

事業名称	中山間地域の持続的な経済循環構築による空き家問題解決事業
事業主体名	一般社団法人コノマチ
連携先	信州大学 経法学部教授 武者忠彦氏、一般財団法人 長野経済研究所 佐久穂町役場 総合政策課 政策推進係
対象地域	長野県南佐久郡佐久穂町
事業概要	1:大学生による4つの空き家・集落調査の実施 2:中山間地域における空き家の利活用イメージの作成 3:1および2を集約した公表用調査報告冊子データの作成 4:経営専門家との検討に基づく利活用スキームの作成
事業の特徴	1:集落調査は単なる空き家調査ではなく、地域の歴史的・地理的な文脈を可視化するとともに、移住者の暮らし方にも注目した内容である。 2:報告冊子は地域の人に関心を持ってもらう工夫を凝らした。 3:来年度以降の具体的な取り組み内容まで含めて検討を行った。
成果	1:調査結果をまとめた報告冊子の完成と公表 2:経営専門家との検討に基づく、空き家利活用に向けた事業スキームの策定 3:活動報告用ホームページの整備と活動実績の公表
成果の公表方法	ホームページにおける公表 (URL: https://cono-machi.com)
今後の課題	1:調査を進め、事業を構想した次の段階として、実践することが求められる。賛同者、協力者も増えている中で、取りまとめ事業化すること。 2:更なる調査範囲の拡大と、物件所有者や移住希望者以外の地域の人にも、関心を持ってもらい、参加してもらう方法を具体化していくこと。

1. 事業の背景と目的

(1) 基本的な問題認識

本事業は、都市・田舎を問わない社会問題である空き家問題について、対象地域あるいは中山間地域独自の特性に着目しながら、解決の方向性を探るものである。この事業に取り組む私たちの根底にあるものは、空き家に関して解決すべき問題が、供給面(利活用可能な空き家の「仕入れ」と需要面(利活用希望者の確保とそれらの「仲介のあり方」)の2つの観点に整理できる反面、これらに対する認識不足が空き家問題解決を複雑化している、という仮説である。

既に空き家問題が全国共通の課題として広く顕在化している一方で、地域の地理的、歴史的な文脈を無視した先進事例の単純な落下傘的な適用は、「勝ち馬に乗る」戦略というよりは、むしろ「泥舟に乗る」戦略となりがねない危険性を孕んでいる。集落の存続自体が危ぶまれる中山間地域において、空き家問題の課題解決は、持続可能な地域のあり方、その地域らしさを考えることなしに、解決にたどり着くことはないと考える。

(2) 当該地域における現状と課題

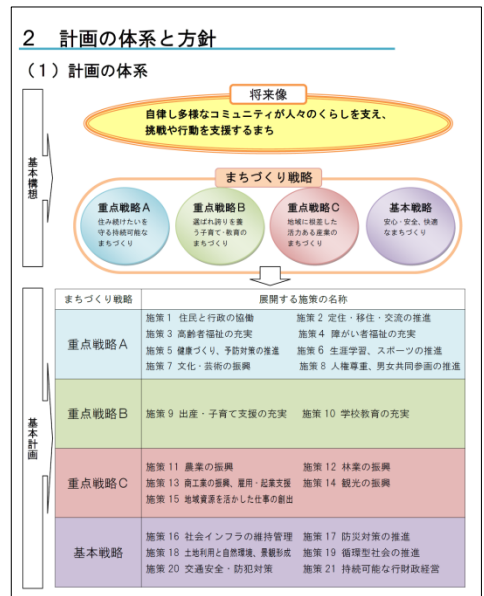
- ◆佐久穂町は長野県の東部、南佐久郡の北部に位置する町で、人口規模は10,218人(令和2年国勢調査)。国立社会保障・人口問題研究所の推計を上回るペースで人口減少が進んでいる地域である。
- ◆平成29年度に策定された佐久穂町前期総合計画において、「自律し多様なコミュニティが人々の暮らしを支え、挑戦や行動を支援するまち」を目指す将来像としている。特に空き家関係においては、空き家の利活用による移住・定住支援などを施策として掲げている。
- ◆中山間地域の定義として用いられる農林統計の指標では、町内の全ての地区が「中間農業地域」もしくは「山間農業地域」に該当する、まさに中山間地域の町である。

- ◆ 中山間地域が全国に占める土地面積の割合は7割を越える一方で、居住する人の割合は1割程度であるとされている。中山間地域の持つ多面的機能を維持するためにも、人口減少や空き家増加は解決しなければいけない問題の1つである。
- ◆ 佐久穂町が2016年に自治会の協力を得て実施した空き家調査では、約4,000戸とされる町内戸数に対して、537戸の空き家が確認された(空き家率:約13.4%)が、その後の経過等を踏まえると、現在ではさらに空き家率はさらに高いことが想定される。(佐久穂町空き家等対策計画)
- ◆ 佐久穂町が実施した町内在住する若者へのアンケート調査(2015年)では、女性が町外から戻ってこない主な要因として、「若い女性や結婚後の家族が住みたいと思うような賃貸物件がない」「町内の宅地、分譲住宅、空き家等の情報を聞かない」などがあげられている。
- ◆ 佐久穂町の特性として、新幹線の通過駅から距離的に離れておらず、また日本で初めての教育方法を導入した私立小学校が、数年前に開校したこともあり、移住・空き家入居希望者に比して、地域の住宅市場に流通している空き家自体が少ない状態にある。
- ◆ 佐久穂町では町内の空き家利活用のため、いくつかの支援策を用意している。その一例としては、空き家対策事業補助金などが用意されている。

図1 佐久穂町の概観(成果物から抜粋)



図2 佐久穂町の思い描く将来像



出典: 第二次佐久穂町総合計画

(3) 今年度事業における課題認識

- ◆ 空き家流通の供給面と需要面の問題を解決するひとつの方法は、地域社会からのクレジット(ここでは特に**心情的な信頼と実績に基づく信用**を想定)を持つ存在が空き家を仕入れて、移住者と地域社会を仲介する仕組みの構築と考える。
- ◆ この仕組み構築のためには、「A 地域社会からのクレジットの獲得」「B 空き家の仕入れ」「C 移住者と地域社会を仲介する仕組みの構築」の3つの観点から課題解決を図る必要がある。今年度事業については特にAについての調査・検討を行い、次年度以降においてBおよびCの課題解決に向けた活動を実施していく計画である。
- ◆ いかに地域社会からのクレジットという観点において、地域の地理的、歴史的な文脈を継承することの重要性を理解する必要がある。何故なら、このことは所有者が空き家を安心して託せる主体となるのに必要なだけでなく、空き家に住む移住者に対して理解してもらう仲介作業を行うことで、クレジットの維持をすることができるからである。
- ◆ これらの観点を念頭に、本事業では集落ごとの空き家点検調査や中山間地域における空き家活用イメージの作成、そして次年度以降に向けた資金調達方法の検討を各専門家と実施した。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

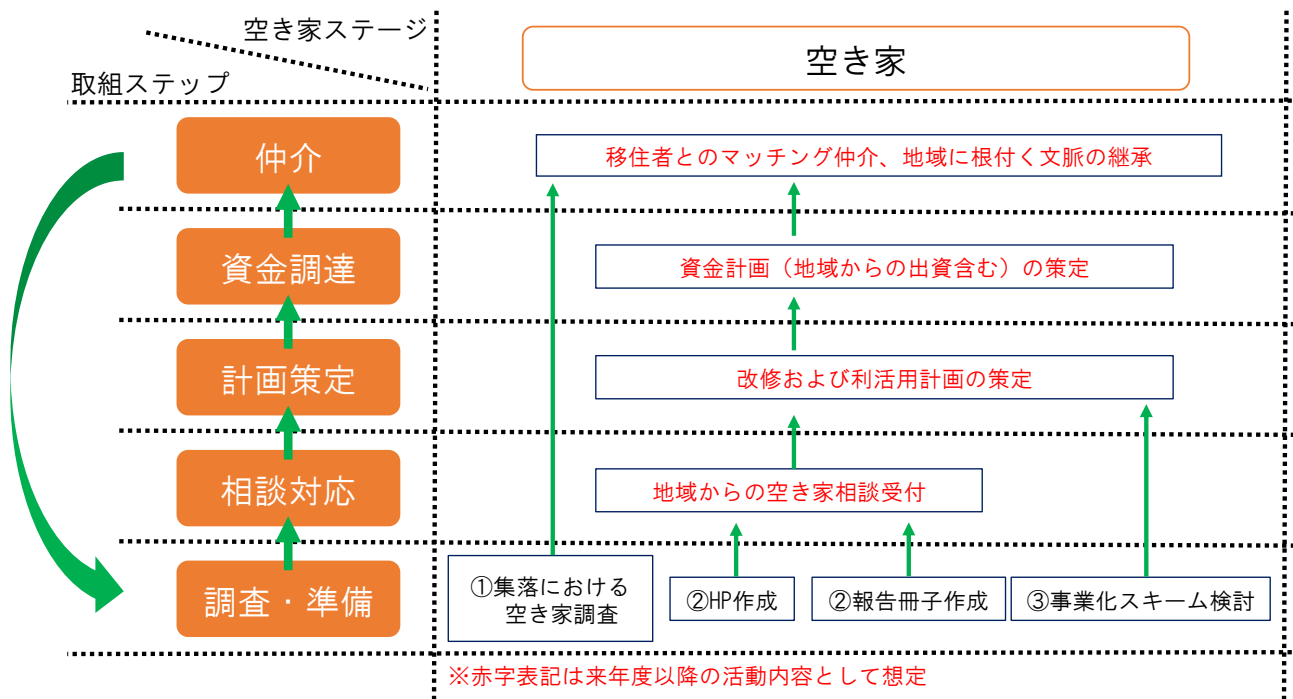
◆役割分担表

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者(組織名)	業務内容
	①大学生による 空き家・集落調査		
②空き家活用 イメージの検討	プラン作成 パース図作成	専門家	空き家活用プランの作成 モデルプランをパース図へ落とし込む
③対外公表に 向けた整理	HP作成	専門業者	事業成果報告用、情報発信用HPの作成
	冊子データ	デザイナー	全体構成、デザイン作成
	報告書作成	長野経済研究所	事業成果報告用の報告書作成
④利活用事業の スキームの検討	事業構築支援	経営コンサルタント	モデルプランに対する専門的アドバイス
	検討支援	長野経済研究所	資金調達等に対する専門的アドバイス

◆取組スケジュール表

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和3年度								
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
空き家検討	①大学生による空き家・集落調査	実態調査				—	—				
		インタビュー				—	—				
		座談会					—				
	②空き家活用イメージの検討	プラン作成			—	—	—				
パース図作成						—	—				
情報発信	③対外公表に向けた整理	HP作成					—	—			
		冊子作成					—	—			
		報告書作成						—	—		
事業検討	④利活用事業のスキーム検討	事業構築支援						—	—		
		検討支援							—	—	

◆取組フロー図



(2) 事業の取組詳細

① 大学生による空き家・集落調査

専門家	武者忠彦および信州大学武者ゼミ生
資格・専門的な分野	信州大学 経法学部 教授および長野県住宅審議会会長

- ◆ 連携専門家である信州大学の武者教授およびそのゼミ生により、佐久穂町内の空き家調査を実施した。
- ◆ 佐久穂町全地域までは実施できなかったため、複数の集落を選定して調査を行った。集落についても、旧宿場町、戦後以降の新興住宅団地、山間の農山村地域など、それぞれ性格が異なる地区を選定した。
- ◆ 調査内容は単純な空き家の数や状態だけでなく、集落の歴史や地理的な背景においても文献調査などで整理をした。加えて、それぞれの地域で空き家の利活用をしている方へのヒアリングを実施し、これまでの経緯やどのような生活を送っているのかといった、より人にフォーカスした調査も行った。

写真1 調査前のミーティング



写真2 集落調査の様子①



写真3 集落調査の様子②



写真4 集落調査の様子③



- ◆ 大学生による集落調査に加えて、空き家問題について知見を持つ関係者による座談会を行った。
- ◆ これらの事業成果は、大学生の調査結果とまとめて対外公表用の冊子データ等にて整理をしている。

写真5 座談会の様子



写真6 座談会の様子②



② 専門家による新たな空き家活用イメージの検討

専門家	株式会社 CREEKS 古後理栄 広瀬毅
資格・専門的な分野	一級建築士、コワーキングスペース運営など

- ◆ 空き家活用イメージを制作するにあたり、株式会社 CREEKS(長野市)の古後氏に依頼を行い、専門的な知見からのアドバイスや活用イメージからのパース図作成などを実施した。
- ◆ 株式会社 CREEKS では、戸建住宅のリノベーションや空きビルのコンバージョンなどに加えて、長野市でのコワーキングスペース運営事業も行い、多数のメディアなどでも取り上げられている。

写真6 RC 社宅のリノベーション事例



写真7 木造戸建住宅のリノベーション事例



出典:株式会社 CREEKS HP

- ◆ 利活用モデルのパース図作成については、作成者の意図と建物の現状を反映させつつ、統一感のあるデザインに仕上げてもらふことで、地域住民や関係者への伝わりやすさに配慮した。
- ◆ 加えて、別地域でリノベーション事業を実施している専門家との協力により、都市部と中山間地域における活用方法に求められることの相違点と一致点を探るなど、単純な一方的なアドバイスを受けるにとどまらない検討を行った。

写真8 空き家内部の調査



写真9 空き家の外観調査



図3 空き家活用イメージ①(成果物から抜粋)

図4 建物間取り図案①



専門家	岩下大吾：山村テラス
専門的な分野	佐久穂町、佐久市で4棟の宿泊施設を運営する事業者。うち3棟は古民家等をリノベーションした施設であり、周囲からの評価も高い。

- ◆佐久穂町の協力専門家である岩下氏は、古民家リノベーション物件における宿泊業を数年前から営んでおり、リピーター客も確保しているなど、利用者および地域関係者からの評価も高い。

写真 10 事業者が運営している宿泊施設写真(左:月夜の蚕小屋、中央:ヨクサルの小屋、右:木馬のワルツ)



出典：山村テラス HP

- ◆中山間地域における空き家の活用について、既に実践から成果までを出している存在であり、改修方法のみならず活用方法や入居者のライフスタイルにまで含めてアドバイスを受けた。
- ◆特に宿泊事業者ということもあり、建築家や設計士とは異なる、利用者や事業主体サイドからの意見が多く、活用イメージを作成する際の参考となった。
- ◆一般的な評価額の低い中山間地域の空き家でも、事業者の手腕と事業計画次第では、十分なキャッシュフローを生み出す経済価値をもつ、その可能性があるということを改めて確認することができた。

写真 11 山あいの空き家調査(左:外観、中央:内部①、右:内部②)



図5 空き家活用イメージ②(成果物から抜粋)

CASE 3 山沿いの平屋 佐久穂町大日向

この地の暮らしを満喫できる、非日常的空間。

事業者
山村テラス
岩下大吾

空き家活用イメージファイル

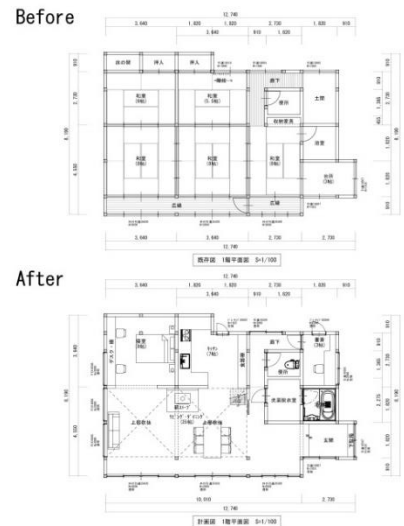
この物件は、山沿いの平屋で、眺望がゆっくりと楽しめるような非日常空間をデザイン。夏は月夜から明け方にかけての間に滞在し、冬はストーブによって暖をとる。自然に恵まれたこの地で、地元客の四季を大切に感じることが出来る。

山沿いの平屋

眺望の風景

内装：株式会社CREKA 藤倉典典

図6 建物間取り図案②



③ 対外公表に向けた整理、歴史的・地理的な文脈の可視化

- ◆ 大学生による空き家調査結果およびヒアリング内容を整理し、広く地域の方あるいは他の中山間地域の方に関心を持ってもらえるような内容にまとめた。
- ◆ ただの空き家の数や状態だけでなく、集落の成り立ちや過去の背景なども調査している。また、集落に住む移住者へのヒアリングについても記載しており、「人と地域の仲介」に向けた内容となっている。

図7 空き家調査結果のまとめ(成果物から抜粋)

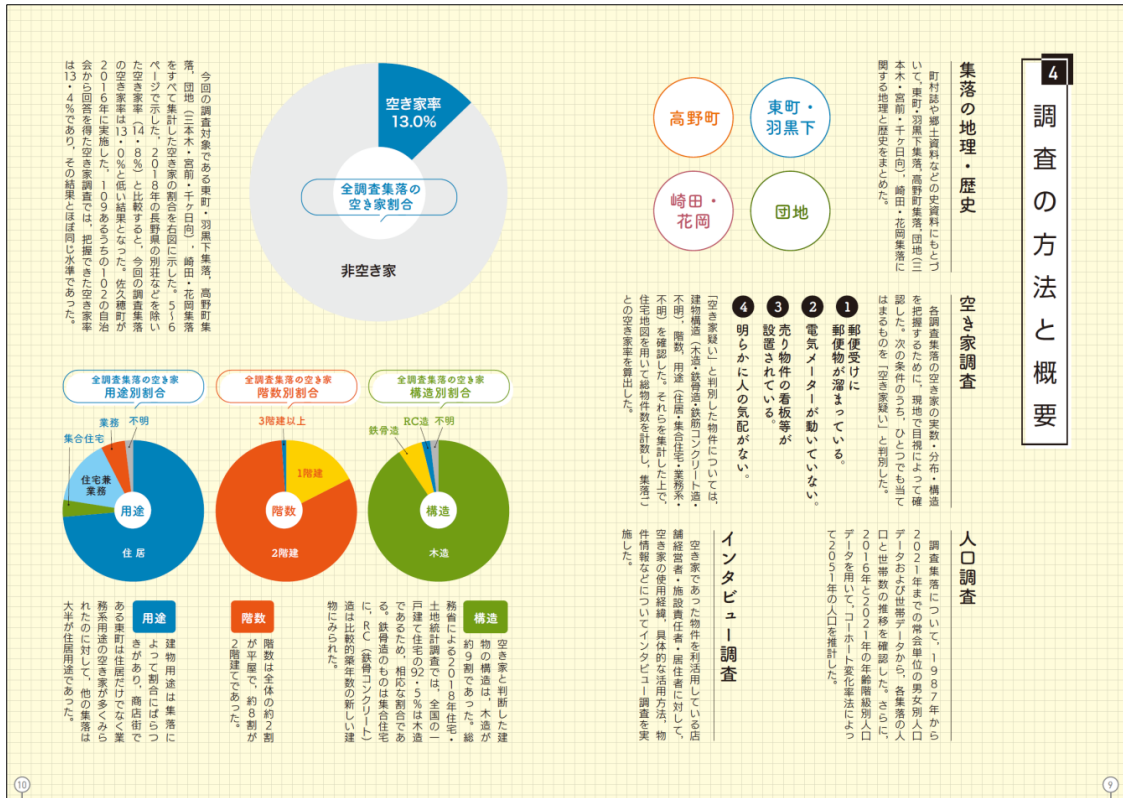


図8 集落の成り立ちと空き家の発生背景(成果物から抜粋)



④ 外部専門家との利活用事業のスキーム検討

専門家	中澤俊成：株式会社マネジメントリライアンス 代表取締役
資格・専門的な分野	元金融機関勤務、中小企業診断士、経営コンサルタント

物件を仕入れ、事業推進を進めていくためのスキームについて、経営の専門家との検討作業を行い情報の整理や今後の方向性についてまとめた。内容は以下のとおりである。

◆検討により整理された内容(一部)

i)スキームの整理

- ・まず、専門家である中澤氏には、経営コンサルタントとして基本的な会社形態による比較や、資金調達方法および事業採算手法についての整理をしてもらった。
- ・その中から他地域における事例なども鑑みて、会社を設立する際の形態としての「合同会社」、不動産取得における資金調達方法としての「少数私募債」が望ましいとの提案に至った。
- ・あくまで一案であるが、これらを参考として来年度の事業化に向けた方向性の検討を行った。

ii) 中山間地域での事業化、収益化

- ・中参加地域の空き家賃貸業で、事業化や収益化の可能性をまた同時に検討した。この時に重要となったキーワードは、「損しない程度に儲けながら地域活性化にも貢献する」ということである。
- ・事業の自走、持続、拡大を考えたときに、稼ぐということは非常に重要であることに疑いようはない。ただし、狭く見知りの多い土地柄、あるいは過疎化が進行する市場性を考慮すると、社会的な意義が重要であり、地域資源や人材を活かして地域課題を、ビジネスの手法で解決するコミュニティビジネスにも通じる。
- ・だからこそ、事業収益を次の投資に回し、地域での経済循環を起こしていく必要がある。それは、単独の事業者のみが取り組んだり、儲けたりすれば地域が良くなる、というものではない。

◆事業化に向けた方向性

i) 資金調達方法の多様化

- ・専門家との検討やこれまでの事例に基づき、中山間地域においても空き家ビジネスが稼げる事業として成り立つ可能性が十分あることを、改めて認識した。
- ・一方で、ただの会社が空き家の仕入れと販売・賃貸を行っても、一般的な不動産業あるいは不動産賃貸業との違いは小さく、根本的な中山間地域における空き家問題の解決にはつながらない。
- ・今回の事業のテーマでもある、空き家の物件化には地域からの信頼・信用を持つ主体が必要、という点において、地域住民等から関与してもらおうという形も想定されるが、それは資金面での参加も考えられる。
- ・例えば、専門家との検討の中で、合同会社のような組織形態で空き家賃貸業を行うことや、地域住民からの少数私募債によって資金調達を行うことの有用性が確認された。また、クラウドファンディングのように、自分たちの事業内容を広くPRしつつ、資金を調達する方法も空き家賃貸業などに活用できる。

ii) 会社設立に向けた可能性

- ・検討を進める中で、地域で建設業を営む数先の事業者から、事業化した際の出資および企業体への参画に対して、前向きな解答を得ることができた。
- ・企業の形態としては、専門家からの提案に従って合同会社で立ち上げることは候補の一つである。いかなる形態においても、地域の複数の住民出資による会社設立により、新しい展開を生み出せる可能性がある。

- ・現状としては構想段階だが、来年度以降は本格的な検討を進め、会社組織の立ち上げと具体的な物件の運用などに着手することを目標に、事業を進めていく計画である。

iii) 建築業者自身による事業運営

- ・特に複数の専門的な建設業者が会社運営に参画した場合、いくつかのメリットを想定することができる。特に想定されるメリットとして、次のようなものが考えられる。

表1 建設業者の参加メリット

1	改修を本業の閑散期に行うことで、雇用の維持や効率化による人件費削減が見込める
2	専門的な知見に基づき、過不足のない改修やメンテナンスをすることができる
3	建築業者が関与することで、空き家自体に対する心配や不安を減らすことができる

- ◆事業化に向けた方向性として、専門家からの提案および検討を踏まえて、利活用事業スキームを構築した。以下の図は概略図だが、今後、協力者を募るとともに中山間地域におけるビジネスモデルとして、具体化させていきたい。
- ◆事業化に向けた取り組みについては、現段階では成果公表用冊子等にも取りまとめていないため、次年度以降の事業実施にあわせて、地域に対する発信を行っていきたい。

図 12 提案に基づく事業化イメージ図

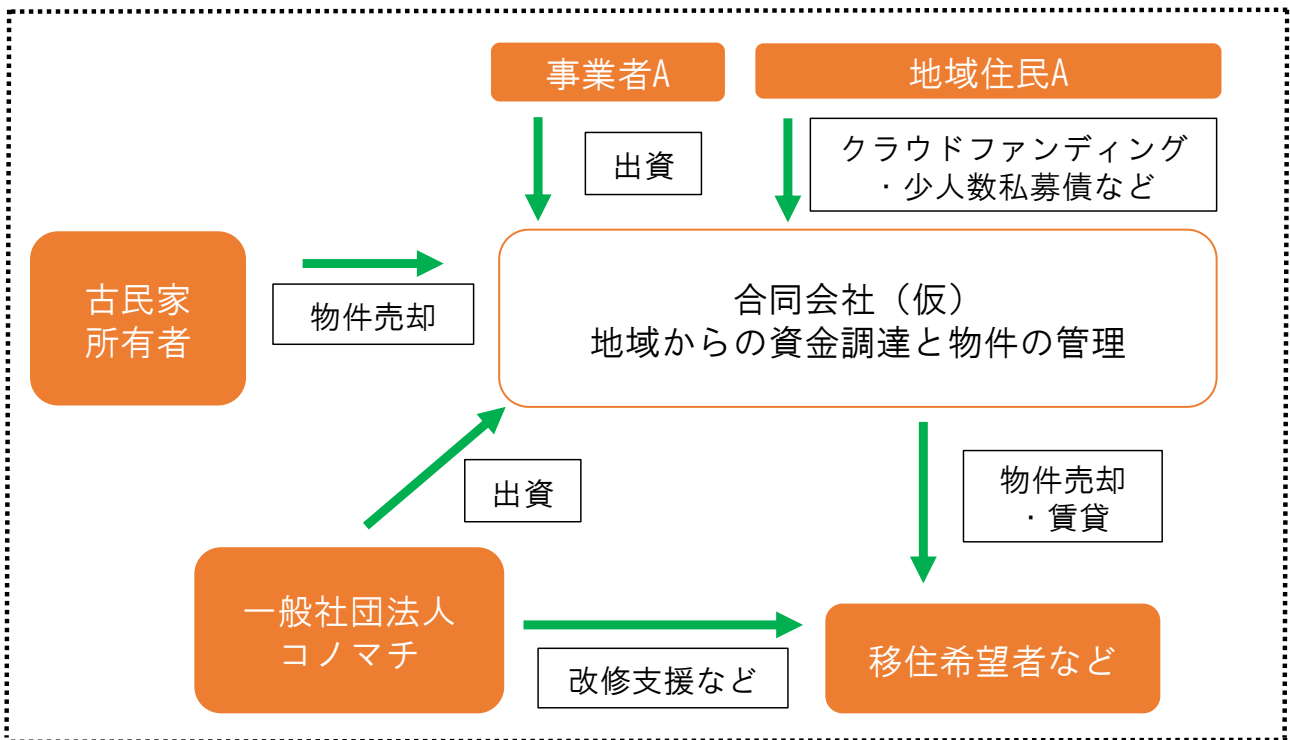


図 15 有識者を交えた座談会について②(成果物から抜粋)

佐久穂の空き家問題を斬る

佐久穂町では、空き家問題が深刻化している。空き家問題の解決には、行政だけでなく、民間企業やNPO、市民団体など、多様な主体が連携して取り組む必要がある。本座談会では、関係者から意見を聞き、効果的な対策を探ることに努めた。

佐久穂町の現状
佐久穂町は、人口減少が進んでいる。特に高齢者の割合が増え、若年層の人口が減少している。この結果、空き家が増え、地域が寂れていくという状況にある。

課題
空き家が増えることで、地域の景観が損なわれ、防災上のリスクも高まっている。また、空き家の管理コストが重くのしかかっている。行政だけでは対応が難しく、民間企業やNPOの力を借りる必要がある。

解決策
空き家の活用を促進し、管理コストを軽減させる。例えば、空き家を民泊やシェアオフィスとして活用したり、NPOが管理を行うなど、多様な活用方法を模索する必要がある。

借り手も貸し手ももっと増えるかもしれない

佐久穂ならではの、暮らしたスタイルができてくれば、借り手も貸し手ももっと増えるかもしれない。空き家問題の解決には、借手と貸手の両方を増やすことが重要である。

借手側の課題
借手側には、空き家の質や立地、管理費などが気になる。また、借入のハードルも高い。行政や民間企業が、借手側のニーズに応じたサービスを提供することが求められる。

貸手側の課題
貸手側には、空き家の管理コストやリスクが気になる。また、借手の信用が気になる。行政や民間企業が、貸手側の不安を解消するためのサポートを提供することが求められる。

誰でもないから借りてくればなく、そこに住んでもらいたい人を探すことの方が仕事としてやりがいを持つ。

図 16 有識者を交えた座談会について③(成果物から抜粋)

佐久穂の空き家問題を斬る

佐久穂町の空き家問題は、地域に詳しい人々が世話役に活躍している。彼らの活躍により、空き家の活用が進み、地域が活性化している。

世話役の役割
世話役は、空き家の活用を促進し、管理コストを軽減させる。例えば、空き家を民泊やシェアオフィスとして活用したり、NPOが管理を行うなど、多様な活用方法を模索する必要がある。

課題
世話役の活動には、行政や民間企業からのサポートが必要である。また、世話役の活動が持続可能なものであることが求められる。

解決策
行政や民間企業からのサポートを受け、世話役の活動を支援する。また、世話役の活動を評価し、その成果を地域に還元することが求められる。

空き家というものが直接的に手に入るという仕組みが田舎ではナンセンス

空き家というものが直接的に手に入るという仕組みが田舎ではナンセンス。田舎では、空き家の活用には、地域に根ざった仕組みが必要である。

田舎の課題
田舎では、人口が少なく、空き家の活用が難しい。また、空き家の管理コストが重くのしかかっている。行政や民間企業が、田舎の課題に応じたサービスを提供することが求められる。

解決策
田舎の課題に応じたサービスを提供し、空き家の活用を促進する。例えば、空き家を民泊やシェアオフィスとして活用したり、NPOが管理を行うなど、多様な活用方法を模索する必要がある。

空き家の世話をしたときに、ちゃんとそれをいいこととしたらねって頭影できるのよ

ii)HP 公表

- ◆ 成果報告用として団体の HP を整理。過去の事業実績などについても併せて公表できるように整備を行った。過去の取り組みまでを含めて、地域の関係者や移住希望者に知ってもらう。
- ◆ 学生の空き家調査については、武者ゼミ関係の HP などでも公表していただく予定。

図 17 活動公表用の補助事業者 HP



図 18 武者ゼミ HP および信大アンドコモンズ HP



出典：信州大学武者ゼミHP・信大アンドコモンズHP

3. 評価と課題

(1) 大学生による空き家・集落調査

- 【評価】 空き家調査や地域関係者へのヒアリングから、集落ごとの特性や空き家発生原因が判明した。空き家を活用していくためには、集落到根づく文脈を読み解いていく必要があることが改めて確認された。
- 【課題】 空き家を所有している方へのヒアリングを行うことができなかったが、仮説の検証や新たな方向性の検討が生まれた可能性がある。また、調査範囲をより拡大させることで、今回の結果とは異なる結果が見えてくる可能性がある。

(2) 専門家による新たな空き家活用イメージの作成

- 【評価】 建築士や宿泊事業者などの協力により、中山間地域における空き家活用のイメージを形にすることができた。空き家の使い方は暮らしのスタイルであり、イメージは想いを広げていく契機になる可能性がある。
- 【課題】 イメージとしては可視化する事ができたが、実際の建物として実証的にでも具体化することで、より地域の方からの関心も高まる可能性がある。実践の場が求められる。

(3) 調査結果に基づく冊子作成、歴史的・地理的な文脈の可視化

- 【評価】非常に読みやすく、内容として整理されたものが完成した。地元住民の方だけでなく、類似する中山間地域の方にも関心を持って読んでもらえる内容になったと評価する。
- 【課題】新型コロナウイルスの影響もあり、当所予定していた地域に対する報告会が開催できなかった。その場において、冊子の配布なども検討していたが、開催できなかった分の代替案を検討していきたい。

(4) 外部専門家との利活用事業スキームの検討

- 【評価】地域金融機関に勤務経験のある経営コンサルタントから、空き家利活用をビジネスとして構築する際の適切なアドバイスと情報提案をいただくことができた。策定した事業スキームを有効活用できる内容である。
- 【課題】スキームを構築しても実践と行動に移してこそ意味がある。具体化に向けた取り組みを加速させるべきである。

4. 今後の展開

事業から見えてきた課題を踏まえて、今後の動きを推進していく必要がある。特に今年度は、冒頭の課題認識にもあるとおり「地域社会からのクレジットの獲得」に着目した取り組みを実施した。

今後は調査結果や構築したものを下敷きにして、事業を具体化し実現するとともに、**物件所有者や移住希望者以外の地域の人を巻き込み、主体的に参加してもらうことが必要となる。**例えば、以下のような**取り組みが有効と想定する。**

- ◆構築した事業スキームに基づき、空き家を物件として利活用していくために、必要な資金と人の協力を集めていく。例えば、住民出資による合同会社の設立や地域住民からの寄付・出資を募るなど。
- ◆物件所有者や移住希望者以外の地域の人が、参加・関与できる方法を検討する。例えば、住民参加型のワークショップや今年度事業の調査報告会をセッティングするなど。
- ◆調査した集落以外にも対象を広げることで、新しい成果が見えてくる可能性がある。対象範囲を広げるとは、今回とは別の地域、今回とは違う人(空き家の所有者、相続予定者、移住希望者など)を想定する。
- ◆移住希望者が増えている中で、物件所有者との地域社会が触れ合うマッチング方法の検討。例えば、実証的に入居希望者とのマッチングを行い、それを評価していくなど
- ◆事業構築の具体化のため、新しい領域での専門家の支援を視野に入れる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2016年 5月		
代表者名	代表理事 井出正臣		
連絡先担当者名	井出正臣		
連絡先	住所	〒384-0503	長野県南佐久郡佐久穂町大字海瀬 323 番地 4
	電話	0267-86-2222	
ホームページ	URL: https://cono-machi.com		