

移住者に向けた空き家情報の提供と利活用方針の提案 —IT活用による地方再生研究 その1—

空き家対策 住宅情報 移住促進
IT活用 地域再生 北海道下川町

正会員 ○伊勢谷 拓也 * 同 櫻村 圭亮 ***
同 瀬戸口 剛 ** 同 松田 かりん ****

1. 研究の背景と目的

地方小都市では人口減少が進み空き家が増加している。また、不動産事業が確立されていない現状から空き家の流通が困難である。一方、人口減少を抑制すべく移住促進事業が進められており、移住者のための多様な生活様式に対応した住宅が求められる。移住者は離れて住むため、ITを活用した情報提供が有効である。従って本論では、空き家の建築と立地の評価を行い、移住者の住宅や移住のニーズを把握することで、ニーズと空き家の関係を分析し、情報発信の手法と空き家の利活用方針を提案することを目的とする。本論では移住促進事業に取り組む北海道下川町を対象とする。

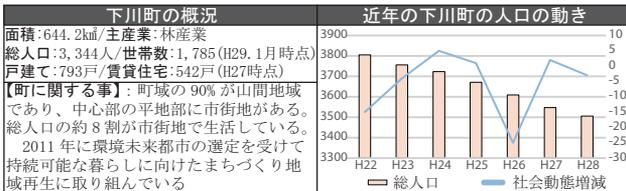


図1. 下川町の概況整理と近年の人口動態

2. 研究の方法

①下川町の概況¹⁾²⁾より『元々の町民』と『移住者』、『移住希望者』を調査対象者とした。②資料¹⁾を元に空き家調査と建築や立地の評価³⁾から、現在の空き家の実態把握と空き家の状態のランク付けを行った。③移住者と移住希望者にヒアリング調査⁴⁾⁵⁾⁶⁾及び町が行った住み替えアンケート調査⁴⁾から、住まいに関するニーズ及び移住の経緯・移住のニーズを把握した。④タウンプロモーションへのヒアリング調査⁵⁾及び空き家検討委員会⁶⁾への参加から、空き家の利活用に向けた情報発信のペーパーの作成やHPの作成などにより空き家情報発信の方策を提案する。⑤以上から、ニーズと空き家の関係性を把握し、空き家の情報発信の方策・利活用の方針を提案する。

3. 空き家の建築と立地の評価(図4-B)

空き家の調査及び評価により、現状クラスター推進部が把握している市街地の空き家49件と農村部の空き家32件の実態を把握出来た(図2)。

再生が可能なDランク以上の空き家を利活用の対象とし、『コミュニティ』や『自然環境や景観』といった地域特有の項目で評価を行った。

	利活用を進める空き家					再生不可	計
	利用可	要改修	不可	計	計		
市街地	9	16	16	4	4	49	
農村部	0	6	5	1	20	32	
全合計	9	22	21	5	24	81	

図2. ランクごでの空き家の戸数

4. 移住者のニーズ(図4-A)

下川町への移住を決める要素として下記のことが挙げられた。[自然環境]豊かな自然の中で暮らしたい。[仕事]下川町で林産業関連の仕事・NPO団体で活動したい[子育て環境]都会の環境より田舎で子育てをしたい。[コミュニティ]住民や移住者と良好なコミュニティを形成したい。[その他]下川町で持続可能な暮らしを送りたい。

移住希望者特有のニーズとして[住宅]すぐに住めて出られる賃貸住宅に住みたい。情報に関しては住宅よりも【周辺環境】([子育て環境][買い物環境][福祉環境][コ

ミュニティ])や空き家の場合、前住人の情報を求める。

移住者特有のニーズとして[住宅]子供が生まれ戸建てに住みたいことや、住む以外の用途(ギャラリー・ゲストハウス・木工製造場)として空き家を活用したい。情報に関しては【住宅】性能や内観、間取りの情報を求める。

5. 情報発信の手法の提案(図4-C)

4章で示した移住者の求める情報を内包させた情報発信の手法として、Facebookを活用した情報発信、HP作成による情報発信、Google-My-Mapを用いた情報発信、360°カメラを用いた情報発信、改修像の提案を行った。

HPでは【住宅】建物の外観や内観の情報【コミュニティ】近所付き合い【自然環境】景観のよさや建物周辺の自然を感じれる箇所【周辺環境】周辺の主要な施設までの具体的な距離や時間(【子育て環境】学校までの具体的な時間、【買い物環境】主要な店までの具体的な時間、【福祉環境】病院までの具体的な時間、【コミュニティ】近所住んでいる人)の情報を発信した。

FacebookではHPの内容に加え、360°カメラの内観映像の発信、受け手とのやり取りが可能で反応を得られる。

Google-My-Mapでは【住宅】住宅の位置、【周辺環境】主要な施設が町のどこにあるかの情報(【子育て環境】小・中学校【福祉環境】病院・福祉施設【買い物環境】スーパー・飲食店)の情報を発信した。

情報発信を対象地で行っていき、今後はこれらの手法の成果を評価していく必要がある。

6. 移住促進に向けた空き家の利活用方針の提案

本研究より、以下の2点が明らかになった。(1)賃貸住宅を求める移住希望者に対して、改修不要ですぐに住めるA,Bランクを町外からきて町外に移り住む人などへの仮住まい(賃貸)として活用出来る。(2)町内に住んでいる移住者に対して、改修が必要なCランクを改修させて住宅に限らない別の用途(ゲストハウス)として活用出来る。以上より空き家が移住者への多様な利活用に寄与出来、赤矢印で空き家を活用したパターンを示す(図3)。

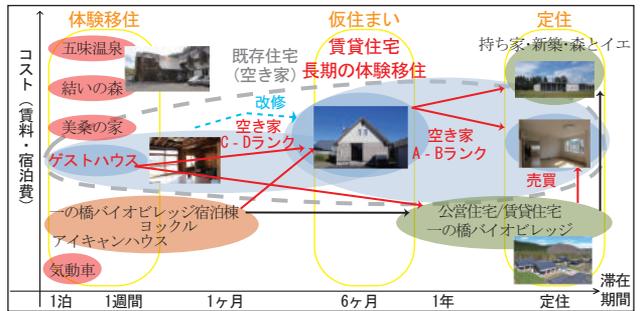


図3. 移住促進中の空き家活用の流れ(従来の流れ:黒矢印)

【参考文献】 1)下川町HP・移住交流サポートWEBタノシモ。 2)下川町の概要-町勢要覧資料(2017年版) 3)下川町特定空き家等判断基準に関する提言書(H29/2月)
【注釈】 *1下川町で空き家対策事業に取り組んでいる第三セクターであるクラスター推進部が2015年に行った空き家の実態調査 *2移住者:下川町の移住促進に取り組む団体タウンプロモーション(以下、TP)が企画する町内の移住者が集うタノシモカフェでのヒアリング調査を指す(H29/10/7,11/11) *3移住希望者:TPが企画する移住希望者を対象とした体験移住である暮らしごとツアーでのヒアリング調査を指す(H29/9/15-17) *4下川町内の住民を対象に行った今後空き家になると予想される住宅及び住まひのニーズを把握するための調査を指す(H29/12月) *5TPの活動及びTPが把握している移住者の住まひ・移住のニーズを把握するためのヒアリング調査を指す(H29/12/8) *6クラスター推進部が主催の下川町空き家流通事業自立検討委員会での議論を指す(H29/9/12,12/7)



図4 移住・居住に関するニーズと空き家の関係図

* 北海道大学工學院 修士課程 Graduate Student school of Eng,Hokkaido Univ
 ** 北海道大学大学院 副工学研究院長 教授 博士(工学) Vice Dean of Engineering Faculty, Hokkaido Univ, Prof., Dr. Eng.
 *** 竹中工務店 工修 TAKENAKAKOUMUTEN,Ltd.,M.Eng
 **** 国土交通省 工修 Ministry of Land,Infrastructure,Transport and Tourism M.Eng.