

# 『会津の宝』活用事業における空き家等地域情報データベース構築計画

a2200603 五十嵐えり a2200621 千葉宏子 a2200622 永澤莉紗

## 【背景・目的】

現在の会津では、過疎化や高齢化に伴い、年々「空き家」となる物件が増加している傾向にある。そこで、福島県会津地方振興局と会津短期大学部、対象となった六市町村が連携し取り組んでいるのがこの「会津の宝活用事業」である。そのような空き家を地域資源と考え移住希望者に物件や土地の情報を提供し人々を呼ぶことで、その地域の空き家の利活用と活性化を図る。現地調査や移住先駆者へのヒアリング、ワークショップを通して得た情報を元に地域の受け入れ体制や利活用方法を検討し、最終成果物として空き家情報のデータベース化と空き家物件紹介サイトを制作する。

## 【研究方法】

### (1) アンケート

1次アンケートでは、市町村の役場が把握している空き家所有者に対し、賃貸・売却の意向や空き家の状況、webサイトへの情報提供の有無等の調査を行う。2次アンケートでは、1次アンケートで賃貸・売却の意志がある方又は検討中の方へさらに詳しい物件情報や、現地調査への協力の有無等を調査する。

### (2) ワークショップ

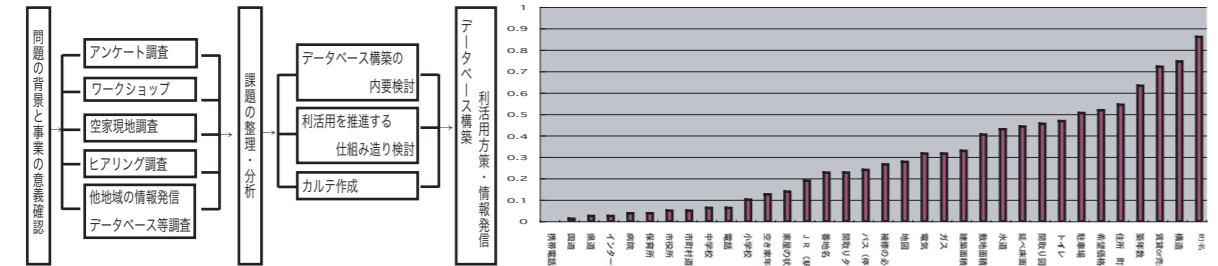
対象地域を喜多方市・西会津町エリア(3グループ)と柳津町・三島町・金山町・昭和村エリア(4グループ)の2地域に分け、各々3回ずつ実施する。参加者は定住・二地域居住者、行政や町づくりに積極的な方、短大学生等で構成し、地域の長所や短所を出し合い、抽出した問題点に対する解決案や空き家利活用を含めた地域活性化の提案を行う。

### (3) 現地調査

空き家物件の詳細をさらに詳しく調査するため、2次アンケートで現地調査に協力できると回答した方を対象に、物件の間取りや外観・内観及び周辺環境の調査や写真撮影、所有者へのヒアリング等を行う。

### (4) 他地域の情報発信調査

総務省の運営する『全国田舎暮らしガイド 交流居住のススメ』と、地域住宅計画推進協議会の運営する『空家住宅情報』という2つのサイトから、これらに登録・掲載されている市町村の空き家等の情報サイトについて、どのような情報が掲載されているかを調査する。



## 【結果】

### (1) アンケート

空き家情報が得られた5市町の地域に470件配布し、192件回収した。(表-1)1次で賃貸・売却を希望していると答えたのは約20%、検討中と答えたのは約10%だった。(図-2)残りの70%は賃貸・売却の対象外だったが、今後の管理の仕方では「取り壊す」「今後のことは未定」等、取り壊すにしても資金不足などの悩みや「思い入れがある」「別荘として使用する」等、なかなか賃貸・売却に踏みきれない人が多い。

### (2) ワークショップ

延べ153名の参加を得た。長所では自然や人情、伝統工芸や文化の豊かさが、問題点ではインフラや交通の不整備、買い物や雇用等生活上の不便さ、雪の問題が多く挙げられ、移住面では情報の少なさや窓口等の受け入れ体制の不整備という問題が挙げられた。最終提案としては『移住希望者と地域住民の架け橋として、行政やNPOが窓口となる』というものや『地域住民と行政が一体となって日常生活のサポート等をし、受け入れ体制を整える』という提案、『移住希望者の本気度を計り、田舎暮らしを体験するためのトレーニングセンターとして空き家を利用する』という提案も出された。

### (3) 現地調査

全部で30件の調査を行った結果、修繕の必要が無いという物件は約27%であり、修繕が必要で、特に水回りの修繕が必要だという物件が50%であった。なお、得られた情報はアンケート調査の内容と合わせてカルテに整理し(各市町村で保管する予定である)、一部情報については空き家物件情報に活用した。

### (4) 他地域の情報発信

79市町村の空き家等情報発信サイトを調査した結果、「住所、賃貸・売却の意向、価格、構造…」等調査項目は34個にもおよんだ。(図-3)サイトから直接入手することのできる情報は、賃貸・売却の区別や住所(町まで)、面積等が多数であり、物件情報のごくわずかな情報しか得られない場合がほとんどであった。また、物件の写真等の情報が充実していないケースも多くみられた。そこで、本サイトでは物件情報についてプライバシー等の問題に考慮した範囲で広く情報を提供し、移住希望者が程度十分に情報を収集できるようにし、写真等の情報の充実を図った。

表-1. 意向調査回収状況

	発送数(a)	未配総数	実配布数(b)	回収数(c)	実回収率(c/b)	2次調査対象数(d)	対象率(d/a)	2次回収数(e)*	2次回収率(e/d)*	現地調査対象数(不明含む)
喜多方市	46	2	44	21	47.7%	8	17.4%	5	75.0%	5
西会津町	139	19	120	58	48.3%	25	18.0%	14	60.0%	11
柳津町	96		96		0.0%					
三島町	34	4	30	20	66.7%	8	23.5%	4	37.5%	4
金山町	155	2	153	93	60.8%	32	20.6%	10	28.1%	9
昭和村	0		0		0.0%					
合計	470	27	443	192	55.3%	73	19.9%	33	45.2%	29

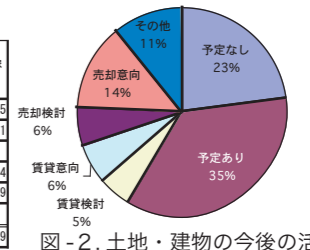


図-2. 土地・建物の今後の活用

## 【提案】

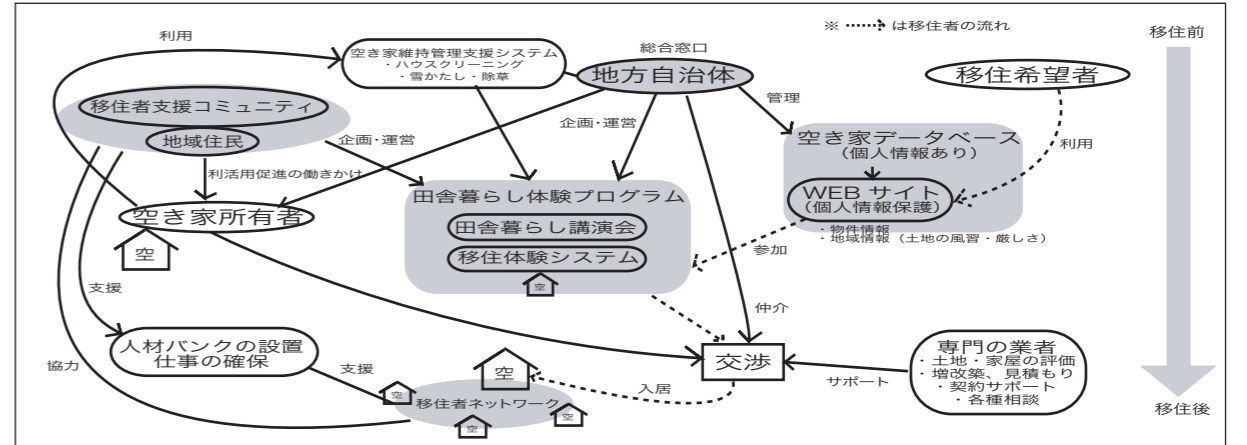


図-4. 空き家利活用支援システムの流れ

## 【サイト】

会津若松地方振興局サイトトップページ

↓

“定住・二地域居住のススメ”サイトトップページ

当サイトを利用する方へ…サイトの説明・注意

地域紹介…各市町村の紹介

- 地図を表示
- それぞれの紹介ページ(紹介ページ内に各市町村のHPへのリンク)

先駆者へインタビュー…ヒアリング調査の内容

- 選択画面
- 詳細へ(定住・二地域居住のススメサイトの記事へのリンク)

空き家物件情報…物件検索ページへ

- 物件検索ページ→ボタンを検出→バナークリックで詳細ページへ

掲載項目

- 空き家物件情報(詳細情報)の項目
  - 物件番号(数字4桁)
  - 所在地(市町村名で表示)
  - 賃貸・売却の種類
- (家屋状況)
  - 建物構造
  - 建築年(西暦表示)
  - 空き家年数(空き家となった西暦年で表示)
  - 空き家物件の状態(良好、概ね良好、やや不良、不良等)
  - 修理有無 修繕有無
  - 修繕箇所 修繕箇所
  - 建築延床面積
  - 敷地面積(追加)
  - 風呂
  - トイレ
  - 上水道
  - 下水道
  - 車庫有無+台数
  - 電話回線有無
  - 間取り(図表式)
- (家屋その他状況)
  - 所有者の賃貸・売却有無+棟数
  - 所有倉庫の賃貸・売却有無+棟数
  - 所有倉庫(その他の賃貸・売却有無+棟数)
  - 遊休農地(田・畑・樹園地等)の賃貸・売却有無+広さ
- (周辺状況)
  - 最寄りのJR駅名及び駅までの距離
  - 交差点までの距離
  - 商店(街)までの距離
  - 国保診療所までの距離
- (写真関係)
  - 外観(2枚以内)※外観(1枚以内)
  - 室内(3枚以内)
  - 周辺(2枚以内)

サイトの物件紹介ページには検索プログラムを導入し、閲覧者がキーワードや地域などを選択することによって目的の物件を絞り込むことができるようになっている。物件の詳細ページには図中の項目が掲載されており、実際に物件の下見を希望する人は、メールフォームから自治体に問い合わせ、その内容に各市町村の自治体が対応する。

## 【まとめ】

空き家を有効活用するためには空き家が整備されているのが望ましい。しかし、現状では空き家の維持管理にかかる費用や、家の持ち主・管理者の高齢化等の問題によりそのまま使用できない物件も数多く見られる。この状態を改善するため行政やNPOなどが空き家の整備や維持管理するシステムが必要となってくる(図-4)。

空き家を有効に活用するための一つの手段として、「滞在型田舎暮らし体験プログラム」が考えられる。それは実際にその地域に滞在し、生活し、地域の雰囲気を感じることができる。空き家のいくつかを行政などの管理により宿泊施設として活用し、田舎暮らしや移住希望者がその地域で生活体験をしながら地域内の空き家物件を探すなどの使い方もある。自然環境の厳しさ、不便さ、地域の風習・習慣などを体感しながら徐々に地域に馴染んでいく段階的移住は定着率や確かな定住・二地域居住を推進するのにも役立つ。また、物件の評価、契約のサポート、増改築の支援など専門家による支援組織や移住先駆者・地域住民などが相談支援する組織が必要といえる(図-4)。

提案したウェブサイトは、会津地方振興局が維持・管理する体制とした。空き家の情報が日々刻々と変動することが考えられるため、なるべく更新する手間のかからないように作成したが、より確実な情報を素早く掲載するには各自治体が自由に更新できるシステムにすることが望ましいと思われる。同時に、情報の更新は必要不可欠で、各自治体が地域の空き家情報を正確に定期的に把握した上でウェブサイトの更新が必要である。

今回の卒業研究では、ワークショップやヒアリング、現地調査を通して延べ100人以上もの人々との交流があった。たくさんの人々と出会う中で、コミュニケーションの大切さや地域の切実な課題など沢山のことを学ぶことができた。それらのことも含め、最後に、この卒業研究に協力して下さった方々に深く感謝申し上げたい。