特集 二地域居住とそれを支える不動産法制度【論説】

地方移住を巡る現状と移住者ニーズの変化

The current state of migration to rural areas and transition of migrant needs

Kazuo KASAMI : The Furusato Kaiki Junkan Undo Suishin Shien Center, a specified nonprofit corporation with 1 million people, Vicegeneral Secretary, M. Eng.

嵩 和雄*

The situation of the internal migration to rural areas has greatly changed in several years. There was the change of the measure of the government regional revigoration, too, and the number of young migration applicants in particular increased; half of the consultation cases for migration are from 20-30 year-old groups. In addition, dual habitation needs gradually decreases, and a person for the domiciliation to the district is most.

The number of migration applicants increased, and short supply in housing occurred, especially in lease properties. To meet such housing needs, several local municipalities have launched vacant-house banks, but the search for vacant house is still difficult.

When promoting migration to rural areas, the shortage in housing is crucial issue. Community-based approach to empty property owners is required as well as administration-based approach. In addition to existing local communities, new types of community such as NPO community would take its leading part for the issue.

1. 地方移住を巡る動き

筆者の勤めるふるさと回帰支援センターの昨年1年間の相談件数は初めて3万件を超えた。2008年からの10年で13.4倍という相談者の増加は、改めて地方移住の動きが本格化したことを伺わせる。

とはいえ、東京への一極集中の勢いは止まらず、地方創生の見直しの議論の中でもこの東京一極集中にどう歯止めをかけるかが論点になっている。

2014年の消滅可能性都市論（増田レポート）から国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において「地方への人の流れをつくる」と都市部から

の地方移住が明確に位置づけられた。その後、地方版総合戦略が策定され、全国で人口減少対策としての地方移住者受け入れの動きが加速した。

NPO法人ふるさと回帰支援センターでも、2014年時点で県専属の移住相談員を配置していたのは青森県、福島県、山梨県、岡山県、広島県の5県であったが、2015年にはこれが29県、2016年には38道府県にまで増え、現在は39道府県と静岡市が専属の移住相談員を配置している。

ふるさと回帰支援センターの相談件数を見ても、2015年からの伸びが著しい（図1）。これは、地方創生交付金等と呼ばれ、人口減少対策として

図1 ふるさと回帰支援センター相談件数推移(2008～2017)

2017年 ふるさと回帰支援センター・来場者アンケート(東京)より(NPOふるさと回帰支援センター 2018.2)

各道府県が一斉に移住者受入対策に乗り出したことも背景にある。

また、移住相談会や移住セミナーの開催数も2004年を境に急増。2017年はふるさと回帰支援センター共催セミナーだけで485回も開催しており、総務省の移住交流情報ガーデンや都内のアンテナショップ等で行われる移住相談会などを含めると、年に1000回を超える。

2. 若者の地方志向

図2はふるさと回帰支援センターの相談者の年齢構成の推移であるが、2008年に発生したいわゆるリーマン・ショックを契機に、20代から30代の移住相談もこの頃から増加、近年では相談の約7割が20～40代となり、かつての中高年の相談の割合を完全に逆転している。

成熟・縮減社会の中で「自分らしい暮らし」を求めて地方都市を含む「地方」に向かう若者が増えてきたのである。

この頃、国の施策も過疎懇談会の提言を受ける形で、これまでの補助金で行う地域おこしから、補助人とも言える直接的な人材支援が各省庁で制度化された。

2008年にはじまった農林水産省の「田舎で働き隊!」事業や、2009年からはじまった「地域おこし協力隊」などが主なものだが、特に「地域おこ

図2 ふるさと回帰支援センター相談者年代別推移(2008～2017)

2017年 ふるさと回帰支援センター・来場者アンケート(東京)より(NPOふるさと回帰支援センター 2018.2)

図3 移住相談者のUターン別推移(2010-17)

2017年 ふるさと回帰支援センター・来場者アンケート(東京)より(NPOふるさと回帰支援センター 2018.2)

し協力隊」ではこれまでに4000人を超える都市の若者を農山村に送り出しており、若年層の地方移住の受け皿の一つとなっている。

3. 変わり始めた「移住者」像

また2011年におこった東日本大震災を契機とした子育て世代の地方志向もそのターニングポイントと言える。福島原発事故や首都圏直下型地震がいつ来るかわからないという不安からの子育て世代の「疎開的移住」とも言える動きが出てきた。彼らは移住先として必ずしも「田舎」を希望せず、「仕事」と「住宅」を見つけやすい地方都市を望

む場合が多い。また移住相談者の動向を見ると、Uターン希望者の割合が増加しており、そのなかでも若年層のUターン希望が近年増加傾向にあり、彼らは出身地の農山村ではなく、雇用のある出身県の地方都市を希望する傾向にある。さらに「人口減少対策」が政策課題となったため、埼玉県や神奈川県などの首都圏の自治体も移住者の受入施策を拡充しつつある。

4. 定住か二地域居住か

移住希望者の移住形態別のニーズ（定住・二地域居住）の変化を見てみると、二地域居住ニーズは2010年に17.4%だったものが2017年では5.2%と大幅に減少している。また、年代別の二地域居住希望者の割合を見ると、20代以下は2.6%、70代以上で12.1%と少ないが、他の年代では30-50代で各20.5%、60代と23.2%大きく差はない。2005年に内閣府が行った「都市と農山漁村の共生・対流に関する世論調査」⁽¹⁾では、二地域居住の願望について、「ある」「どちらかという」とある」の回答は37.6%であったことを考えると単純には比較はできないが、およそ1/7まで落ち込んでいる。

ある程度の時間的余裕と金銭的余裕があり、二地域居住の希望者であるかつての団塊世代を中心とした地方移住の流れが若年層にシフトしていった結果、二地域居住ニーズが大幅に減ったものと考えられる。

また二地域居住希望者が移住先として希望する県の上位10県を見てみると、10位の広島県以外は関東甲信越に集中しており、定住を含めた移住希望先と比べ、現在の居住地からの時間距離が重要なポイントとなっていることがわかる。

5. 空き家に対するニーズと持ち主の意識

また、地方移住を考えた人がまず直面するのが、仕事の問題と住宅の問題である。

表2のIターン希望者の住宅ニーズを見ると、賃貸希望が67.8%と圧倒的に多く、「定住の前にまずは賃貸から」、あるいは若年層の移住相談の増加に伴って、「資金が少なくてもすぐに移住がで

図4 移住形態ニーズ推移 (2010-17)

2017年 ふるさと回帰支援センター・来場者アンケート（東京）より（NPOふるさと回帰支援センター 2018.2）

表1 希望する移住地ランキング

順位	移住希望地	
	二地域居住希望者	全て
1	山梨県	長野県
2	長野県	山梨県
3	神奈川県	静岡県
4	群馬県	広島県
5	栃木県	新潟県
6	静岡県	福岡県
6	茨城県	岡山県
8	福島県	福島県
9	千葉県	宮崎県
10	広島県	富山県

2017年 ふるさと回帰支援センター・来場者アンケート（東京）より（NPOふるさと回帰支援センター 2018.2）

表2 移住者が希望する物件の契約形態 N=1924

	希望する物件の契約形態				
	賃貸	分譲	分譲・賃貸	実家	その他
	58.2	13.5	8.3	12.1	7.9
Iターン	67.8	12.7	9.5	2.8	7.2
Jターン	66.3	12.9	10.9	1.0	8.9
Uターン	41.9	11.0	6.4	35.2	5.5
孫ターン	70.8	4.2	4.2	12.5	8.3
複数選択	52.5	10.0	15.0	20.0	2.5

2017年 ふるさと回帰支援センター・来場者アンケート（東京）より（NPOふるさと回帰支援センター 2018.2）

きる賃貸から」と考える移住者が増加している。

地方での過疎・人口減少から移住者に来てほし

図5 空き家所有者の意向

いというのであれば、「使わなくなった空き家を気軽に借りられる」と思う都市住民は多いが、実態はそうではない。

農山村の多くの空き家は、賃貸物件として流通しない「空いていない空き家」であることが多い。これは、現状では所有者や空き家を相続した子ども世帯にとって、空き家を活用する動機に乏しく、子世帯である空き家所有者の生活拠点は都市にあっても、盆暮れには墓参りに来る、庭先の草刈りに定期的に来る、家族の荷物がまだ片付けられずに置いてある等の事情がある。所有者にとっては農山村で暮らしてきた思い出もある住まいのため、他人に貸すことは簡単ではない。

「自分はいいけれど親戚が反対するから」「移住者に貸すことで近所に迷惑をかけるかもしれない」「お金に困っていると思われたくない」という心情から、活用には消極的になり、結果的に放置されることになる。

一方で、所有者としては愛着があるから手放したくないという人ばかりでなく、固定資産税や管理も大変なので、手放してしまいたい。という声もある。

地方の空き家所有者に行ったアンケート調査⁽²⁾では、空き家の利用については、将来自分で利用する」人が18%、「売ったり貸したりする気が無い」人が14%で、約1/3の人は移住者への提供

図6 「移住者向けの住宅の確保の状況について（自治体規模別）」

の意思はないが、流通の可能性のある空き家が約50%（「できれば売りたい（29%）」「できれば貸したい（14%）」「寄付したい（1%）」）となっている（図5）。

6. 空き家バンクの課題と利活用に向けた新たな動き

そもそも都市部の賃貸物件と違い、不動産流通という概念のなかった農山漁村において、移住者が住まいを探すことは困難である。空き家所有者と移住希望者が直接交渉すると、そのリスクをすべて空き家所有者が負うことになり、結果として空き家が賃貸化されず、空き家は時間の経過とともに老朽化していくことになる。

こうした双方の課題に対応するために、広がったのが空き家バンクである。そもそも空き家バンク制度は過疎対策の一環として、農山村における市場化しにくい空き家を移住希望者に提供する方法として始まったもので、県として取り組みは1987年の高知県による「こうち・田舎案内」が最初である。当時はリゾート構想における都市住民のセカンドハウスの利用を考えての空き家利用がメインであり、定住を目的としたものは少なかった。

空き家問題の解消と過疎対策のために作られた「空き家バンク」であるが、その実態は行政側が

図7 「空き家所有者向け適正管理条例の案内チラシと空き家バンク案内チラシ（長野県飯山市）」

住民からの登録連絡を待つだけで受け身になりやすく、結果として物件が集まらない。自治体のアンケートを見ても、多くの自治体、特に小規模の自治体で空き家物件の確保が困難であると答えている。（図6）

国土交通省の調査によると自治体が運営する空き家バンクは773市町村で運用されている³⁾が、空き家バンクのサイトを覗いてみると、登録される物件の多くが売買物件となっており、移住希望者の賃貸ニーズに対して、供給のミスマッチが起きていることがわかる。

これは、賃貸物件は希望者も多いことから、サイトに載せる前に事前登録者に紹介して決まってしまうということもあるが、持ち主が賃貸ではなく、売買に回す理由としては「改修の費用が出せない」「家主として管理できない」という理由もある。

こうした状況を受け、近年ではサプリース形式で自治体や地元の法人が借り上げるケースも出てきている。

高知県梶原町では、行政が空き家活用促進事業として、地元の空き家所有者から10年間の定期借

家契約で借受け、町が改修を行い移住希望者に貸し付ける方式で43棟の運用を行っている。

所有者としては借り主が行政かつ、10年間の定期借家契約という安心感があり、移住者側としては間に行政が入る安心感と、安価（15万円程度）で住めるというメリットがあり、この賃貸物件は全て入居中である。

7. 空き家の管理から活用へ

「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって、市町村が今までできなかった空き家への立ち入り調査ができるようになったほか、移住セクションでも所有者情報を閲覧できる法的根拠となった。

市町村でもこうした危険老朽空き家の問題に関しては、空き家の適正管理条例等で対応してきた。その目的の多くは危険空き家対策であるが、この空き家を活用するために活用する自治体も出てきている。

長野県飯山市では2012年に「飯山市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しているが、この

「空き家」になったお宅の維持管理をおまかせください！

こんなご意見を耳にしませんか？
長期滞りの入居施設に入った後の管理が心配だわ。
家賃も遠方にて、なかなか来れないし一大変だわ！

サービスの対象者: 下記の3つの条件を全て含む方の対象となります。

- 美浜町内の物件
- 空き家バンク登録物件
- 修繕箇所が少なく、利用可能な物件

サービスの内容	回数	時間	金額
①通常業務 ※室内の清掃、簡単な修繕 ※物件の管理・点検	1回	60分程度	1,000円(税別)
②上記業務以外の業務	要相談	要相談	別料金が必要です

ご自宅の維持管理サービスをおまかせいただけます！
利用者がお宅のことを心配なく、安心して施設に入れる環境をふさぎたいと思います！

なぜ、サービスを始めたのか？
人が住まなくなった家は、古い11年で壊れはじめ時間を過ごすに値がなくなっています。利用可能な空き家も激減せず、ふるさとの維持管理サービスを行い管理が行き届かない前に対応し、すぐ利用できる状態を維持することを目的とします。

NPO法人 ふるさと福井サポートセンター(ふるさぽ)
私たちのNPO法人ふるさと福井サポートセンターは、美浜町を中心とした空き家対策の推進を目的とし、空き家と空き家に住みかたを定める「空き家バンク(登録)」をおこなっています。近年建設費の高騰、ひびくでも多くの空き家を売却しない「空き家の活用につなげたい」という思いで活動しています。平成28年11月美浜町と空家バンクに関する連携協定を結びました。

お問い合わせ NPO法人ふるさと福井サポートセンター 理事長 北山大智郎
TEL/FAX 050-3565-5782 〒910-1131 福井県三方郡美浜町大野21-4-17
(E-mail) info@furusapo-fukui.com (URL) http://www.furusapo-fukui.com (Facebook) http://www.facebook.com/furusapo

図8 空き家アイドリング事業チラシ

条例を所管するのは飯山市住んでみません課（現移住定住推進課）である。

この適正管理条例の制定により、持ち主、所有管理者の管理義務について全戸配布ならびに固定資産税の納税通知書に同封し、もし管理できない場合は空き家バンクへの登録を促す案内を行い、除却だけでなく活用という提案も行っている。

また、空き家になってからの交渉が困難であることから、「空き家アイドリング事業」や「お家長生きプロジェクト」など、所有者が居住中から空き家になった際の利活用を促す取り組みもはじまった。

福井県美浜町で空き家再生に取り組むNPO法人ふるさと福井サポートセンターが行う「空き家アイドリング事業」は、地域の住宅が老朽化しないように、2016年から社会福祉協議会と協働で始めた空き家の適正管理サービスである。

これは以前、社会福祉協議会のケアマネージャーから、施設への入所が決まったひとり暮らしのお年寄りから空き家の管理を頼まれたのをきっかけにNPOに相談があり、これまで在宅介

護を積極的に推進してきた社会福祉協議会には、空き家の管理の相談が数多く寄せられ社協のスタッフが相談に乗り、要望に応じて家屋や庭の手入れをNPOが請け負う仕組みとなっている。

この設定料金は月1,000円からでNPOとしては赤字だが、マッチング可能なAランクの住まいを地域に残すことで新しい移住者を迎え入れる可能性が生まれる。実際にNPOがマッチングに携わらなくとも、いい状態で次世代・新住民に住みつなぐことができればそれでいいというNPO理事長の北山氏の考えで行われている。移住希望者に空き家を紹介しても、状態のいい物件しか成約しない。住まなくなった直後をAランクとすると、わずか1年でBランクに下がる。そしてBランク以下の物件は空き家のマッチングサービスを行っても、まず成約までいたらない。そして放置され朽ちる空き家が地域にあふれだすからだ。

「お家長生きプロジェクト」を行っている徳島県神山町はIT企業のサテライトオフィスや若い起業家などの移住者が増えていることもあり、移住希望者に紹介できる住宅が不足し、入居待ちが続いている。そこで、町内の高齢の一人暮らし家庭などに、空き家になったあとではなく、居住している間に本人と家族や親族などの相続人で事前に相談をしてもらい、神山町移住交流支援センターに登録してもらい、その後空き家になった際にセンターが入居者を探す支援を行う仕組みである。また、登録された家には目印になる木製の札を掛け、周囲に住宅提供の意思表示を行っている。

このように移住者を受け入れたいという地域側に空き家活用や移住者受け入れの支援組織があることで、地域側に利活用の動機があることから、所有者および管理者の心理的ハードルを下げることができる。

8. まとめ

近年、移住相談に来る若者の中でゲストハウスや民泊をやりたいという相談も数多く寄せられるようになった、移住のネックとなる「住まい」と

図9 ゲストハウスを開業する若い移住者

図10 ホームセンター駐車場での空き家相談会

「なりわい」の2つが解決だけでなく、「空き家問題」という地域課題が解決できるからであろう。

こうした移住者は古い家を安く買い受け、自分で改修しながら住めるようにしていただくではなく、地域の移住支援団体などと連携して、改修そのものをイベント化し、都会からの参加者を集め、地方暮らしの魅力そのものを発信している。

また、空き家を適正に管理・活用していくには、所有者の「地域のためになる」「地域に迷惑をかけるために」といった大義名分づくりと地域側から所有者への積極的なアプローチが重要な契機となる。

先に紹介したNPO法人ふるさと福井サポートセンターでは、お盆の時期に地元のホームセンターの店頭を借り、空き家の管理・活用の相談会を実施している。これは普段地域にいない所有者がお盆時期に空き家の清掃道具や仏花を買いに来ることが多く、こうした人に気軽に相談できる機会をつくるために実施されている。

移住者受け入れと空き家活用において重要なポイントは、空き家の所有者と新しい生活にむけて不安を抱えている移住希望者の双方の不安解消を行うことである。

そしてその両者の間に地域社会が介在することで、地域に対する一定の理解のある移住希望者が空き家の紹介を受けることになり、空き家所有者にとっては地域社会とリスクを分け合って空き家

を貸すことができるようになる。

その担い手としては集落や自治会などの地縁を媒介にする既存のコミュニティだけでなく、移住者の受入や空き家の利活用を活動内容にしているまちづくり協議会や地域型NPOといった「新しいコミュニティ（地域運営組織）」が重要な担い手になるだろう。

- (1) 都市と農山漁村の共生・対流に関する世論調査
2014.11 内閣府大臣官房政府広報室
<https://survey.gov-online.go.jp/h17/h17-city/index.html> (2018年8月13日閲覧)
- (2) 地方の空き家改修のプロトタイプ構築と流通促進事業
成果報告書（NPO法人ふるさと回帰支援センター
2011.3(平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業：
国土交通省)）
- (3) 平成29年度 空き家バンクに関する調査 調査研究報告書
（一般社団法人 移住・交流推進機構 2018.2）

参考文献

- 『移住・定住支援施策による住まいのマッチング体制にかかるアンケート調査』国立研究開発法人建築研究所・NPOふるさと回帰支援センター 2017.2
- 佐久間康富・筒井一伸、嵩和雄・遊佐敏彦：農山村の空き家再生に地域社会が果たす役割に関する研究 ―「新しいコミュニティ」に着目して―、住総研・研究論文集、No.43, pp.103-114, 2017.3
- 山崎義人・佐久間康富編『住み継がれる集落をつくる 交流・移住・通いで生き抜く地域』、学芸出版社、2017.8