で買い手がつかない状況であった。そこで両区画を合体し、一部をセットバックした。その結果、道路幅が広がり、すれ違いが可能となる等アクセスが改善、土地の価値が上がり不動産としての処分が可能となっている。

つるおかランド・バンクの特徴は、民間も行政も手を付けない物件を、知恵を絞って地域の価値向上につなげているところである。問題物件を地域の共有財産化しているとも言えなくはない。その手法は、空き家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、その不動産を動かすときに、所有者等のステークホルダーから協力を得て問題を解決し、生活しやすい環境に小規模ではあるが、それを連鎖させて再生させていくものと言える。空き家を単独で捉えるのではなく、地域の問題として捉える視点が解決策をもたらしている。

構成員は、宅建業者、建設業者、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、建築士等である。彼らが日常の業務の中で感じたり考えたりした改善策やアイデアが、空き家問題を地域全体で解決する知恵を生んでいる。不動産には行政以外にも専門家集団が存在する。同集団が行政を補佐する形で問題を解決しているのである。

## ➤ 他地域でも参考となるポイント

他地域でも参考となるポイントは、まず空き家は道路事情を改善する可能性がある点である。鶴岡市のように車社会が到来する前に作られた城下町では、道路が狭隘で現代の生活には不便なことが多い。そのような地域に空き家が発生することは、道路拡張のチャンスと捉えることができる。

次に道路事情の改善は、土地の価値を上げるという点である。そのままでは価値がなく、売却も寄付も難しい物件でも、アクセスが良くなれば価値が上がり、経済的あるいは行政的な対応が可能となる。要するに都市改造がない古い街並みにおける空き家の存在は地域の価値を上げる可能性があるということである。

活動の契機やアイデアは、上記の不動産関連事業者が日常の業務のなかで感じていたことであったと思われる。すなわち現場の知恵である。行政以外にも、空き家の現場に関連している事業者は少なくない。

このような活動を遂行するインセンティブは、住んでいる街の問題を解決したいという志や、問題の解決が携わる事業の活性化につながるという側面であろう。図 13 のようなケースでは、最終的に土地の売買や家屋の建設に繋がり、道路事情が改善した地域住民や行政が助かる上に、空き地・空き家の所有者や、計画に携わった不動産事業関係者の所得が向上す

る。これは空き家問題には、地域への思いと生活の糧を得る手段を両立できる可能性が含まれていることを示しているとみられる。

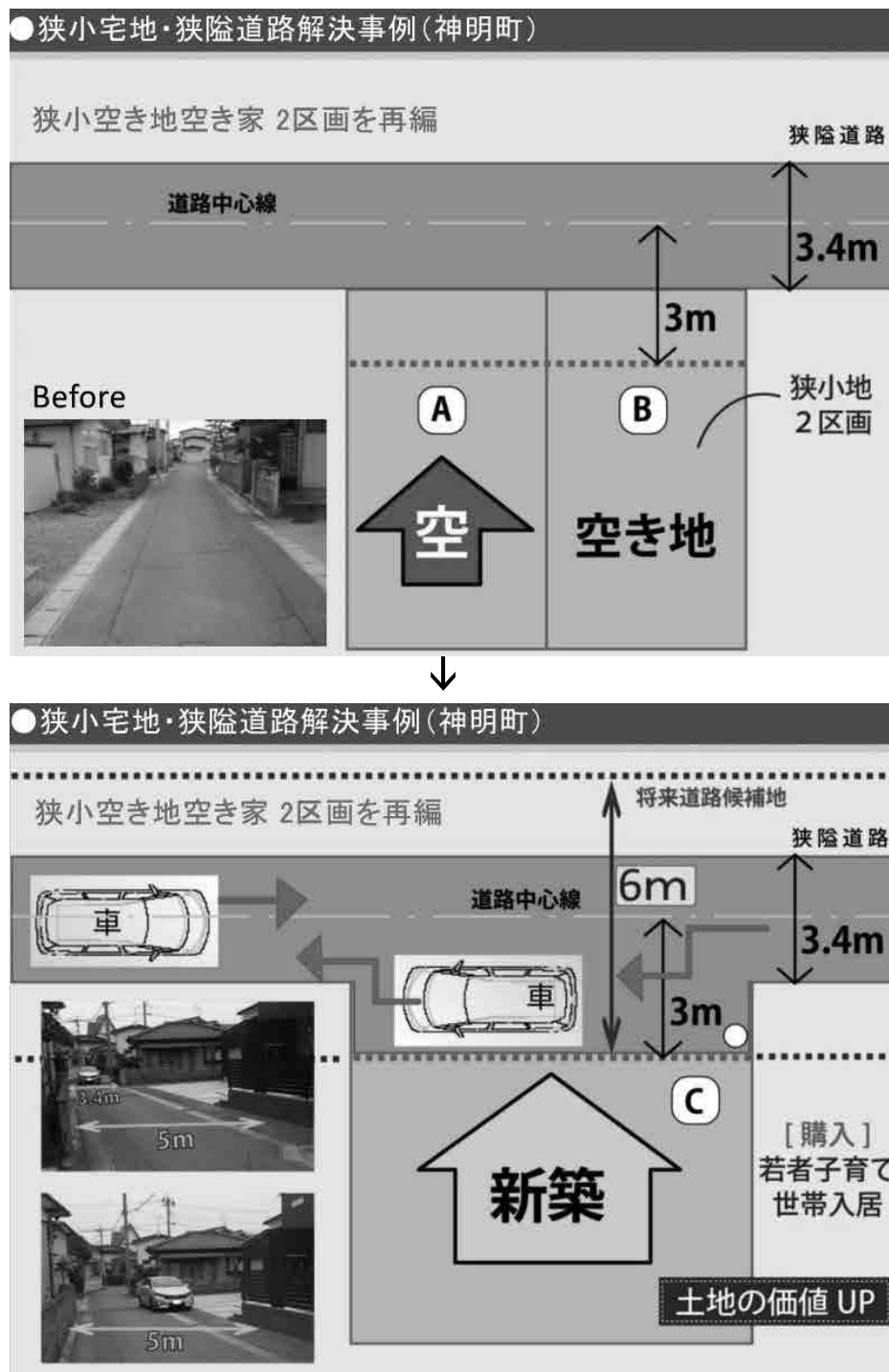


図 13 鶴岡市の空き家を活用した活性化策

資料：阿部俊夫（2017）「つるおかランド・バンク紹介資料Ⅱ」NPO 法人つるおかランド・バンク

#### (4) 事例2 仙台市青葉区中山地域：若者外部人材による空き家活用

- ◇ 仙台市青葉区中山地域では空き家をシェアハウスや交流拠点として活用する取組みが行われている。
- ◇ 空き家活用の主体は仙台市主催のまちづくり人材養成講座に参加していた若者たちである。
- ◇ 受入れ側の中山地域では、この空き家の活動を足がかりに様々な活動へ発展させようと取組んでいる。

##### ➤ 調査方法

2017年7月29日に有限責任事業組合モダンタイムスの岩間友希氏に同9月11日にNPO法人中山街づくりセンター理事（なかやま商店街振興組合専務理事）の千葉裕貴氏に聞き取り調査を行った。

##### ➤ 中山地域について

仙台市青葉区中山地域は仙台市のベッドタウンとして50年ほど前から造成されたニュータウンである。中学校区の範囲で約18,000人の人口規模となっている。現在、およそ70代の世代の住民が第一世代として、地域の創世期からまちづくり活動を行い、現役で後継者世代とともに活動を続けている。またメインストリートである中山本通りには約80の商店があり、その内の約40店舗がなかやま商店街振興組合に加盟している。このなかやま商店街振興組合がまちづくり活動の主体として中山学区連合町内会と連携して活動を行ってきた。2015年にはなかやま商店街振興組合が主導して「中山地域コミュニティ活性化構想」をとりまとめた。この構想実現に向けて同年、地域の関係主体の他、大学教授、仙台市関係部局が参画する「なかやま街づくり委員会」を発足させた。まちづくりの具体的な方針として「空き家のない街プロジェクト」、「いきいき老後プロジェクト」、「助け合いプロジェクト」、「子ども子育て支援プロジェクト」を立ち上げている。2016年1月にはその運営主体としてNPO法人中山街づくりセンター（以下、NPO）を設立した。2016年8月に国家戦略特別区域会議において、中山地域内の公園に保育園新設の許可がされ2017年4月に開所し全国的なニュースとして取上げられたが、これも中山地域の活動主体を中心とした「子ども子育て支援プロジェクト」の一環としての成果である。中山地域はこのように中山ニュータウン創世記からまちづくり活動を行っており、現在も課題の抽出や解決策を多方面からの協力を得ながら、主体的に講じている地域である。

##### ➤ 取組み内容

この中山地域において、若者外部人材による空き家活用の取組みが始まっている。有限責任事業組合モダンタイムス（以下、モダンタイムス）を設立した3名の若者によるもので、「町に開かれたシェアハウス」というコンセプトの元、空き家活用の実践を行っている。

## ① 取組みの経緯

### 1) 契機は仙台市主催の人材養成講座

仙台市は 2015 年 12 月の仙台市営地下鉄東西線開業を契機に、市民協働のまちづくりを一層強化するため 2014 年 3 月より、まちづくり人材の育成や実践の手助けをする「WEプロジェクト」を行っている。ここに後にモダンタイムスのメンバーとなる 20～30 代の 3 名、岩間友希氏、沼田佐和子氏、根本聡一郎氏が運営事務局側として、あるいは受講生として参加していた（岩間氏はこの時点では運営側でありながら受講生でもあった）。

この 3 名のうち岩間氏と沼田氏の 2 名は WE プロジェクトで同じグループに所属し立案した企画の運営までを担えるようになっていた。それは「仙台えんがわプロジェクト」という仙台市内における他世代交流を促すワークショップであった。このワークショップを 2015 年に仙台の各所で開催していたところ、なかやま商店街振興組合から同年 10 月 31 日に同商店街のイベントに合わせた開催依頼があり、実施したことが中山地域との初めての関わりであった。開催後も中山地域で定期的に行われている街づくりの会議へ参加したことで中山地域との関わりが継続されていた。

### 2) 空き家との出会いから契約へ

2016 年度から WE プロジェクトは岩間氏が所属する市内企業が運営を単独受託する（前年度までは東京の企業が大部分を受託）こととなり、複数あるクラス（受講コース）のなかの「地元イノベーションクラス」は受講生が仙台市内の特定の地域を対象に課題を探り解決していくことを目的としていた。その地域の一つを運営事務局の岩間氏と関わりのある中山地域に選定し 2016 年 10 月には受講生 25 名と中山地域でフィールドワークを実施した。案内はなかやま商店街振興組合専務理事でもある千葉氏らが担い、その中で空き家の紹介も行われた。岩間氏以外にも沼田氏、根本氏もサポートメンバーとして運営に携わっており、3 名はこのときに後に中山モダンハウスとなる空き家の存在を認知した。活動としては区切りを付けていた「仙台えんがわプロジェクト」ではあるが、そのコンセプトであった多世代間交流の場として、この空き家を活用できないかという想いがこの 3 名の中で想起された。結果として中山地域のまちづくりプロジェクトの一つである「空き家のない街プロジェクト」と連携し 3 名による個別プロジェクト「週末一軒家プロジェクト」として企画が始まった。

企画が実行段階に向けて動き出そうとしていた段階の 2017 年 1 月に受講生の提案により中山地域住民と新年会が企画され、その際にこの空き家を使用することとなり、沼田氏名義で賃貸契約を結んだ。その後、2 月に有限責任事業組合モダンタイムスを設立し同名義で再契約した。2017 年 4 月 1 日にプレ営業を開始し運営が現在も継続されている。また営業を開始するにあたり、交流拠点施設として運営に必要な家具、家電、雑貨のほとんどが NPO 等の呼びかけにより地域住民から提供されている。

## ②取組み内容

### 1) 運営方法

実際の運営は以下のように行われている。運営主体は上述したモダンタイムスの3名である。この3名が NPO やなかやま商店街振興組合等と連携し空き家活用を行っている。その活用のコンセプトは「アパート暮らしの若者でも無理なく遊びに来られる町に開かれたシェア軒家」である。空き家は「週末一軒家プロジェクト」第一弾という位置づけで「中山モダンハウス」と命名された。中山モダンハウスの様子は写真1のとおりである。写真1右上の洋間には現在、上述した地域住民から提供されたテーブル等が設置されており、読み放題の蔵書 200 冊の本棚もある。図 14 は見取り図であるが1階のA（和室）B（洋間）は「半公共スペース」として、4時間単位（8～12時、12～16時、16～20時）、3,000円で貸し出されている。習い事教室、食事会の開催等、利用目的は特に定めておらず、地域に開かれた交流を期待するものとなっている。また、自主事業として月に1回、メンバー持ち回りでイベントを開催している。イベントが行われない週末はメンバーの誰かが11時～16時を目途に滞在している。2階部分は10.9㎡の居住スペースC、Dがあり、一部屋あたり月額28,000円でシェアハウスとして利用され入居者のプライベート空間となっている。2017年4月のオープン時に入居した1名は退去したが、5月には別の1名が入居し、8月からもう1名が入居したことで満室となっている。この入居者は基本的には1階部分も自由に利用可能で、イベントや他の利用がある場合は自らも参加者となったり、あるいは利用の妨げにならないように、「半公共スペース」であることを理解した上で居住している。また、この入居者は庭にある家庭菜園も自由に利用可能となっている。光熱費に関しては、1階部分の利用があった場合のみ、運営側がその利用時間に応じて何割かを負担する仕組みとなっている。



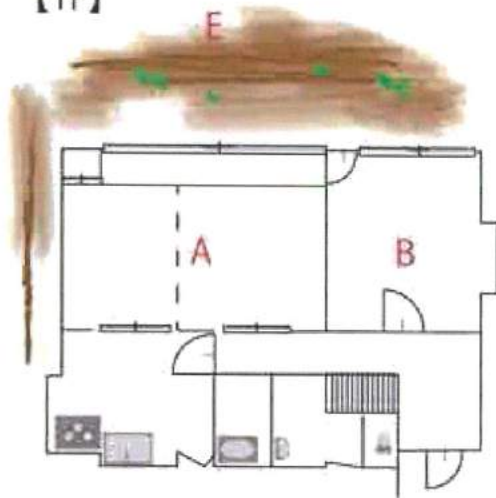
写真1 中山モダンハウスの様子

注1) 外観 (左上)、1階洋間 (右上)

1階和室でのイベント時の様子 (左下)

注2) 有限責任事業組合モダンタイムス提供

【1F】



【2F】

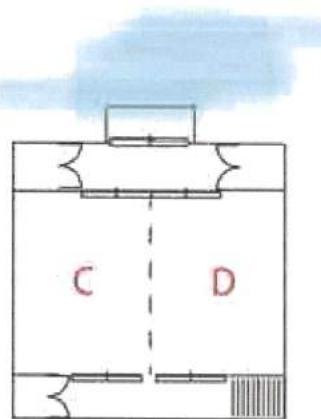


図 14 中山モダンハウス見取り図

資料：有限責任事業組合モダンタイムス提供資料より

## 2) 収支状況

収支の状況についてみると、モダンタイムスの支出は空き家所有者への賃貸料が60,000円と1階部分の利用があった場合の公共料金の負担分である。対して収入は2名分

の家賃収入が 56,000 円とイベントを行った際の参加費、A、B 部分の利用料等である。4 月からの運営実態として収支はマイナスにはなっていないとのことである。

まだ、取組みは始まったばかりで 1 階スペースは調査段階では利用の申込みはまだまだ少ない状況ではあったが、徐々に常連と呼べるような利用者も出始めているとのことである。モダンタイムスとしてはまずは 1 年間、運営ノウハウを蓄積し、運営に余裕が生まれる頃には、中山地域の住民とより深く広範に関わり地域に開かれた空き家利用を浸透させていきたいと考えている。今後、設備拡充や予期せぬ修繕も考えられるため、余剰金も蓄えていきたいとしている。

### 3) 課題

課題としては、最低限の収支を安定させるために 2 階部分はシェアハウスとして家賃収入を得る方針としており、その入居者の人選について経験を積む必要があるということである。現在の入居者 2 名はモダンタイムスの活動趣旨を理解しており、その内の一名は管理人として週末しか来ることができないモダンタイムスのメンバーに代わって、平日そこで暮らすことにより状況の確認もしてくれている。今後、仮に退去した際には入居者の募集を行わなければならない、そうした時に家賃 28,000 円という部分にのみ、興味を持って入居を希望する者が存在しないとも限らない。このような利用は意図しておらず、最低限、中山モダンハウスのコンセプトを理解してくれる入居者を面談で見極める能力を得なければならない。

#### ➤ NPO が取り組む中山地域のまちづくりと中山モダンハウスの関係

中山地域のようなベッドタウンとして造成されたかつてのニュータウンでは土地や家屋に関する取引は所有者と不動産業者との間で完結する。そのため空き家に関しては地域課題にはなりにくい側面があったものの、少しずつ空き家も出現し始めている。それ以外にも若年世帯の減少、高齢化等、抱える課題は徐々に増加しており、なかやま商店街振興組合を中心に 2015 年に中山地域コミュニティ活性化構想が打ち出された。その中で 3 つの柱とされる目標を示したのが表 15 である。

**表 15 中山地域コミュニティ活性化構想の 3 つの柱**

- 
1. 空き家を活用して若い世代の地域内転入を促し、地域内空き家ゼロの街づくり
  2. 共働きの若者夫婦が安心して安全に子育てできる街づくり
  3. 高齢者が安心して自分のふるさとを終の棲家として暮らせる街づくり
- 

資料：NPO 法人中山街づくりセンター資料より

この目標を達成するために設けられたのが前述した 4 つのプロジェクトであり、その具体目標は表 16 の通りである。空き家、高齢世代、子育て世代を対象に、それぞれが関連してより良い暮らしを目指した包括的な内容となっている。

**表 16 4つのプロジェクトの具体目標**

空き家のない街プロジェクト

- ・リノベーションを希望する空き家の所有者や一人暮らしの高齢者住宅を若者世帯の希望に沿うリノベーション住宅にする
- ・NPO 法人が運営して大家と入居する若い世帯を募集する
- ・NPO 法人が家主より物件を定期借家権付で借上げ、入居者と NPO 法人、家主が施工費を出し合っ  
てリノベーションし NPO 法人が賃貸料金を設定して月々の事業収入を得る

いきいき老後プロジェクト

- ・商店街として地域の高齢者のためにサービス付き高齢者住宅を整備し、NPO 法人が中心となって商店街の店舗による配食や見守りなどの日常生活における支援も強化しながら、高齢者が心身ともに健康で生きがいを感じながら住み慣れた地域で安心して暮らし続けることが出来るよう、地域全体として支え合いの体制の構築を目指すもの

助け合いプロジェクト

- ・NPO 法人が中心となって高齢者の困りごと(家事支援、ゴミ出し、掃除、買い物、支援など)を、元気な高齢者と商店街が共同して運営組織を設置して対応するサービス事業を立ち上げる
- ・ボランティアポイントにより家事支援や相互助け合いの仕組みをつくり、ソーシャルビジネスとして事業化していくとともに、商店街でのポイント利用を促進し商店の売り上げ向上を目指す
- ・日常的な声かけや見守り活動などにより、災害時の要支援者の支援体制を構築し、地域防災体制の強化にもつなげる

子ども子育て支援プロジェクト

- ・地域に関わる商店街の未来を担う子共たちを育てていくという意識のもと、地域の共働き・ひとり親世代等の子育て支援のため、中山地区に保育園を設置するとともに、子供食堂や寺子屋の運営を行い、地域の子育て経験者が活躍できる環境の整備行うもの

資料：NPO 法人中山街づくりセンター資料より

**①NPO の目的は空き家の管理業務**

空き家のない街プロジェクトで NPO が担おうとしているのは、空き家の管理業務である。不動産会社が介在すると基本的には取り壊しの後、新築物件の売買契約という流れになってしまうが、できれば（所有者の意向があつてのことではあるが）若い世代に対して比較的費用が抑えられる中古物件の利用促進を目指している。その狙いは新築物件でなくとも住居として十分な中古物件を準備することで、若い子育て世代等が中山地域での暮らしを選択し易くするということである。そのため中山地域内で空き家に関するアンケートを行い、84 軒の空き家を確認している。それら 1 つずつ全て訪問し、所有者やその関係者から今後の意向を確認し、5 軒の売買・賃貸希望の空き家を確保している。このうちの 1 軒が中山モダンハウスとして活用されているのである。



## ②地域に空き家活用を促す中山モダンハウス

NPO は空き家の管理業務を高齢独居世帯等の住宅の空き室にも拡大することで、今後、空き家や空き室を民泊利用したいとも考えている。この民泊利用を促進するためには地域住民による空き家活用の理解とわざわざ中山地域に宿泊に来てもらえるように対外的な PR が必要となる。このどちらに対しても中山モダンハウスの取組みが効果的に機能している。地域住民は中山モダンハウスが地域外の若者によって楽しく有益な活動であると認知し始めている。その結果、自らの空き室の利用や将来的な空き家になる可能性がある場合等、どのように活用できるのかその対策を考える機会となっているのである。例えば、所有者が高齢になり介護施設に入所することになった場合（この介護施設も将来的には中山地域内で運営したいと考えている）、空き家の家賃収入を施設入所費用に充当することができるような利用の仕組みを NPO が提示できれば、空き家の活用はますます進んでいくものとなる。また、宿泊客をどのように誘引するか、という点については国内のみならず海外の若者にも人気のあるアニメの主人公が、まさにこの中山モダンハウスを舞台に物語を繰り広げるという内容で 2017 年 10 月からテレビ放送された。いわゆる「アニメの聖地」としての付加価値を中山地域にもたらす算段である。このように現在、空き家活用を促す仕掛けをしている最中であり、所有者からの空き家や空き室の利用について相談や管理の受け皿としての NPO となるために準備を進めている。中山モダンハウスは空き家活用を進める上での地域住民の理解促進と対外 PR のための試金石となっているのである。

## ③様々な関係者を巻き込み計画を実現

その他、「いきいき老後プロジェクト」や「助け合いプロジェクト」等とも連動し、ゆくゆくは若い子育て世帯等が増えることで、高齢世帯では難しくなった作業のお手伝いを若い世帯の誰かが、空いている時間にできる作業だけを有料で行うシェアリングエコノミーも当たり前のように機能する地域にしたいと考えている。そのための窓口や事務局も NPO が担っていくものと想定しているのである。

すでに国家戦略特別区域制度を活用した公園内保育園を新設しており、中山地域は若い世代から高齢世代まであらゆる年代を対象にした住みよい街づくりを実践できる能力を備えている。常に新たなネットワークを構築し人材誘致や仕掛けを手がけ、地域内に新たな風を吹かせるが如く取組んでいる。こうした中山地域の開かれた風土がモダンタイムスを中山地域と結びつけたものと考えられる。

### ➤ まとめ

中山地域では、仙台市内で社会貢献と面白いことを同時にしたいという若者外部人材が新たな価値観で空き家活用を行なっている。その活動は中山地域側の少子高齢化の進展に対して若い世帯を呼び込み、活気ある地域を持続させたいという思いと合致することで具体化したものである。結果としてシェアハウスには若い 2 名の入居者がおり、加えて都市部においても空き家を交流の場として様々な活用できる可能性を示している。中山地域はまちづくり

活動をするにあたり高い能力を備えた地域であり、このような活動は他の地域で容易に取組めるものではない。中山地域の能力の高さを差し引いた上で、参考になる仕組み、得られる効果や望まれる方向性について記載したい。

### ①他地域でも可能な仕組み

この事例から他地域でも参考になる仕組みの部分に言及する。まずは活動を継続させるための経済面について、この事例では空き家の一部をシェアハウスとして利用することで収益を生んでいる。その契約の仕方にも工夫がみられた。中山モダンハウスは空き家所有者とモダンタイムスが賃貸契約をした後にモダンタイムスと入居者が賃貸契約をするという形式であるため、モダンタイムスが転貸借をしているということになる。空き家所有者とモダンタイムスが契約する際、契約書上に不動産業者を介して「モダンタイムスが面談し入居を認めたい者に対して転貸を認める」という内容の一文を加えている。モダンタイムスは紹介手数料等を受取らないことで宅地建物取引業法に違反せずに転貸借契約可能な仕組みとなっている。

次にモダンタイムスの組織形態についてである。モダンタイムスのメンバーはそれぞれが企業に所属したり個人事業主であったりと、「本職」がある人たちである。空き家活用の活動はその傍らで行っている。活動を継続させるためには収益を確保しなければならず、受け皿となる運営組織をどのような形態にするかも問題であった。そこで取った形態が有限責任事業組合（Limited Liability Partnership=LLP）である（表 17）。当然、企業に所属しているメンバーは所属先から許可を得て組合員となっている。LLP という形態は税金の面や収益性がある個人活動であっても組織で請負ったことにはできる等、こうした活動を行う上では使い勝手が良いものとなっている。

表 17 有限責任事業組合について

設立について	構成員	2人以上(組合員)
	資本金・出資金	資本金2円以上 加入するには出資が必要
	設立方法	組合契約書の認証は必要なし 法務局で登記
	設立費用	登録免許税は6万円
	議決権	1人1票
運営について	剰余金の配当	配当率は任意 法人としての課税はされない(そもそも法人ではない)
	税金	出資比率に応じて構成員ごとに課税される、構成員課税(パススルー課税) 登記はするが法人ではないので組織と個人に二重課税されることはない 構成員各個人で納税
根拠法	有限責任事業組合契約に関する法律(2005年)	

資料：農村漁村文化協会（2017）「季刊地域 Spring 2017 No,29」p,50 より抜粋し、一部要約

## ②外部人材による空き家活用の効果

次に若者外部人材が地域内で空き家活用を行うことによる効果について記載する。集落の空き家を寄り合い所のような施設に改修しサロンや井戸端会議の場を創るという取り組み事例は農山村部に比較的多く、都市部では無関係のように思われている。しかしながら、モダンタイムスのメンバーが中山モダンハウスでイベントを開催することで、地域住民同士が顔を合わせる機会を創出し、さらにそこに地域外からの参加者を引き合わせている。そもそもモダンタイムスのメンバーは中山地域のイベントに誘われ、そこからなかやま商店街振興組合を初めとするまちづくり活動の主体と出会い、中山モダンハウスを運営するに至ったのである。そうした出会いの場を自らも作り出すことで、今後、中山地域における新たなネットワークが構築され、有益な活動が行われる可能性を高めているのである。また、これまでにない発想で空き家が地域のために活用できるという事実そのものが空き家問題や空き家活用という観点を地域住民に徐々に浸透させており、その面も十分に効果としてあげられる。

## ③外部人材の養成と地域とのマッチング

こうした外部人材を誰が育成したかという点も重要である。この事例の3名は仙台市主催のまちづくり人材養成講座の受講生等である。受講目的については何か「本職」に還元できることがあるのではないかと、自らのキャリアアップに必要な経験が積めるのではないかと、という所属組織への貢献、個人の研鑽が目的という一面もあるが、根底には社会貢献をしたいという思いがあるのは明らかである。そうした思いを実現できるような実効性のある養成講座を開催し、その受講生が市内地域で思いを昇華し活動しているのである。この事例を単なる偶然とするのではなく、市がマッチングを促し中山地域ほどの優れた活動主体が存在しなくとも、成果がみえるような仕組みを確立することが望まれる。

### (5) 事例3 山形 R 不動産：学生による空き家の再生

- ◇ 全国の空き家物件の価値を再発見して再活用する R 不動産が注目されている。
- ◇ R 不動産は会社ではなく情報媒体（メディア）とされる。全国に地域名を冠にした R 不動産がある。
- ◇ 東北では山形 R 不動産が空き家の共有利用を促進している。

R 不動産は会社ではなく古いながらも魅力的な家屋を新しい視点で発見、紹介していくサイトの名称である（情報媒体、メディア）。従って R 不動産の社員は存在しない。例えば全国に展開している R 不動産のうち大もとである東京 R 不動産のサイトの運営と契約の主体は不動産仲介業の免許を持っている「スピーク」という会社である。魅力的・個性的な賃貸・売買物件を見つけてきて、借りたい・買いたい人との契約までこぎつける仲介営業職の多くは個人事業主であり、スピーク社と業務委託契約を交わしている<sup>16</sup>。東北では山形 R 不動産（運営：NPO 環境デザイン会議、不動産仲介：千歳不動産株式会社）がシェアハウスを手掛けている。山形 R 不動産についてはメディアのみならず、自ら空き家物件の現状確認、所有者の意向確認、資金調達、リノベーション、借主の募集、物件の管理という、いわゆる空き家のプロデュースも行っている。これは東北芸術工科大学の学生が学生のためにプロジェクトを起こしているもので、以下のような空き家の共有利用に取り組んできている<sup>17</sup>。

- ① ミサワクラス：山形駅から徒歩 17 分（1.3km）と町中の商店街にありながら 5 年以上営業を停止していた古い旅館である「三沢旅館」を学生たちのシェアハウスとしてリノベーションしたもの（2009～）。間口は狭隘ながら地上 4 階建であり、11 m<sup>2</sup>ほどの個室を 12 ヶ所と、キッチンや浴室からなる共用部を有している。旅館からの改装資金は、学生の入居が確実視され、そこからの返済が見込めることから、地元の山形銀行が理解を示し、調達できている。このプロジェクトは、商店街に居住機能を付加するものと位置付けられる。さらにプロジェクトの形成に関わった後、一緒に住みはじめた学生たちには連帯感が生じて、コミュニティが強化された結果、学生が集うようになり、周囲に若い学生向けのショップがオープンする等、商店街の性格が変わりつつある。
- ② アジアハウス：ミサワクラスの隣の空きビルを利用した時限的なイベント民泊カフェとして整備（2009）。ミサワクラスに住みはじめた学生たちによるもの。空きビルをイベント関係者の共有空間（宿泊、カフェ）として活用した。利用は一時的なものであったが、同地に関し若い学生が集まるゾーンとしての可能性を示唆した。
- ③ 花小路トランク：山形市役所から徒歩 7 分（0.5km）、ミサワクラスからもほぼ同距離にある飲食店街「花小路」にあった廃ホテルの再生シェアハウス（2010～）。地上 3 階の上部 2 階 6 部屋をレンタルしている。ミサワクラスにおいて黒板がコミュニケーション

<sup>16</sup> 株式会社岡村製作所（2013）「世の中をよりよく変える仕事と働き方後編」

<http://www.okamura.co.jp/magazine/wave/archive/1305babaB.html>（2018 年 2 月 7 日最終閲覧）

<sup>17</sup> 馬場正尊（2011）「都市をリノベーション」pp.180-195

ンの核となった経験を活かし、共有キッチンの壁や冷蔵庫まで黒板塗料を塗り、メッセージが書けるようになっている等、コミュニケーションを円滑化する仕組みが展開されている。

山形R不動産を手がけている東北芸術工科大学教授、馬場正尊氏の著書<sup>18</sup>からR不動産のコンセプトや有効性を抜き出すと以下にまとめられる（抜粋し要約）。

- ・ 普通の不動産としては価値の低いものに対して地域の新しい可能性を発見し定着させる手段
- ・ 単に伝えるメディアではなく、紹介物件に新たな価値を見出すような注釈をつけることで読者に空間認識のヒントやきっかけを与える実効性のあるツールともいえる
- ・ メディアとツールの両方の役割を持つことで新しい空間を再生産している
- ・ これまでは土地が細かく分割所有してきたが、これからの世代には土地や家に固執しない、ゆるやかに共有するという感覚が生まれてきている

R不動産は、空き家を共有物（共有財産）として捉え、取り巻く関係者により魅力（価値）を高め利用を促進するものと考えられる。空き家活用におけるR不動産の取組みのポイントは以下となる。一つ目はマッチングの機能である。これまでは価値がない物件として扱われ、見つけにくい状態であった物件に対して「注釈」を付けて発信することで利用を促進したこと。二つ目は空き家を様々な利用目的に合わせて共有的に利用し、地域の活性化に役立てていることである。空き家を単に仲介するのではなく、R不動産のような「注釈」を付けて紹介すること、例えば、その土地や空き家のこれまでの利用履歴や地域の紹介を物語のように加える等、単なる紹介ではない工夫が空き家の魅力（価値）を高め利用促進につながる可能性を示唆している。

空き家は場所によっては私有財産としての価値が低くなり、かつ自治体も原則的に寄付を受け付けない等、地域の共有財産として捉える以外にない存在となりつつある。山形R不動産では学生によって地域住民では想起できなかった発想で、新たな共有空間というべきシェアハウス等を創りだしている。結果的に学生の需要に応えるように地域も変化をみせている。共有的な利用というコンセプトを提唱し新たな共有資源として活用するという視点は行政や地域活動を主とするNPOや地域運営組織等にも示唆を与えるものと考えられる。

---

<sup>18</sup> 馬場正尊（2009）「『新しい郊外』の家」pp.183-185、p.192、p.204、馬場正尊+OpenA（2013）『公共空間のリノベーション』p.15

### コラム：シェアリングシティ

シェアリングシティとは、民間団体がシェアリングに熱心な自治体に使用を許す呼称である。民間団体とはシェアリング関連事業者の団体であるシェアリングエコノミー協会のことだ。協会会員企業のサービスを複数利用していること等を条件に呼称の利用が認められる。自治体の目的は、先端的なイメージを得られることである。実際にマスコミ等で大きく取り上げられている。

シェアリングエコノミー協会の設立は、2016年1月21日である。2018年2月23日現在で216社が会員となっている。シェアリングシティの認定に必要な要件は以下の2つである。①協会会員企業のシェアサービスを2つ以上導入していること、②導入したシェアサービスの普及促進に向けた自治体主導による広報PRを実行すること。2016年11月には長崎県島原市、佐賀県多久市、静岡県浜松市、千葉県千葉市、秋田県湯沢市が認定された。

シェアするのは建物と労働に大別される（表18）。島原市、浜松市、千葉市は建物と労働を、多久市と湯沢市は労働のシェアリングサービスを活用する。

**表 18 シェアリングシティ認定自治体の導入サービス**

		サービス提供会社：内容	島原市	浜松市	千葉市	多久市	湯沢市
建物		スペースマーケット社： 施設のシェアリング	○	○	○		
	観光	ガイアックス社： 農作業体験等のシェアリング	○	○	○	○	
労働	仕事	クラウドワークス社：在宅勤務				○	
	子育て	AsMama 社：送迎・託児代行					○
	家事	タスカジ社：家事代行					○

### 3. 民泊利用の可能性

#### (1) 要約（再掲）

##### ①調査の目的

- ・ 訪日観光客向けに民泊が注目されており、今後の成長が見込まれる分野である。民泊の現状と課題を整理し、その上で、古民家等の民泊として活用されている事例等を検討する。

##### ②調査の対象と着目点

- ・ 秋田県五城目町のハバタク株式会社：古民家を活用した民泊「シェアビレッジ」の事例
- ・ 宮城県仙台市の株式会社百戦錬磨：民泊のプラットフォームの事例
- ・ 民泊の現況についての文献調査及びデータ整理

##### ③結果の概要

###### ■成長が期待できる訪日外国人観光

- ・ 今のところ、東京と京都を結ぶゴールデンルートが人気であるが、物見遊山のマスツーリズムからアクティビティを伴ったツーリズムに発展すれば、豊富な自然を有した東北地方等に、訪日観光が拡大・シフトすることが見込まれる

###### ■民泊推進と可能性としての空き家（古民家）活用

- ・ 訪日観光客の増加が見込まれる中、民泊法<sup>19</sup>によって今後は「正規」の民泊のみが運営されることとなる。いわゆる「ヤミ民泊」は排除が進み、民泊そのものは健全に運営され、地域ごとに需要に応じて増減していくと推測される
- ・ 現状では工夫した古民家の民泊活用は需要が見込めるので、空き家となっている古民家の有効活用策としての民泊利用は有力な選択肢の一つとなり得る

---

<sup>19</sup> 住宅宿泊事業法：住宅を旅行者等に貸し出すことを条件付きで可能とした法制度。民泊法、又は民泊新法と呼ばれることが多い。2017年6月法案成立、各都道府県で条例制定後、2018年6月施行予定。管理者に委託すれば空き家を民泊として活用することが可能。

## (2) 民泊について

- ◇ 訪日観光客向けに民泊が注目されている。
- ◇ Airbnb 社によれば同社の日本民泊による 2015 年の経済効果は 5,207 億円に及ぶ。
- ◇ 法的にグレーであった状態も民泊法によって解消され 2018 年は一定の方向性が示される。

古民家のような魅力的な物件は宿泊施設として機能する場合もあるが、いわゆる空き家については必要に応じた改修や民泊法に則った申請と運用が求められる等、簡単に転用できるものではない。まず初めに空き家問題の解決の方策として、民泊利用が直結するものではないということを断っておきたい。その上で民泊を取り巻く状況について整理する。

民泊にブームの兆しがある。牽引役はインターネット上で民泊施設を仲介する米国の Airbnb である（エアビーアンドビー、2008 年 8 月、サンフランシスコで設立）。日本には 2014 年 5 月に進出し、大きなムーブメントを生み出している。同社の調査によれば、2015 年に Airbnb コミュニティが日本において経済活動により創出した利益は 2,363 億円であり、その経済効果は 5,207 億円に及ぶと推計されている。また、日本の標準的な Airbnb ホストのホスティング（ホームシェアリング）による年間収入額は 122 万円（101 泊/年）であり、138 万人以上の訪日外国人客が宿泊したとされる。Airbnb は TSUTAYA の運営で知られるカルチャ・コンビニエンス・クラブ（CCC）とも提携し、さらなる飛躍を狙っている。

日本における民泊の現状は、旅館業法に準拠しないケースが多いとみられる。これは、友人を泊めるような形態から産業化したためである。旅館業法は 1948 年に制定された法律で、法的に旅館業とは宿泊料または室料を受け、人を宿泊させる営業のことを、宿泊とは寝具を使用して旅館業の施設を利用することとされ、旅館業を営むには行政からの営業許可が必要となる。許可の類型は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の 4 つである。旅館業に当たらなければ、他人を自宅に泊めて金銭を受け取ることに許可はいらぬが、該当するか否かは、宿泊料の有無、社会性の有無、継続反復性の有無、生活の本拠か否かという 4 つの基準により、日本で一般的に行われている民泊行為は「旅館業」に該当することが多いとみられる。

このため、旅館業法ではなく民泊法（第 7 章 7. を参照）が制定され、来年から施行される予定である。制約の細部は未定な部分が多いが、法的整備によって民泊はグレーゾーン（ヤミ民泊）が排除され「正規」の民泊のみが運営されることとなる。

なお、特区として民泊を認めているケースがある（大田区、大阪府、大阪市、北九州市、新潟市：表 19）。特区民泊は国家戦略特区の指定を受けた地域で、旅館業法の特例として一般の住宅を使って民泊サービスを提供することが認められたものである。

民泊法では、「家主不在型」で民泊を営むためには、管理者を置くことが必要となる。管理者のなり手としては、民泊仲介事業者や民泊代行業者等これまで民泊サービスに関わってきた業者や不動産管理会社等が想定されるが、ホテル・旅館やコンビニエンスストアが民泊の管理業に乗り出してくる可能性も指摘されている。例えば、宿泊するマンションの部屋に向かう前に、コンビニでチェックインをして鍵を受け取る、宿泊後はコンビニに鍵を戻し



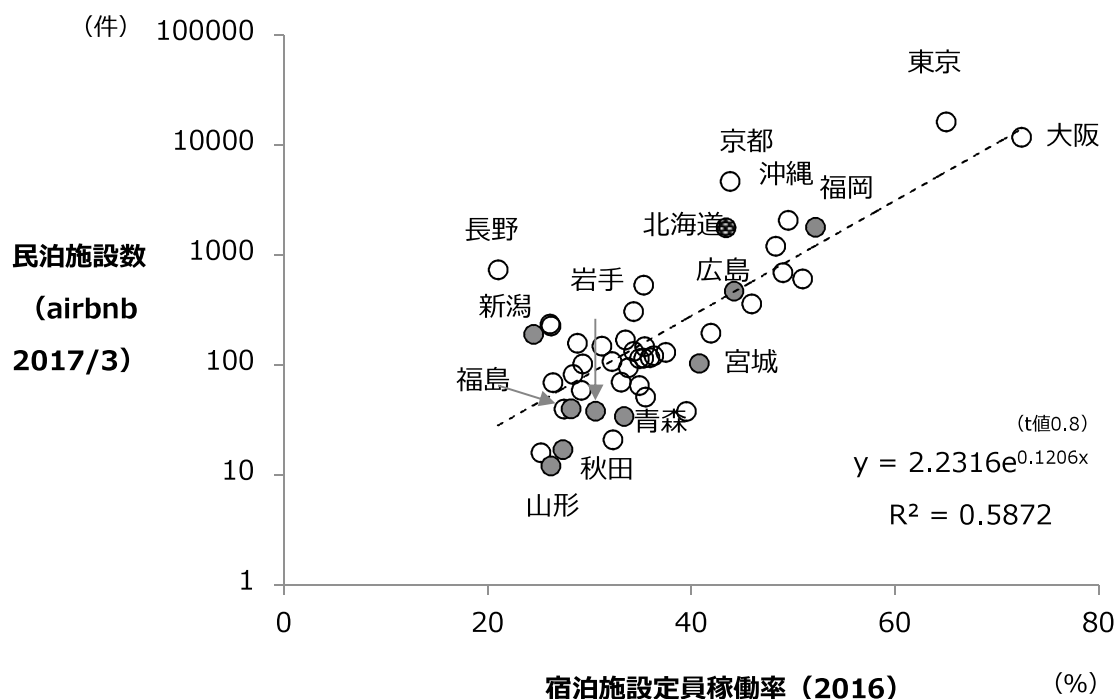
チェックアウトを済ませる、何か問題があればコンビニに連絡するというようなイメージであり、コンビニが“地域のフロント”の役割を果たすかも知れない。

民泊に対しては衛生管理が課題との指摘もある。ホテルや旅館では、法令や告示、通達、あるいは業界で定めた自主ルール等に従って、施設や寝具類の衛生確保、飲料水の管理、浴槽水の管理等について事細かな措置がなされている。

**表 19 新潟市特区民泊に関する主要認定基準**

項目	認定基準
実施可能区域	新潟市内の市街化調整区域
滞在期間	2泊3日以上
床面積	25㎡以上/室
周辺住民への説明	特区申請前に適切な説明が必要
苦情処理	苦情や問い合わせには適切かつ迅速に対応

資料：新潟市（2017）「国家戦略特別地域・外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン」



**図 15 民泊施設数と既存宿泊施設稼働率**

資料：「民泊大学」 <https://minpaku-univ.com/knowhow/594/2/>（2017年10月16日最終閲覧）、観光庁「宿泊旅行統計調査」より

また、長期滞在する必然性がある地域における民泊は最初からそうした利用客に焦点を絞れる利点がある。それは農山村でゆっくり長期休暇を過ごしたい人や滞在中、近くのスキー場でウィンタースポーツに熱中したい人等、そうした需要がある地域、あるいは需要を作り

だせる地域に限られることではあるが、自然が豊かでスキー場も比較的多くある東北では滞在型の要素を豊富に含んでいる。民泊が滞在型観光の宿泊施設として認知、整備され結果的に、利用客が増加するようなことがあれば、それは産業の創造を意味するだろう。

図 15 に 2017 年 3 月時点における民泊の代表的予約サイト「airbnb」の登録施設数と既存宿泊施設の定員稼働率の関係を示す。既存宿泊施設の稼働率が高く、不足みであるほど民泊の施設数も多い。東北各県は新潟を除き、傾向線の下方に位置しており、民泊施設数の増加はそれほど顕著ではない。民泊施設増加が目立つのは、大都市圏、観光地（京都、北海道、沖縄、長野）、西日本、東日本の順である。東北に訪日観光客等呼び寄せることで、宿泊施設が不足気味になるようなことがあれば、民泊も選択肢となり整備にも目が向くものと思われる。

民泊産業は予約サイトや宿泊施設に限らない。鍵の受け渡しから清掃まで経済波及効果は大きい。民泊総合ポータルサイト「民泊大学」によると、現在 23 のカテゴリがあり、262 社・個人の参入があるとされている（図 16、表 20）。

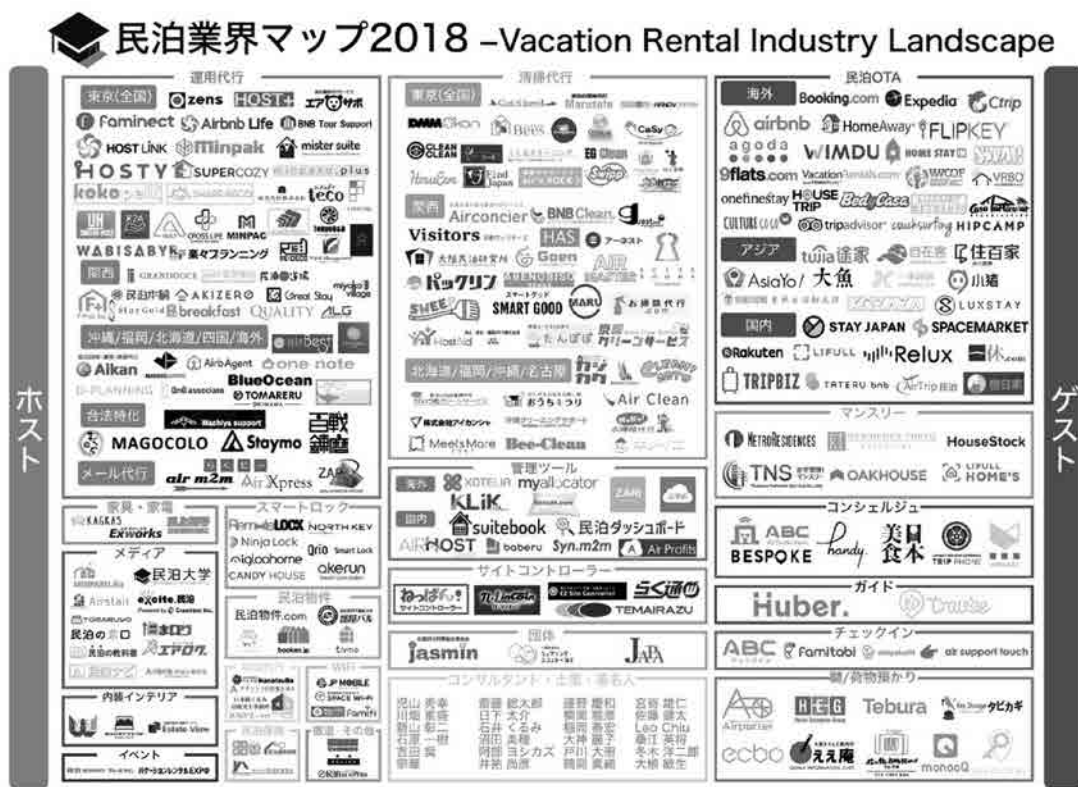


図 16 民泊業界マップ 2018

資料：「民泊大学」 <https://minpaku-univ.com/news/7255/>（2018 年 1 月 26 日最終閲覧）

表 20 民泊業界マップ 2018 に登場するサービスの区分と例（一部抜粋）

区分	地域	サービス名	企業名
【運用代行】	関東 全国	faminct	株式会社ファミリアリンク
		HOST LINK	株式会社オックスコンサルティング
	関西	GRANDOUCE	株式会社グランドウース
		DENT	Dent 株式会社
	沖縄	One Note	株式会社 One Note
		TOMARERU-OKINAWA-	とまれる沖縄株式会社
【メール代行】		AirXpress	SpaciaNet Co.,Ltd.
		air m2m	matsuri technologies 株式会社
【清掃代行】	関東	air's ROCK	air's ROCK♪
		シード	株式会社シード
	関西	大阪民泊研究所	大阪民泊研究所
		京都クリーンサービス	京都クリーンサービス
	北海道	カジカク	ラーテルホームサービス
		いつもクリーンサービス	いつもクリーンサービス
【管理ツール】		民泊ダッシュボード	メトロエンジン株式会社
		Air Profits	サムライ・インターナショナル株式会社
民泊サービス 比較サイト		ねっぱん!	株式会社クリップス
		TL・リンカーン	株式会社シーナッツ
オンライン旅行会社		airbnb	Airbnb, Inc.
		STAYJAPAN	株式会社百戦錬磨
		一休.com	株式会社 一休
【メディア】		MINPAKU.Biz	株式会社オックスコンサルティング
		民泊大学	株式会社チャプターエイト
【民泊物件】		部屋バル	株式会社スリーアローズ
		Livmo	株式会社 Livmo
スマホによる 鍵の授受		RemoteLock	株式会社構造計画研究所
		Qrio	Qrio 株式会社
【家具家電】		KAGKAS	株式会社 グッドリッチ
【内装・インテリア】		ミンパクインテリア	合同会社キャラノミクス
【申請代行】		TEAM NanatsuBa	民泊実務集団 TEAM NanatsuBa
		アヴァンス行政書士法人	アヴァンス行政書士法人
【鍵/荷物預かり】		Airpoter	株式会社 G Property
		ecbo	ecbo 株式会社

注) 詳細版は第7章 10. を参照されたい。

資料: 「民泊大学」 <https://minpaku-univ.com/news/7255/> (2018年1月26日最終閲覧)

### (3) 事例1 シェアビレッジ：古民家を活用した民泊の事例

- ◇ 秋田県五城目町ではシェアビレッジという古民家を活用したユニークな農家民泊を行っている。
- ◇ 創業者の一人、丑田氏は東京から五城目町に移住・定住し地域活性化事業を手掛ける。
- ◇ シェアビレッジの村民、移住・定住者、地元ベンチャー、小商い等からなる、独特のコミュニティが生まれつつある。

#### ➤ 概要

秋田県五城目町で実施されている「シェアビレッジ」という企画は、古民家を共有の村に見立て、全国から年貢と呼ばれる年会費を納める村人をつのり、古民家を再生し、シェアしていくプロジェクトであり、シェアリングエコノミーの観点をもつ農家民泊である。

#### ➤ 経緯

プロジェクトを企画主導している丑田氏は大学在学中にインターンとして「非営利型株式会社」<sup>20</sup>である「プラットフォームサービス株式会社」の設立に関わったのち、IBM 社に入社しグローバル戦略支援に従事した。その後 2010 年、仲間とともに「学びのクリエイティブ集団」としてハバタク株式会社（以下、ハバタク）を設立した。ハバタクには、世界に羽ばたく人材育成と、Have a Tact！（自分で人生の指揮をとる）の意味がある。

ハバタクの事業は、高校・大学生を対象としたグローバルリーダー育成、英語学習と、秋田県五城目町における地域活性化事業（会員制農家民泊：シェアビレッジ等）である。農家民泊である「シェアビレッジ」は会員制のシステムを採用している。シェアビレッジの仕組みは、元来の村に沿っている。「年貢（NENGU）」と呼ばれる年会費 3,000 円を支払うことで、誰でも村民になることができる。村民になると自分の好きな時に自分の村へ行き、田舎体験をしたり、村民同士で楽しんだり、宿泊したり、のどかな環境で仕事したり、制作活動に浸ったり、自分の思うままに村を活用することができる<sup>21</sup>。

#### ➤ 現況

シェアビレッジの村民は全国で 2,000 人を超えている。村人は、年貢を支払うことで体験できる田舎暮らしに加えて、都市部定期開催飲み会「寄合（YORIAI）」にも参加できる。村人になったとはいえ、都市にいと頻りに地域に行くことは難しい。そこでシェアビレッジが開催する飲み会に参加できるのがこの制度だ。都市部にいる村民を対象にイベントを開催することで、村民が集まり村の未来について話し合い、そのつながりを強めることができる。

また、仲良くなった村民同士で自分たちの村に遊びに行く「里帰（SATOGAERI）」というイベントや、年に一度のお祭りである「一揆（IKKI）」といった活動（ミュージシャンを

<sup>20</sup> 普通株について配当をしない制限をかけている。

<sup>21</sup> 「SHARE VILLAGE」<http://sharevillage.jp/about/>（2018 年 2 月 22 日最終閲覧）

呼んで行う音楽フェス等)もあり、田舎&都心の両方で「村人体験」ができるのが、シェアビレッジの魅力である。

その交流はオンライン上でも広がっている。どこにいても近くの村民と繋がる機会を作り、各地で村民によるコミュニティが生まれていくことで、次の活動に繋がりは始めている。村民限定の Facebook グループがあり、寄合のレポートや村民からのイベント情報含め書き込みが続いている。

➤ 波及効果

丑田氏のハバタクによる地域活性化事業は、シェアビレッジに留まらない。ハバタクは五城目町の廃校舎を活用したインキュベーションに入居しているが、入居候補となるベンチャーを集めたり、起業という選択肢を地域の若者に示したりしている。その結果、五城目町のインキュベーションは地域ベンチャーによって高い稼働率となっている。また、入居企業のみならず、街中にはカフェやギャラリー等の新たな取組みも生まれ始めている。

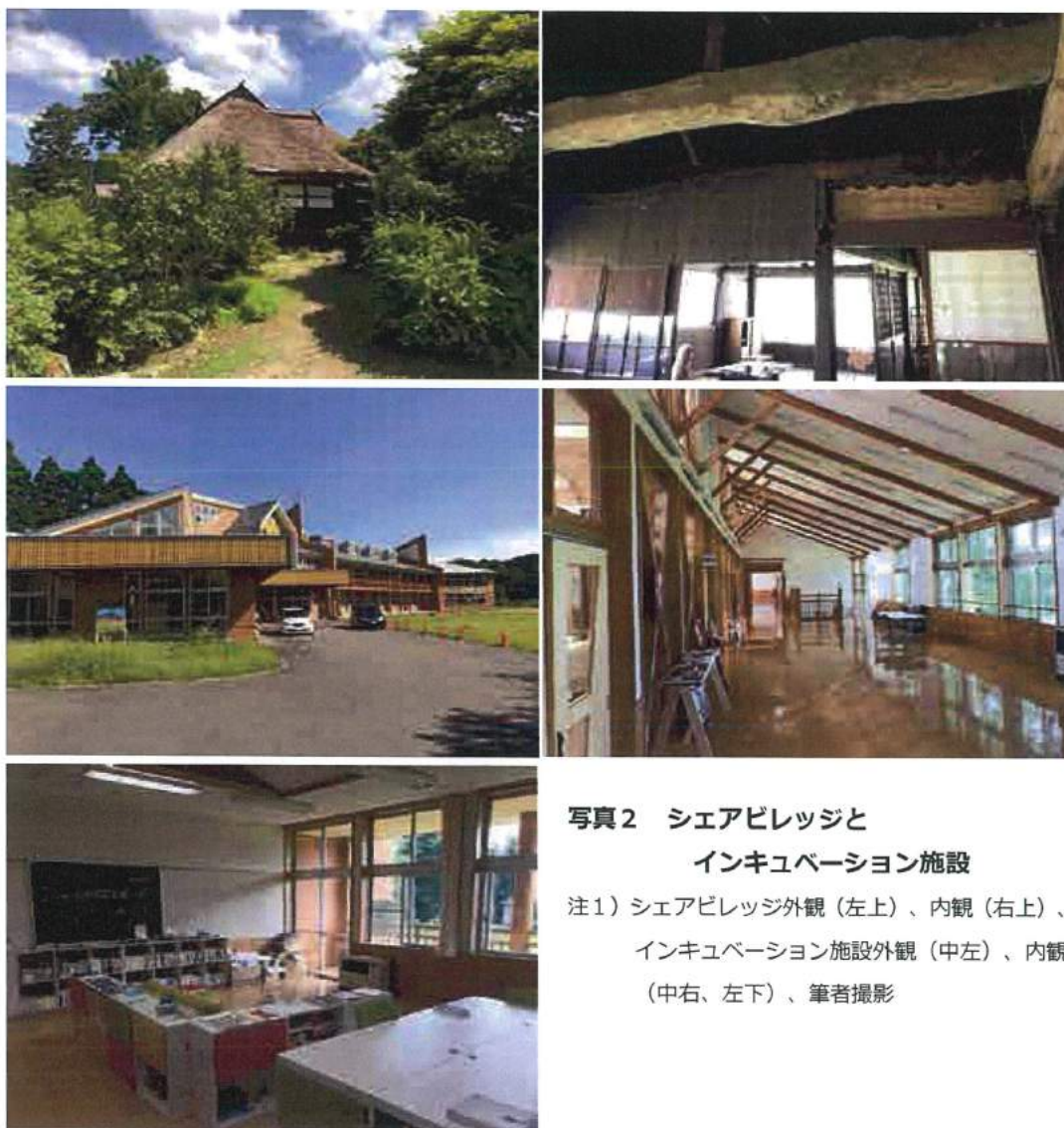


写真2 シェアビレッジと  
インキュベーション施設

注1) シェアビレッジ外観(左上)、内観(右上)、  
インキュベーション施設外観(中左)、内観  
(中右、左下)、筆者撮影

#### (4) 事例2 株式会社百戦錬磨：民泊のプラットフォーム運営

- ◇ (株) 百戦錬磨は仙台市に本社を置く民泊サービス提供企業。
- ◇ 民泊は法施行（2018年6月）により変化し健全な市場形成が図られ、各業界からの参入等が相次ぐとみられる。

##### ➤ 概況

株式会社百戦錬磨は仙台市に本社を置く民泊サービス提供企業である。同社の特徴は自治体のルールに則った合法的な民泊施設のみ取り扱いをしていることである。民泊予約サイト「STAY JAPAN」のプラットフォーム事業のほか、民泊運営事業、地域振興事業を3つの柱として事業を行っている。「STAY JAPAN」に公開している施設は約2,000件となっている。現在、日本全国にヤミ民泊（違法民泊）がみられるが、今後、住宅宿泊事業法（民泊法）施行により淘汰され、健全な市場形成が図られると考えられる。民泊業界は今年大きな転機を迎えるとみられる。

##### ➤ 東北への期待

訪日外国人客が急増する等グローバル時代を迎えるなか、同社の社長である上山康博氏は仙台のグローバル人材の活用がさらに図られる必要があると指摘する。確かに東北大学はグローバルリーダーの育成が重点戦略の一つで、1,944人（2016年5月）の受入れ留学生を2020年末までに3,000人へ増やす目標を掲げる。しかし、多くは卒業後そのまま帰国する。この人材を活用するための雇用を創出することで仙台・東北の観光業界を盛り上げていくことが必要とのことである。

また、東北全体としては全国的にみても昔の暮らし・文化が残っていることが有利な点であり、それを旅行者に体感いただくファームステイ（農泊）にアドバンテージがあるとみている。ファームステイの中でも、古民家等の空き家を活用する場合にはリフォームが必要なことも少なくない。旅行者のニーズからすると、古民家の設えであっても必ず水回りや冷暖房のリフォーム等の快適性が必要となるケースが多い。ファームステイは国が推進しており、農水省は農泊推進対策の農山漁村振興交付金を予算措置し、2020年までに500ヶ所の拠点整備を目指しているが、東北からの申請は相対的に少ない模様であるという。

さらに、ホテル・旅館と民泊は対立しているとみられがちだが、ホテル・旅館こそが民泊事業に参入するチャンスでもあるという。例えば、温泉街での旅館を起点として、旅館が温泉の利用やチェックインアウト業務や清掃業務等を担い、周辺の民泊（空き家を改修した施設も含む）を離れとして使い、食事は地域のレストランで済ます等、街全体で旅行者を受入れる。これが現代版の湯治であると提案するのが上山氏のアイデアだ。このアイデアに共通する部分があるイタリアの取組みを下記に紹介する。

##### ➤ 地域一体で民泊

イタリアの歴史的景観やリゾート地等の人が誘引される理由がある地域（人口規模が数十人の集落であっても集落そのものが遺跡のような地域）では歴史的建造物や空き家も活用し

村を丸ごとホテル（宿泊施設）として管理するアルベルゴディフーズという仕組みがある（図17）。アルベルゴ＝宿、ディフーズ＝散らばっているという意味で、直訳すると「散在する宿」、「分散型ホテル」となる。単純に民泊施設が散在しているのではなく、地域に一つの受けがあり、そこでチェックインするのが基本スタイルである。

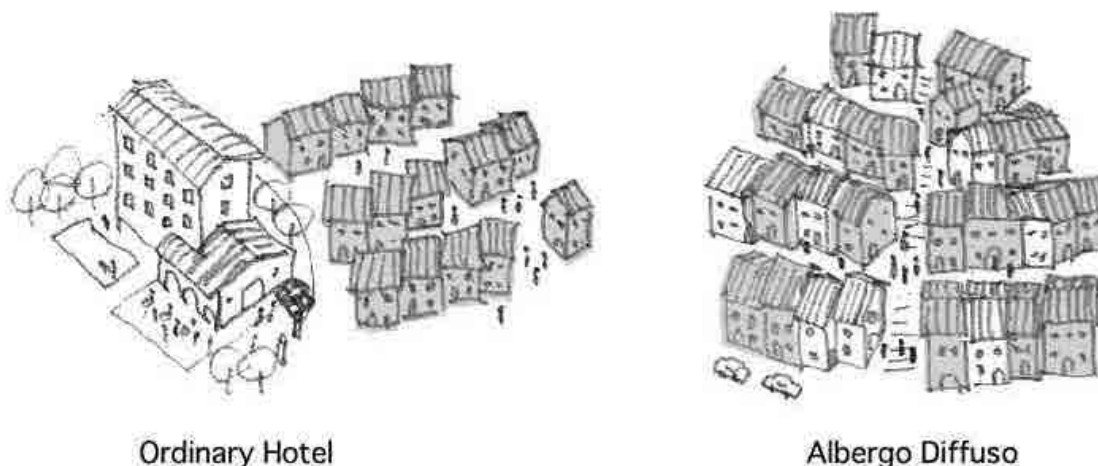


図 17 アルベルゴ（宿）ディフーズ（散在）のイメージ

注）白い部分が宿泊施設で色つきが住居、左側は一般的なホテルを右側はアルベルゴディフーズを表現している。

資料：「アルベルゴディフーズ協会」HP より（ALBERGO DIFFUSO <http://www.albergodiffuso.com/>（2018年2月14日最終閲覧））

➤ まとめ

イタリアの事例は都市部、農山村部問わず社会問題化している日本の空き家と直結するものではない。観光客が訪れる理由を備えた地域であることを前提に、民泊（宿泊施設として条件を満たした空き家も含む）の活用を以下に検討したい。

こうした地域一体型の民泊は、鍵の授受や掃除等のマネジメントが課題となる。それらを地域の観光組織として次々と設立されつつある DMO<sup>22</sup>や、既存の観光協会、旅館組合、観光関連の NPO 等が担うことができないだろうか。

<sup>22</sup> DMO (Destination Management Organization) とは、観光物件、自然、食、芸術・芸能、風習、風俗等の当該地域にある観光資源に精通し、地域と協同して観光地域作りを行う法人のこと。また、観光庁は日本版 DMO として「地域の「稼ぐ力」を引き出すとともに地域への誇りと愛着を醸成する「観光地経営」の視点に立った観光地域づくりの舵取り役として、多様な関係者と協同しながら、明確なコンセプトに基づいた観光地域づくりを実現するための戦略を策定するとともに、戦略を着実に実施するための調整機能を備えた法人」と定義している。資料：（JTB 総合研究所「観光用語集」<https://www.tourism.jp/tourism-database/glossary/dmo/>（2018年2月14日最終閲覧））、観光庁「日本版 DMO とは？」[http://www.mlit.go.jp/kankochu/page04\\_000048.html](http://www.mlit.go.jp/kankochu/page04_000048.html)（2018年2月14日最終閲覧））

ホテルの機能としては、宿泊以外に朝食や夕食の会場も必要となるが、それは地域の飲食店等が受け持つことになるだろう。空き家を訪日観光客のための民泊施設として利用することは、地域の問題解決と経済成長を促すことになるので一石二鳥である。

しかしながら、現時点ではそうした候補地は限られており、あくまでも可能性としての言及に留めるべきである。民泊の健全な市場形成も法施行後（2018年6月）とみられる。実際に東北への訪日客はまだまだ少ない。東北の観光産業全体として、宿泊施設が不足するような状況を作りだせるのか、また、民泊をあえて選ぶような観光形態を作り出せるのか、そうした状況になって初めて空き家の民泊利用の可能性も出てくるのではないかと推測できる。

今後、言葉の壁はスマートフォンやAI（人工知能）による翻訳サービスが向上することでどのような地域でも、同水準の対応ができるようになると推測される。こうしたソフト面でも民泊への参入障壁は低くなるとも考えられ、東北の各地域でしかできない体験やスポーツ等、潜在的な観光ニーズを事前に把握し掘り起こすなど、東北における観光産業の振興に役立つ準備はしておいてもいいのではないかと考えられる。



## 第4章 空き家を活用した東北の創生に向けた提案

### 1. 移住・定住を促進する活用

地方への移住希望者にとって、まずは住居の確保が求められる。コストが低廉な空き家の利用は魅力的であり、行政が主導する空き家バンク制度がマッチングの役目を果たしている。空き家バンク制度は自治体により様々に工夫し、実情に合わせて使い勝手の良い制度に変えていくことができる。また移住の促進には住居と仕事（≒生きがい）の両立が重要であると思われるが、社会問題である空き家を収益源に転ずることができれば、社会性と収益性を高い次元で両立する生きがい（≒職）ともなり得る。一般的には空き家（古民家）を改装したカフェやレストラン等が知られているが、本報告書で取上げたような農地付き空き家、空き店舗（空き家）発生を未然に防ぐ継業等、地域社会における収益を伴う移住（空き家利用）が次々に実現している。移住者本人にとっては望んだことできる移住はやりがいや生きがいになり、地域では、移住者を受入れる経験そのものが自信になる。また、移住者を受入れることで、異文化交流のごとく地域に新しい風が吹き込み、それにより古民家リフォーム塾のような空き家を活用した地域づくり活動の可能性が生まれるのである。

住居の確保にそれほど心配がいない場合は、手厚い（突き抜けた）就業支援に効果がみられた。地域を良くしたいという思いから、様々な就業支援の取組みが行われることで、地域に必要とされる有能な人材を誘引することが可能となる。

概要	地域の实情に即した空き家の活用と就業支援（移住者の獲得、地域の賑わい）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 移住・定住促進のためには住居としての空き家活用が密接に関係している</li> <li>● 空き家バンク制度を機能させている自治体が成果を上げている</li> <li>● 手厚い就業支援に効果がみられる</li> </ul>



提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各自治体の特性を活かした使い勝手の良い空き家バンク制度の運用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家がストックされるしくみとして、所有者が登録しやすい状況作り（片付け支援補助）や地域住民との協働による情報収集等を行う。</li> <li>・ ニーズにあった利用促進として農地面積要件のない農地付き空き家バンク制度（行政における担当部所管の連携）や古民家リフォーム塾（行政と地域活動主体との連携）のような多様な空き家改修の仕組みを検討し構築する。</li> <li>・ 優良事例を参考にしつつ、地域の实情に即して独自性のある具体策を講じる。</li> </ul> </li> <li>● 行政による手厚い就業支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移住前居住地からの就職・転職活動を支援することを目的として、無料職業紹介所での代理検索、移住者の資格やキャリアを活かせる企業を掘り起こし、そのマッチングまでを支援する。</li> <li>・ 継業をセットにした移住支援として、地域に継業のメリットを浸透させ「閉じる」から「譲る」が当然のことと認識される状況を作る。</li> <li>・ 継業支援においては地元の店舗や継業意向のある経営者情報の集約は商工関係団体が、それに合わせた移住者の募集は行政が担うなどの連携が考えられる。</li> <li>・ 行政が情報発信など逐次介在することで、信用を担保しながらマッチングまでをサポートする。</li> </ul> </li> <li>● 移住・定住を促進する共通事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家に関わる活動を広域に行うことで域外の人々との交流による地域の賑わい増加、関係人口の獲得による移住予備軍の増加を促す。</li> <li>・ 既存住民にとってもメリットのある、より良い地域づくりの実践の先に移住者獲得を考える（移住者優遇策だけに主眼をおかない）。</li> <li>・ 若者に限らず、年齢、性別を問わない受入れ姿勢を整える（全ての人に地域で果たす役割があるという考え方を浸透させる）。</li> <li>・ 活動主体がある地域では空き家の民泊利用も将来的に視野に入れている場合もあるので、対応する支援も検討する。</li> </ul> </li> </ul>
----	--

## 2. 地域の共有財産としての活用

空き家の増加は、資産価格の下落を通じて、私有財産でもなく公有財産でもない扱いに難しい資産が増えていることを意味している。空き家によって、その近隣や地域への弊害がある場合は「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく自治体の対応によって、所有者個人にその責任を負わせるような圧力が増していくものと予想される。

しかし、本来の住居としての利活用が所有者個人によって（相続されたとしても）見込めないのであれば、利用できる主体に流動的に受け渡すということも一つの考え方である。個人で解決できないのであれば、地域の将来を考えたときに自分の所有する不動産がどのように扱われることが望ましいのか、地域計画のなかに落とし込むことも必要となる。

地域で空き家を課題と認識し、知恵を出して価値の創造を伴う活用がされている。本章では地域で活動する NPO や地域外からの協力を得て、空き家を地域の資産として主に公益的な目的で活用する取組みを取上げた。事例からは空き家の増加は地域が管理する（せざるを得ない）資産の増加を生むことであり、より良い地域にすべく生活の利便性を高めたり交流拠点として整備したりする等の取組みが可能であることを示した。

概要	共有財産として活用し地域の魅力アップ（交流人口増加や地域住民のやりがい増進にも）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家（空き地）に関して問題意識がある地域は空き家を共有財産と認識し取り組みを行っている。</li> <li>● 地域の主体だけでは取組めない場合は、民間や外部人材の知恵も地域の活動に活かされるような連携がなされている。</li> </ul>



提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家（空き地）を活用した道路事情の改善による不動産価値向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 城下町のように狭隘な道路が残っている市街地では「空き家解体→すれ違いゾーン化→残存土地価格上昇→空き家解体費用捻出→空き家解体」という好循環を目指す。</li> <li>・ 地域が活用することを前提に行政は所有者からの空き屋（空き地）の寄付を受けられるように行政と地域が連携して地域計画を策定する。</li> <li>・ 地域の主体と行政が実行力とインセンティブを有している不動産関連事業者を巻き込むような体制を整備する。</li> </ul> </li> <li>● 地域づくりのなかに空き家活用を位置付ける <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民による地域計画策定を促し地域課題の洗い出し、解決の方策を検討する機会を行政がサポートする。</li> <li>・ そのなかに空き家に関する問題認識、解決に向けた取組みが必要となった場合は、どのようなことが出来るか助言や支援メニューを事前に準備する。</li> <li>・ 新たな視点を持った外部人材との連携をサポートすることも支援の一つ。外部人材とは例えばR不動産のケースにおける大学生や指導教員、まちづくり人材養成講座受講生等（まちづくり人材養成講座を行政が主催し、その受講生の活躍の場として地域とマッチングまで行う）。</li> </ul> </li> <li>● 工夫した空き家の仲介 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件に興味がわくように、物件特有の物語を付加した、あるいは地域で共有的に活用できる物件であることを明記した魅力ある情報発信をする（R不動産への参画を促す等）。</li> </ul> </li> </ul>
----	---

### 3. 民泊利用の可能性

訪日外国人観光は我が国において数少ない成長が期待できる領域である。訪日客の拡大を考えた場合、宿泊施設数が不足することが予測され民泊の需要は一定程度高まると推測される。今のところ、ゴールデンルートと呼ばれる「東京、箱根・富士山、京都、大阪」巡りが人気である。しかし、訪日観光客の訪日前後の関心の変化をみると「四季の体感（花見・紅葉・雪等）や「自然体験ツアー・農漁村体験」、「スキー・スノーボード」等が訪日前は関心が少なかったが、次回は体験したいと思う項目としてあげられている<sup>23</sup>。東北はこうした需要に応えられる地域として位置付けることができる。

そうした観光客が増加すると予想される地域、あるいは自ら仕掛けて呼び込むことができる地域を前提にした場合、大きな設備投資をせずに長期滞在可能な施設を確保するには、民泊も選択肢の一つとなるだろう。民泊の予約サイトは多言語に対応しており飲食が付随しない等、運営に手軽さがある。需要に応じて長期滞在型の民泊等も検討する必要もあるだろう。

また、既存施設との調整も必要となるので、その調整の主体としては自治体や民間の観光組織（DMO、観光協会、旅館組合、NPO 等）が担うことが望まれる。棲み分けの方法としては、既存施設の離れとして民泊を使う等のアイデアも重要とみられる。

現状では本報告書で取り上げた五城目町のようにそもそも資源としても魅力のある古民家を活用した宿泊施設は仕掛け方によっては好評を得ることできる。一挙に地域の空き家を民泊に活用するということは現実的ではない。需要が見込まれる古民家等の活用から民泊を考える機会を地域で作ることから始めるのが先決だろう。その先に空き家活用の可能性が見出されることもあるのではないかな。

---

<sup>23</sup> 観光庁「平成 28 年訪日外国人消費動向調査」

概要	適正化される民泊と古民家活用の可能性
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 訪日観光客向けに民泊が注目されている。</li> <li>● Airbnb 社によれば同社の日本民泊による 2015 年の経済効果は 5,207 億円に及ぶ。</li> <li>● 法的にグレーであった状態も民泊法によって解消され 2018 年は一定の方向性が示される。</li> </ul>



提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東北の魅力を活かした民泊推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光産業の振興がなければ民泊需要の高まりも期待されないので、（観光振興を目指す地域であるならば）特色ある観光資源の掘り起し（四季を通じた景観や自然体験等）や宿泊客増加につながる活用方策（スキー場への送迎サービス等）を検討する。</li> <li>・ 民泊が既存観光業者と共存できるような仕組みと体制を構築する。その際の調整役は自治体や民間の観光組織（DMO、観光協会、旅館組合、NPO 等）が行う。</li> <li>・ 現状では空き家の中でも資源として魅力のある古民家は仕組みや設備次第で需要が見込めるので、古民家の活用を民泊と結びつけるような検討を行う。</li> </ul> </li> <li>● 宿泊客が見込める条件の整った地域では地域一体での民泊の運営 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域で先行して民泊を行っている個人や事業者を含めて民泊の検討を行う。</li> <li>・ 宿泊以外の管理やサービスも必要となるため、担当できる人員を確認する。</li> <li>・ 具体的にはチェックイン、鍵の授受、清掃、食事、スキー場であれば板や靴の管理等を地域側が担当できるかどうかの検討を行う。</li> <li>・ 宿泊客に対して信用や安全を担保する上でも、行政、各地で観光組織として設立されつつある DMO や、既存の観光協会、旅館組合、NPO と連携する。</li> <li>・ 民泊の運営経験を積み、需要がさらに期待できる場合は空き家の活用の可能性も視野にいれ、ニーズ（質素な低価格需要層や高額でも一定の高級感を求める層等）に合わせた改修等を行う（行政も対応する支援メニューを整備しておく）。</li> </ul> </li> </ul>
----	--

#### 4. まとめにかえて

本報告書は過年度の移住・定住促進に関わる調査から、空き家の活用を観点として東北における創生のヒントを検討し記したものである。

空き家を移住・定住を促進する活用、地域の共有財産としての活用、民泊利用の可能性という3つの方針を提案として示したが、どのように活用するのか、人任せにするのではなく、地域全体で考え、皆が関心を持って参加できるような取組みになるように検討いただきたい。

地域住民や行政担当者の思いだけではどうにもならない際は、民間の主体の参画が望まれる。民間の主体にとっては何かインセンティブがなければ参画は難しい。しかし、そのインセンティブとは必ずしも収益性だけではない。若手社員の研修や大学生の授業、地域貢献したいというまちづくり人材の活動欲求など、様々に考えられる。行政担当者の皆さまには、外部主体とのネットワークを構築いただき地域と橋渡しするような支援も考えていただきたい。地域の空き家問題が地域の賑わい創出に役立つ資源だと認識され、活用を模索する際に本報告書が少しでも活用されることを期待している。

最後に本調査の起点となった移住・定住促進に関わる雑感を記して結びとしたい。本調査も含め過年度より実施している移住・定住促進に関わる調査からは地元へ帰りたい、地方へ移りたいという人々の需要が（全体的にみれば少ないものの）、年々、高まっていることがみてとれた。地方が選択肢として位置付けられ、それは田園回帰等として少しずつ社会現象として認識され始めている。これは、これからの東北を担っていく人材（人財）の取戻しと定着に関わる重大な局面にあると認識すべきことである。これまでに取上げた事例における主体（行政や地域の活動主体）では受け皿として先進的な対応を行っており、東北の他地域でも応用可能な示唆を含んでいた。そうした示唆から得られた受入れ側の特徴を4点、記したい。

##### ①一人ひとり個別の対応

どのような取組みであってもその対応は一人ひとり、ニーズに合わせたものであったということである。先進的に取り組んでいるところほど、一気に大量にとりこむことをしていない。一人ひとり手厚く支援し受入れるという対応を行い、定着に結び付けている。また、行政は移住者を優遇するような支援施策が既存住民にとって不満にならないように常に目配りしている。

##### ②若者に限らない受入れ姿勢

若者世代に注目しがちではあるが、年代や性別、もしくは国籍も問わない受入れ姿勢で対応している（ある年代をターゲットにした施策等を否定するものではない）。当然、人柄等を見極める目は必要となるが、地域にはその人が担うべき役割が必ずある。誰もが地域の一員になれるような移住者の受入れが必要であり、その繰り返しが地域に経験をもたらす移住者も活躍できる地域となるのである。先進的に取り組む行政の相談窓口では、あらゆる相談に対応する熟達した移住コーディネーターが配置されている。

### ③移住者の獲得だけを目的にしない

移住者の獲得を一義的な目的にしていない。矛盾しているようにも感じるが、まずは既存の地域住民が住みよい地域だと実感するようになることである。ここで暮らすことが幸せだと地域住民が思い、発信できるような地域でなければ人はやって来ない。自分達の地域を良くしたいと思う先に移住者の受入れと定着の道筋があるのである。住民自らが地域を存続させるには、より良くするにはどうしたらいいのかを考え、その結果の一つとして移住者の受入れが必要だと発意するような支援の仕掛け方も必要となる。

### ④移住者数は人生の数

人生に関わることであると認識することである。移住者を受入れるということはその人の人生を受入れるということである。移住者はそれまでの生活を投げ打って人生をかけて移住して来る。当然、受入れる側にも相応の覚悟が必要となる。行政も地域住民も同じ意識を持って支援や活動に取り組まなければならない。

地方移住の動きがかつてよりは活発となっているが、新規学卒者を含む年代の流出数をみれば（第6章1.等を参照）、それは焼け石に水だと思う方も多いただろう。しかし、小さな変化が積み重なることで、少しずつ世の中の認識が変わっていくものと考えている。当センターではそうした変化を見逃さず、今後も東北への移住・定住、資源活用等に関わる調査研究を企画している。少しでも多くの方々にその成果を発信していきたいと考えている。





## 資料編

---

## 第5章 空き家の現状と課題に関する統計的整理

空き家は今後とも増加することが見込まれる。それは、人口が減少しているにもかかわらず、新しい土地の利用等による住宅供給等が同時に進むためである。我が国は、高度経済成長に伴う生活水準の向上等によって、伝統的な工法による家屋以外に断熱性に優れた外国式の工法（2×4等）や、鉄筋コンクリート、軽量鉄骨等、多様な住宅建設が発達し、新しい住宅ほど快適で資産価値が高くなる傾向が強い。

一方で、中古物件市場は活発ではないにせよ、古さを活かしつつ快適な環境にリフォームする動きも出てきている。

空き家関連の調査としては、総務省による「住宅・土地統計調査」が5年ごとに実施されており、同調査によると空き家数と空き家率は一貫して増加している。東北の空き家数及び空き家率も全国同様に概ね一貫して増加してきたが、震災により既存住宅が滅失したことから、需給バランスが締めまり減少に転じた。東北の平均の空き家率は12.1%と、全国平均を下回る。

全国の空き家率は2033年に30.4%に増加する（2013年13.5%）との予測がある（野村総研<sup>24</sup>）。仮に同予測と同じペースで総住宅数及び空き家数が推移するとすると、東北の2033年の空き家率は27.2%と試算される。

なお、世帯増減率（2010→2015）と空き家率の増減（2008→2013）の間には、世帯が増えるほど空き家率が減少する関係が、ある程度観察される。今後、本格化する人口減少によって、世帯数が大きく減少すれば、空き家率は予想よりも高くなるかもしれない。

1980年度における東北の一戸当たり住宅投資額は山形や新潟を除くと低いが、耐震基準が新しくなった1985年度になると首都圏を上回り始める。バブル期に該当する1990年度の住宅投資額は東京・大阪が大きい。しかし1995年度では東京圏と東北の差は消滅する。品確法が始まる2000年度では、東北は東京を上回るようになる。2005年度になると、宮城を除いてその差を広げ、日本全体でも上位となる。震災を含む2010年度でも大都市圏を上回る。震災後の2014年度でも同じ傾向である。東北は品確法スタートの2000以降において、全国を上回る優良な住宅ストックが存在する。

---

<sup>24</sup> 野村総合研究所（2016）「2030年の住宅市場」

### 1. 空き家数、空き家率（全国）

- ◇ 空き家関連の調査としては、総務省による「住宅・土地統計調査」が5年ごとに実施されている。最新版は2013年である。下図に空き家数及び空き家率の推移を示す。
- ◇ 空き家数は概ね一貫して増加している。また空き家数の伸び率は建築総数の伸び率を上回ってきたことから、空き家率も一貫して上昇してきた。

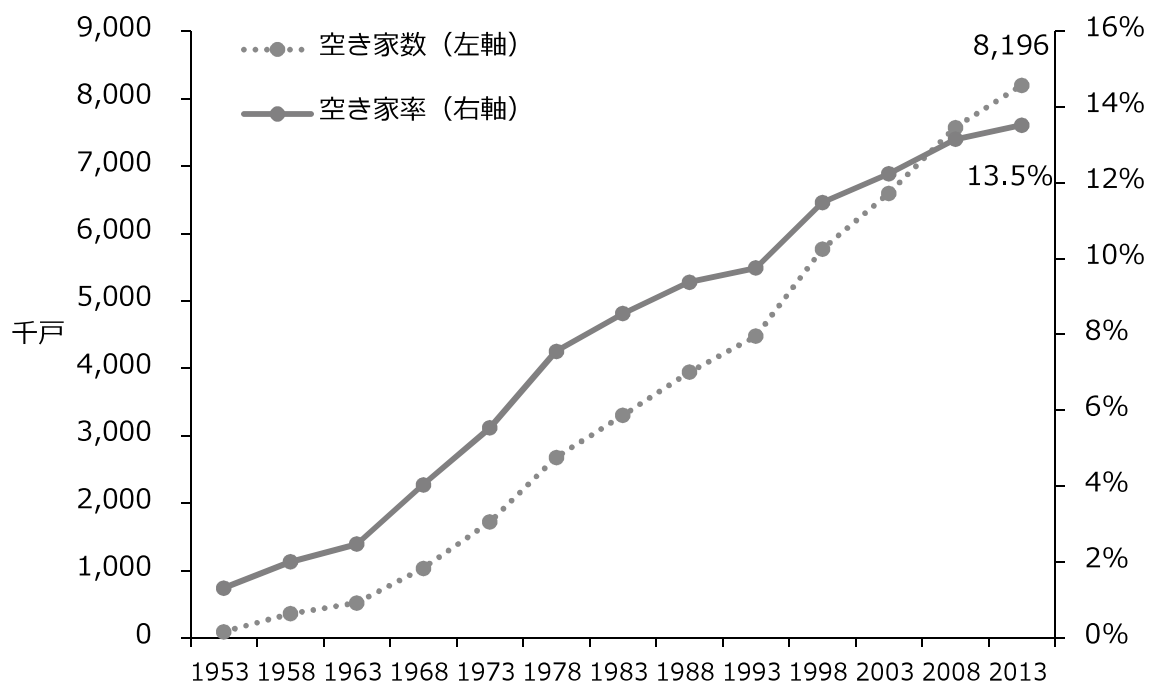


図5-1 全国 空き家数、空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## 2. 空き家数、空き家率（東北計）

- ◇ 東北の空き家数、及び空き家率の推移を下図に示す。
- ◇ 全国同様に概ね一貫して増加してきたが、震災により既存住宅が滅失したことから、需給バランスが締まり減少に転じた。
- ◇ 7県平均の空き家率は12.1%と、全国平均を下回る。
- ◇ 全国の空き家率は2033年に30.4%に増加する（2013年13.5%）との予測がある（野村総研<sup>25</sup>）。仮に同予測と同じペースで総住宅数及び空き家数が推移するとすると、東北の2033年の空き家率は27.2%と試算される。

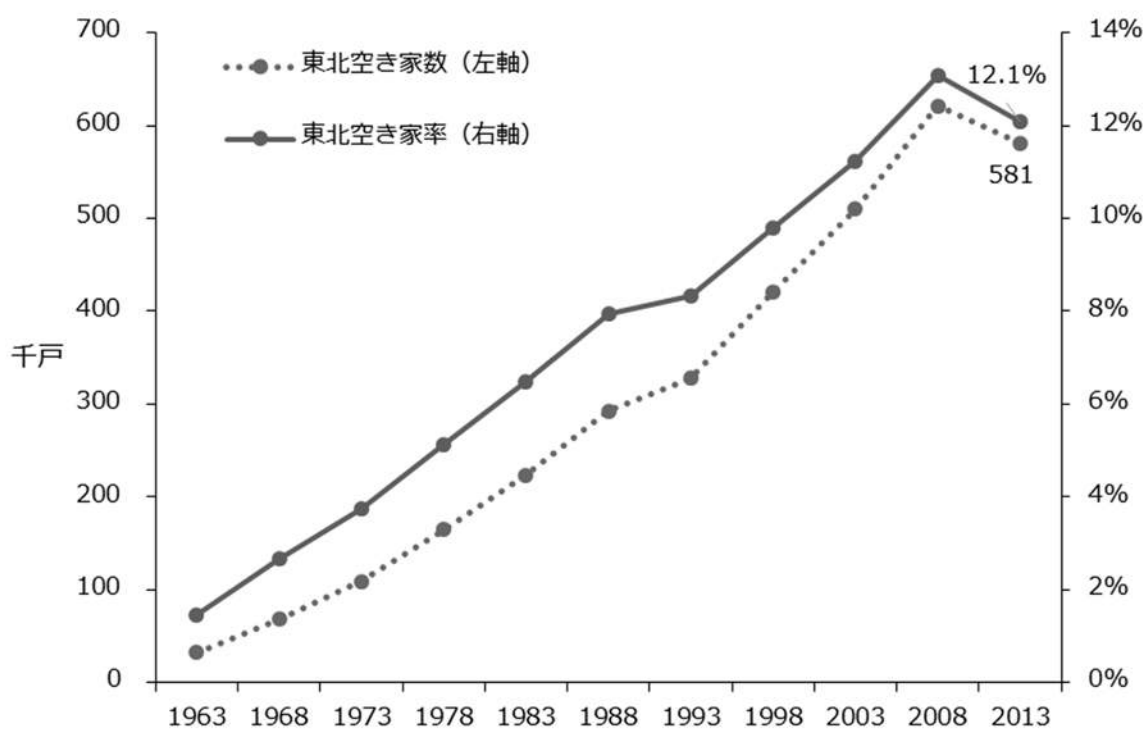


図5-2 東北 空き家数、空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

<sup>25</sup> 野村総合研究所（2016）「2030年の住宅市場」

### 3. 北東北3県の空き家率

- ◇ 北東北3県における空き家率の推移を下図に示す。
- ◇ 被災県である青森県、岩手県は空き家率が減少に転じた。
- ◇ 秋田県も横ばいとなり、増加傾向には歯止めがかかっている。
- ◇ 但し、青森、岩手の空き家率は東北で最も高い水準にある。

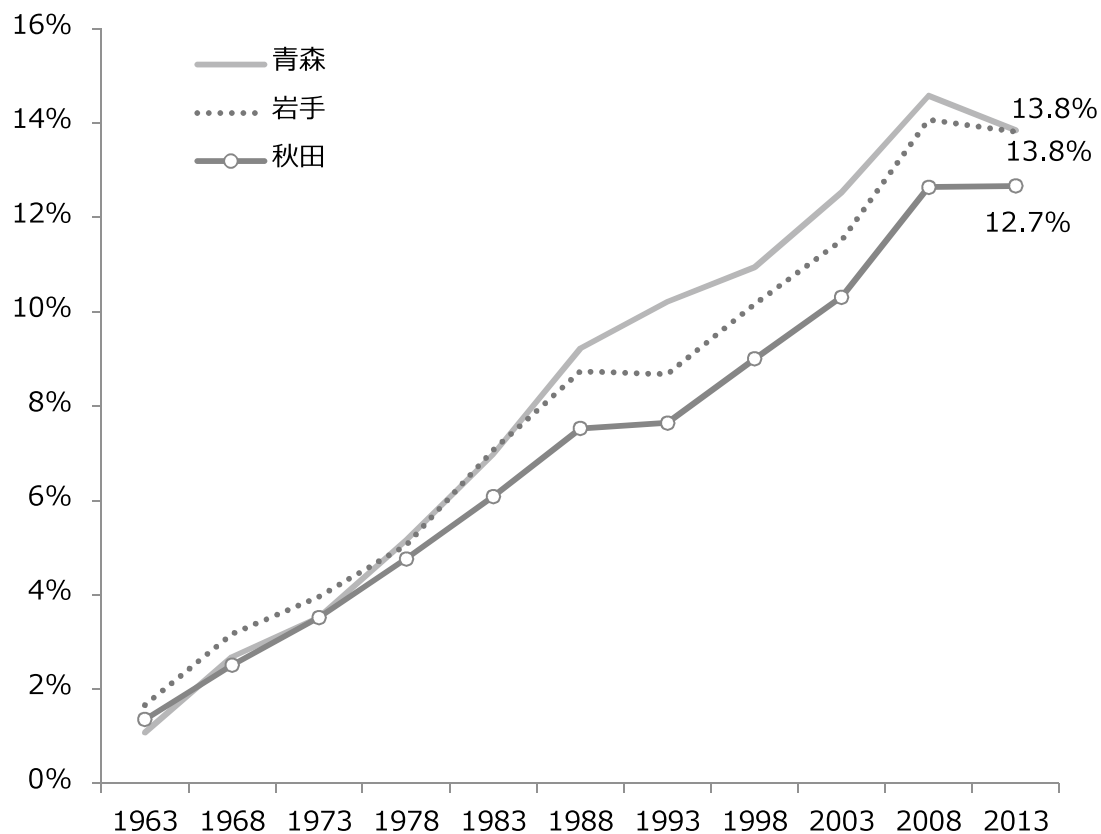


図5-3 北東北3県 空き家数、空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### 4. 南東北4県の空き家率

- ◇ 南東北4県における空き家率の推移を下図に示す。
- ◇ 被災県である宮城県、福島県に加え、山形県も空き家率が減少に転じた。
- ◇ 新潟県は増加傾向が続いている。

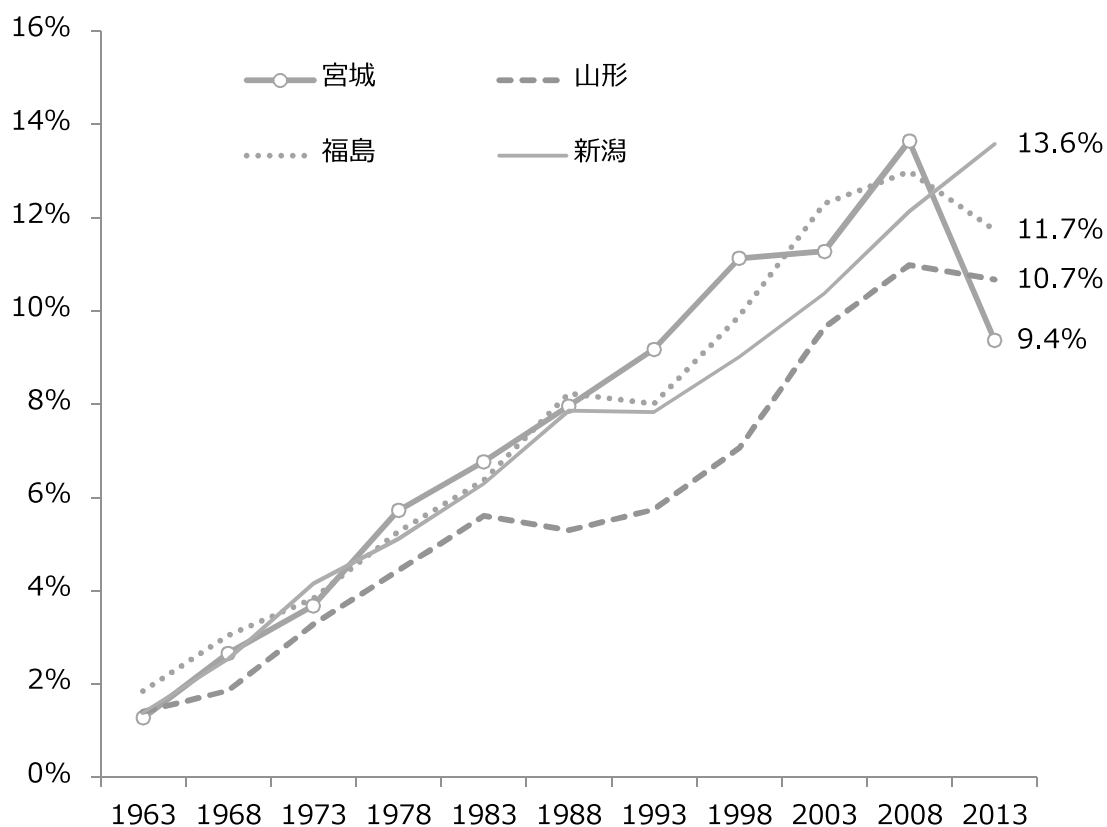


図5-4 南東北4県 空き家数、空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## 5. 都道府県別空き家率（全国 2013）

◇ 都道府県別の空き家率を下図に示す。宮城県が全国で最も低く、全体的に中部日本以西において空き家率が高い。山梨、長野が特に高いが、これは別荘の影響である。

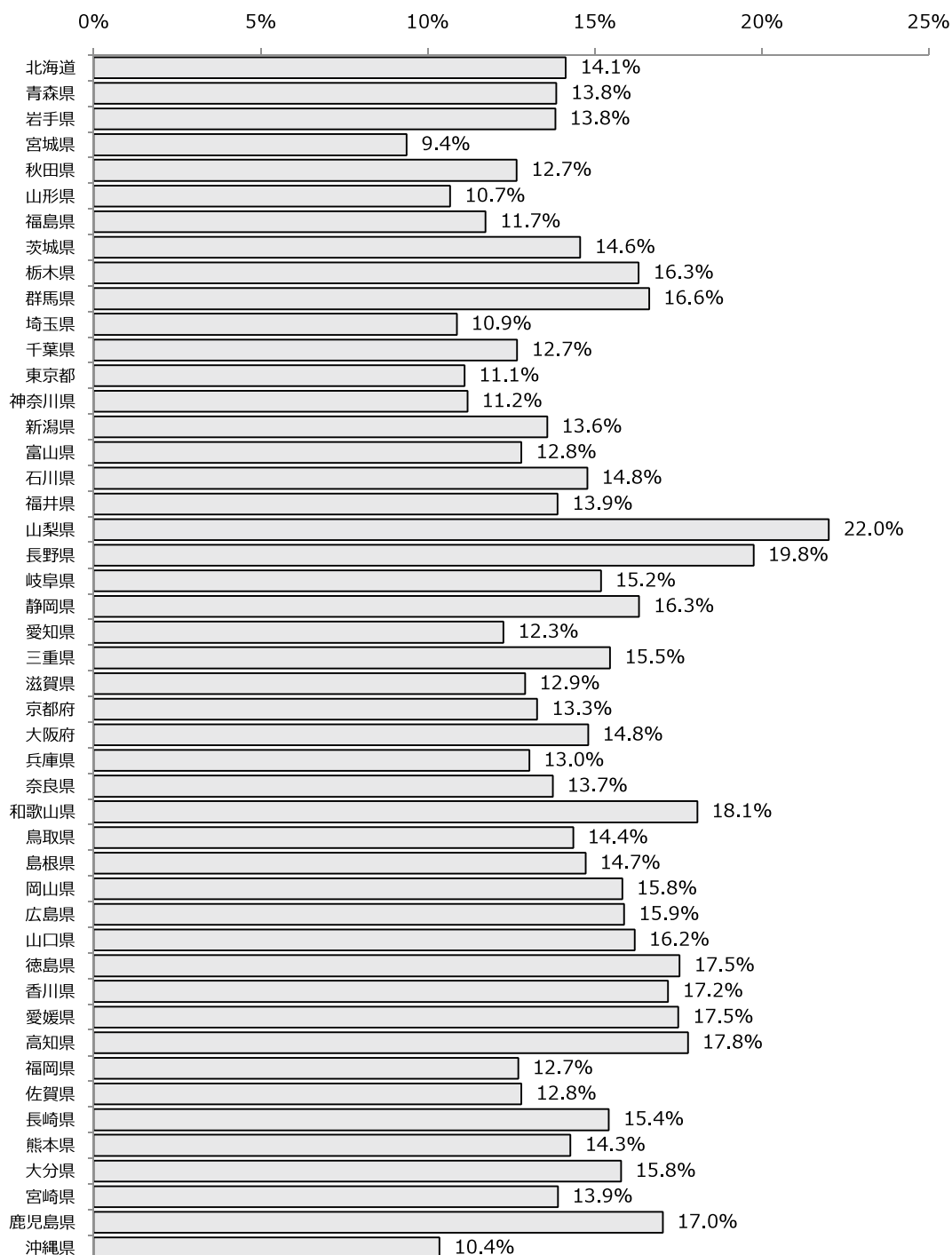


図5-5 都道府県別空き家率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



## 6. 二次的住宅、賃貸等、種類別空き家率（全国）

- ◇ 全国における空き家の内訳の推移を下図に示す。
- ◇ 別荘等の二次的住宅は 2003 年をピークに減少に転じた。
- ◇ 賃貸用の住宅は増加を続けているが、伸び率はやや鈍化している。
- ◇ 空き家で最も増えているのは、その他の住宅で特に目的がない空き家である。

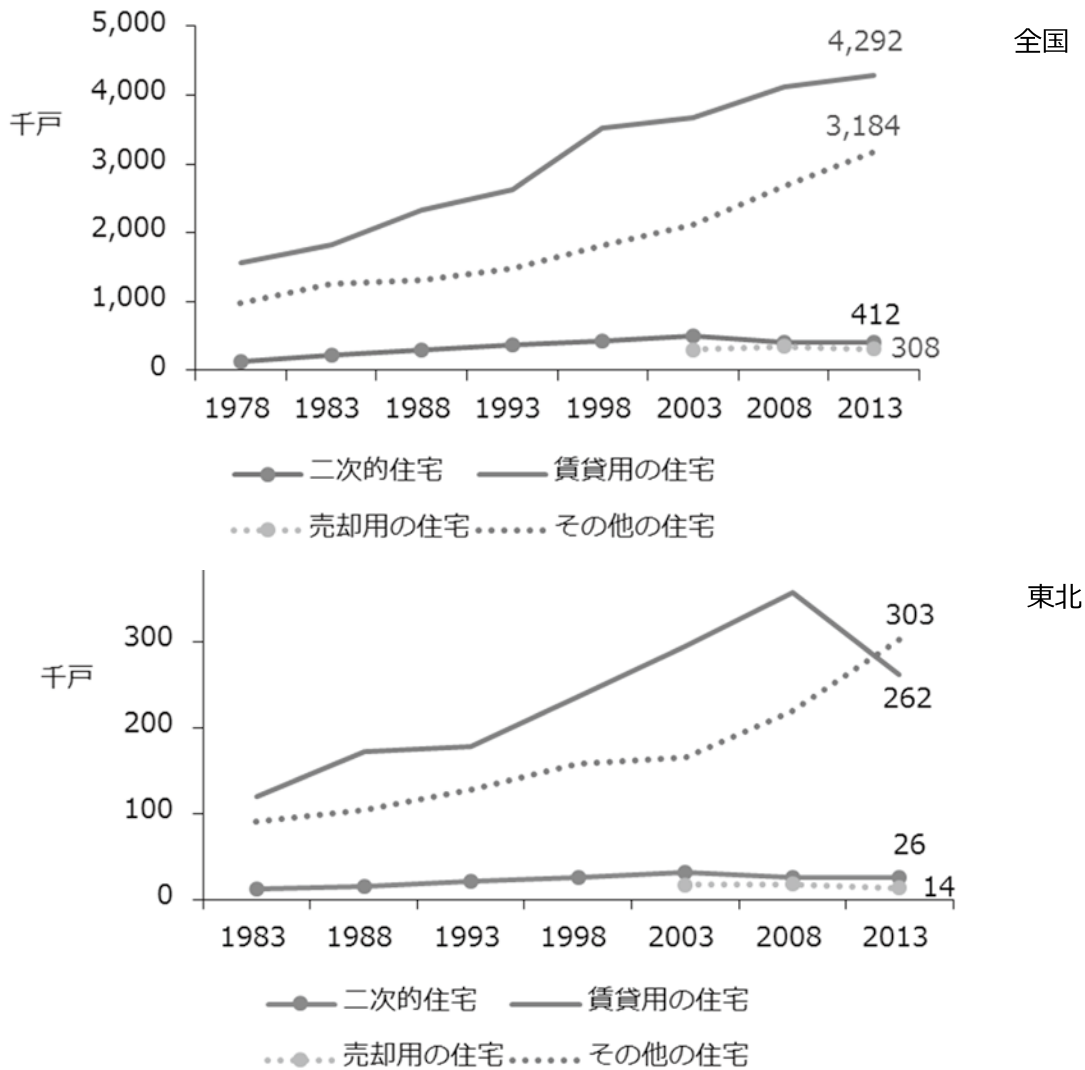


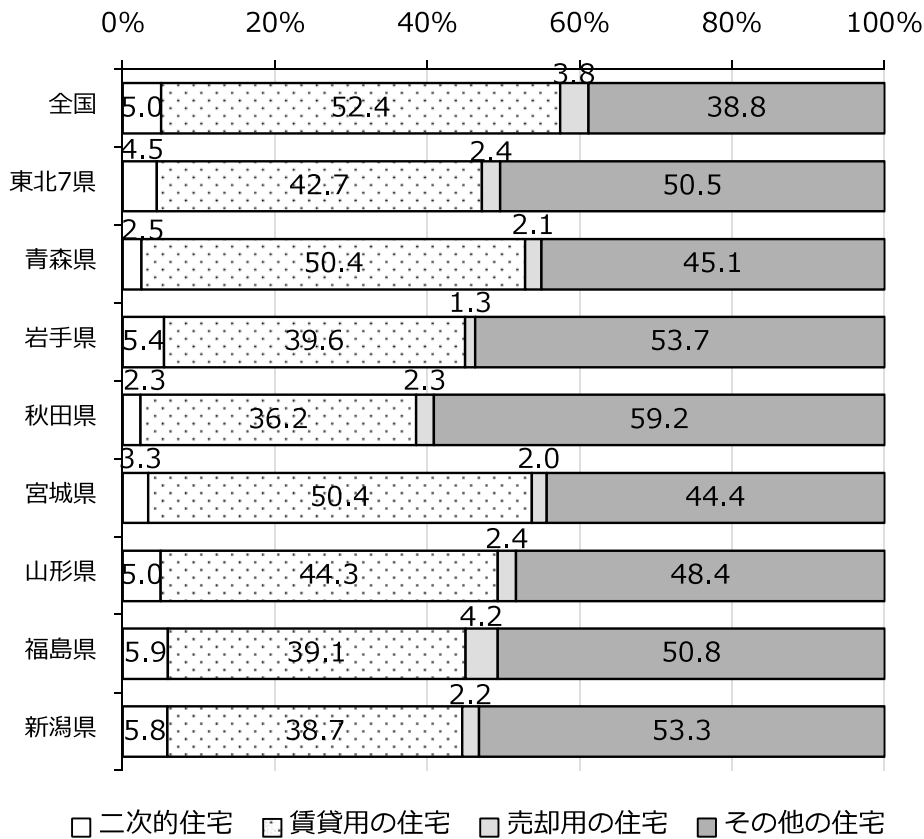
図5-6 全国（上）、東北（下）の空き家内訳の推移

注) 売却用の住宅は 2003 年以前の調査ではその他に含まれている。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

7. 二次的住宅、賃貸等、種類別空き家率（東北各県 2013）

- ◇ 東北の空き家の内訳を下図に示す。
- ◇ 別荘等の二次的住宅は、岩手県、福島県、新潟県が全国平均を上回る。
- ◇ 賃貸用のウエイトは全体に低いが、青森県、宮城県では、全国並みに多い。
- ◇ 東北は全国に比べ特に目的がないその他の住宅の空き家の割合が高い。



(軒)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空き家合計
全国	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	8,195,600
東北	26,000	247,800	13,800	293,300	580,900
青森県	2,000	40,900	1,700	36,600	81,200
岩手県	4,100	30,200	1,000	41,000	76,300
秋田県	1,300	20,500	1,300	33,500	56,600
宮城県	3,200	48,800	1,900	43,000	96,900
山形県	2,300	20,400	1,100	22,300	46,100
福島県	5,400	35,900	3,900	46,600	91,800
新潟県	7,700	51,100	2,900	70,300	132,000

図5-7 東北空き家内訳 (2013)

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## 8. 世帯増減率と空き家率の関係（全国）

- ◇ 全国都道府県における、世帯増減率（2010→2015）と空き家率の増減（2008→2013）の間には、世帯が増えるほど空き家率が減少する関係が、ある程度観察される。
- ◇ 宮城県は震災の影響によって空き家が大幅に減少している。

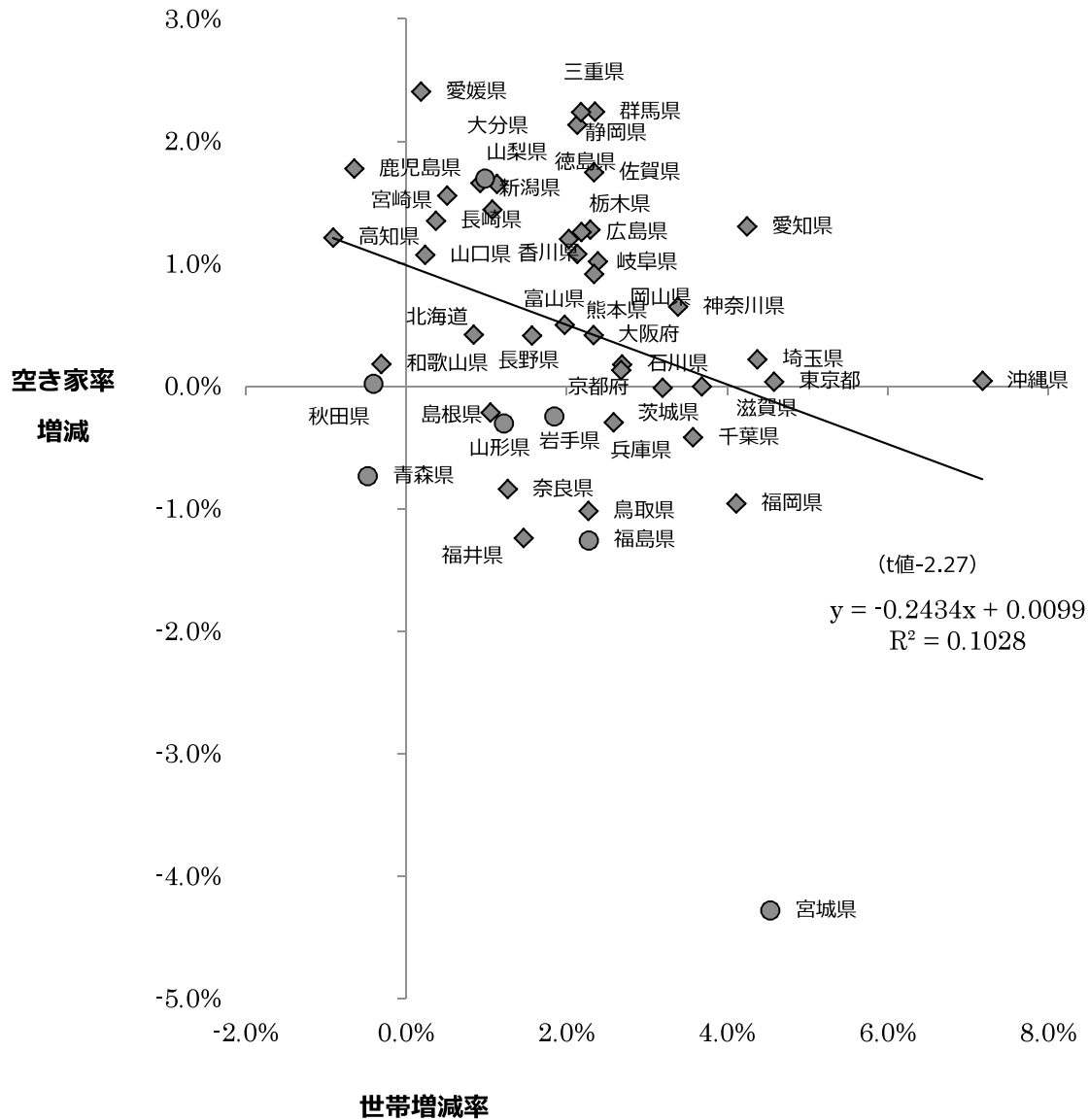


図5-8 全国都道府県の世帯増減率（2010→2015）と空き家率（2013）の関係

資料：総務省「国勢調査」「住宅・土地統計調査」

### 9. 世帯増減率と空き家率増減の関係（東北）

- ◇ 東北における、世帯増減率（2010→2016）と空き家増減率（2008→2013）の間には、世帯が増えるほど空き家率が減少する関係が、全国より強く観察される。
- ◇ 全国より関係性が強いのは、宮城県や福島県等で、震災によって空き家が減少しているため。

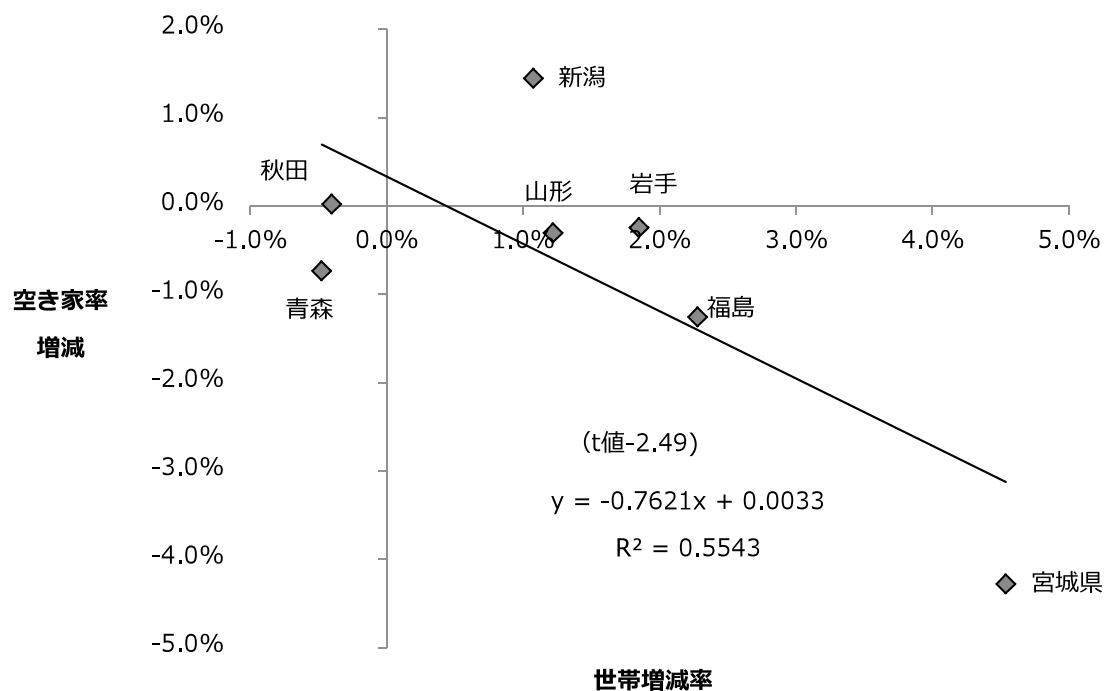


図5-9 東北の世帯増減率（2010→2015）と空き家率増減（2008→2013）の関係

資料：総務省「国勢調査」「住宅・土地統計調査」

10. 世帯増減率と空き家率の関係（被災3県を除く東北4県の市町村）

◇ 被災3県を除く東北4県の市町村における、世帯人口増減率（2010→2015）と空き家率増減（2013）の間には、世帯が増えるほど空き家率が減少する関係がある程度観察される。



図5-10 東北4県（除く被災3県）・市区町村 世帯増減と空き家率

資料：総務省「国勢調査」「住宅・土地統計調査」

### 11. 賃貸住宅の家賃相場（全国及び東北）

- ◇ 賃貸住宅全体では古い木造アパートからの建て替えが進む（3万以下→5-6万）。
- ◇ 東北は家賃ゼロが激増（震災の関係）。

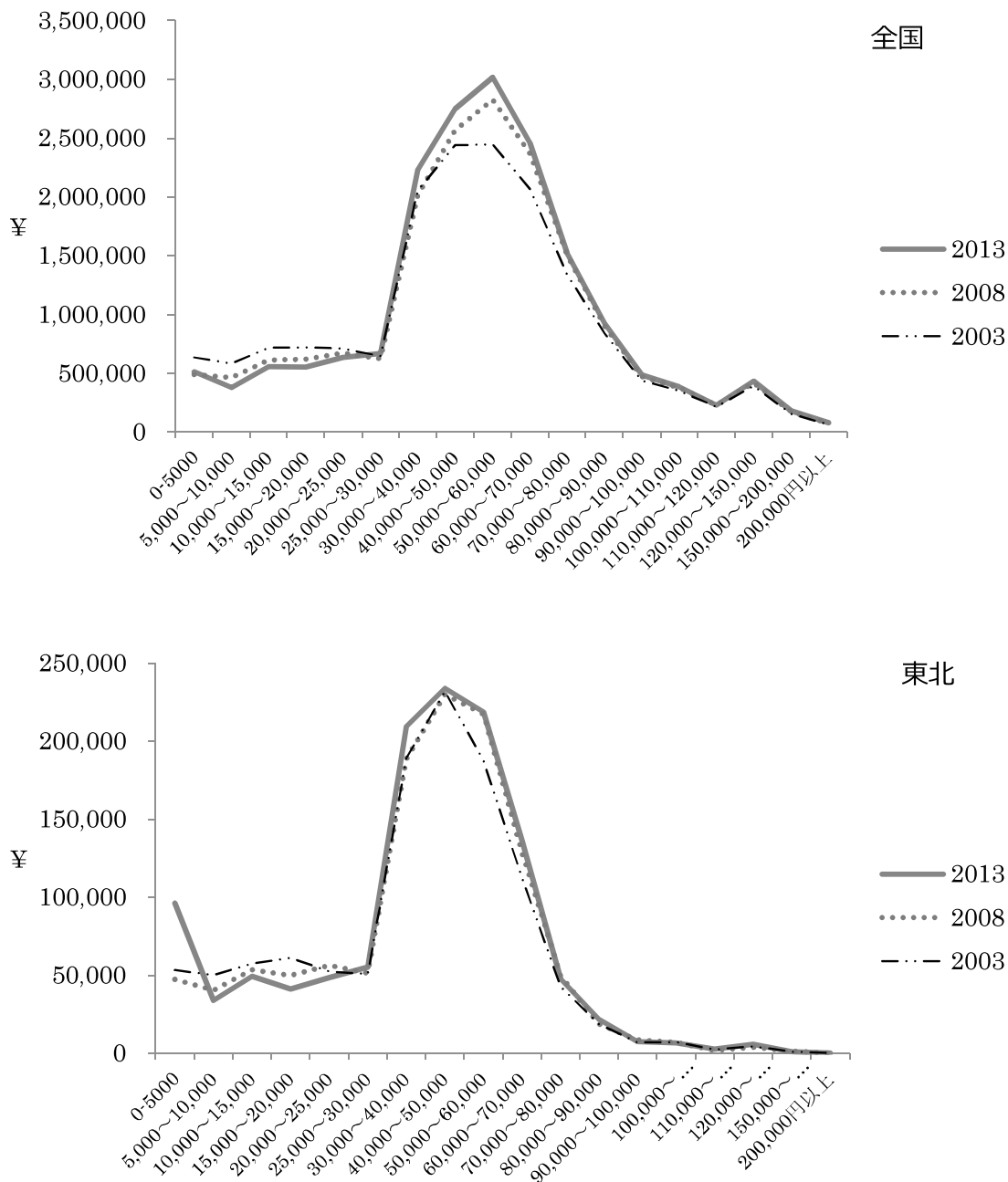


図5-11 全国（上）、東北（下）の月額家賃分布

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

12. 一戸当たり住宅投資額の都道府県別経年比較

- ◇ 1980 年度における東北の一戸当たり住宅投資額は山形や新潟を除くと低い。
- ◇ 耐震基準が新しくなった 1985 年度になると首都圏を上回り始める。

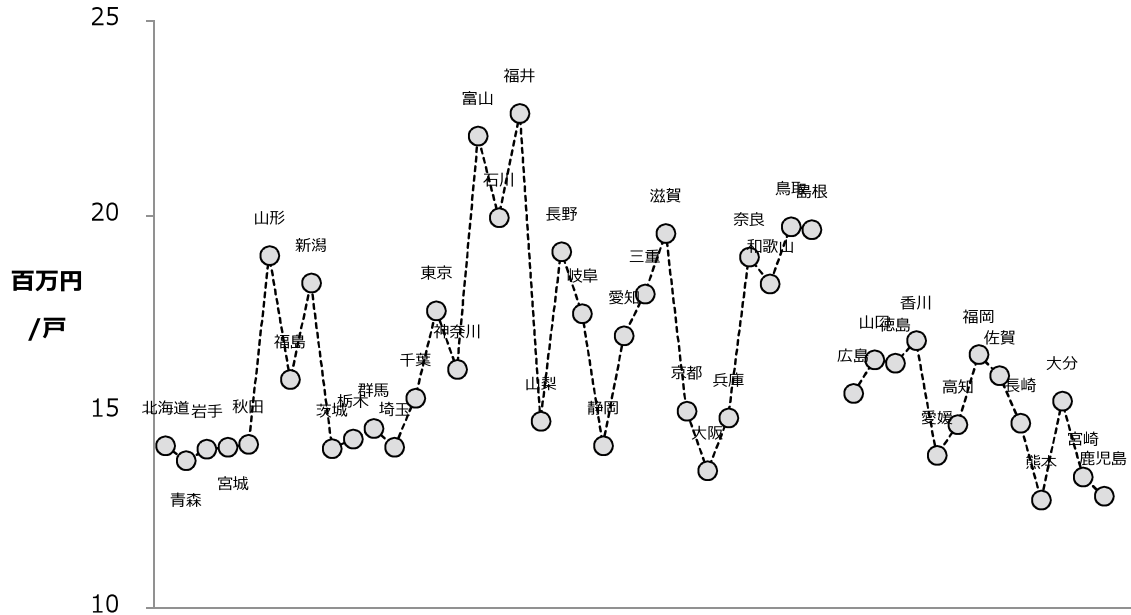


図5-12 1980年度における一戸当たり住宅投資額 (除土地)

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

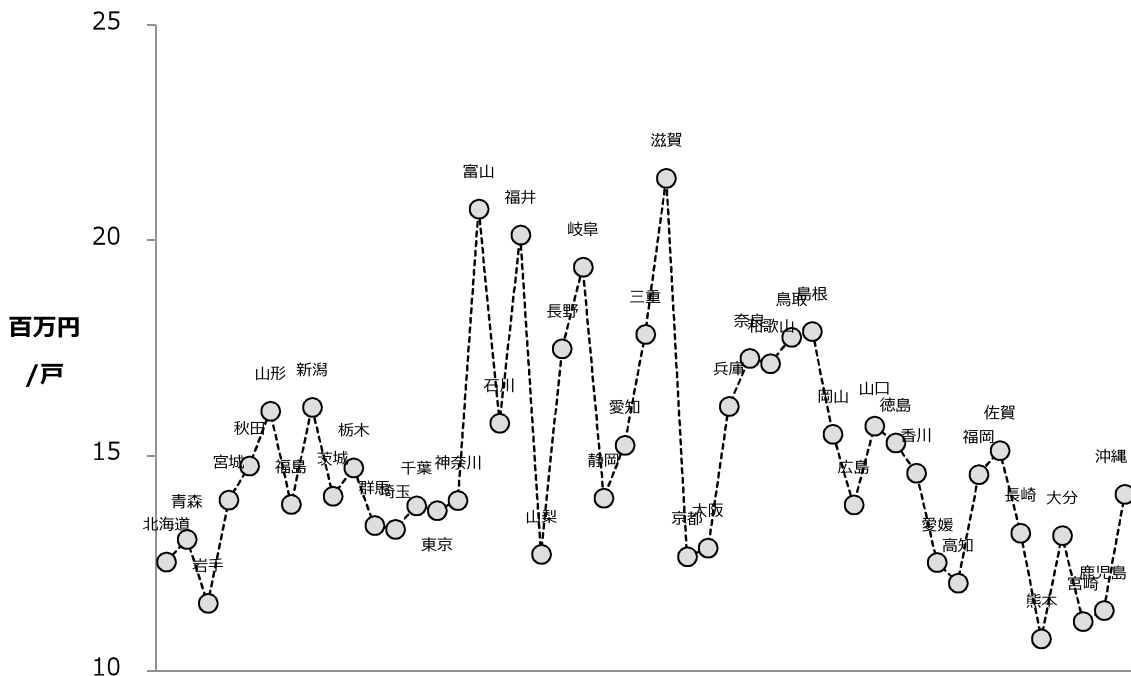


図5-13 1985年度における一戸当たり住宅投資額 (除土地)

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

- ◇ バブル期に該当する 1990 年度の住宅投資額は東京・大阪が大きい。
- ◇ しかし 1995 年度では東京圏と東北の差は消滅する。

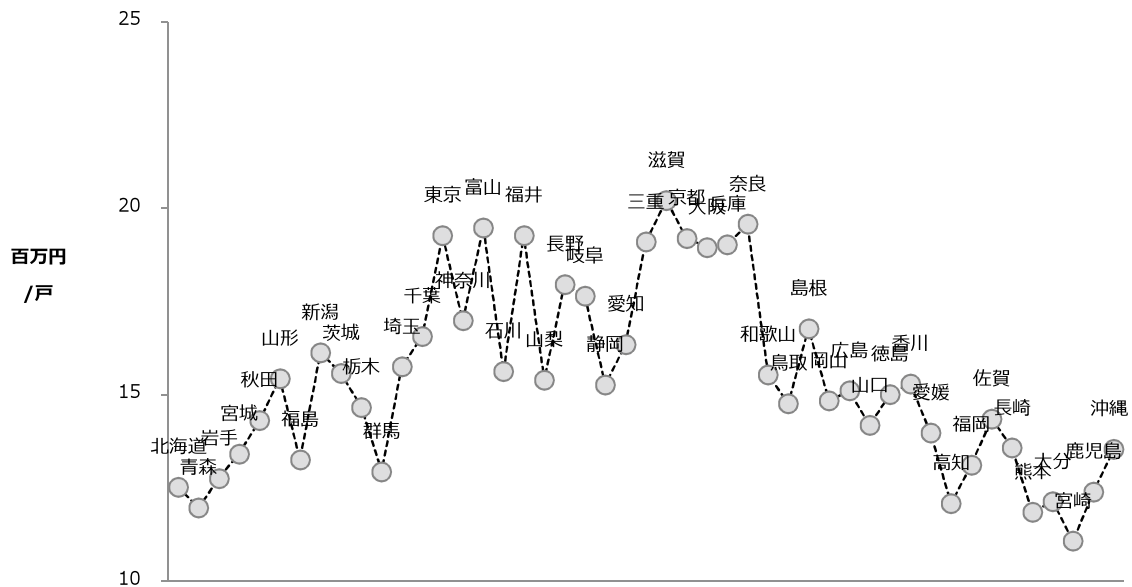


図 5 - 14 1990 年度における一戸当たり住宅投資額（除土地）

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

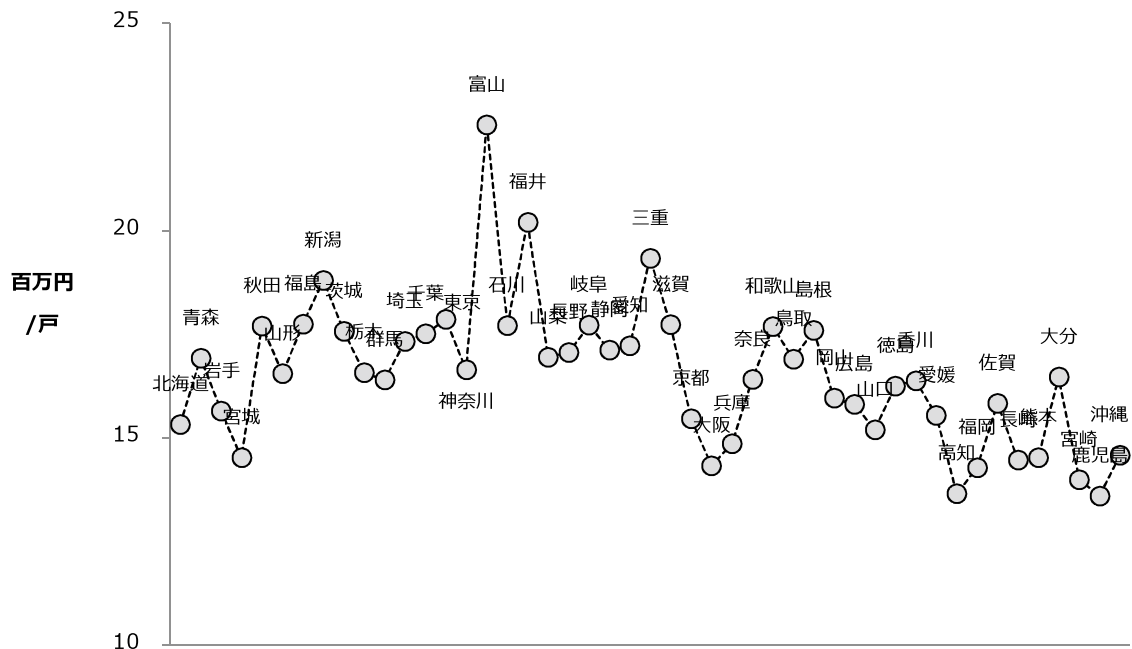


図 5 - 15 1995 年度における一戸当たり住宅投資額（除土地）

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成



- ◇ 品確法が始まる 2000 年度では、東北は東京を上回るようになる。
- ◇ 2005 年度になると、宮城を除いてその差を広げ、日本全体でも上位となる。

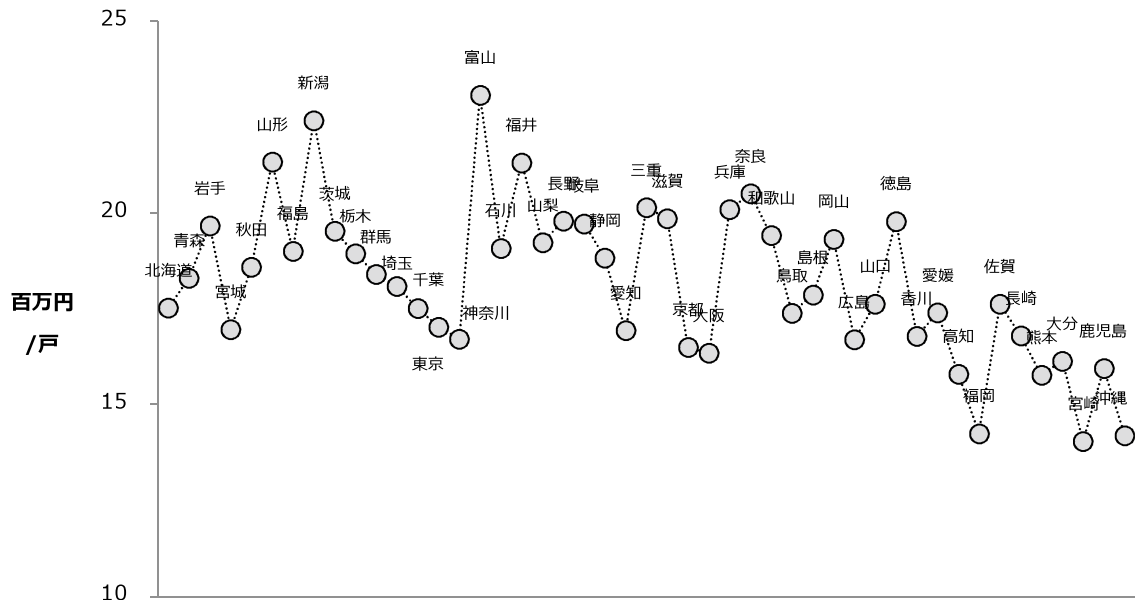


図5-16 2000年度における一戸当たり住宅投資額 (除土地)

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

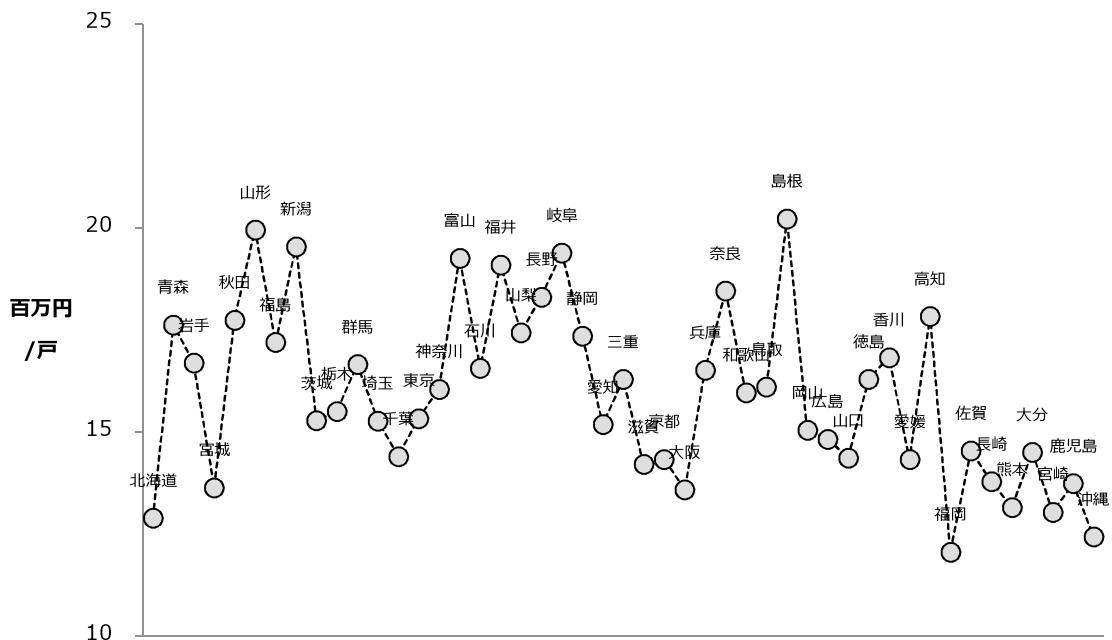


図5-17 2005年度における一戸当たり住宅投資額 (除土地)

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

- ◇ 震災を含む 2010 年度でも大都市圏を上回る。
- ◇ 震災後の 2014 年度でも同じ傾向である。東北は品確法スタートの 2000 以降において、全国を上回る優良な住宅ストックが存在する。

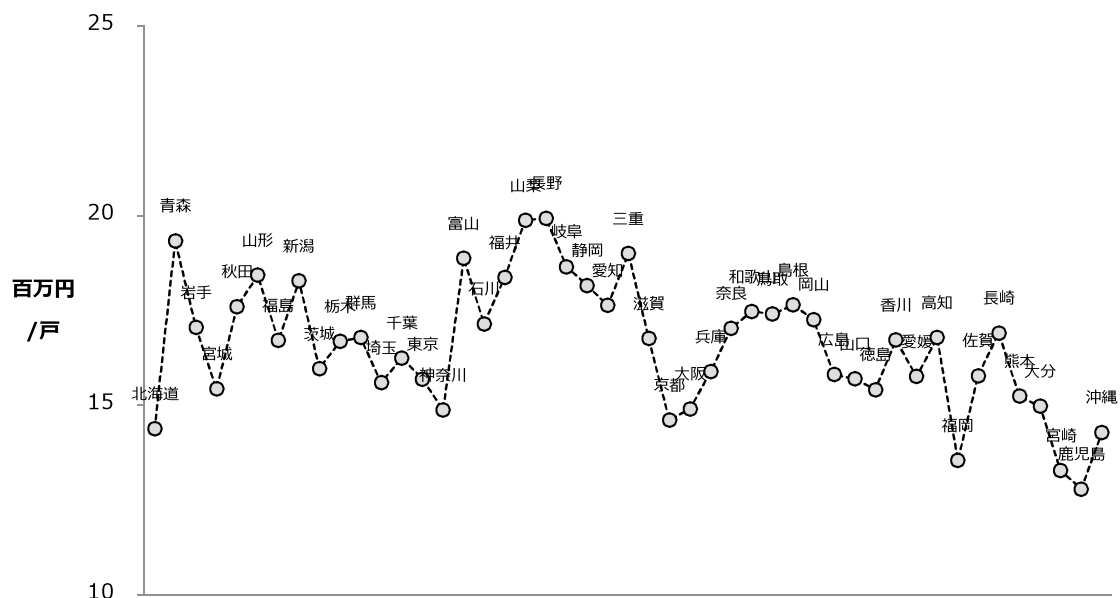


図5-18 2010年度における一戸当たり住宅投資額 (除土地)

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

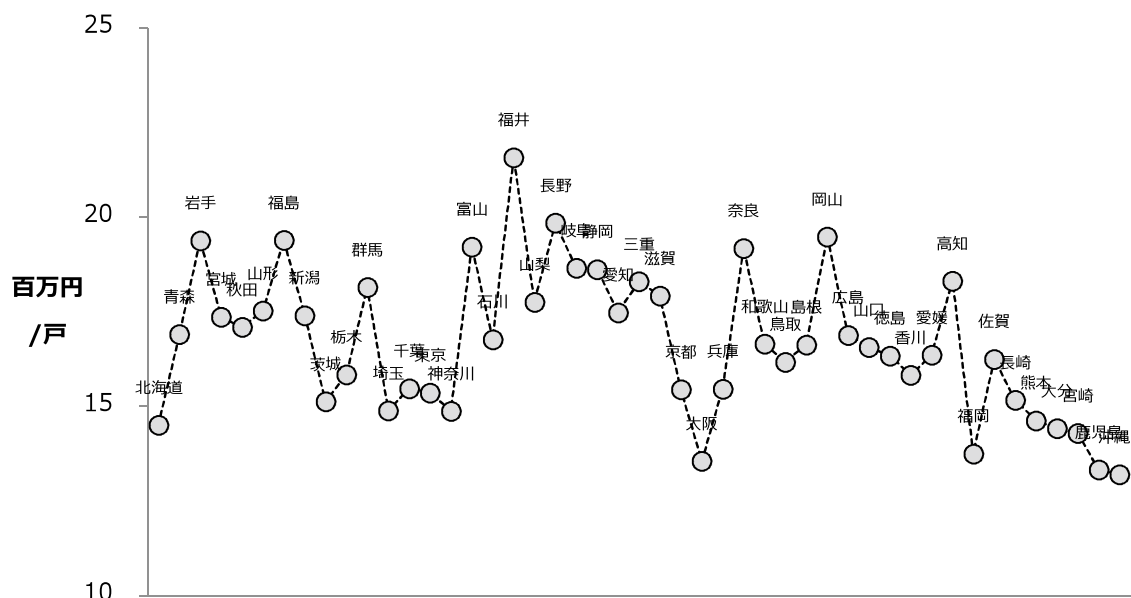


図5-19 2014年度における一戸当たり住宅投資額 (除土地)

資料：内閣府「県民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」より作成

## 第6章 就業・転入出の概況

東北の転出超過は有効求人倍率に一年遅れて逆相関の関係にある。東京圏と東北の有効求人倍率の推移をみると、リーマンショックまでは東京圏が東北を上回っていた。また同時期の東北の有効求人倍率は1を下回っていた。リーマンショックからの立ち上がり以降は両者に差はみられなくなった。有効求人倍率は急上昇しており、前例のない人手不足の時代となりつつある。

東京圏は有効求人倍率が高まった一年後に転入超過が大きくなる。両者を一年ずらしてみるとほぼ重なる。転出入は新卒就職の時期に発生する。東京圏の転入超と有効求人倍率はタイムラグをおいて連動しており、有効求人倍率が高まった一年後に転入超過が大きくなるのが、統計的に確認できる。これは、有効求人倍率が高まり、労働需給が逼迫した年の翌年の新規採用を増やしていることを示すと考えられる。なぜかという、東京圏の転入超過（地方圏の転出超過）は、ほとんどが新卒の就職に起因しているためである。有効求人倍率の動向は景気と連動するので東京圏と東北は同じ傾向になる。さらに人手不足によって、有効求人倍率の水準差も消滅している。

東京圏（及び東北）で有効求人倍率が高まると、一年後に東京に本社を有する企業が採用を増やし、東北からの転出が大きくなる。これが、東北において有効求人倍率が増えると、転出が増える理由である。

### 1. 東北の転出入と有効求人（概況）

- ◇ 東北の転出超過は有効求人倍率に一年遅れて逆相関の関係にある。
- ◇ 逆相関とは、有効求人倍率が高まるほど、転出が増える傾向にあること。

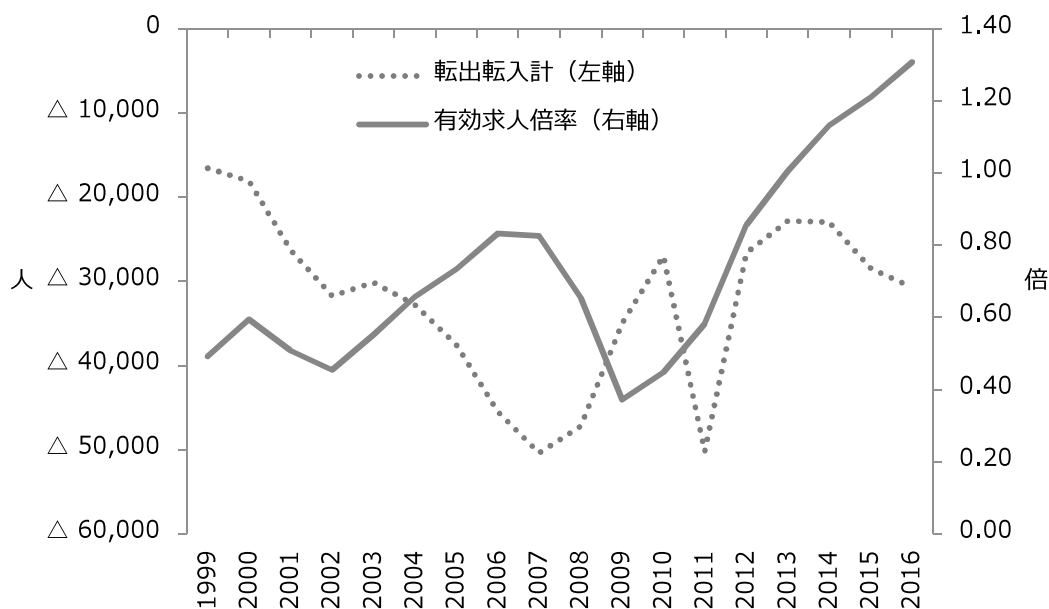


図6-1 東北の転出入と有効求人

資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

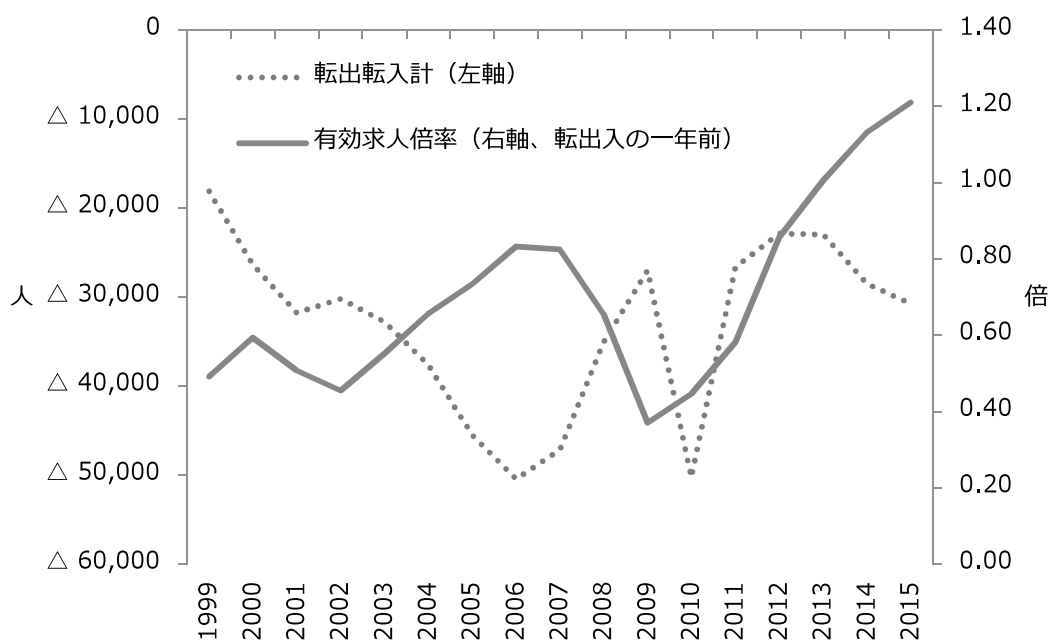


図6-2 東北の転出入と有効求人（一年前との比較→逆相関が明快になる）

（注）年表示は有効求人時点資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

## 2. 東北の転出入と有効求人倍率（分析）

◇ 東北の転出超過と有効求人倍率における逆相関は、震災を挟んで二期に分けると、統計的な関係が確認できる。

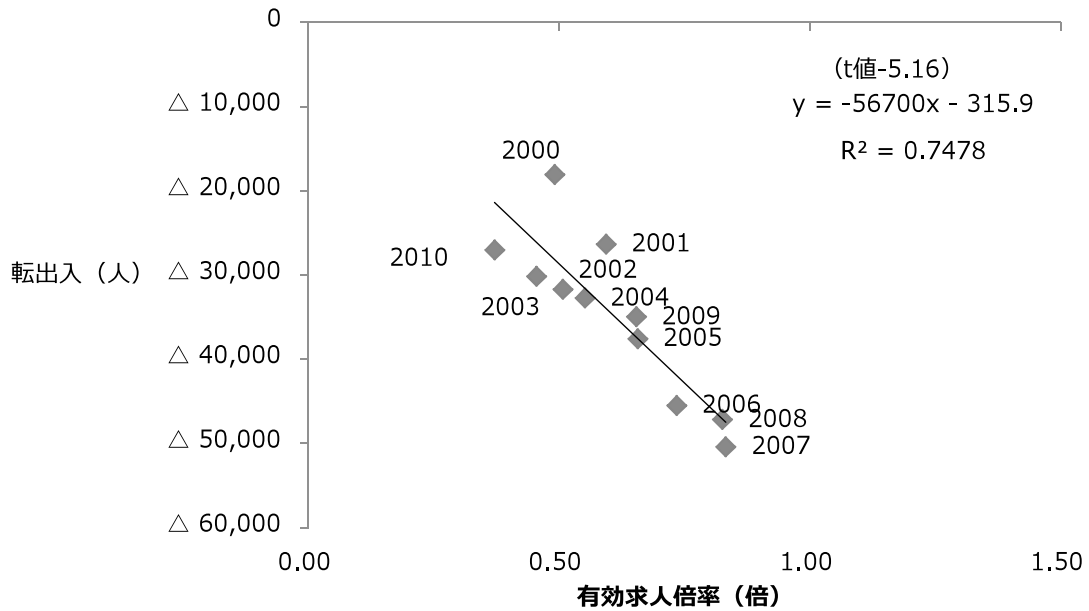


図6-3 一年前の有効求人倍率と転出入の逆相関（2000～2010）

資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

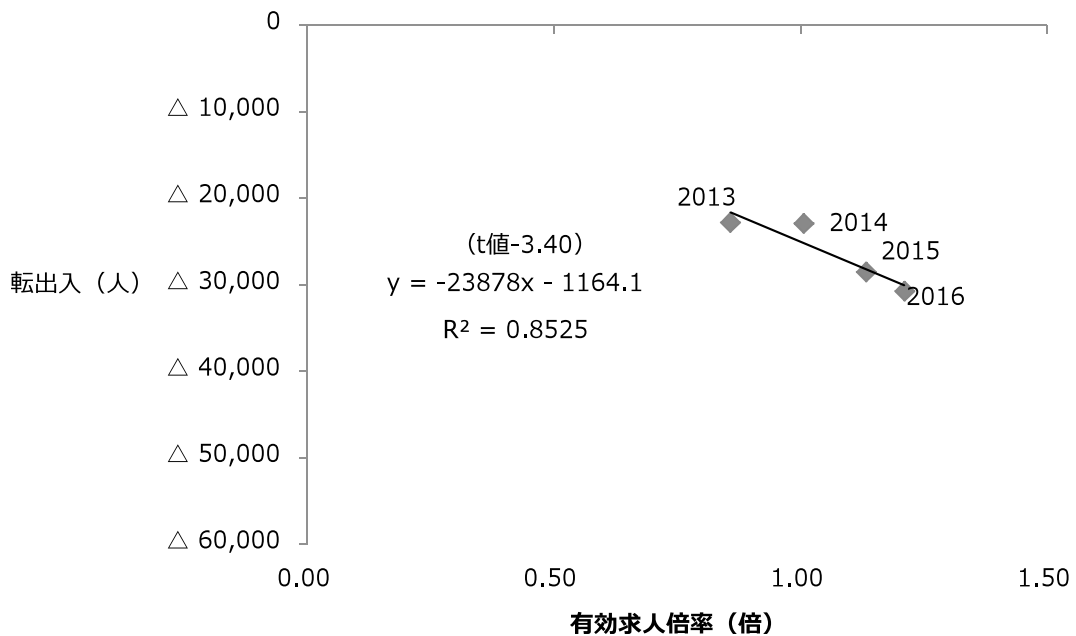


図6-4 一年前の有効求人倍率と転出入の逆相関（2013～2016）

資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

### 3. 東北と東京圏の有効求人

- ◇ 東京圏と東北の有効求人倍率の推移を下図に示す。
- ◇ リーマンショックまでは東京圏が東北を上回っていた。
- ◇ また同時期の東北の有効求人倍率は1を下回っていた。
- ◇ リーマンショックからの立ち上がり以降は両者に差はみられなくなった。
- ◇ 有効求人倍率は急上昇しており、前例のない人手不足の時代となりつつある。
- ◇ 東京圏は東京、神奈川、埼玉、千葉の4都県。

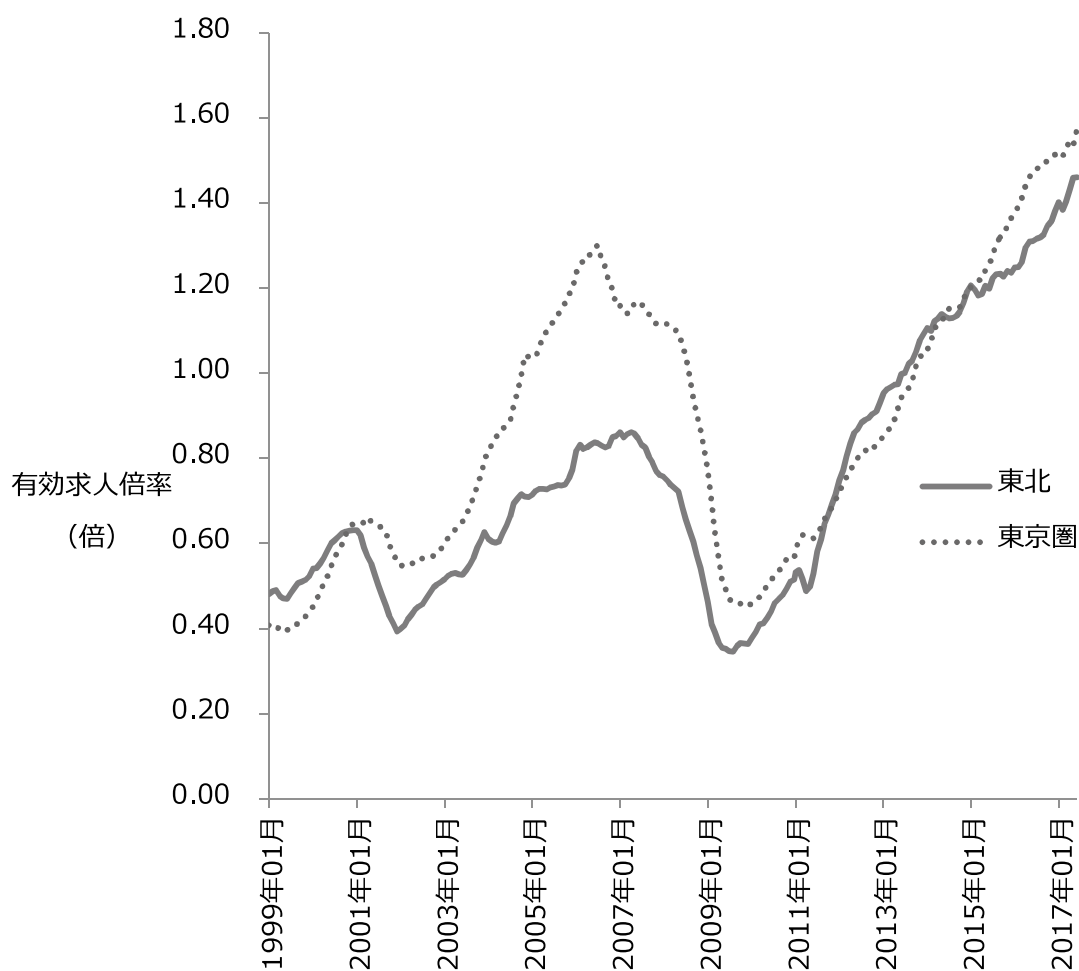


図6-5 東北と東京圏の有効求人倍率比較

資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」

#### 4. 東京圏の有効求人と転出入

- ◇ 東京圏は有効求人倍率が高まった一年後に転入超過が大きくなる。
- ◇ 両者を一年ずらしてみると図6-7の通りほぼ重なる。

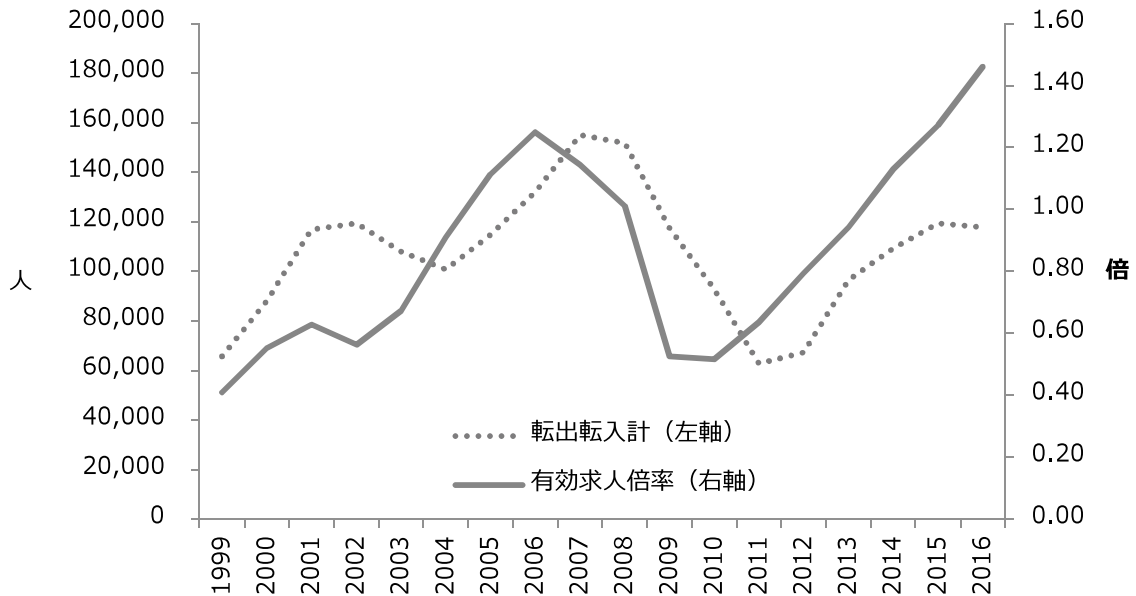


図6-6 転出入と有効求人

資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

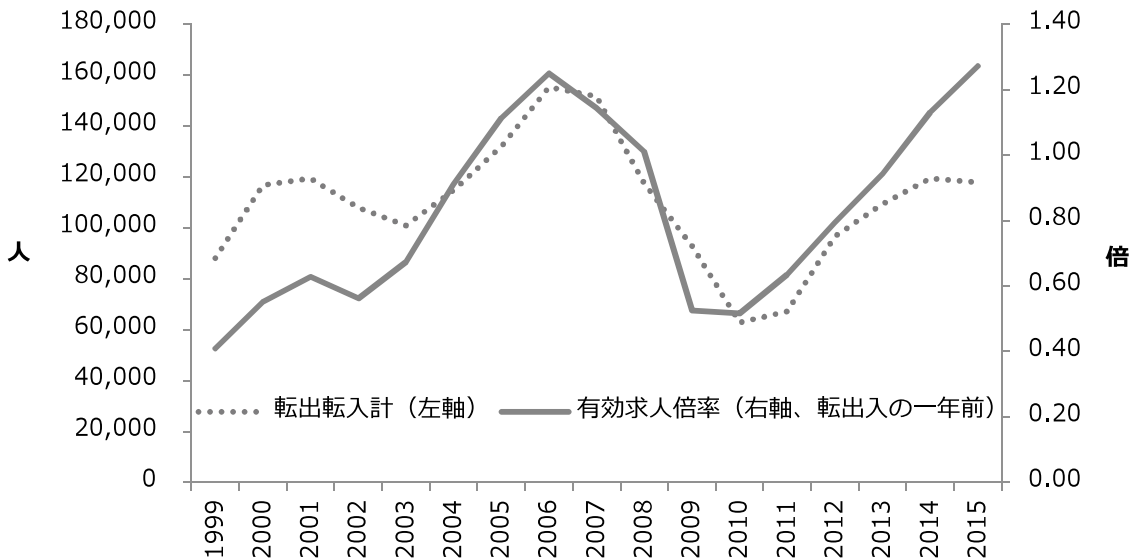


図6-7 転出入と有効求人（一年前との比較→重なる）

（注）年表示は有効求人時点資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

## 5. 年齢別転出入

◇ 転出入は新卒就職の時期に発生する。

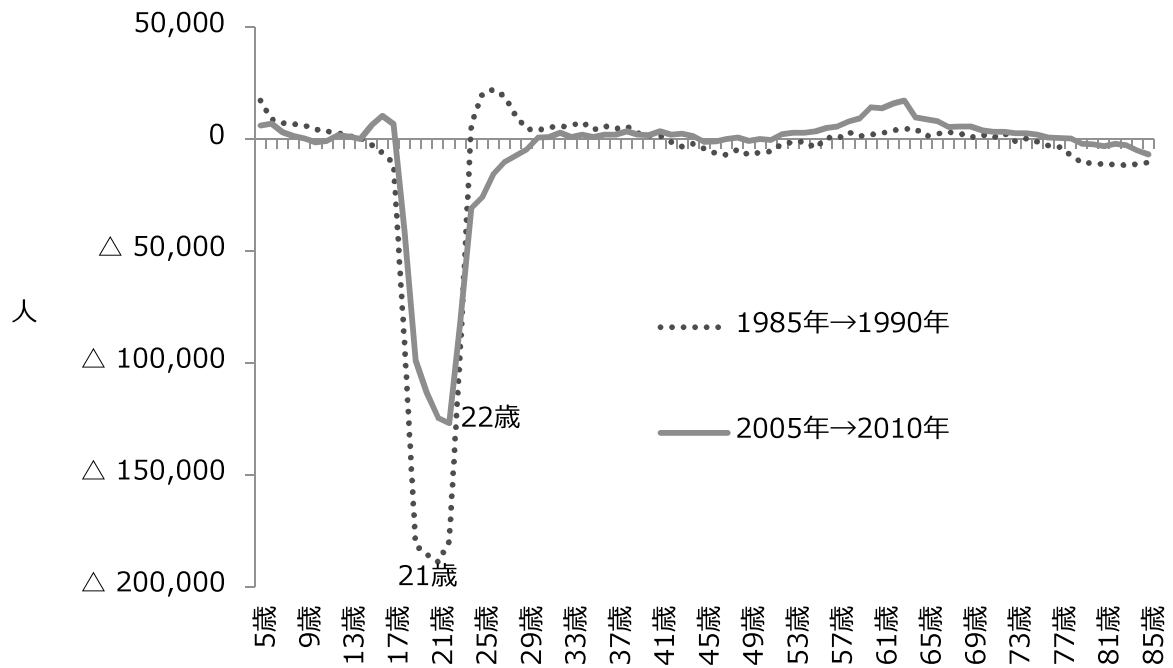


図6-8 地方圏→三大都市圏 年齢別人口移動

資料：総務省「国勢調査」、厚生労働省「都道府県別生命表」より国土交通省作成

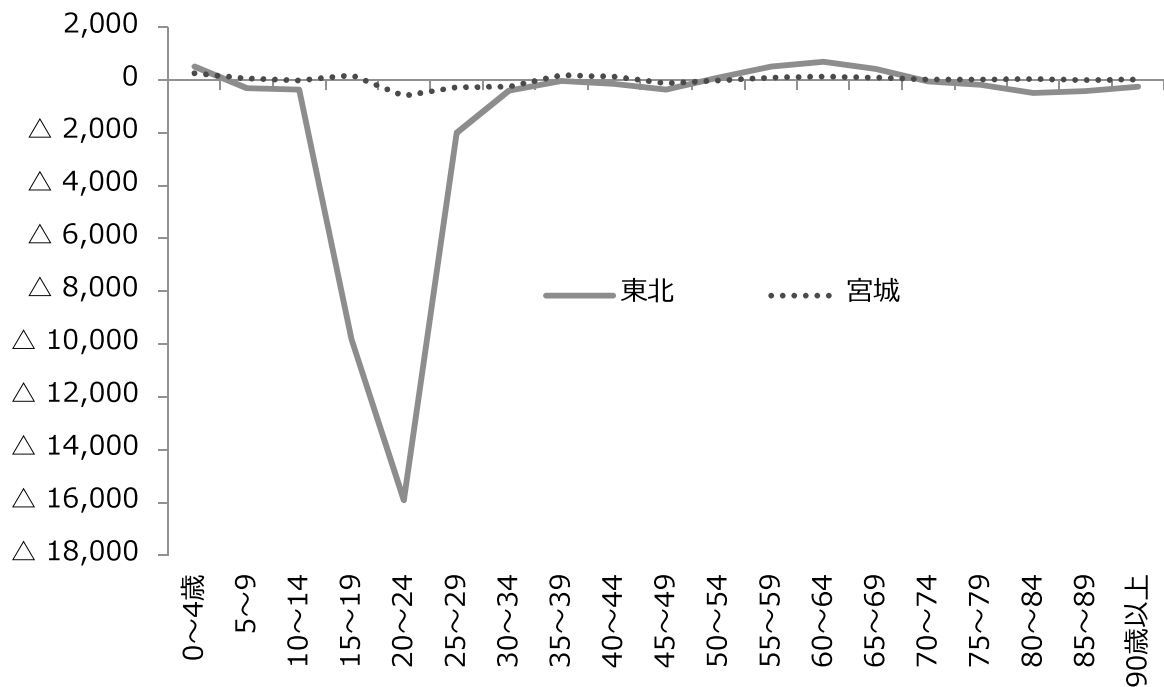


図6-9 東北 年齢別人口移動 (2015)

資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」



## 6. 東北及び東京圏の有効求人倍率と転出入の分析

- ◇ 東京圏の転入超過と有効求人倍率はタイムラグを置いて連動しており、有効求人倍率が高まった一年後に転入超過が大きくなるのが、統計的に確認できる。
- ◇ これは、有効求人倍率が高まり、労働需給が逼迫した年の翌年の新規採用を増やしていることを示すと考えられる。
- ◇ なぜかという、東京圏の転入超過（地方圏の転出超過）は、ほとんどが新卒の就職に起因しているためである。
- ◇ 有効求人倍率の動向は景気と連動するので東京圏と東北は同じ傾向になる。さらに人手不足によって、有効求人倍率の水準差も消滅している。
- ◇ 東京圏（及び東北）で有効求人倍率が高まると、一年後に東京に本社を有する企業が採用を増やし、東北からの転出が大きくなる。これが、東北において有効求人倍率が増えると転出が増える理由である。

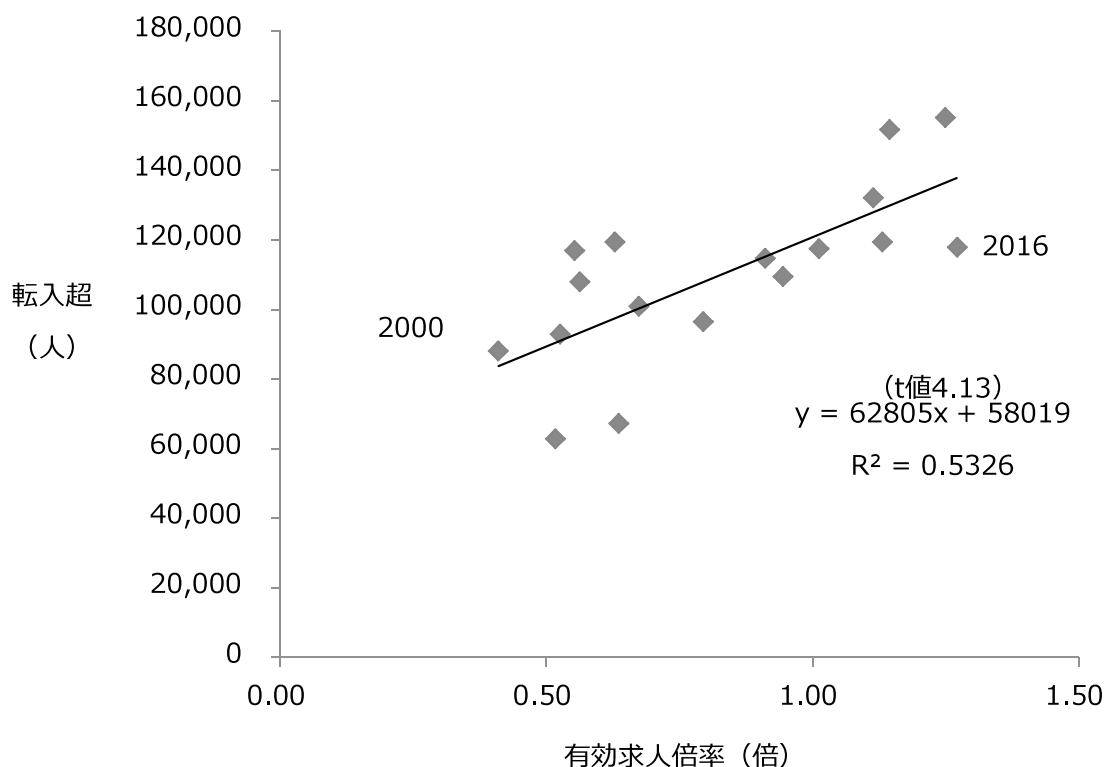


図6-10 東京圏 一年前の有効求人倍率と転出入の相関（2000～2016）

資料：厚生労働省「一般職業紹介状況」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

## 7. 人口減少時代に移住・定住が期待される人材の一例

- ◇ 人口減少は大量生産・消費を中心とした日本のビジネスモデルを変える可能性がある。
- ◇ 新しい高付加価値ビジネスモデルに必要なのは専門知識や芸術的なセンスである。
- ◇ その変化は東京の大企業よりも地方圏で始まる可能性がある。
- ◇ 専門知識や芸術的なセンスを有した人材の移住・定住が望まれる。

人口減少は大量生産・消費を中心とした日本のビジネスモデルを変える可能性がある。このような脱大量生産は追い上げが激しい中国や韓国との競争回避からも望ましい。しかし、東京の大企業は今までのビジネスモデルを変えるのは難しい。成功体験を簡単には捨てられないからである。暫くはアジアとの消耗戦が続くだろう。

一方、中小企業が多い地方圏では、例えば清酒製造業のように、脱大量生産を果たして、付加価値を上げている産業分野がみられる。地方圏がビジネスモデルの転換をリードする可能性がある。

さて、大量生産によるコスト競争を脱して付加価値を上げるためには、専門知識や芸術的なセンスが重要となると考えられる。これらの人材（専門職・芸術家）は今のところ首都圏を中心とした大都市圏に多い。しかし、地方圏において脱大量生産の動きが進めば、活躍の場を求めて、地方に移住・定住してくることも十分に考えられる。本調査における、ハバタクの丑田氏（第3章3.（3）参照）はその一例である。

これらの人材に対しては、空き家を生活の場として提供するのみならず、空き家の活用手法やアイデアを発揮検討する場としての東北をアピールすることが可能と考える。

以下、人材分布の分析結果を記す（特化係数上位市町村）

東北：特化係数上位市町村

- 専門職人材：盛岡市（18位）、仙台市（28位）、弘前市（46位）、秋田市（62位）、山形市（107位）、新潟市（130位）、福島市（145位）  
（注：大学を抱える街が上位を占めた）
- 文筆家・芸術家・芸能家は、盛岡市（126位）、仙台市（165位）、山形市（176位）、富谷町（181位）、矢巾町（204位）、葛尾村（205位）、新潟市（246位）、仙北市（267位）

全国：特化係数上位市町村

- 専門職人材：つくば市、芦屋市、下野市、東海村、武蔵野市、箕面市、精華町、長久手町、裾野市、長泉町
- 文筆家・芸術家・芸能家：渡嘉敷村、葉山町、武蔵野市、調布市、狛江市、三鷹市、小金井市、和光市、国分寺市、鎌倉市

■ 専門職人材の分布（特化係数）

- ◇ 専門職人材は県庁所在地や大学所在地を中心に分布している。
- ◇ 現在のところ東京圏を始めとする大都市圏が多い。

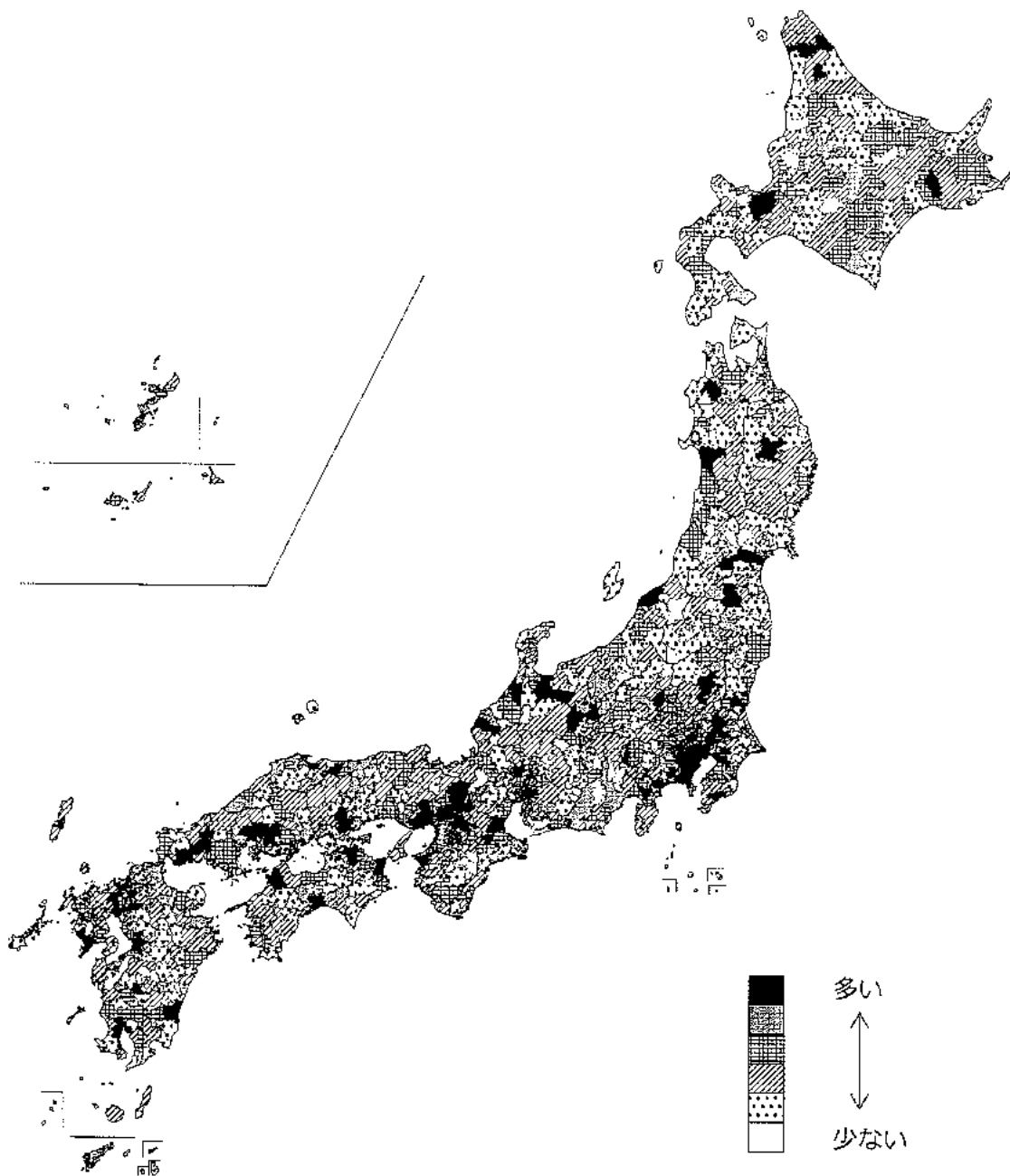


図6-11 専門職人材の分布（特化係数）

注）専門職人材とは、自然科学・人文社会科学研究者、医師、歯科技師、獣医師、薬剤師、裁判官、検察官、弁護士、弁

理士、司法書士、公認会計士、税理士、社会保険労務士、その他経営・金融・保険専門職業従事者、大学教員

資料：国勢調査2010より作成

■ 芸術家（文筆家・芸術家・芸能家）の分布

◇ 芸術家は現在のところ東京圏を始めとする大都市圏に集中している。

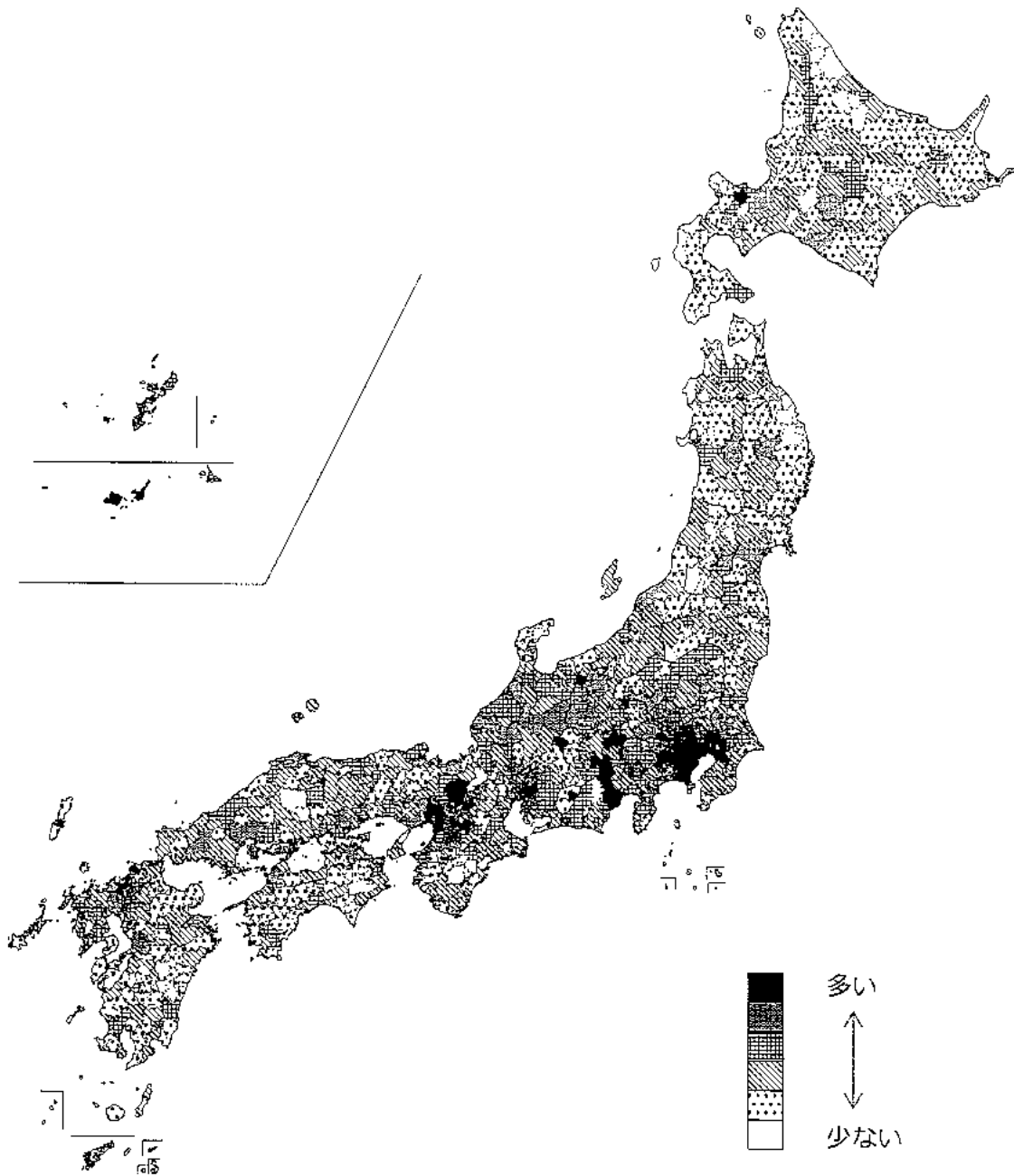


図6-12 芸術人材の分布（特化係数）

注）芸術家（文筆家・芸術家・芸能家）とは、著述業、彫刻家、画家、工芸美術家、デザイナー、写真家、映像撮影者、音楽家、舞踏家、俳優、演出家、演芸家、図書館司書、学芸員、個人教師（音楽、舞踊、俳優、演出、演芸、スポーツ）、職業スポーツ従事者

資料：国勢調査2010より作成

## 第7章 空き家に関連する法制度等

本章では、空き家に関連する法制度等を整理する。民泊法関連については細部が固まるのは2018年度となる。

### 1. 固定資産税

- ◇ 固定資産税には、住宅用地特例として、家屋があれば課税標準額が3分の1（200㎡以下は6分の1）になる制度がある。
- ◇ これは、空き家が放置される一因とされてきた。
- ◇ 2015年度から、空き家のうち「特定空家等」に該当すると適用除外とされた。

#### 地方税法第三百四十九条の三の二

専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

## 2. 特定空屋（空家等対策の推進に関する特別措置法）

- ◇ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」2015年2月26日施行。
- ◇ 「特定空家等」を定め、空き家のリスクを排除するための法律（法目的参照）。

### （目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

- 「特定空家等」の該当要件に該当するかは下表の通り。

#### 「特定空家等」の該当要件

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- 特定空家等判断は市町村が行う。法律の全体像は以下の通り。

- ① 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）。
- ② 市町村は、基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）。
- ③ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等（8条）。
- ④ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能。
- ⑤ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）、空家等についての情報収集、特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ⑥ さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）。

### 3. 空き家条例

- ◇ 空き家条例を定めている市町村は下表の通りである。秋田、山形が多く、岩手、宮城、福島は少ない。震災の影響とみられる（家屋需給のひっ迫等）。
- ◇ 空き家条例は下記五城目の例の通り、管理の適正化を図り、空き家が存在することによるリスクを回避せんとするもの。
- ◇ 国による「空家等対策の推進に関する特別措置法」は各地で定められた空き家条例を受けたもの。

#### 参考 五城目町空き家等の適正管理に関する条例

##### （目的）

第1条 この条例は、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、町民と地域の安全で安心な生活の確保と生活環境の保全を図ることを目的とする。

**表7-1 東北の空き家条例（2014年4月）**

	県	市町村名	条例名・リンク	行政代執行
1	青森	1 青森市	青森市空き家等の適正管理に関する条例	●
2		2 八戸市	八戸市空き家等の適正管理に関する条例	●
3		3 五所川原市	五所川原市空き家等の適正管理に関する条例	●
4		4 むつ市	むつ市空き家等の適正管理に関する条例	
5		5 つがる市	つがる市空き家等の適正管理に関する条例	●
6		6 深浦町	深浦町空き家等適正管理に関する条例	●
7		7 藤崎町	藤崎町空き家等の適正な管理に関する条例	●
8		8 中泊町	中泊町空き家等の適正管理に関する条例	●
9		9 大間町	大間町空き家等の適正管理に関する条例	●
10		10 五戸町	五戸町空き家等の適正管理に関する条例	●
11		11 田子町	田子町空き家等の適正管理に関する条例	●
12	岩手	1 西和賀町	西和賀町空き屋等の適正管理に関する条例	
13	宮城	1 仙台市	仙台市空き家等の適正管理に関する条例	●
14		2 東松島市	東松島市環境美化の促進に関する条例	
15		3 色麻町	色麻町空き家等の適正管理に関する条例	●
16		4 美里町	美里町空き家等の適正管理に関する条例	
17	秋田	1 秋田市	秋田市空き家等の適正管理に関する条例	
18		2 能代市	能代市空き家等の適正管理に関する条例	●
19		3 横手市	横手市空き家等の適正管理に関する条例	
20		4 男鹿市	男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例	●

	県		市町村名	条例名・リンク	行政代執行	
21	秋田 (続き)	5	湯沢市	湯沢市空き家等の適正管理に関する条例	●	
22		6	鹿角市	鹿角市空き家等の適正管理に関する条例	●	
23		7	由利本荘市	由利本荘市住みよい環境づくり条例	●	
24		8	潟上市	潟上市空き屋等の適正管理に関する条例	●	
25		9	大仙市	大仙市空き家等の適正管理に関する条例	●	
26		10	北秋田市	北秋田市空き家等の適正管理に関する条例		
27		11	にかほ市	にかほ市住みよい環境づくり条例		
28		12	仙北市	仙北市空き家等の適正管理に関する条例	●	
29		13	小坂町	小坂町空き家等の適正管理に関する条例	●	
30		14	上小阿仁村	上小阿仁村空き家等の適正管理に関する条例		
31		15	藤里町	藤里町空き家等の適正管理に関する条例		
32		16	三種町	三種町空き家等の適正管理に関する条例	●	
33		17	八峰町	八峰町空き家等の適正管理に関する条例	●	
34		18	五城目町	五城目町空き家等の適正管理に関する条例	●	
35		19	八郎潟町	八郎潟町空き家等の適正管理に関する条例	●	
36		20	井川町	井川町空き家等の適正管理に関する条例	●	
37		21	美郷町	美郷町空き家等の適正管理に関する条例	●	
38		22	東成瀬村	東成瀬村空き家等の適正管理に関する条例		
39		23	羽後町	羽後町空き家等の適正管理に関する条例	●	
40		山形	1	米沢市	米沢市家屋等の安全管理に関する条例	
41			2	鶴岡市	鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例	●
42			3	酒田市	酒田市空き家等の適正管理に関する条例	
43			4	新庄市	新庄市空き家等の適正管理の促進に関する条例	
44	5		寒河江市	寒河江市空き家等の適正管理に関する条例	●	
45	6		長井市	長井市空き家等の適正管理に関する条例		
46	7		天童市	天童市空き家等の適正管理に関する条例	●	
47	8		東根市	東根市空き家等の適正管理に関する条例	●	
48	9		尾花沢市	尾花沢市空き家等の適正管理に関する条例	●	
49	10		西川町	西川町空き家等の適正管理に関する条例		
50	11		朝日町	朝日町空き家等の適正管理に関する条例		
51	12		大江町	大江町空き家等の適正管理に関する条例		
52	13		大石田町	大石田町空き家等の適正管理に関する条例	●	
53	14		金山町	金山町空き家等の適正管理に関する条例		
54	15		最上町	最上町空き家等の適正管理に関する条例		
55	16		舟形町	舟形町空き家等の適正管理に関する条例		



	県		市町村名	条例名・リンク	行政代執行
56	山形 (続き)	17	真室川町	真室川町空き家等の適正管理に関する条例	
57		18	大蔵村	大蔵村美しい村づくり条例	
58		19	鮭川村	鮭川村空き家等の適正管理に関する条例	
59		20	戸沢村	戸沢村空き家等の適正管理に関する条例	
60		21	高畠町	高畠町空き家等の適正管理に関する条例	●
61		22	川西町	川西町空き家等の適正管理に関する条例	
62		23	飯豊町	飯豊町空き家等の適正管理に関する条例	●
63		24	庄内町	庄内町空き家等の適正管理に関する条例	
64		25	遊佐町	遊佐町空き家等の適正管理に関する条例	●
65	福島	1	南会津町	南会津町空き家等の適正管理に関する条例	●
66		2	湯川村	湯川村空き家等の適正管理及び定住促進に関する条例	
67	新潟	1	新潟市	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例	
68		2	長岡市	長岡市空き家等の適正管理に関する条例	●
69		3	三条市	三条市空き家等の適正管理に関する条例	●
70		4	柏崎市	新潟県柏崎市空き家等の適正な管理に関する条例	●
71		5	新発田市	新発田市空き家等の適正管理に関する条例	●
72		6	見附市	見附市空き家等の適正管理に関する条例	●
73		7	村上市	村上市空き家等の適正管理に関する条例	●
74		8	燕市	燕市空き家等の適正管理及びまちなか居住促進に関する条例	●
75		9	糸魚川市	糸魚川市空き家等の適正管理に関する条例	●
76		10	妙高市	妙高市空き家等の適正管理に関する条例	●
77		11	阿賀野市	阿賀野市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	●
78		12	魚沼市	魚沼市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	●
79		13	南魚沼市	南魚沼市火災予防条例	
80		14	胎内市	胎内市空き地、空き家等の適正管理に関する条例	●
81		15	阿賀町	阿賀町空き家等の適正管理に関する条例	●
82		16	湯沢町	湯沢町空き家等の適正管理に関する条例	●
83		17	粟島浦村	粟島浦村空き家等の適正管理に関する条例	●

資料：国土交通省「国土交通省による都道府県等への調査結果（平成26年4月）」

#### 4. 空き家バンク

- ◇ 空き家バンクは、行政が実施する空き家の斡旋である。
- ◇ 空き家条例がリスク管理を目的としていたのに対し、空き家バンクは移住、定住政策等、積極的対策の一環として実施されている。
- ◇ 震災前から実施されていた事業も多く、空き家条例とは異なり県による分散が少ない。

表7-2 空き家バンクを実施している東北の自治体

	県		市町村		県		市町村		県		市町村
1	青森	1	弘前市	28	山形 (続き)	3	舟形町	55	福島 (続き)	18	白河市
2		2	田子町	29		4	庄内町	56		19	北塩原村
3		3	南部町	30		5	真室川町	57		20	柳津町
4	岩手	1	奥州市	31		6	西川町	58		21	浪江町
5		2	葛巻町	32		7	大江町	59	新潟	1	阿賀町
6		3	久慈市	33		8	大蔵村	60		2	燕市
7		4	金ヶ崎町	34		9	朝日町	61		3	見附市
8		5	雫石町	35		10	飯豊町	62		4	佐渡市
9		6	住田町	36		11	尾花沢市	63		5	三条市
10		7	盛岡市	37		12	遊佐町	64		6	小千谷市
11		8	一関市	38		1	伊達市	65		7	新発田市
12	宮城	1	加美町	39		2	会津坂下町	66		8	村上市
13		2	角田市	40	3	会津若松市	67	9		長岡市	
14		3	松島町	41	4	会津美里町	68	10		津南町	
15		4	川崎町	42	5	喜多方市					
16		5	大崎市	43	6	玉川村					
17		6	登米市	44	7	三春町					
18	秋田	1	にかほ市	45	福島	8	新地町				
19		2	横手市	46		9	西会津町				
20		3	三種町	47		10	只見町				
21		4	鹿角市	48		11	棚倉町				
22		5	仙北市	49		12	棚倉町				
23		6	男鹿市	50		13	猪苗代町				
24		7	能代市	51		14	田村市				
25		8	美郷町	52		15	湯川村				
26	山形	1	最上町	53		16	南相馬市				
27		2	山辺町	54		17	二本松市				

資料：「全国の空き家バンク情報」<http://inakanoseikatsu.com/>（2017年8月15日最終閲覧）

## 5. 空き家等対策計画

- ◇ 空き家等対策計画は、空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、市町村が定める計画である。
- ◇ 県庁所在地及び中堅市町村から策定が始まっている。

**表7-3 空き家等対策計画策定状況**

	県		市町村	2015年度	2016年度	2017年度
1	青森	1	平川市			●
2		2	蓮田村		●	
3		3	大鰐町			●
4		4	田舎館村		●	
5		5	鶴田町		●	
6		6	蓮田村		●	
		7	中泊町	●		
8	岩手	1	盛岡市	●		
9		2	宮古市		●	
10		3	花巻市		●	
11		4	北上市	●		
12		5	一関市		●	
13		6	奥州市		●	
14		7	西和賀町			●
15	宮城	1	仙台市		●	
16		2	白石市		●	
17		3	登米市		●	
18		4	加美市		●	
19		5	涌谷町		●	
20	秋田	1	横手市		●	
21		2	大館市	●		
21		3	湯沢市		●	
22		4	由利本荘市	●		
23		5	大仙市		●	
24		6	北秋田市		●	
25		7	にかほ市		●	
26		8	藤里町			●
27	山形	1	上山市		●	
28		2	南陽市	●		

	県		市町村	2015 年度	2016 年度	2017 年度
25	山形 (続き)	3	大石田町		●	
26		4	真室川町	●		
27		5	白鷹町		●	
28		6	三川町			●
29		7	庄内町		●	
30	福島	1	福島市		●	
31		2	会津若松市		●	
32		3	郡山市	●		
33		4	いわき市		●	
34		5	喜多方市		●	
35		6	桑折町		●	
36		7	国見町	●		
37		8	会津坂下町	●		
38		9	金山町		●	
39		10	会津美里町	●		
40		11	石川町		●	
41	新潟	1	新潟市	●		
42		2	長岡市		●	
43		3	燕市		●	
44		4	糸魚川市		●	
45		5	妙高市		●	
45		6	上越市		●	
46		7	佐渡市			●
47		8	魚沼市			●
48		9	南魚沼市		●	
49		10	津南市			●

注) 2017 年 10 月 1 日時点

資料：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」

## 6. 空き家、空き地問題とゾーニングの関係

- ◇ 空き家だけではなく、空き地も増えている（象徴的なのは所有者不明地：全国の2割と推計されている）。これは主に、都市区域の人口密度が減少しているため。
- ◇ 今までは都市区域の拡大により人口密度が薄まっていたが、これからはさらに人口減少が加わり、都市の人口密度は低下し続ける。中心市街地（DID 地区）も面積増に比べると人口は増えていない（DID 人口密度低下）。人口減少以上に人口密度が薄くなる状況が続くとみられる。
- ◇ 都市計画区域と農業地域は重複しており、柔軟な土地制度となっている。
- ◇ 都市計画サイド、農業サイドともにコア地域（市街化区域、農用地区域）を重視しており、それ以外のグレーゾーンは、両者の重複が多く、整理がつかない状況。
- ◇ またグレーゾーンの運用は地方創生の観点から柔軟性は一層高まる傾向にある（00年市街化調整区域の宅地化可能、17年農地転用緩和予定）。
- ◇ 柔軟なグレーゾーンの運用は、人口増加期には地価上昇の緩和等の効果があったが、減少期には空き地、空き家の増加を招くとみられる。

### 土地利用に関連する法制度

都市計画法（都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域、非線引区域、用途指定等）  
農振法（農業振興地域、農用地区域）  
農地法（転用規制）

### 所有者不明地の増加

- 全国の所有者不明率は20.3%（宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%）
- 約410万haに相当（参考九州：368万ha）

資料：所有者不明土地問題研究会（2017）「所有者不明土地問題研究会最終報告概要」p.10

## 全国の土地利用状況

### 全体（2006）

	市街化 区域	非線引区域 (用途指定 あり)	市街化調整 区域	非線引区域 (用途指定 なし)	都市計画 区域外	合計
農用地区域			97	103	293	493
その他の農業 振興地域			200	191	835	1,226
農業振興 地域外	145	39	80	141	1,655	2,060
合計	145	39	377	435	2,783	3,779

### 農地（2006）

	市街化 区域	非線引区域 (用途指定 あり)	市街化調整 区域	非線引区域 (用途指定 なし)	都市計画 区域外	合計
農用地区域			85	90	257	432
その他の農業 振興地域			26	17	31	74
農業振興 地域外	11	4	4	3	0	22
合計	11	4	115	110	288	528

### 農地割合（2006）

	市街化 区域	非線引区域 (用途指定 あり)	市街化調整 区域	非線引区域 (用途指定 なし)	都市計画 区域外	合計
農用地区域			87.6%	87.4%	87.7%	87.6%
その他の農業 振興地域			13.0%	8.9%	3.7%	6.0%
農業振興 地域外	7.6%	10.3%	5.0%	2.1%	0.0%	1.1%
合計	7.6%	10.3%	30.5%	25.3%	10.3%	17.0%

資料：山田宏（2006）「都市・農村における土地利用の計画と規制」

## 7. 住宅宿泊事業法

- ◇ 空き家を宿泊事業に転用することが、住宅宿泊事業法によって可能となる。
- ◇ 民泊法又は民泊新法と呼ばれることが多い。
- ◇ 2017年6月法案成立、各都道府県で条例制定後、2018年6月施行予定。
- ◇ ポイントについて条文を抜粋・要約し紹介。

### (1) 対象とする住宅宿泊事業（＝民泊）とは（第二条3）

旅館業法上の営業者以外の者が、宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として一年間で百八十日を超えないものをいう。

### (2) 対象とする住宅とは（第二条1）

台所、浴室、便所、洗面設備等、必要な設備があり、生活本拠として使用されている家屋、入居者の募集が行われている家屋、その他の家屋（別荘等）。

### (3) 対象とする民泊事業とは（第二条3～10）

- ①通常民泊：住宅宿泊事業
- ②民泊代行：住宅宿泊事業者から委託を受けて、住宅の維持保全を行う住宅宿泊管理業
- ③仲介：宿泊契約の締結について、代理・媒介・取次を行う住宅宿泊仲介業

### (4) 事業に関する届出、監督

	通常民泊	民泊代行	仲介
届出・登録	自治体へ届出	国交省登録	観光庁登録
監督	自治体 (都道府県等)	国交省	観光庁
トラブル	改善停止命令等		

### (5) 空き家を活用する場合

- ・家主不在型の民泊となるので、住宅管理業者に委託する必要がある（民泊代行）
- ・住宅宿泊事業者が人を宿泊させる間、不在となる場合は管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなければならない（第十一条）。

## 8. 高齢者のために空き家を活用する制度（改正住宅セーフティーネット法）

- ◇ 2017年10月25日、改正住宅セーフティーネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）が施行された。
- ◇ これは空き家を高齢者向けの賃貸住宅として活用する制度である。
- ◇ 空き家の所有者が物件を登録して自治体が高齢者の入居を促進するもの。

### （1）登録条件

- ・ 高齢者らの入居を拒まない
- ・ 床面積 25 平方メートル以上（シェアハウスは専用部分 9 平方メートル以上）
- ・ 耐震性がある等

### （2）自治体

- ・ 登録された物件の情報をホームページ等で入居希望者に公開
- ・ 物件が適正かどうか指導監督、入居後のトラブルに対応。

### （3）補助制度

- ・ 耐震改修やバリアフリー化が必要な場合は、所有者に最大 200 万円を助成。
- ・ 低所得者の家賃を月額 4 万円まで補助
- ・ 連帯保証を請け負う会社に支払う債務保証料を最高 6 万円助成

### （4）入居者アフターケア

- ・ 社会福祉法人や NPO を「居住支援法人」に指定
- ・ 同法人や自治体、不動産関係団体等で構成する居住支援協議会を自治体ごとに設置

### （5）目標

- ・ 2020 年度末：登録物件 17.5 万戸



## 9. 所有者不明地への利用権設定制度・空き家有効活用に向けた法改正

- ◇ 所有者が分からない土地の有効活用に向けた新法案が検討されている。
- ◇ 所有者不明の空き地に5年以上の利用権を設定し、公園や農産物の直売所等の公益性のある事業目的に使えるようにするもの。
- ◇ 2018年通常国会、2019年度の施行が目標。
- ◇ また空き家をNPO等が活用する場合には固定資産税を軽減する法改正（都市再生特別措置法改正案）も2018年通常国会にて検討される予定。

### （1）新法案・改正案のポイント

- ・所有者不明の空き地に5年以上の利用権を設定し、公園等の公益性のある事業目的に使えるようにする。
- ・国や地方自治体が公共事業用地として取得するための調査手続きを簡素化する。
- ・所有者が見つからなかった場合は都道府県知事の判断で公有化を決定する。
- ・空き家をNPO等が活用する場合には固定資産税を2/3に軽減（最長5年）。

### （2）現行制度における所有者不明土地への対応について

- 土地収用法における不明裁決制度
  - ・起業者が土地所有者等の氏名又は住所を過失なくして知ることができない場合、その調査内容について記載した書類を添付することで、土地所有者等の氏名又は住所を記載せずに収用裁決の申請が可能（不明裁決制度）。裁決がされた場合、起業者は、必要な土地等の権利をその権利者の意思に関わらず取得する。
  - ・事業認定、不明裁決に係る所有者探索をはじめとした手続きに多くの時間・労力・費用を要する場合がある。
- 不在者財産管理制度
  - ・土地所有者等が不在者である場合に、利害関係人又は検察官の申立てに基づき、家庭裁判所が不在者財産管理人を選任し、その土地等の財産の管理を行う。
  - ・不在者財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、不在者の所有する財産の売却処分等を行うことができる。
  - ・地方公共団体がどのような場合に申し立てられるかが不明確又は限定的。
  - ・不在者1人に対し管理人1人を選任するため、不在者が多数の場合には手続きに時間・労力・費用を要する。

- 相続財産管理制度
  - ・ 土地所有者等が既に死亡し、相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、その相続財産の管理・清算等を行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる。
  - ・ 相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、相続財産の売却処分等を行うことができる。
  - ・ 地方公共団体がどのような場合に申し立てられるかが不明確又は限定的。
  - ・ 相続人のあることが明らかでない者1人に対し管理人1人を選任するため、相続人のあることが明らかでない者が多数の場合には手続きに時間・労力・費用を要する。
  
- 土地区画整理事業（土地区画整理法・換地処分）
  - ・ 通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能（公示送達）。
  
- 市街地再開発事業（都市再開発法・権利変換）
  - ・ 通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能（公示送達）。
  
- 土地改良事業（土地改良法・未同意の扱い）
  - ・ 事業実施には、受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意が必要であるが、土地所有者等が不明で意志を確認できない場合、未同意として扱う。
  
- 遊休農地の活用（農地法・利用権の取得）
  - ・ 公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、農地中間管理機構が利用権を取得する。
  
- 森林の間伐等（森林法・使用権設定）
  - ・ 市町村の公報に掲載したのち、都道府県知事の裁定により、使用権の設定を行う。間伐木の所有権も移転。
  
- 森林の路網整備（森林法・使用権）
  - ・ 設定 公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、使用権の設定を行う。
  
- 認可地縁団体の所有不動産の管理（地方自治法・所有権移転登記）
  - ・ 認可地縁団体の構成員が登記名義人となっている団体所有不動産について、10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有している等の場合、市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体のみで、認可地縁団体を登記名義人とする所有権移転登記の申請が可能。

10. 民泊業界マップ 2018 に登場するサービスと運営企業（詳細）

区分	地域	サービス名	企業名
【運用代行】	関東 全国	faminect	株式会社ファミリアリンク
		HOST LINK	株式会社オックスコンサルティング
		mister suite	株式会社 SQUEEZE
		zens	Zens 株式会社
		エアサポ	株式会社 エアサポ
		Airbnb Life	株式会社 C&M GROUP
		PIPI HOSTING	株式会社 PIPI
		HOST+	ドゥーイットコンサルティング株式会社
		TOKYO B&B	Es-sense 株式会社
		SHARE-RECO	株式会社シェアレコ
		MINPAC	株式会社 Cleverly Gain
		アットトホスト	株式会社 SOZONEXT
		みんなく tecu	株式会社はまか
		イールドマネージメント	株式会社 イールドマネージメント
		HOSTY	株式会社 Hosty
		minpaku.plus	株式会社エクソン
		KASOKU	カソク株式会社
		楽々プランニング	楽々プランニング株式会社
		minpak	株式会社ダイムス
		民泊代行株式会社	株式会社ビジットジャパン
		WABISABY	earth community 株式会社
		kokopelli	株式会社ワイズファクトリー
		R2A	rev-agroup 株式会社
	RE:DECO	FSC-LABO 株式会社	
	SUPERCOZY	株式会社 C&M GROUP	
	UNITED HOST	株式会社マドレーヌインターナショナル	
	関西	GRANDOUCE	株式会社グランドウース
		DENT	Dent 株式会社
		民泊本舗	株式会社 民泊本舗
		BIJOU SUITES	株式会社 Global Com's Japan
		民泊道場	民泊道場
		ALG	エーエルジー不動産株式会社
		AKIZERO	株式会社 GRAP
Great Stay		株式会社グレートステイ	
breakfast	breakfast		

区分	地域	サービス名	企業名
		F+	株式会社エフプラス
		QUALITY	JQINNOVATION 株式会社
		miyako vilage	株式会社 miyako vilage
	北海道	BnB associate	BLUECLOUD 株式会社
		D-PLANNING	D-PLANNING
		Aikan	Aikan
		MASSIVESAPPORO	株式会社 MASSIVE SAPPORO
	四国	NEXT INTERNATIONAL	株式会社ネクストインターナショナル
	福岡	airBEST	airBest 株式会社
		AirbAgent	株式会社リクリエ
	沖縄	One Note	株式会社 One Note
		Blue Ocean	合同会社 Blue Ocean
		TOMARERU-OKINAWA-	とまれる沖縄株式会社
	海外	アセアン民泊管理会社	Air Global Agency co.,Ltd
	合法特化	MAGOCOLO	スイッチエンターテイメント株式会社
		Machiya support	株式会社トマルバ
		Staymo	株式会社 Staymo
		まかせる	とまれる株式会社
	【メール代行】	AirXpress	SpaciaNet Co.,Ltd.
air m2m		matsuri technologies 株式会社	
らくビー		株式会社 DRILL	
ZAP		ZEAL ASPIRATION PARTNER	
【清掃代行】	関東	air's ROCK	air's ROCK ♪
		シード	株式会社シード
		Five Star	バグジー株式会社
		QUALie	株式会社 ALEG
		DMM Okan	株式会社 DMM.com
		Find Japan	FindJapan
		くるるクリーニング	株式会社 hamaca
		Swipp	株式会社スウィップ
		ねご家事	株式会社 KASHA tokyo
		Cat Hand	株式会社アブメス
		House Care	マミーケア株式会社
		Marusute	GL ナビゲーション株式会社
		Bees	Bees 株式会社
		Treasure	株式会社トレジャー

区分	地域	サービス名	企業名
		CaSy	株式会社 CaSy
		EG clean	EG clean
		R メイド	株式会社アール・アソシエイツ
		CREAN CREAN	Bestbnb
	関西	BNB Clean	森山しげひろ
		SUITE ROOMS CLEANING	株式会社 Asusual
		大阪民泊研究所	大阪民泊研究所
		Airconcier	ステイラボジャパン合同会社
		HAS	株式会社 MDS
		たんぼぼ	たんぼぼ
		Goen	株式会社ジョイントリンク
		京都ヴィジターズ	京都ヴィジターズ
		Host Aid	Host Aid
		SWEEP	SWEEP
		アーネスト	株式会社アーネスト
		SMART GOOD	スマートグッド
		お掃除代行.com	お掃除代行.com
		AIR MASTER	AIR MASTER
		パックリン	パックリン
		ABENOBISO	阿倍野美装
		MARU	mark it 株式会社
		Guestbnb management	有限会社 bnb
	京都クリーンサービス	京都クリーンサービス	
	北海道	カジカク	ラータルホームサービス
		いつもクリーンサービス	いつもクリーンサービス
		株式会社アイカンシャ	株式会社アイカンシャ
		MeetsMore	株式会社ミツモア
	福岡	CLEAN!ARTS	株式会社 AJ
		おうちキラリ	LSO インターナショナル株式会社
		Hello!お掃除代行	ティ・シー・エス株式会社
	沖縄	Resort Clean	リゾートクリーン株式会社
		沖縄クリーニングサポート	沖縄クリーニングサポート
キレイエ		株式会社ライフワークス	
Bee-Clean		ビーライン株式会社	
【管理ツール】	海外	Beds24.com	MPK Systems LTD
		XOTELIA	Xotelia

区分	地域	サービス名	企業名
【管理ツール】 続き		KLiK villas	klik.villas
		myallocator	myallocator
		ZARI	ZARI
		云掌柜	北京米天下科技股份有限公司
	国内	suitebook	株式会社 SQUEEZE
		民泊ダッシュボード	メトロエンジン株式会社
		Air Profits	サムライ・インターナショナル株式会社
		AIRHOST	合同会社エアホスト
		baberu	株式会社 VSbias
		syn.m2m	matsuri technologies 株式会社
【サイトコントローラー】 民泊サービス比較サイト	ねっぱん!	株式会社クリップス	
	TL・リンカーン	株式会社シーナッツ	
	EZ Site Controller	株式会社 GLOBAL NETWORK	
	TEMAIRAZU	手間いらず株式会社	
	らく通	鉄道情報システム株式会社	
【民泊OTA】 オンライン 旅行会社	海外	airbnb	Airbnb, Inc.
		HomeAway	HomeAway, Inc.
		Booking.com	Booking.com B.V.
		FLIPKEY	FlipKey Inc.
		WIMD	Wimdu
		agoda	Agoda Company Pte. Ltd.
		Expedia	Expedia
		9flats.com	9flats.com
		casapartticularcuba	casapartticularcuba
		vacation rentals.com	vacation rentals.com
		tripadvisor	tripadvisor
		onfinestay	onfinestay
		BedyCasa	BedyCasa
		CULTURE GOGO	CULTURE GOGO
		SWAP	SWAP
		HOUSE TRIP	HOUSE TRIP
		Ctrip	Ctrip.com international Ltd.
		HIPCAMP	HIPCAMP
WWOOF	WWOOF		
LUXURYRETREATS	LUXURYRETREATS		
couchurfing	couchurfing		

区分	地域	サービス名	企業名
	アジア	途家	Tujia Online Information Technology (Beijing) Co., Ltd.
		小猪	小猪
		mayi.com	mayi.com
		大魚	魚行天下（北京）旅行社有限公司
		一家民宿	一家民宿
		自在家	Jian Yun Network Information Technology (Shanghai) Co., Ltd.
		住百家	住百家
		AsiaYo	AsiaYo
		KOZAZA	KOZAZA
		LUXSTAY	LUXSTAY
	国内	楽天ライフフル	楽天 LIFULL STAY 株式会社
		SPACEMARKET	株式会社スペースマーケット
		宿日家	株式会社 GKS.com
		TRIPBIZ	ダイバージェント株式会社
		STAYJAPAN	株式会社百戦錬磨
		AirTrip 民泊	株式会社エボラブルアジア
		一休.com	株式会社 一休
		Relux	株式会社 Loco Partners
		TATERUbnb	株式会社 iVacation
【マンスリー】 賃貸マンションと 民泊の協業	METRORESIDENCES	metroresidense	
	RESIDENCE TOKYO	株式会社レジデンストーキョー	
	HouseStock	株式会社 Pictors & Company	
	TNS	司ネットワークサービス株式会社	
	OAKHOUSE	株式会社オークハウス	
	LIFULL HOME'S	楽天 LIFULL STAY 株式会社	
【メディア】	MINPAKU.Biz	株式会社オックスコンサルティング	
	民泊大学	株式会社チャプターエイト	
	民泊の教科書	よこぜき行政書士事務所	
	Airstair	メトロエンジン株式会社	
	exite.民泊	エキサイト株式会社	
	TOMARUYO	トーキョーサンマルナナ株式会社	
	民泊の窓口	株式会社スペースエージェント	
	Airbnb のはじめかた	シェアリングエコノミー普及協会	
	エアログ	山口 壘	
	民泊ナビ	株式会社 Global Synergy Solutions	

区分	地域	サービス名	企業名
		泊まログ	サカグチさん
【民泊物件】		部屋バル	株式会社スリーアローズ
		Livmo	株式会社 Livmo
		booken.jp	株式会社リーデックス
		MIN COLLE	MIN COLLE
		民泊物件.com	株式会社スペースエージェント
【スマートロック】 スマホによる鍵の授受		RemoteLock	株式会社構造計画研究所
		Qrio	Qrio 株式会社
		iNORTH KEY	株式会社リクルートテクノロジーズ
		igloohome	igloohome Pte Ltd
		Ninja Lock	株式会社ライナフ
		akerun	株式会社フォトシンス
【家具家電】		KAGKAS	株式会社 グッドリッチ
		エクスワーク	EX.WORKS 株式会社
		立上花子	スイッチエンターテイメント株式会社
【内装・インテリア】		ミンパクインテリア	合同会社キャラノミクス
		WISE FACTORY	株式会社ワイズファクトリー
		Esate-View	ABSORBER
【申請代行】		TEAM NanatsuBa	民泊実務集団 TEAM NanatsuBa
		アヴァンス行政書士法人	アヴァンス行政書士法人
		日本橋くるみ行政書士事務所	日本橋くるみ行政書士事務所
		民泊許可.com	EVE 法務行政書士事務所
		簡易宿所許可取得工事	有限会社京滋エルシーホーム
【Wi-Fi】		JP MOBILE	ジェイピーモバイル株式会社
		民泊レンタル Wi-Fi	株式会社 Lucci
		famifi	株式会社ファミリアリンク
		SPACE Wi-Fi	株式会社スペースエージェント
【民泊保険】		民泊専用保険	メトロエンジン株式会社
		民泊適用保険	株式会社ファミリアリンク
		民泊物件専門保証サービス	一般社団法人民泊民宿協会
【撤退・その他】		撤退太郎	スイッチエンターテイメント株式会社
		民泊 BUSTERS	合同会社 White Color
		民泊ポリス	株式会社オスカー
【イベント】		民泊 EXPO プレミアム	トーキョーサンマルナナ株式会社
		バケーションレンタル EXPO	メトロエンジン、オックスコンサルティング



区分	地域	サービス名	企業名
【団体】		シェアリングエコノミー協会	
		JAPA	
		jasmin	
【コンシェルジュ】		Air Buy&Check	株式会社チャプターエイト
		TATERU bnb	株式会社 TATERU bnb
		JPNEAZY	Fesbase Inc.
		日本美食	日本美食株式会社
		Bebot	株式会社ビースポーク
		handy	handy japan 株式会社
【チェックイン】		ABC チェックイン	株式会社チャプターエイト
		famitabi	株式会社ファミリアリンク
		minpakuIN	エイジィ株式会社
		air support touch	株式会社デバイスエージェンシー
【鍵/荷物預かり】		Airpoter	株式会社 G Property
		ecbo	ecbo 株式会社
		Tebura	SamePage Limited
		monooQ	Libtown 株式会社
		ええ庵	株式会社 DRILL
		信の旅	株式会社大地
		タビカギ	株式会社バリユー・クエスト
		KEY STATION	株式会社 KEY STATION
【ガイド】		Huber.	株式会社 Huber
		BNB Tour Support	BnbTourSupport 合同会社
		Travee	株式会社エイチ・アイ・エス
【コンサルタント】		大津山 訓男	スーパーホスト
		川畑 重盛	コンサルタント
		新山 彰二	コンサルタント
		石原 一樹	弁護士
		吉田 奨	コンサルタント
		宗華	著名人
		斎藤 総太郎	リサーチャー
		日下 太介	スーパーホスト
		石井 くるみ	行政書士
		沼田 美穂	弁護士
		阿部 ヨシカズ	コンサルタント

区分	地域	サービス名	企業名
		井祐尚彦	著名人
		戸川 大冊	行政書士
		鶴岡 真緒	スーパーホスト
		宮崎 雄仁	会計税務
		佐藤 健太	コンサルタント
		藤野 慶和	行政書士
		横関 雅彦	行政書士
		児山 秀幸	コンサルタント
		大神 麗子	著名人
		Leo Chiu	コンサルタント
		桑江 英将	コンサルタント
		冬木 洋二郎	行政書士
		大植 敏生	コンサルタント

資料：「民泊大学」<https://minpaku-univ.com/news/7255/>（2018年1月26日最終閲覧）

## **地方創生における職と住のあり方調査**

2018年3月発行

発行所：公益財団法人 東北活性化研究センター

住 所：〒980-0021 仙台市青葉区中央2-9-10 セントレ東北9階

T E L : 022-225-1426      F A X : 022-225-0082

U R L : <http://www.kasseiken.jp/>