

# 人口減少地域における空き家活用の役割と 住民の意識に関する調査 —東彼杵町・波佐見町・小値賀町を対象に—

秋永雄一朗\*・安武敦子\*\*

## Role of the Utilization of Vacant Houses and the Consciousness of Residents in Population Decline Areas -Case study of Higashisonogi town, Hasami town, and Ojika town-

by

Yuichiro AKINAGA\* and Atsuko YASUTAKE\*\*

The purpose of this study is to clarify the current state of community revitalization activities by utilizing vacant houses and to propose effective means to increase the effectiveness of these activities. Although these activities have various influences on the region, have not yet had an impact on consciousness of residents. There is a possibility that increasing the interaction among residents raises their interest in community development. Utilization of vacant houses based on a thorough understanding the characteristics of areas and the needs of residents can contribute to the revitalization of the unique areas.

**Key words** : community, vacant house, immigration, Regional Revitalization

### 1. はじめに

#### 1.1 研究背景と目的

全国で人口減少や高齢化、空き家の増加が深刻化している。その中でも長崎県における2020年1月1日から2021年1月1日にかけての人口減少率は-1.1%（全国平均-0.2%）<sup>1)</sup>、高齢化率は2021年1月1日の時点で32.9%（全国平均28.2%）<sup>1)</sup>、空き家率は2018年10月1日の時点で15.1%（全国平均13.6%）<sup>2)</sup>といずれも全国平均を大きく上回っている。これらの問題を同時に解決すべく、空き家を活用しながら転入者を増やし地域活性化、高齢化抑制に繋げようとする活動が各地域で行われている。そこで本研究では、長崎県における空き家を活用した活動が、地域や住民のまちづくり意識に与える影響について調査することで、課題を明らかにするとともに、その活動が地域再生に

繋がるための要件を抽出することを目的とする。

#### 1.2 研究の位置づけ

既往研究としては、萱沼氏<sup>3)</sup>らの実地調査結果による空き家率と高齢化率の関連性に関する研究や清水氏ら<sup>4)</sup>の空き家の再生・活用を通じた地域運営の事例がある。萱沼氏らは高齢化の進行によって将来的に空き家の増加が引き起こされる可能性があることを明らかにしている。清水氏らは地域活性化には空き家活用も有効な手段であるとされており、実際に行われた空き家活用事例についてまとめている。しかし、空き家活用による高齢化率や転出入者数等の指標への影響や、その活動をさらに発展させるための具体的な方針については明らかにされていない。

令和3年12月20日受理

\* 工学研究科 (Graduate School of Engineering)

\*\* システム科学部門 (Division of System Science)

### 1.3 研究方法

空き家を活用した活動を行っている地域の選定をするにあたって、まず合併による指標への影響を考慮し、長崎県において2000年以降合併していない8市町の中で、行政や民間団体による空き家を活用した活動が活発であると見られる3町(東彼杵町、波佐見町、小値賀町)について活動実態をインターネットとメールにより調査した。それぞれの位置はFig. 1に示す。メール調査は役場に対して2021年1月、東彼杵ひとこともの公社、波佐見空き工房バンクについては2020年10月、おぢかアイランドツーリズムについては2021年1月に行った。また、活動を評価する指標として各地域の高齢化率、転出入者数を住民基本台帳から抽出する。住民のまちづくりに関する意識調査をするにあたっては、2021年8月に東彼杵町における3地区(東町地区、蔵本地区、瀬戸地区)において100部ずつ回覧板で住民アンケートを配布した(うち、回答があったのは東町地区41部、蔵本地区57部、瀬戸地区81部)。

## 2. 東彼杵町における空き家活用

2021年1月1日時点で東彼杵町の人口は7,732人(前年比-1.5%)、高齢化率は37.3%である。町内には2つの駅がありアクセス性は良いが、大きな基幹産業が無く少子高齢化が進行している。

### 2.1 行政による空き家活用

空き家バンク制度とお試し住宅制度がある(Table 1)。空き家の所有者に対する交付金制度<sup>注1)</sup>があり、空き家バンクの年平均登録数を世帯数で除した値は0.27%と高い。また契約成立済みの物件は95%と非常に高い。契約者の年齢は比較的若い世代が多く、特に30代が39.0%と多くを占めている(Fig. 2)。お試し住宅は、町に寄付を受けた築120年の古民家を改修している。利用者数が多いが利用者の利用期間は短く利用後の移住率も低い。

### 2.2 民間団体による空き家活用

現在一般社団法人東彼杵ひとこともの公社(以下、東彼杵ひとこともの公社)の取締役である森一峻氏が、空き倉庫を2015年に借り上げリノベーションを施し、様々な店舗が入った複合施設「Sorriso riso」をオープンさせた。一部のベース工事には町の公的補正予算、スタートアップ時には地方創生加速化交付金<sup>注2)</sup>を使用している。ここではさらに将来独立を見据えている人が試行的に商いを開始し、店舗が好評を得ると独立に

向けて空き店舗の紹介やリノベーションのディレクションといったサポートを無償で受けることができる。その活動をより活発にするために2017年に法人化した(Table 2)。結果として3店舗がここから独立を果たし、それ以外にも多くの店舗の開業をサポートしている。またそれに付随して開業する店舗が生まれている。活動は主に活動拠点であるSorriso risoが位置する瀬戸地区を中心に行っており、そこから徐々に周辺へと活動範囲を広げていっている。また東彼杵ひとこともの公社は「くじらの髭」というブランドを立ち上げてそのホームページを運営しており、ここでは東彼杵町で活躍するお店や人物の紹介をしている。紹介によって

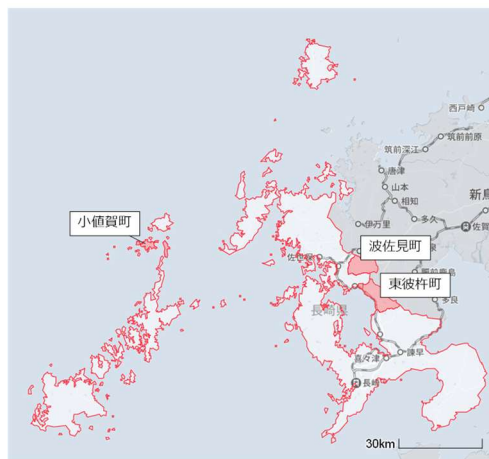


Fig. 1 長崎県における研究対象地の位置

Table 1 3町における行政による活動とその実績

	団体名	団体形態	空き家活用事例と目的	空き家活用の活動開始年	補助金等
東彼杵町	東彼杵ひとこともの公社	一般社団法人	空き倉庫→複合施設 自営業者の開業を支援	2015年	町の予算 地方創生加速化補助金
波佐見町	波佐見空き工房バンク	任意団体 (元地域おこし協力隊)	空き工房 →工房・アトリエ 工芸家等の呼び込み	2016年	町の予算 県の助成金
小値賀町	おぢかアイランドツーリズム	NPO法人	古民家→宿泊施設 宿泊客の増加	2010年	町の予算 国や県の補助金

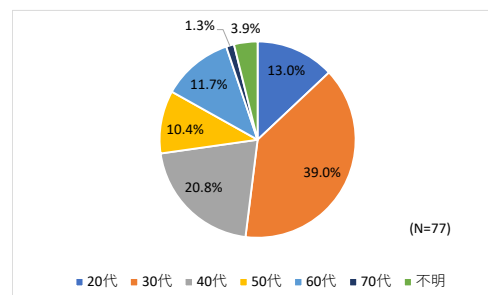


Fig. 2 空き家バンク契約者の年齢(東彼杵町)

Table 2 3町における民間による活動とその実績

	空き家バンク				お試し住宅			
	開始年	登録数(件/年)	契約数(件)	年平均登録数/世帯数(%)	開始年	利用可能期間(日)	年間平均利用人数(組)	平均利用期間(日)
東彼杵町	2012年	8.9	76	0.27	2017年	2~30	14.7	7.9
波佐見町	2016年	4.2	11	0.08	2016年	2~30	4.5	20.2
小値賀町	2016年	3	不明	0.24	2016年	30~90	2.5	48.6

実際に移住した割合(%)

人物やお店とのつながりができ、その後の活動に協力してもらえることも多い。実際、活動拠点から1km圏内に2015年～2020年で計10店舗がオープンしていることからこの活動の影響力が伺える（Fig. 3）。

### 3. 波佐見町による空き家活用

2021年1月1日時点で波佐見町の人口は14,565人（前年比-0.5%）、高齢化率は32.1%である。町内には陶磁器に関する約400の事業所があるが、働き手の高齢化により空き工房が増えている。波佐見町には駅がなく、住民や観光客の交通手段はほとんどが車である。

#### 3.1 行政による空き家活用

空き家バンク制度とお試し住宅制度がある（Table 1）。空き家バンクの年平均登録数を世帯数で除した値は0.08%と低い。また契約成立済み物件も52%と低い状況であるが、契約済みの物件に関してはほとんどが登録から1年以内に契約成立している。契約者の年齢は比較的若い世代が多く、特に30代が27.3%と多くを占めている（Fig. 4）。お試し住宅は元地元高校の教職員住宅を改修している。利用者の利用期間は若干長いが利用者は少なく利用後の移住率も低い。

#### 3.2 民間団体による空き家活用

町の主要産業である窯業関係の空き工房を調査し、情報発信する空き工房バンクがある（Table 2）。地域おこし協力隊の活動として2016年にスタートし、現在空き工房の改修により作られた「みんなのアトリエはざま」を拠点として移住相談のほかワークショップ、一部スペースのレンタル等も行われている。2021年12月13日時点、空き工房リストは21件のうち15件が契約済みであり、契約者のほとんどが県内の陶芸家であるが、近年は県外からの契約者や、アパレルショップとして開業する人もおり、活動の幅が広がってきている。空き工房の所有者は高齢であることが多いため、町の広報誌を使いながら物件の募集を行っている。また波佐見町には駅がないため、駐車場のない物件は契約されずに残っている傾向にある。町全域に物件の登録・契約が点在していることが分かる（Fig. 5）。

### 4. 小値賀町における空き家活用

2021年1月1日時点で小値賀町の人口は2,336人（前年比-1.5%）、高齢化率は50.3%と非常に高い。高校卒業と同時に大学進学や就職のために島を離れることが多く、過疎高齢化が深刻化してきている。

#### 4.1 行政による空き家活用

空き家バンク制度とお試し住宅制度がある（Table 1）。空き家バンクの年平均登録数を世帯数で除した値は0.24%と高いが、契約成立済み物件については不明である。お試し住宅は、町に寄付を受けた空き家を改修している。利用者は少ないが利用者の利用期間は長く利用後の移住率も高い。お試し住宅利用後実際に小値賀町に移住するとお試し住宅利用料が返金される制度がある。

#### 4.2 民間団体による空き家活用

NPO法人おぢかアイランドツーリズムは観光案内や古民家改修事業等を行っている組織で2006年に設立した。2010年から2012年の間に町内に点在する計7軒もの古民家を宿泊施設へと改修した（Table 2）。2



Fig. 3 東彼杵町における活動に関する物件の分布

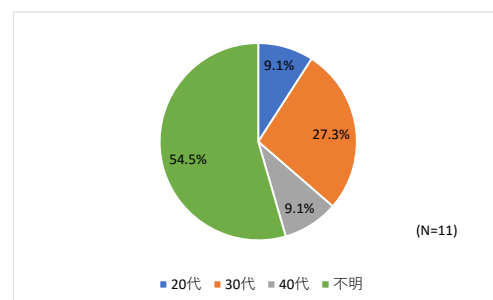


Fig. 4 空き家バンク契約者の年齢（波佐見町）



Fig. 5 波佐見町における活動に関する物件の分布<sup>注3)</sup>

つのエリアに集中して活動が行われていることが分かるが（Fig. 6）、改修する物件同士が近いことで工事の同時進行や資材運搬の手間軽減により、短期間での改修工事も実現している。古民家ステイの販路拡大に向けて関東、関西方面の富裕層をターゲットにメディア等に売り込みを行っており、実際の古民家ステイ利用者は近隣以外では関東からの利用者が多い。またこれらの宿泊施設の利用は1棟につき1組にもかかわらず2019年では小値賀町全体の宿泊客の6.4%を占めている。

## 5. 空き家活用と各指標との関係

活動と活動を評価する各指標（高齢化率、転出入者数）との関係を見ると（Fig. 7,8）、3町において行政、民間団体による活動開始以降にいずれの指標にも大きな変化は見られない。活動が町全体に影響を与えるには至っていないことが分かる。次章では、民間団体による活動が2020年度地域再生大賞<sup>注4</sup>で、長崎県下初の地域未来賞兼九州・沖縄ブロック賞を受賞した東彼杵町における、住民のまちづくりに関する意識について見ていく。

## 6. まちづくりに関する住民の意識調査

東彼杵町にて、住民のまちづくりに関する意識について住民アンケートを行った。対象地は、東彼杵ひとこともの公社の活動拠点が位置する瀬戸地区に加え、瀬戸地区と同様に国道、JRが通り交通環境が類似していると考えられる蔵本地区、東町地区である（Fig. 9）。

まちづくりに関する意識において、まちづくりに関心がある人の割合は瀬戸地区で50.7%、蔵本地区で74.1%、東町地区で65.0%と東彼杵ひとこともの公社の活動拠点のある瀬戸地区が最も低いことが分かる（Fig. 10）。このことから東彼杵ひとこともの公社の活動拠点からの距離と住民のまちづくりへの関心に現時点では関連性があると言えないことが分かる。



Fig. 6 小値賀町における活動に関する物件の分布

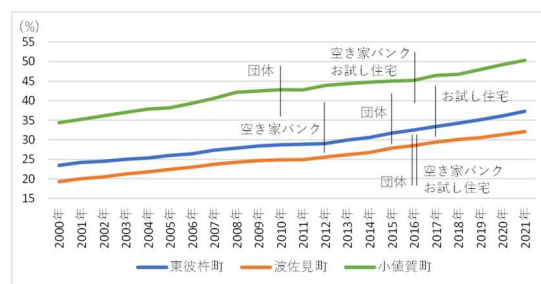


Fig. 7 3町における高齢化率の変遷

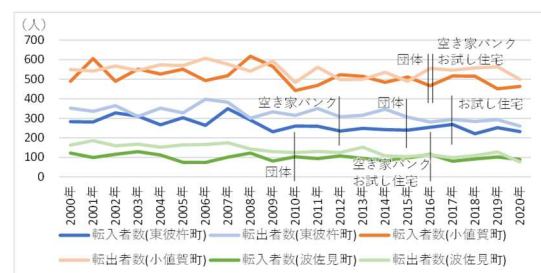


Fig. 8 3町における転出入者数の変遷



Fig. 9 住民アンケート対象地区の位置関係

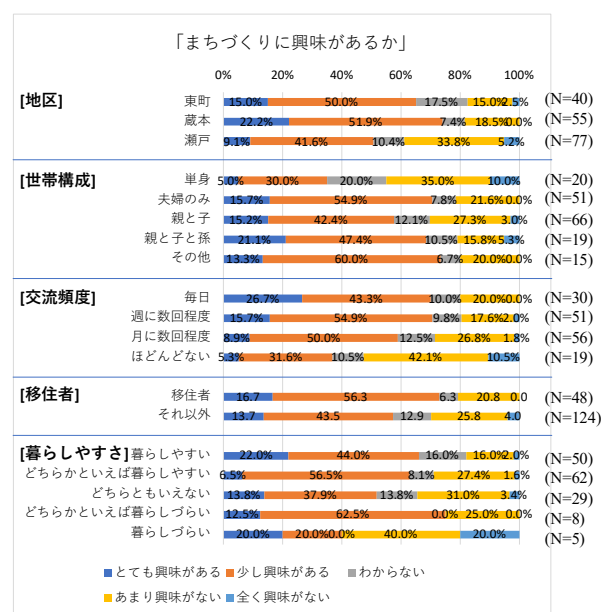


Fig. 10 住民のまちづくりへの関心



世帯構成別に見ると、単身世帯においてまちづくりに関心がある人の割合が低いことが分かる (Fig. 10)。また地域住民との交流頻度を見ると、単身世帯において地域住民との交流がほとんどない人が 22.2%と高い (Fig. 11)。実際、地域住民との交流頻度別にまちづくりに対する意識を見ると、交流頻度が高いほどまちづくりに関心がある人の割合が高い傾向にあり (Fig. 10)、単身世帯において交流を増やしたいと思う人の割合は 55.6%と他に比べ高いことから (Fig. 12)、特に単身世帯が交流を増やすきっかけを作ること、まちづくりへの関心を持つ人の増加に繋がると考えられる。

また、移住者はまちづくりへの関心が他の住民に比べ高いことから (Fig. 10)、移住者がまちづくりにおいて重要な役割を果たす可能性もある。しかし現状は移住者の増加による人口増加やまちの大きな変化を懸念する人も多い。住民と移住者の交流の機会を設けることで両者が共存する意識が高まり、まちの本来の良さを残しつつ暮らしやすいまちづくりを実現できると考えられる。

地区の暮らしやすさに関して、「暮らしづらい」と回答した人はまちづくりへの関心が低いことから (Fig. 10)、暮らしやすさをテーマとしたまちづくりを行いながら、まちづくりに関心を持つ人を増やすといった循環の形成が考えられる。町内にスーパーがなく買い物をする際は町外まで行く必要があるため不便といった意見も多いが、それでも暮らしやすいと感じる人は多い (Fig. 10)。住民の多くが地方ならではの町の自然や人柄に魅力を感じており (Fig. 13)、商業施設が多く集まる都市部とはまた違った住民の意見と活動団体の意見との間にずれが生じないよう注意する必要がある。

将来空き家を活用してみたいと考えている人は全体の約 10%いる (Fig. 14)。実際、役場へ空き家の物件問い合わせは 2020 年 12 月時点で約 350 件あるなど、空き家の需要はあるが、空き家の提供が不足している状況である。空き家の提供が増えれば、一層地域の活性化が期待できる。

## 8. まとめ

行政による空き家活用として対象とした東彼杵町、波佐見町、小値賀町の 3 町すべてで空き家バンク制度・お試し住宅制度が実施されているが、いずれも高齢化率と転出入者数に大きな影響を与えるには至っていない。

空き家活用施策に関しては、まず空き家バンクについて、各町の世帯数に対する空き家バンクの年平均物

件登録数は所有者に対して交付金制度のある東彼杵町が一番多かったことから交付金制度は空き家バンク登録を促進する策として有効であると考えられる。若い世代を中心に空き家の需要はあるため物件の登録を促すさらなるソフト面の充実が望まれる。次にお試し住宅について、離島である小値賀町では利用者は少ないものの利用者の利用期間が一番長く実際に移住する割合も高いことから、移住を本格的に見据えた人の利用が多いことが分かる。返金制度も移住促進に効果があると考えられる。一方アクセス面も良く気軽に移動のできる東彼杵町では利用者の利用期間が短く、利用後実際に移住する割合も低いが利用者自体は多いことか

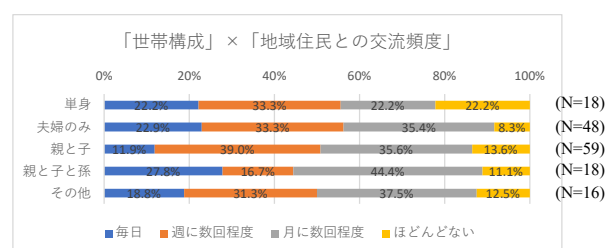


Fig. 11 世帯構成別による地域住民との交流頻度

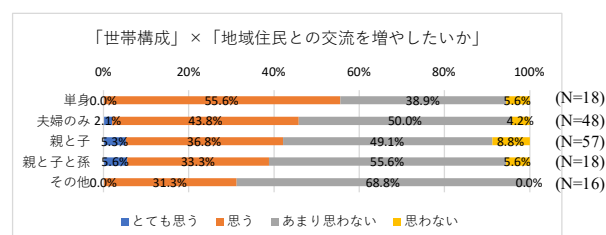


Fig. 12 世帯構成別による地域住民との交流への関心

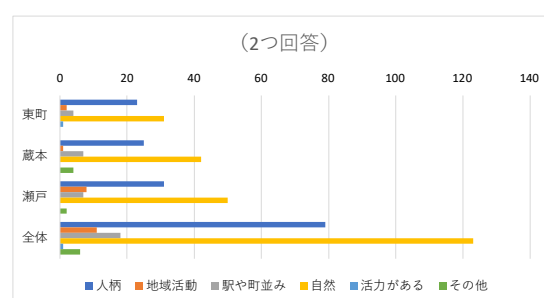


Fig. 13 住民が感じる町の魅力

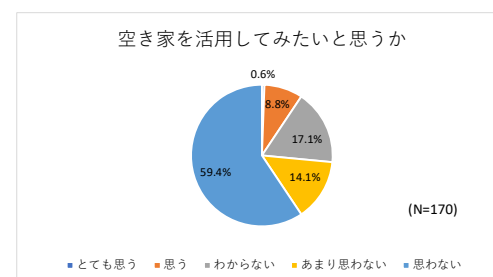


Fig. 14 住民の空き家活用への関心

ら、移住を本格的に見据えてはいないものの気軽に利用する人が多いことが分かる。利用期間の設定についてはさらなる検証が必要である。

民間団体による空き家活用についてはいずれの町も行政によるバックアップがある。行政同様高齢化率と転出入者数に大きな影響を及ぼすには至らなかったが、それぞれ店舗数、工芸家等の活動拠点、宿泊者数といった指標に貢献している可能性がある。

東彼杵町において、東彼杵ひとこともの公社は拠点を中心に活動を行っているが、住民の意識調査においては、東彼杵ひとこともの公社の活動拠点のある地域でまちづくりへの関心が低い人が多い結果となった。この要因については継続して検討したい。まちづくりへの関心が、単身世帯で低いことや地域住民との交流頻度と関連性があることから、特に単身世帯を中心に据えた地域住民の交流を増やす機会を提供することで、まちづくりに関心を持つ層の増加に繋がるのが期待できる。また、まちづくりへの関心が比較的高い移住者と現住者の交流の場を設けることで、両者が共存する意識を高め、移住者の視点を入れてまちの本来の良さを残しつつ暮らしやすいまちづくりを実現できると考える。

空き家を活用することは、ただ管理されない空き家の減少に繋がるだけでなく、初期投資費用をかなり抑えることができるため、一つの活動からまた次の活動が生じるなど活動の連鎖が生じやすいことも特徴である。東彼杵町・小値賀町のように活動に関する物件が一定の箇所に集まる集中型と波佐見町のように町全域に点在する分散型があるが、集中型のメリットとして連携のとりやすさや工期の短縮などがあげられ、そのエリアにおいて短期間で活動の効果を実感できる。分散型は短期間で活動範囲全域を盛り上げるのは難しいがそれぞれが派生して近傍エリアを盛り上げ、エリアどうしのつながりができていくことで長期的に見たときに町全体を大きく盛り上げる可能性がある。空き家やその周辺の特徴を十分理解した上で空き家を活用していくことで、他の活動とはまた違った道筋から地域の活性化に貢献できると考えられる。

**謝辞：**メール調査に協力していただいた東彼杵町役場の前平氏、波佐見町役場の土師氏、小値賀町役場の神崎氏、一般社団法人東彼杵ひとこともの公社の森氏、波佐見空き工房バンクの福田氏、NPO 法人おぢかアイランドツーリズムの前田氏に深く御礼申し上げます。またアンケート調査に協力していただいた東彼杵町役場

の松山氏、瀬戸区長の久保田氏、蔵本区長の滝川氏、東町区長の田中氏、居住所の皆様にも深く御礼申し上げます。なお、本研究は（公財）前田記念工学振興財団の助成を受け実施している。ここに記してお礼申し上げます。

#### 注釈

- 注1) 東彼杵町では空き家バンクに物件を登録した際に15万円が交付され、さらに最終的にその物件に入居者があった場合10万円が追加で交付される。
- 注2) 地方創生加速化交付金  
2015年に施行。自治体の先導的な取り組みを国が支援する交付金。
- 注3) 登録物件・契約物件所在地は郷単位での公開であるため詳細な位置については多少ずれがある。また所在地が不明なものは記載なし。
- 注4) 地域再生大賞  
2010年より主催。全国の地方新聞46紙と共同通信社が毎年、地域活性化においてモデルとなる活動に取り組む団体を表彰している。

#### 参考文献

- 1) 総務省統計局総務省：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数 2021年  
[https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000762475.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000762475.pdf)
- 2) 総務省統計局：住宅・土地統計調査 2018年  
[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g\\_gaiyo\\_u.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyo_u.pdf)
- 3) 萱沼竜輝，堤洋樹，讃岐亮：実地調査結果による空き家率と高齢化率の関連性に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，7272，p601-602，2018年
- 4) 清水陽子，花輪由樹：空き家の再生・活用を通じた地域運営の事例，公益社団法人日本オペレーションズ・リサーチ学会，pp138-143，2012年
- 5) 波佐見空き工房バンク 2021年12月15日閲覧  
<http://hasami-akikobo.com/list/>
- 6) おぢか島旅 2021年12月15日閲覧  
[http://ojikajima.jp/ojika/ojika\\_stay/2152.html](http://ojikajima.jp/ojika/ojika_stay/2152.html)
- 7) 東彼杵情報サイト くじらの髭 2021年12月15日閲覧  
<https://kujiranohige.com/>