

つながりのデザイン

-地方移住を背景とした空き家再活用を対象に-

Designing Connections

-Focusing on Vacant House Revitalization amid Regional Migration -

■ 杜 心宇 Xinyu DU

愛知県立芸術大学大学院 夏目知道研究室

Aichi University of the Arts

■ キーワード：空き家 地方移住 コミュニティデザイン

はじめに

日本では2005年から人口減少が始まり、中国では2022年に1960年代以来初めて人口総数が減少した。どちらの国も、地方から都市部への人口流出が続いており、地方では過疎化による地域経済力の低下や空き家増加などの問題が社会的に注目されている。少子高齢化の進行などに伴い、空き家は今後も増加すると見込まれている。

本研究は、地方の過疎化が進む現代社会において、地域経済低下や空き家増加などの問題解決を目指す。空き家を有効に再利用し、地域の特性を見直し、「つながりのデザイン」を通じて、地域に新たなコミュニティを創出、空き家の再活用を実現することを目的としている。

また、本研究者の出身地である中国河南省においても空き家の増加や経済の停滞といった状況が見られる。本研究を通じて、故郷の町の課題緩和にも寄与することを目指している。

1. 空き家の現状

1.1. 空き家に関するデータ

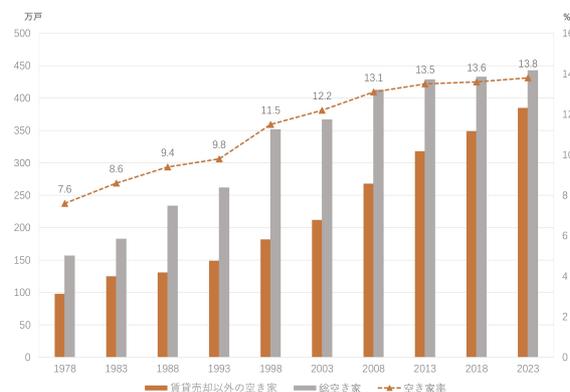


図1 日本空き家数及び空き家率の推移

日本総務省統計局 2023 年「住宅・土地統計調査」のデータによると、日本全国の空き家数は1978年の98万戸から2023年の385万戸に増加した。空き家率も1978年の 7.6%から2023年の 13.8%に上昇している(図1)。

1.2. 空き家実態調査

住宅・土地統計調査の結果をもとに、国土交通省が 2019 年に実施した「空き家所有者実態調査」によると、居住目的のない空き家所有者の6割近くが、相続によって取得したと回答している。その2割近くは、空き家までの所要時間が車・電車などを利用して1時間を超える遠隔地に住んでいた。

今後の利用については、約1割が「賃貸・売却する」意向を示す一方、4割は「空き家にしておく」と回答しており、将来的にも使う意向が見られない。その理由としては、親や祖父母の家であることから手放したくないといった心理的な愛着、改修や解体にかかる費用や手間、買い手・借り手がつかない地域需要の低さ、さらには相続の権利関係の複雑さなどが挙げられる。

これらの要因が重なり、空き家の長期放置を助長している現状がうかがえる。この調査結果から、居住目的のない空き家の放置問題として、空き家の所有者による活用が進みにくい状況も浮かび上がってくる。

1.3. 空き家もたらす問題

近年、管理が行き届いていない空き家は周辺環境に悪い影響を及ぼすことが、しばしば報告されている。例えば、庭の管理が不十分な場合、生い茂った庭木や雑草が景観を乱すだけでなく、蚊やスズメバチや害獣を発生させることもある。

国土交通省のアンケートでは、空き家の発生による想定される問題には、倒壊や屋根と壁の落下などの防災性の低下、火災発生の恐れ、犯罪の誘発、ゴミの不法投棄、ネズミ、野良猫の集中、落ち葉の飛散などがある。このような様々なリス

クが近隣住民を不安にさせることになる。

2.空き家に関する既存の解決対策

空き家の増加問題を背景に、国や自治体が近年様々な法律制度や支援政策を設けている。以下に、いくつかの例を挙げて主要な制度・仕組みを整理した。

2.1.助成金制度

各都道府県をはじめとする自治体は空き家に対し様々な助成金制度を公開している。名古屋市では、市内での管理不適切な空き家の発生を予防するため、空き家の所有者またはその賃貸人が、空き家を活用して地域活性化を図る用途に使用する場合、その改修工事にかかる費用の2/3(最大100万円)を助成している(愛知県名古屋市の「市民局地域振興部、令和2年創設」)。

2.2.移住促進事業

地方が都市住民等を受け入れる移住や交流人口の増加等につながる地域交流の推進により、地域を活性化することを目的として、市町村等または地域団体等が自主的・主体的に実施する、移住・定住・交流を推進する事業に対し支援する。助成金は200万円を上限とし、助成される対象となる経費の100%が上限となっている(一般財団法人地域活性化センター)。

2.3.住宅宿泊業法

従来は、一般の住宅を宿泊所として有料で提供する場合、旅館業法に基づく旅館業の営業許可を取得する必要があった。しかし、2018年に住宅宿泊業法が実行され、一般住宅を活用していわゆる「民泊」を営むことが容易になった(旅館業法民泊新法、2018年に改正)。

2.4.地域自治体の対策

自治体が主体となり、たとえば、愛知県名古屋市では空き家ストックに関する「空き家バンク」というウェブサイトが運営されている。

北海道下川町ふるさと開発振興公社のように空き家買取・再販による所有者及び利用者のニーズへの対応窓口が運営されているところもある。

2.5.民間企業の動作

不動産業界が全国的に空き家を収集し、情報公開サイトを作成している。株式会社0円都市開発では、無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト「みんなの0円物件」が運営されている。

CANVAS 合同会社による企業が学生と連携した空き家利活用を实践、JECT ONE による「アキサポ」サイトでの売却や活用など、希望者に最適プランを提案するサービスを運営している例もある。

2.6.社団・財団・NPO 法人からの支援

名古屋都市センターでは「教育機関」による改修実習や、ボランティアである「民間企業」「地域住民」による街歩きなどのツアーや体験教室の指導、物件紹介なども行っている。

特定非営利活動法人かけがわランド・バンクは、市民と協力した空き家マップの作成が行った。

一般社団法人福岡市社会福祉協議会共同事業体による、空き家を福祉施設への利活用事業、佐賀県空き家・空き地サポート SAGA では、空き家のリノベーションによるシェアハウスへの転用を行っている窓口を設置している。

3.日本における地方移住の事例調査

日本では、1970年代頃から都市の住民が農村での生活を志向し、移住する現象が始まった。2000年以降は大都市から地方への移住する田舎暮らしブームがあった。さらに2011年東日本大震災を契機に、大都市圏の暮らし方を見直すようになる人々が地方への移住する事例が確認されている。

また、新型コロナウイルスの世界的伝播により、社会に大きな転換がもたらされた。「非接触」や「リモート」などの行動変化による仕事のやり方、すなわち「テレワーク」が拡大したのである。コロナ禍以前から、「地方移住」への関心は高まりつつあったが、その流れが決定的になったと言えるだろう。

人口移動の経路として、地方移住に関しては、地方で生まれ育った人が都市へ移動したのち再び地元へ戻る形態というUターン、都市へ出た人が地元に近い地方都市へ移住する形態というJターン、都市部出身者などが新たに地方へ移り住む形態というIターンの三つに分けられる。それ以外にも、二拠点居住、二拠点就労、二段階移住など様々な形が存在している。ここでは、いくつかの地方移住を背景とした地域活性化の事例を調査してまとめた。

3.1.岐阜県郡上八幡

岐阜県郡上八幡町は、歴史的町並みが残っている山間地域であり、少子高齢化や人口流出に伴う空き家の増加が深刻な地域の一つである(図2)。こうした状況の中で、都市部からの移住促進と地域資源の再活用を目的とした空き家活用の取り組みが進められている。

建築・デザイン事務所「スタジオ伝伝」は、築93年の古いまちやを改修し、滞在施設「木ノ離」を設計した(図2)。郡上の伝統建築を守る職人さんと協働し、古くから伝わる部分や風情はそのまま残し、老朽化して腐った部分は新しい現代のデザインで両者の融合が表されている。そこを拠点に、地域住民やアーティストと職人、地元の人と旅人、現代アートと古い町屋、多様な交差を促進し、空き家再生活動を展開している。



図2 郡上八幡宿泊施設「木ノ離」一階

3.2.愛知県常滑市焼きもの散歩道

愛知県常滑市は、日本六古窯の一つとして知られ、焼き物文化を中心に発展してきた地域である。特に「焼きもの散歩道」周辺では、空き家となった古い陶器工房や空き店舗を改修し、カフェやギャラリー、アトリエなどへ再生する動きが活発である。

また、常滑は「招き猫」の生産地としても知られ、伝統的な文化が地域のアイデンティティを形づくっている。こうした文化的な魅力と空き家再生の取り組みがアーティストや作家などの移住を促し、地域活性化の新たな契機となっている。

3.3.ホシノタニ団地

神奈川県座間市のホシノタニ団地は、かつての小田急電鉄の社宅をリノベーションした団地再生の先進事例である(図3)。築60年の経過した集合住宅を単なる住居ではなく、地域に開かれたコミュニティ空間として再活用されており、多様なライフスタイルとコミュニケーションが形成されている。

具体的には、市民農園を設け、農家カフェやプロ農家による農業ゼミを開くことを通じて、地域住民や移住者と農家の交流と学びが促進されている。また、コインランドリーのある喫茶店の設置を通して、住民たちのコミュニケーションを日常的に取りやすくした。団地の古い間取りを若い人に向けたスタイルに変更し、生活利便性と居住快適性もアップしている。



図3 ホシノタニ団地の中庭

3.4.櫛の音 terrace

東京都練馬区の「櫛の音 terrace」は、古い賃貸アパートをデザイン事務所と不動産運営者が共同でリノベーションし、「小商いスペース付き住宅」として再生した事例である(図4)。

建物の前には開放的なデッキテラスを設け、住居と店舗一体化した構成により、居住者は暮らしの延長で創作や販売を行うことができる。入居者たちの交流や地域との関わりも促さ



図4 櫛の音 terrace

れ、都市部における新たな職住融合のライフスタイルを達成している。空き家再生と地域活性化を両立し、都市型コミュニティ形成の先進的なモデルと言える。

4.対象地域の現状と調査

4.1.リョウウ村(中国河南省)

本研究筆者が生まれ育った町は、中国中央部の河南省洛陽市の西北部に約60戸の町屋による長い街並みがあるリョウウ村で、中国の二番目に長い川である黄河のすぐ隣である(図4)。

黄河は曲がる場所が多く、川の底に砂が多いため、毎年夏の出水期によく河川氾濫に遭い、川床が日々高くなり、下流の住民たちだけではなく、付近の畑や農場なども経済的な損失が多かった。

この問題を解決するために、1991年から村の近くでダム建設が始まった。ダムの建設と同時に、やむをえずに集落を去る地元民が出た。それ以外にも地域産業の減少で都市へ引っ越す人も増えてきた。

一方、ダムの計画をきっかけで、周辺環境を含めている自然風景区が形成され、調水調砂期に多くの観光客が来て、観光経済が次第に発展していく面もあった。2002年自然環境を守るために、政府が人口的な耕地を自然森林に戻すという退耕還林政策が発表された。それに応じて、耕地面積がさらに減少し、2008年まで都市部へ移住した住民は6割以上になった。そこからの20年間で人口が激減し、空き家問題も日々厳しくなり、今まだ住んでいる住民は10戸で、そのまま放置すると、今後さらに悪化する恐れがある。

本研究では、日本の空き家現状や取り組みを幅広く調査・比較し、人と人とのつながりを生かした地域再生の方法を探索する。そのうえで、中国における同様の問題を抱える町に試行し、どの地域でも活用できるような仕組みづくりを目指している。



図4 リョウウ村の写真(2024年撮影)

4.2.住民へのヒアリング

本研究では、リョウウ村の空き家活用及び移住促進に関する住民意識を把握するため、2024年11月に地域在住者7名に対してオンラインインタビューを実施した。

今回のインタビューでは予想外の回答が得られた。地元住民に「外来者の移住を受け入れられるか」を聞いたところ、約半数の人が積極的には歓迎できない態度が見えたことである。その背景には、知らない人が地域に入ってくることへの不

安や、移住者とどのようにコミュニケーションを取れば良いのかわからないことから生じる。そうすると、抵抗感が存在していると考えている。

しかし、初回のインタビューでは対象者が7名と少なく、結果の客観性や一般化には限界があった。そのため、2回目は地域全体にアンケート調査を実施し、合計 43 名の回答を得て、より客観的なデータを得た(図 5)。

質問内容は、①年齢・性別・職業、②居住地(地方・都市)と居住年数、③現在の居住理由、④少子高齢化の実感、⑤将来の転出意向とその理由、⑥外来者の移住に対する希望と懸念、⑦望ましい移住者、⑧移住者とのコミュニケーション関心、⑨地域に望む施設、⑩自身の移住意向とその理由、などである。

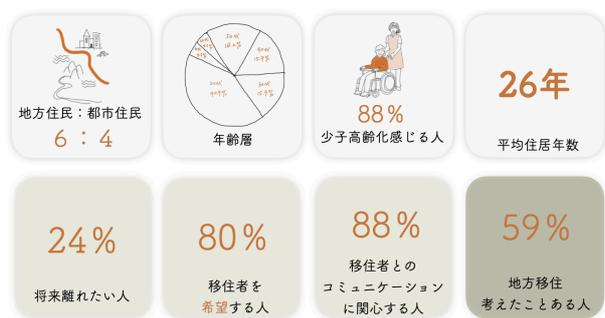


図 5 2 回目アンケートのデータ

その結果を見ると、地方に住んでいる人々の多くは、少子高齢化を感じつつも長年住み続けている人が多いことがわかった。また、地方では移住者に来てほしい反面、移住者とのコミュニケーションに不安を感じている人も少なくない。

一方、都市部に住んでいる人の約4割は、地方移住を考えたことがあると答えている。多様な立場の人と対話の中で、地方移住を成功させるためには、「人と人のつながり」や「コミュニティ」の存在が非常に重要となっている。

5.地域限定通貨「COIN」(仮称)の試行

5.1.調査からの仮説

前期の文献調査及び住民へのヒアリングを通して、空き家に関するいくつかの特徴が明らかになった。特に気になる点は、利活用が進みにくい空き家の多くが交通不便の地域に集中し、車を持っていない場合は、アクセスが困難なことである。また、ヒアリングでは「農業が担える人が減少している」、「農地が使われないまま放置されている」といった声が複数聞かれ、地域資源を活かす担い手が不足していることである。加えて、住民アンケートでは「外来者とのコミュニケーションの取り方が分からない」という不安が顕著であった。

これらの課題を踏まえ、本研究では、利便性の低さを単なるマイナス要因として扱うのではなく、むしろ都市生活では得難い体験(自然との距離の近さ、作業行為の身体性、地域住民との濃密な交流など)として再評価する可能性があると考えられる。さらに、空き家を拠点とした地域体験型のプログラムシステムを設計し、外来者(移住希望者・短期滞在者)が地域住民と「一緒に身体を動かしながら関わる」仕組みが、両者の

心理的距離を縮める可能性があると推測される。

以上の思考より、本システムの運用媒介となるアプリケーションをデザインすることとした。この理念を地域アプリで全体に反映することで、地域特有の生活環境が来訪者にとって新たな魅力として作用することを目指す。また、仕組みの内容を故郷の建物の特徴と結びつけることで、地域空間を活用した一連の体験型プロジェクトとして企図していくと考えている。

5.2.設定内容

地域限定通貨「COIN」(仮称)の設定内容は、以下である。

- 訪れた人に初期 COIN (例えば:100COIN)を付与し、このポイントは地域内のみで流通させる。

- 農作業や地域活動の手伝い、文化体験などへの参加によって COIN を獲得する。

- 得た COIN は地域内のサービス(例えば:車に乗せる、空き家の短期利用、レンタル畑など)と交換可能とする。

これにより、来訪者は「行動による価値交換」を通して地域生活を体験し、地域側は人手の補完や交流の機会を得る。

来訪者は技能・労働力・参加度に応じてコインを得ることができ、初期滞在の経済的なハードルが下がる。この仕組みは、外来者が地域の日常に自然に入り込み、地域内の資源・人・場所の接点を増やす効果を期待している。

5.3.情報共有と「地域ログ」の形成

アプリには、訪れた人がその時の思いや気づきを自由に記録できる「地域ログ」機能を設ける。

この記録は後に訪れる人へと引き継がれ、時間を越えたコミュニケーションを生み出す。個々の経験が連続し、地域の新たな物語を形成する仕組みである。

おわりに

2025 年度では、文献調査、事例調査、及びアンケート調査を通して、地域活性化における要因を多様な角度から分析した。空き家活用や地方移住の取り組みを成功させるためには人と人のつながりが極めて重要な役割を果たしていることが明らかになった。

今後の計画については、まずアプリのコンセプトをさらに完成し、故郷地域特有の建築空間や空き家の実態を踏まえた上で、卒制に向けた初期空間デザイン計画を作成していく予定である。

参考文献

- 総務省統計局、「令和 5 年住宅・土地統計調査」、<<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihongaiyou.pdf>> (2024年9月25日)
- 国土交通省住宅局、「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」、(2022年10月)
- 安部良、谷正和、「田園回帰現象における空き家の実態と移住者増加との関係」、日本建築学会計画系論文集第88巻 第804号 484—494(2023年2月)