

1. 本調査の目的と今年度の活動内容

1-1 本調査の目的

昭和村では、伝統文化であるからむし織の体験生や基幹産業であるカスミソウの新規就農者を中心に移住者が増加しており、人口の社会増を実現している。その一方で、移住・定住者向けの住まいが不足しており、空き家活用のため、「空き家バンク」や「空き家コンシェルジュ」など各種対策を講じてきたが、空き家バンクへの登録はなかなか進まず、積雪等で倒壊し利用不能となる事例も発生している。

そこで、塩谷ゼミでは、① 空き家バンクへの登録が進まない理由等を明らかにして、移住・定住者向けの住まいを確保する、② 移住希望者に対して、デジタル技術も使いながら昭和村の魅力を効率的に情報発信する、③ 移住者と地元住民の交流と相互理解を進め、双方にとって幸せな移住・定住を実現する、ことを目的に、令和4年度より昭和村で調査活動を行っている。

1-2 令和4年度の成果と課題

令和4年度は、移住・定住、空き家問題の課題を把握するため、移住者6名、地区住民6名に対するヒアリング調査を実施した。

「移住・定住対策の視点」からは、高齢者の買い物問題、地区の普請への不参加、住民と移住者間の交流が少ない、移住者が集落内のルールを把握しにくい、働き手の不足、昭和村の魅力発信の不足、などの課題が明らかになり、高齢者の買い物支援や住民と移住者との交流の促進、職業の担い手後継者の確保、昭和村の魅力発信について提言をまとめた。

「空き家対策の視点」からは、空き家関連制度の周知不足、解体・改修・修繕・維持管理に対する支援不足、空き家コンシェルジュへの更なるフォローアップ、空き家の魅力発信方法、所有者による空き家への認識、補助金ルールの複雑さ、空き家の片づけや清掃、所有者と移住者の意向のズレ、などの課題が明らかになり、空き家関連制度の更なる周知、空き家問題に対する住民の意識の醸成について提言をまとめた。

1-3 令和5年度の活動内容

令和5年度は、次の3つの調査研究を行い、移住・定住、空き家対策に関する課題を掘り下げるとともに、課題の解決策を探った。

I アンケート調査の実施（12月下旬～1月中旬、郵便で送付・回収）

令和4年度のヒアリング調査の結果を踏まえ、移住者用と空き家所有者用の2つのアンケート調査（量的調査）を実施した。移住者用アンケートについては、調査票原案作成後、住民との検討会を開催して、調査票を確定した。両アンケートの調査票は資料を参照のこと。

〈移住者用アンケート〉 個人単位で回答 有効回答率 30/67 (44.8%)

昭和村に移住した理由、情報収集の方法、移住して良かったこと／悪かったこと・困ってい

ること、地区住民・移住者同士の交流などについて質問した。また、昭和村での暮らしや交流についての意見をきいた（自由記述）。

〈空き家所有者用アンケート〉 世帯単位で回答 有効回答率 59/150 (39.3%)

空き家の築年数、現在の利用・管理状況、空き家にしていて困っていること、今後の利用などについて質問した。また、空き家バンク制度の周知状況や村の空き家問題対策に対する意見をきいた（自由記述）。

II 座談会の開催（2月21日、旧喰丸小学校）

アンケート調査結果を踏まえて、次の3つのテーマについて、5名の移住者（4名はカスミソウ農家、1名は聞き書き作家）と意見交換を行った。

- ① 職業や所属コミュニティを超えた交流のために何が必要か
- ② 普請（共同作業）や近所づきあいについてどう考えるか
- ③ 空き家の利活用、解体のために村はどのような支援を行うべきか

III 会津美里町でのヒアリング（2月22日）

会津美里町政策財政課人口対策係・一般社団法人 TORCH から、会津美里町の空き家の状況や、住まいるバンクの制度、TORCH の活動内容、空き家・地区と移住希望者のマッチングについてヒアリングを実施した。

1-4 本報告書の内容と構成

以下、本報告書では、2において移住者用アンケート、3において空き家所有者用アンケートの調査結果を分析する。そのうえで、4において、移住・定住対策の視点から、①移住者同士の交流の場の拡大、②普請（共同作業）への参加、③近所付き合いの改善の3つの課題、空き家対策の視点から、①移住者用住まいの確保、②空き家バンクの周知の2つの課題を設定する。そして、5つの課題のそれぞれについて、アンケート調査、移住者座談会、会津美里町ヒアリング調査を踏まえた提言を行い、今後の課題を提示する。

2. 移住者アンケート調査結果

2-1 回答者の属性

回答者は、男性が14名（46.7%）、女性が16名（53.3%）だった。30代が最も多く14名（46.7%）で、次いで40代、70代以上がともに5名（ともに16.7%）だった。家族構成は単身が最も多く11名（36.7%）、次いで夫婦のみが8名（26.7%）、夫婦と子が6名（20.0%）だった。現在の住まいは、村の中心部である下中津川と小中津川、カスミソウ栽培が盛んな大芦と小野川に5名以上が住んでいる。

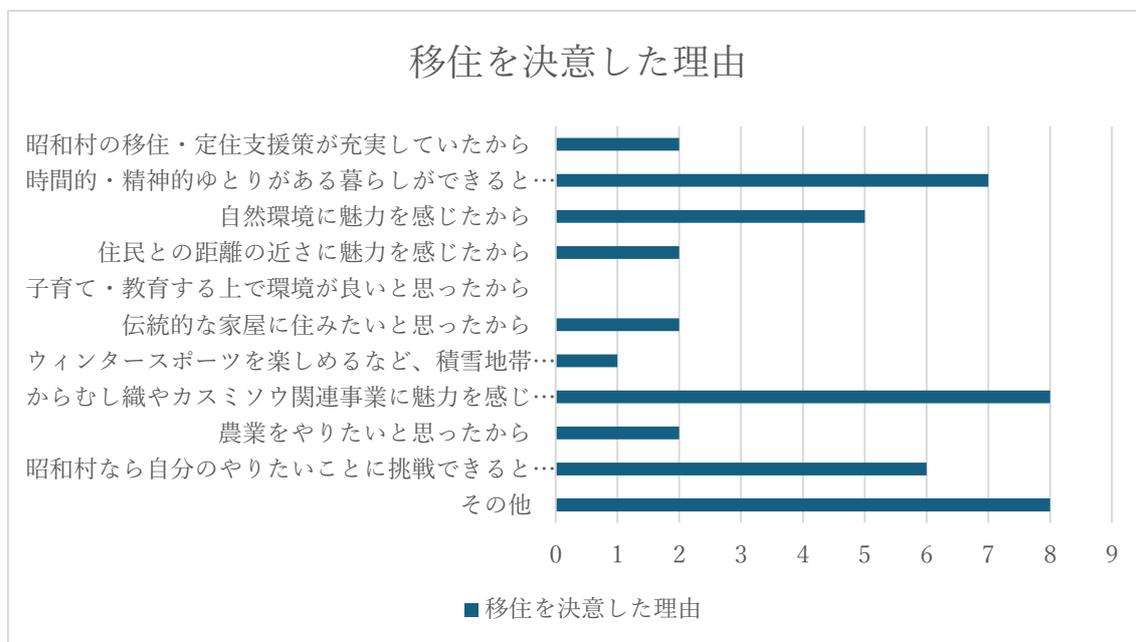
移住の種類は、Iターン15名（50.0%）で半数を占め、Uターン9名（30.0%）、その他6名

(20.0%)の順である。出身都道府県は福島県が19名(63.3%)と最多で、そのうちの9名が昭和村出身者である。移住前に最も長く住んでいた都道府県は、東京都が8名(26.7%)、福島県が7名(23.3%)で、福島県では会津若松市が多い。

70代以上(5名)の4名がUターンであり、Uターン(9名)のうち4名が70代以上である。Uターンにも、定年退職後に戻る者と、親の介護などの理由で比較的若いうちに戻る者がいることが推測される。

2-2 移住を決意した理由と情報収集方法

移住を決意した理由としては、や「からむし織やカスミソウ関連事業に魅力を感じたから」(8名、26.7%)や「時間的・精神的ゆとりがある暮らしができると思ったから」(7名、23.3%)が多く、「昭和村の移住・定住支援策が充実していたから」は多くなかった。支援策を金額面でさらに充実させることよりも、村ならではの暮らしをアピールすることを検討すべきではないだろうか。



Uターン(9名)が、移住しようとした理由は、「出身地で暮らしたい」が5名だった。移住を決意した理由はそのほか3名で、親の心配、親の介護、出身地だからという理由だった。

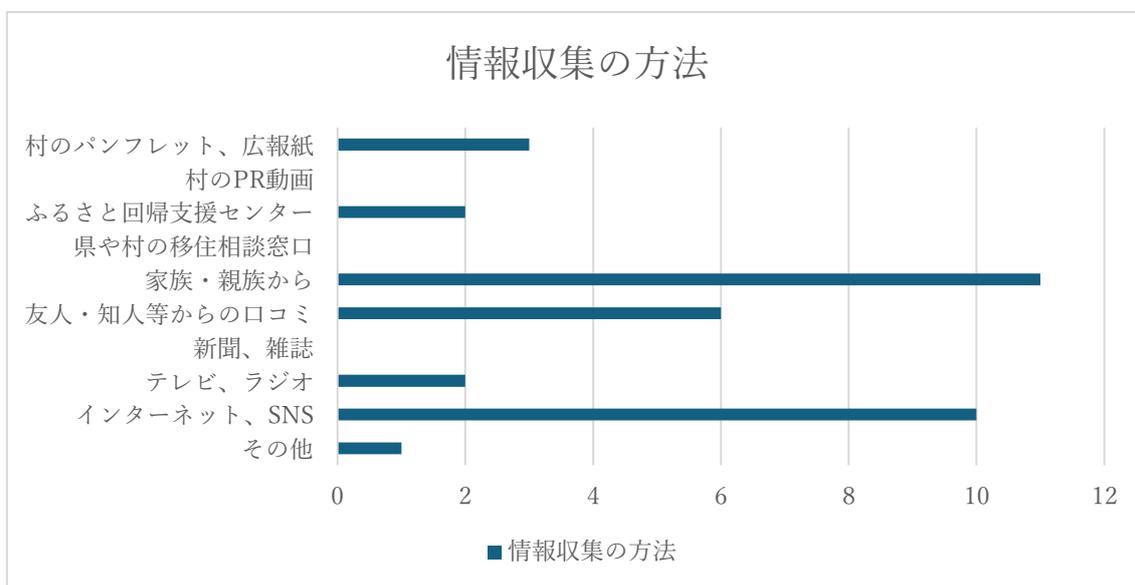
Iターン(15名)が移住しようとした理由は、「自然豊かな場所で暮らしたいから」が9名で、「それまでの働き方や暮らし方を変えたかったから」が8名だった。決意した理由も同様に、「からむし織やカスミソウ関連事業に魅力を感じたから」が7名だった。Iターン者は、自分が何かをしたくて移住するという明確な目的があるのではないかと。

Uターン・Iターン以外のその他が移住した理由は、6名中4名が「仕事や家族の都合上移住することになったから」であった。

移住のための情報収集(複数回答)に関しては、全体では、「家族・親族から」11名(36.7%)、「インターネット・SNS」10名(33.3%)、「友人・知人等からの口コミ」6名(20.0%)で、

「村のPR動画」「移住相談窓口」「新聞、雑誌」はなかった。

移住の種類別では、Uターン者は「家族・親族から」、Iターン者は「インターネット、SNS」が1番多かった。Uターン（9名）で、移住前に視察・見学したものはいない。Iターン（15名）は14名（93.3%）が視察・見学している。



2-3. 現在の住まいの形態と不満

移住者の現在の住まいとしては、「実家・親戚の家」11名（36.7%）が最も多く、「空き家購入」と「空き家賃貸」がともに第2位（7名、23.3%）だった。「公営住宅」は3名しかおらず、「賃貸アパート」や「就農促進住宅」はともに1名となっている。

住まいに対する満足度は、「満足」7名（23.3%）、「だいたい満足」10名（33.3%）、普通6名（20.0%）、「少し不満」6名（20.0%）、「不満」1名（3.3%）と回答が分かれた。空き家購入者は、7人中4人が満足、2人がだいたい満足と回答し、高い満足度だった（少し不満・不満の回答はなし）。また、公営住宅居住者は、3人中2人が満足と回答し、少し不満・不満と答えた人はいなかった。空き家賃貸の居住者は、7人中3人がだいたい満足と回答した一方で、少し不満と回答した人も3人いた。就農促進住宅の居住者1名は少し不満と回答した。

住まいに対する不満として、空き家賃貸に関しては、「広過ぎて管理しづらい(部屋数・草刈り)」、「水回りが少し古い」、「インターネット利用環境に難あり」、「シロアリが床下にいる」、「物置を解体した廃材がそのまま放置されている」といった声があった。就農促進住宅については「作業場等がない」、「雪が多い地域でありながら、設備等に不都合が多い」、「移住した時より移住人数が増え手狭」との声が上がった。

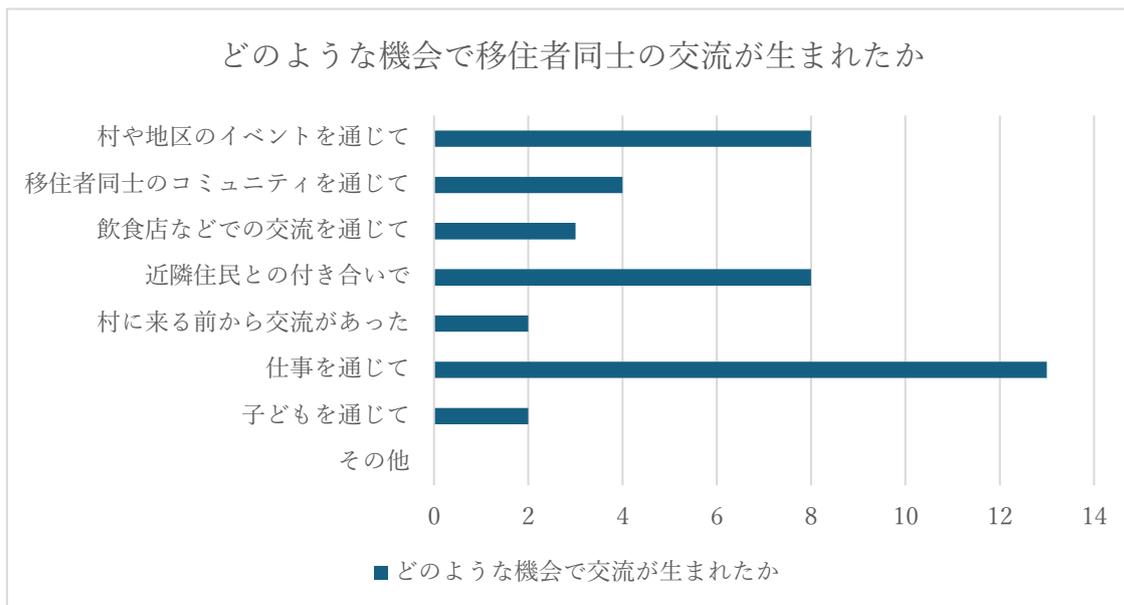
2-4. 住民との交流

移住者同士の交流があるかどうかについては、22名（73.3%）が「はい（ある）」と答えた。「はい」と答えたのは女性の方が多く（81.3%）、男性は64.3%であった。反対に「いいえ（ない）」と答えたのは男性の方が多く（28.6%）、女性は18.8%であった。「はい」と答えた者はU

ターンでは 55.6%、I ターンでは 86.7%となっており、U ターンの方が低くなっている。

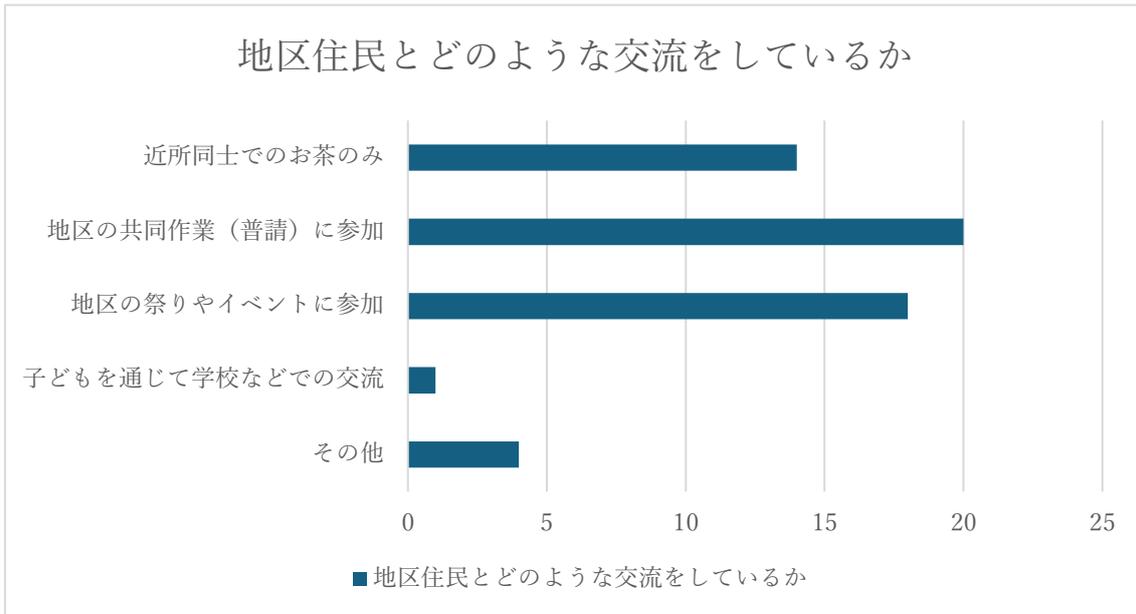
移住者同士の交流を望むかについては、26 名 (86.7%) が「はい」と答えていた。「はい」と答えた者の割合に性別で大きな差は見られなかった。

移住者同士の交流がどのような機会 で生まれたか (複数回答) については、「仕事を通じて」が最も多く (13 名、69.1%)、次いで「村や地区のイベントを通じて」と「近隣住民との付き合いで」が多く (8 名、36.4%)、「移住者同士のコミュニティを通じて」や「飲食店などでの交流を通じて」は少なかった。自由記述では、それぞれの所属コミュニティ (役場、花農家、織姫等) 以外の人々との接点が少ないとの声があった。

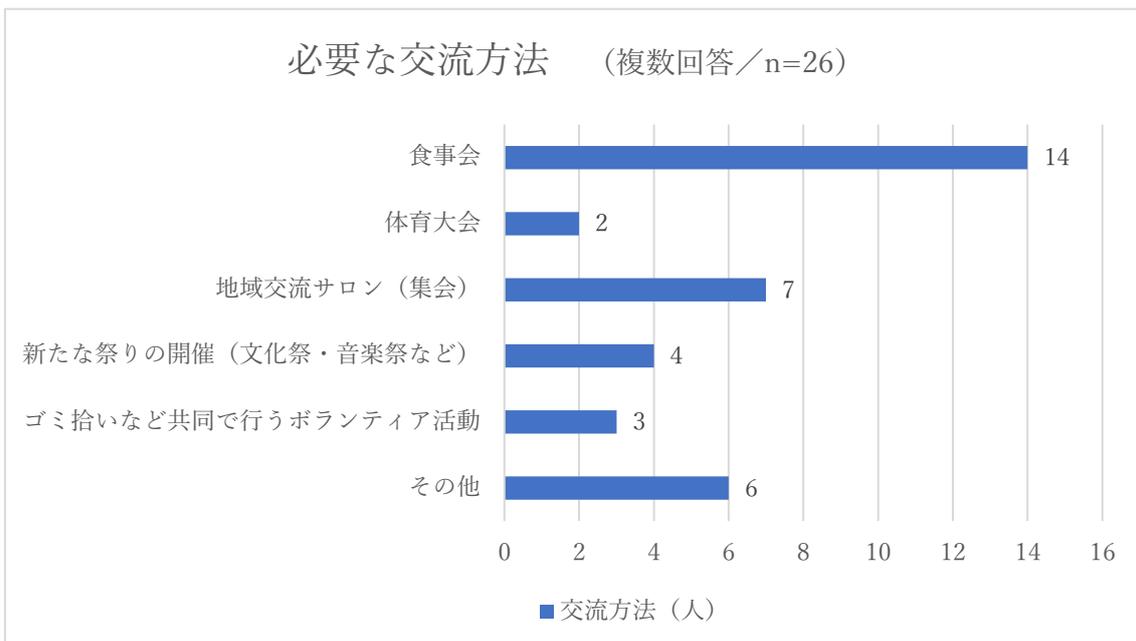


地区住民との交流があるかどうかについてはほぼ全員 (29 名、96.7%) が「はい (ある)」と答えており、交流の内容 (複数回答) としては、「共同作業 (普請) に参加」20 名 (69.0%)、「地区の祭りやイベント」18 名 (62.1%)、「近所同士でのお茶のみ」14 名 (48.3%) の順である。「はい」と答えた者の割合に性別で大きな差は見られなかった。「はい」と答えた者は U ターンでは 100.0%、I ターンでは 93.3%であった。

地区住民との交流を望むかについては、26 名 (86.7%) が「はい」と答えた。「はい」と答えた者の割合に性別で大きな差は見られなかった。



移住者同士や地区住民との交流によって得たいもの（複数回答）は、「コミュニケーションの機会」（20名、76.9%）、「暮らす上での助け合い」（18名、69.2%）の順であり、そのために必要な交流方法については「食事会」が14名（53.8%）と最も多く、「地域交流サロン（集会）」が次いで多かった（7名、26.9%）。



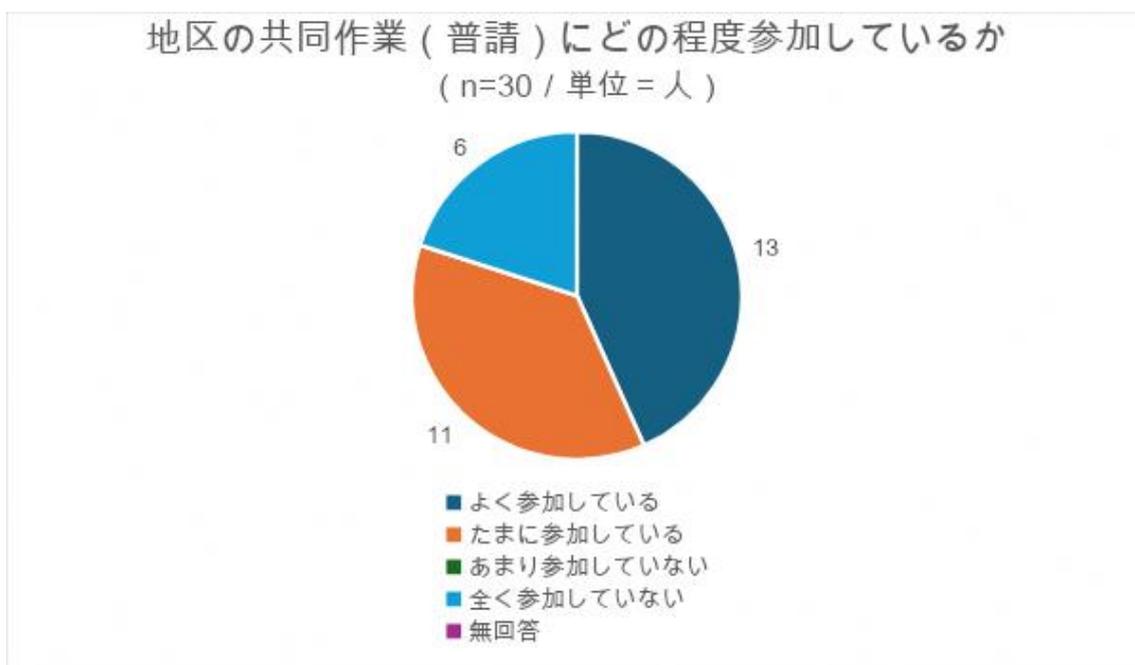
昭和村での暮らしや地区住民・移住者との交流について自由記述で意見を伺ったところ、「近所の方々がいつも見守ってくれているので生活しやすい」、「人との距離感が良い」といった声があった一方、「普通の内容が解せないものがたが多い。寺、神社等、お札など、多様化の現代に不必要な村の風習が目立ちすぎる気がする」という声もあった。

2-5. 地区の共同作業（普請）

普請にどの程度参加しているかについては、「よく参加している」（13名、43.3%）が最も多

く、次いで「たまに参加している」(11名、36.7%)が多かった。「全く参加していない」も6名(20.0%)おり、「あまり参加していない」はいなかった。

70代以上は全員が「よく参加している」が、30代(14名)は、「よく参加している」(4名、28.6%)、「たまに参加している」(6名、42.9%)、「まったく参加しない」(4名、28.6%)と分かれている。Uターンは、「参加している(よく+たまに)」が約9割に達している。



「よく参加している」と「たまに参加している」との回答者に理由をたずねたところ、「地区に住む以上、当然のことと考えているから」(17名、70.8%)が最も多く、次いで「住民からさまざまな情報を得られるから」(10名、41.7%)が多かった。

「あまり参加していない」と「全く参加していない」との回答者に理由を尋ねたところ、「仕事が忙しいから」が多かった。「その他」では、家族が参加しているからという理由が複数上がった。

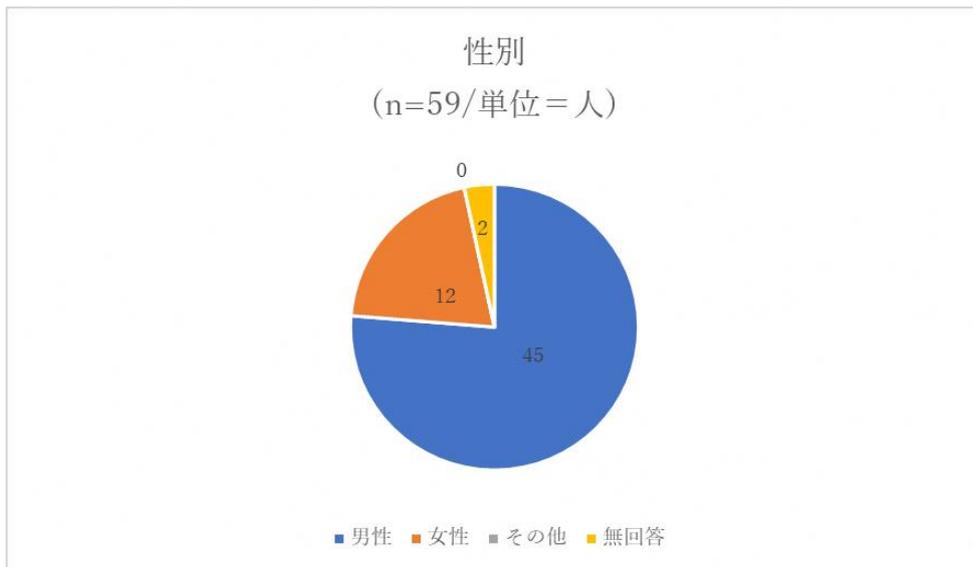
2-6. 小括

移住者の約9割が交流を希望しているが、所属コミュニティ(役場、花農家、織姫等)を超えた交流の機会が少ないことがわかった。共同作業(普請)に関しては、多くの移住者、とくにUターン者は普請に参加していた。参加できない理由の多くは、「仕事が忙しいから」であった。また、村の人間関係の親密さ、ほどよい距離感を評価する声が多い一方、村の風習・習慣を疑問視する声もあった。

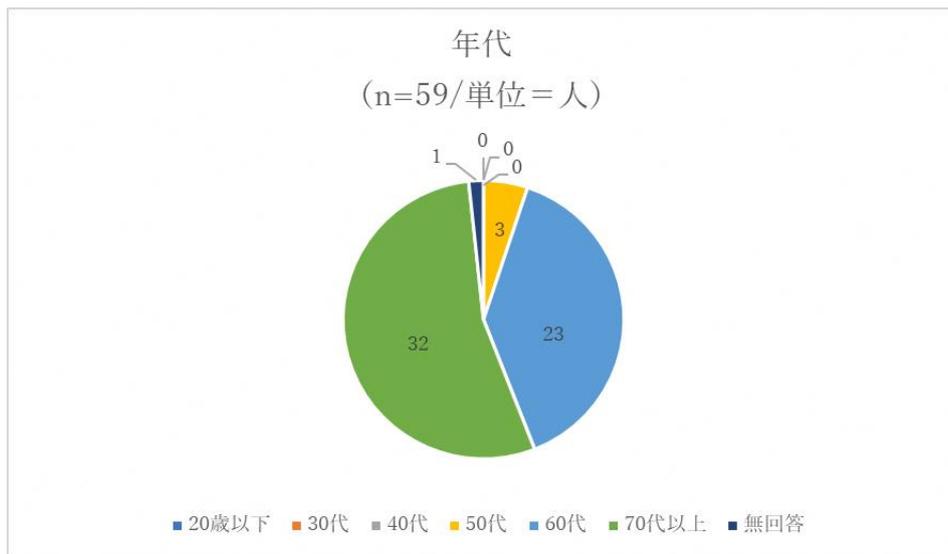
3. 空き家所有者アンケート調査結果

3-1 回答者の属性

性別は、男性が45名(76.3%)、女性が12名(20.3%)、無回答が2名(3.4%)だった。



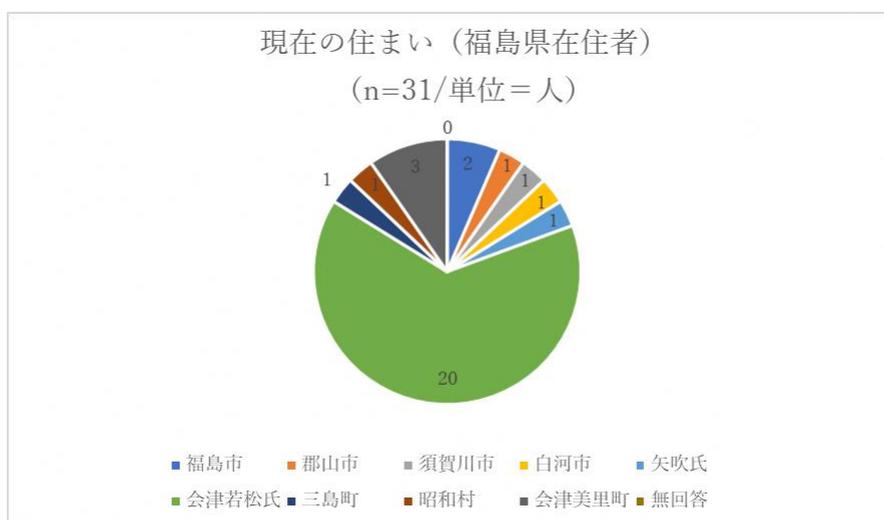
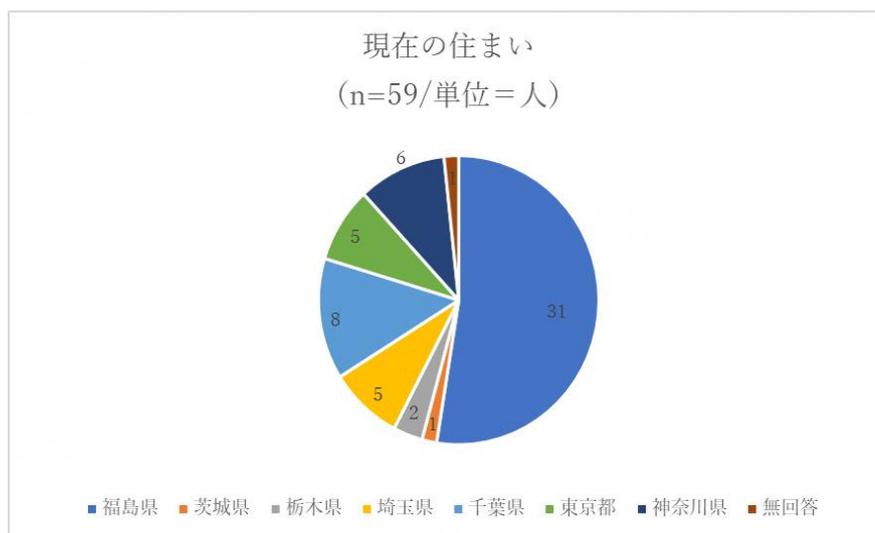
年代は、50代が3名(5.1%)、60代が23名(39.0%)、70代以上が32名(54.2%)となっており、60代と70代以上を合わせると9割を超える。



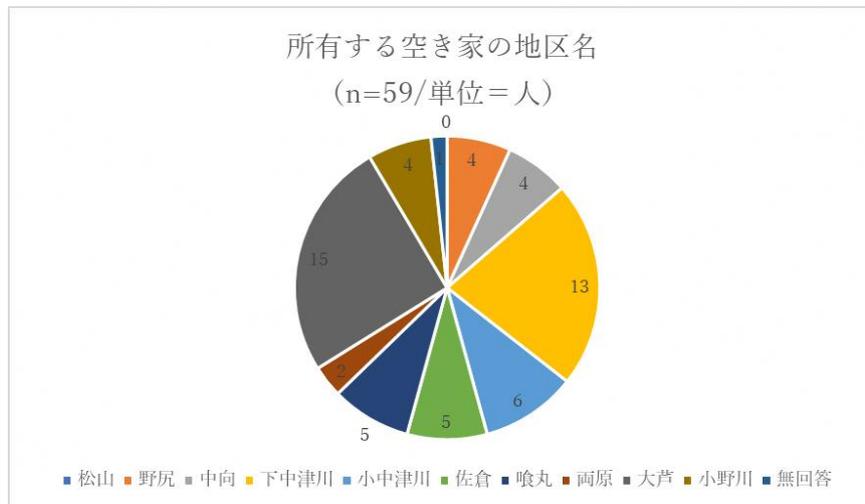
家族構成は、単身が6名(10.2%)、夫婦のみが34名(57.6%)、2世帯が13名(22.0%)、3世帯が5名(8.5%)であり、夫婦のみが約6割を占めている。



現在の住まいは、ほぼ半数の31名(52.6%)が福島県であり、このうちの20名(64.5%)が会津若松市居住である。また、昭和村居住者も1名いる。県外居住者は、千葉県が8名(13.6%)、神奈川県が6名(10.2%)、埼玉県と東京都がそれぞれ5名ずつ(8.5%)と関東圏に居住している者が多い。



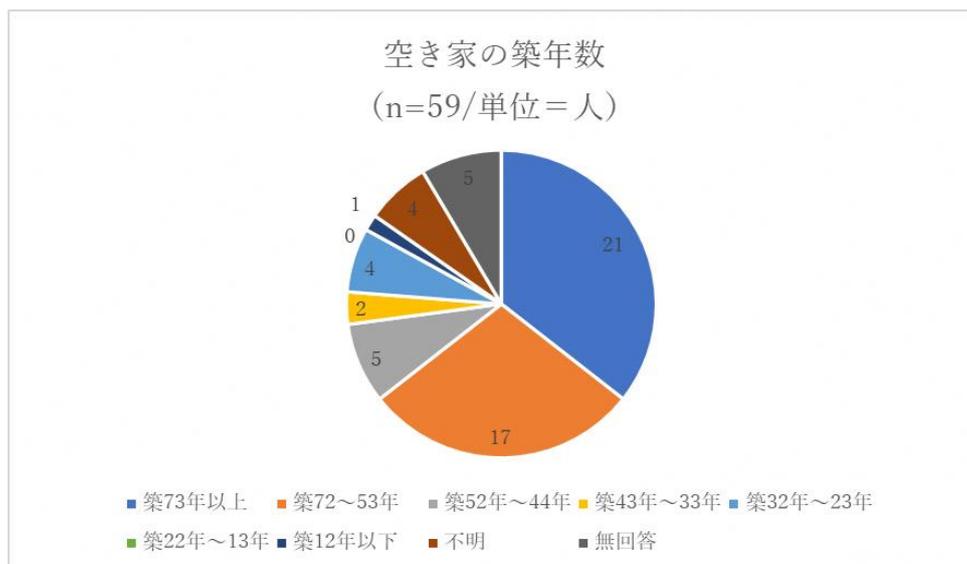
所有する空き家が所在する地区は、大芦地区が15名(25.4%)、下中津川地区が13名(22.0%)と2地区に集中している。また、その他の地区も幅広く所在している。



空き家に最後に住んでいたのは所有者の親であるケースが37名(62.7%)と多く、居住者が亡くなったことで空き家になるケースが多い(32名、62.3%)。「空き家内に家具が残っている」が8割を超えている(48名、81.4%)。とくに家族や親族が遠くに住んでいる場合には、親が亡くなる前から家をどうするのかについて考えておく必要がある。

3-2 空き家の状況

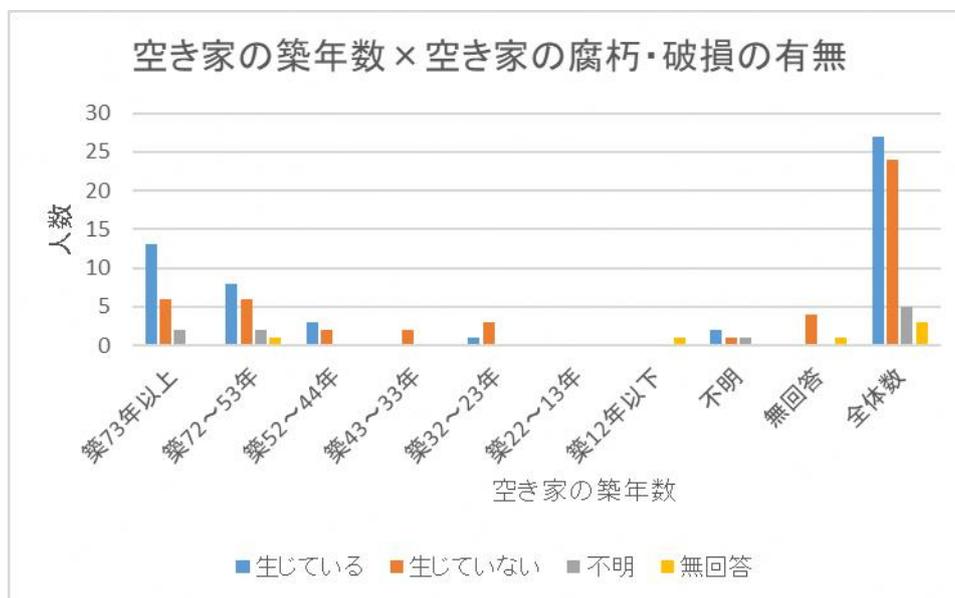
空き家の築年数をみると、築73年以上の空き家が21軒(35.6%)、築72~53年の空き家が17軒(28.8%)となっており、半数以上の空き家が築53年以上の築古となっている。



腐朽・破損が生じている空き家が半数あるが、生じていない空き家も3割程度存在する。部分的に腐朽・破損が生じている程度であれば、リフォームや修繕などによって活用できる可能

性もある。

また、空き家の築年数と空き家の腐朽・破損の有無の関係性をみると、築73年以上の空き家の約6割、築72～53年の空き家の約5割に腐朽・破損が生じており、利活用をするためには改修が必要であるということがわかる。



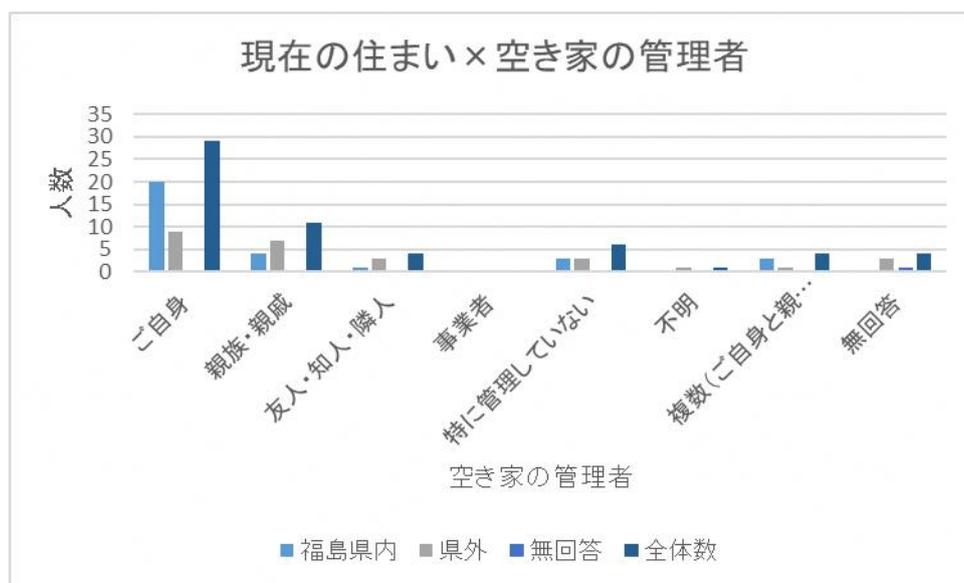
3-3 空き家の利用・管理の状況

現在の空き家の利用方法は、「二次的住宅」が28名（47.5%）と最多で、「その他（物置を含む）」が15名（25.4%）と続き、「賃貸用」と「売却用」は合わせて10名（17.0%）に止まる。利用頻度は月に1～数回、年に1～数回（時期的には、春と秋、お盆、ゴールデンウィークなど）のケースが多く、利用頻度は高くないものの、空き家といってもまったく使われていないわけではない。

空き家の築年数と現在の空き家の利用方法の関係性をみると、築年数が大きくなるほど賃貸用や売却用の利用が減少している。



空き家の管理者についてみると、自分自身が29名（49.2%）、親族・親戚が11名（18.6%）であり、所有者自身が管理している場合が多い。特に、福島県内に居住している所有者は自身で管理している人が多い。一方で、県外に居住している所有者は親族や親戚、友人・知人・隣人などに管理をお願いしている人も多い。また、事業者が管理しているという回答は無かった。昭和村においては個人が管理しなければならない状況になっており、それが所有者の負担増につながっていると考えられる。



管理内容（複数回答）は、雪かき、庭の手入れ、水道や電気の確認、室内清掃が5割以上である。

今後5年間の利活用方法の回答は分かれており、「わからない」が14名（23.7%）で最も多く、「空き家にしておく」が10名（16.9%）いる。売却や賃貸を希望する人は合わせて15名（25.5%）いるが、ゴミ拾いや庭の手入れ、清掃などが必要とされている。

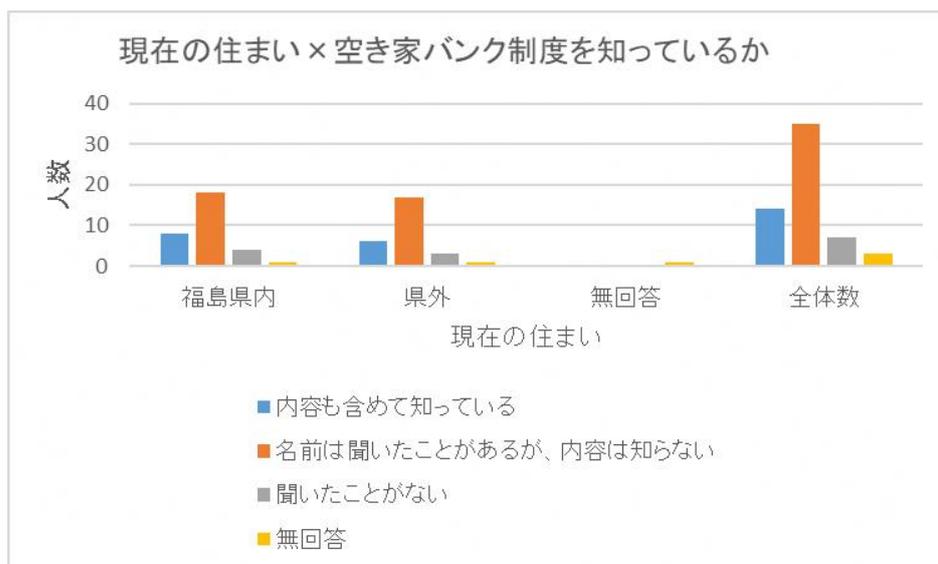
空き家のままにしておく理由（複数回答）としては、「好きな時に利用・処分ができなくなる」という回答が5名（50.0%）いるが、仕方なく空き家にしておく（リフォーム費用をかけたくない、解体費用をかけたくない）といった消極的な回答もある。

自由記述では、空き家をどうにかしなければならないという焦りはあるものの、売却・賃貸をするために改修する費用も解体するための費用も無いという声が聞かれた。空き家所有者側からは村による金銭的補助を望む声が多いものの、村からの金銭的補助にも限界はあり、所有者へのサポート体制の検討が必要であると考えられる。

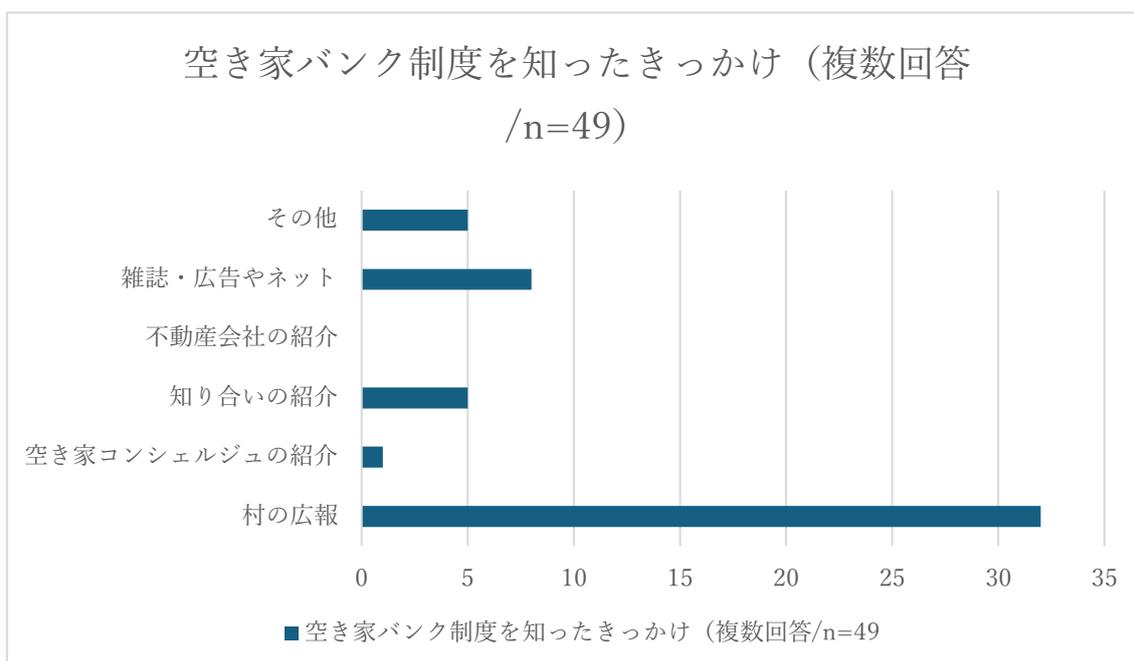
3-4 空き家バンクの周知

空き家バンク制度の周知状況を見ると、「内容を含めて知っている」は14名（23.7%）にとどまり、「名前は聞いたことがあるが、内容は知らない」が35名（59.3%）と過半数を超え、「名前を聞いたことがない」も7名（11.9%）存在している。居住地が福島県内か福島県外か

によって周知に大差はなく、空き家バンク制度の周知が大きな課題であることが分かる。



空き家バンク制度を知ったきっかけをみると、「村の広報」という回答（32名、65.3%）が半数以上を占めており、村による広報活動が重要であるということがわかる。また、「雑誌・広告やネット」（8名、16.3%）、「知り合いの紹介」（5名、10.2%）も、きっかけとなっているが、「空き家コンシェルジュの紹介」や「不動産会社の紹介」はほとんどない。



また、現在の空き家の利用状況と空き家バンクへの登録状況の関係をみると、現在「二次的住宅」として利用している空き家所有者は、空き家バンクへの登録をためらっていることが考えられる。全体としても、「今後も登録する予定はない」、「わからない」といった回答が比較的多く、空き家バンクへの登録を促していくことが求められる。



3-5 小括

移住者用の住まいが不足しており、空き家を利活用することで移住者を増やすことが望まれるが、実際は築古の物件が多く、何かしらの改修をしなければならない状態である。しかし、空き家所有者は村外居住の方で高齢者が多く、簡単に昭和村を訪れることができない状態であること、改修するにも金銭面での問題があるなど、利活用を行うことが難しい。

空き家バンクへの登録を進めることで、利活用を進めたいところではあるが、その内容の周知が進んでいない。村による広報活動だけでなく知り合い同士でのコミュニケーションなどを通じて、内容を周知していくことが望まれる。また、空き家バンクへの登録をする上でも、現在の空き家のままでは登録しても買い手・借り手が見つからないため、改修作業が必要であるが、それも空き家所有者のみでは難しく、村など第三者の支援が必要である。

4. 移住・定住、空き家対策における課題とその解決策

4-1 移住者同士の交流の場の拡大

4-1-1 アンケート結果

○ 移住者同士の交流

- ・ 移住者の 73.3%が交流を行い、86.7%が交流を望んでいる。
- ・ 交流が始まったきっかけ（複数回答）は、「仕事を通じて」（59.1%）が最も多く、次いで「村や地区のイベントを通じて」と「近隣住民との付き合いで」が多く（各 36.4%）、「移住者同士のコミュニティを通じて」や「飲食店などでの交流を通じて」は少ない。
- ・ それぞれの所属コミュニティ（役場、花農家、織姫等）以外の人々との接点が少ない。（自由記述）
- ・ 交流によって得たいもの（複数回答）は、「コミュニケーションの機会」（76.9%）、「暮らす上での助け合い」（69.2%）の順であり、そのために必要な交流方法（複数回答）は「食事

会」(53.8%)、「地域交流サロン(集会)」(26.9%)の順。

- ・ 女性(あり81.3%、なし18.8%)の方が男性(あり64.3%、なし28.6%)よりも交流がある。一方、交流を望むかについては性別で大差はない。
- ・ Uターンでは55.6%、Iターンでは86.7%が、移住者同士の交流がある。

○ 地区住民との交流

- ・ 移住者の96.7%が交流を行い、86.7%が交流を望んでいる。
- ・ 地区住民との交流があるか、地区住民との交流を望むかについて、性別による大きな違いは見られない。
- ・ Uターンでは100%、Iターンでは93.3%が、地区住民との交流がある。

4-1-2 座談会

- ・ 飲食店、スポーツサークル、アルバイトなどを通じて、交流や人とのつながりが拡大している。
- ・ カスミソウ農家は夏の花が咲く時期は多忙で、移住者同士の交流の機会はほとんどない。
- ・ 昨年、大芦地区にオープンした「お茶っこランチ」や「日本酒の会」が、移住者の交流の場になっている。
- ・ 住民は温かく助けられることが多いが、習慣の違いから、家の鍵を閉めていると不審がられることもある。

4-1-3 ヒアリング調査

- ・ 一般社団法人TORCHが、移住前に移住を相談してきた者と対話を重ね、区長との顔合わせを行うなど、移住まで丁寧にケアする。
- ・ 空き店舗を改装した「COBACO～コバコ～」のような地域交流施設がある。

4-1-4 提言と今後の課題

○ 提言

- ・ 移住者同士の交流を進めるには、イベントの開催よりも、自然と集まることができる日常的な交流の場を設けることが大切である。村役場による対応だけでは限界がある。TORCHのような移住者をケアする組織をつくり、移住前から相談相手となって、移住者に対する息の長い支援を行い、移住者の興味のあるようなサークル・同好会などの交流の場を紹介してはどうか。

○ 今後の検討課題

- ・ 移住者をケアする組織はどのようなものか。移住者が中心になった組織、複数の自治体にまたがる組織などを検討する。

4-2 普請(共同作業)への参加

4-2-1 アンケート結果

- ・ 「よく参加している」(43.3%)、「たまに参加している」(36.7%)と、8割が参加しているが、「全く参加していない」も2割いる。
- ・ 70代以上は全員が「よく参加している」が、30代は、「よく参加している」(28.6%)「たまに参加している」(42.9%)、「まったく参加しない」(28.6%)と分かれている。
- ・ Uターンは、「参加している(よく+たまに)」が約9割に達している。
- ・ 参加している理由(複数回答)は、「地区に住む以上、当然のことと考えているから」(70.8%)、「住民からさまざまな情報を得られるから」(41.7%)の順。
- ・ 参加していない理由は、「仕事が忙しいから」(50.0%)と「その他(家族が参加しているからなど)」(66.7%)が多い。

4-2-2 座談会

- ・ 地区によって異なるが、年5~6回程度の普請があり、地区住民にとっても負担になっている。普請に出られない場合の対応は地区によってさまざまである。
- ・ カスミソウ農家は夏の花が咲く時期は多忙で参加できないが、住民の理解は得られている。
- ・ その一方で、昭和村を稼ぎの場としてしか考えず、村外から通ってカスミソウ栽培を行っている人たちや、村内に居住していても普請に参加しない人たちもいる。

4-2-3 ヒアリング調査

- ・ 一般社団法人 TORCH では、空き家の物件情報に加えて、町内会費や人足(共同作業)など地域に関する情報も提供している。
- ・ 移住生活の不安を解消するため、地区住民、移住者の双方に向けた移住ガイドブック「集落の教科書」を作成し、地区の行事や人足の情報などを掲載している。

4-2-4 提言と今後の課題

○ 提言

- ・ 村や移住者をケアする組織が、移住者に移住後の地区での生活についてアドバイスし、場合によっては他自治体を紹介するなど、移住希望者と村・地区のマッチングを重視する。
- ・ 移住者・地区住民双方のためのガイドブックを作成して、今後の普請のあり方を考える機会にしよう。

○ 今後の課題

- ・ 移住ガイドブック作成のために地区住民に対する聞き取りを実施する。

4-3 近所付き合いの改善

4-3-1 アンケート結果

- ・ 村の人間関係の親密さ、ほどよい距離感を評価する声が多い。

- ・ しかし、「普通の内容が解せないものがたが多い。寺、神社等、お札など、多様化の現代に不必要な村の風習が目立ちすぎる気がする」との声もあった。

4-3-2 座談会

- ・ 農地を紹介してもらったり、野菜をいただいたり、良くしてもらっている。
- ・ 一方で、家にいて鍵をかけていると、住民から不審がられることもある。

4-3-3 ヒアリング調査

- ・ 移住生活の不安を解消するため、地区住民、移住者の双方に向けた移住ガイドブック「集落の教科書」を作成している。

4-3-4 提言と今後の課題

○ 提言

- ・ ガイドブックを作成して、移住者と地区住民のすれ違いの解消に努める。

○ 今後の課題

- ・ 移住ガイドブック作成のために地区住民に対する聞き取りを実施する。

4-4 移住者用住まいの確保

4-4-1 アンケート結果

- ・ 空き家所有者は、60代が39.0%、70代以上が54.2%と年齢層が高い。
- ・ 築73年以上の空き家が35.6%、築72～53年の空き家が28.8%と、ほとんどの空き家が築古である。
- ・ 10年よりも前からの空き家がおよそ半分(49.2%)を占めている。
- ・ 腐朽・破損が生じている空き家が45.8%に達しており、利活用するには改修・修繕が不可欠である。特に、築73年以上では61.9%に腐朽・破損があり、解体も含めて検討する必要がある。
- ・ 現在の空き家の利用状況は、「二次的住宅」(47.5%)と「その他(物置を含む)」(25.4%)が多く、「賃貸用」「売却用」(各8.5%)は少ない。二次的利用は、年に数回(お盆、ゴールデンウィークなど)の利用が多い。
- ・ 福島県内の所有者が52.5%を占めており、自分で管理している割合が高い(64.5%、県外所有者は33.3%)。
- ・ 今後5年の利活用は、「わからない」(23.7%)、「空き家にしておく」(16.9%)の順で、「売却」「賃貸」は少ない。「売却」「賃貸」するうえでの一番の課題(複数回答)は、「ゴミ」(60.0%)である。

4-4-2 座談会

- ・ 移住者にとっては、仕事が軌道に乗り地域に馴染むまで時間がかかるので、いきなり家を購入することは難しく、賃貸が望ましい。
- ・ 福島県の空き家改修補助金の要件が厳しく、実情に合っていない。
- ・ 数年前までは物件の選択肢があったが、いまはない。住まいが確保できない結果、村外に住んでカスミソウの研修に通う、新規就農者を限定する、などの事態が生じている。
- ・ 村では、高知県梶原町にならい、「移住定住促進空き家活用事業」を開始した。これは、村が空き家を10年間借上げ、改修後、村営の賃貸住宅として転貸するもので、今年度は松山地区で実施した。来年度以降、各地区に1棟ずつ設定していく予定である。

4-4-3 ヒアリング調査

- ・ 一般社団法人 TORCH が町の委託を受け、空き家に関する総合窓口の役割を担っている。
- ・ 所有者向けの空き家セミナーを年1回開催し、相続や登記など家の適正管理を促している。また、利活用可能な物件の所有者に意向調査を実施し、空き家バンクを案内している。
- ・ 傾聴や伴走を通して、空き家所有者のみならず、空き家予備軍の方へのアプローチを行い、空き家の未来を考える意識醸成を図っている。
- ・ 家財、日記、写真などを町の暮らしの資料として引き取り、資料館で展示・保管している。

4-4-4 提言と今後の課題

○ 提言

- ・ 利活用可能な空き家の所有者、空き家予備軍の所有者に対して、意向調査など早期のアプローチを行い、空き家が放置され腐朽していくのを防ぐことが必要。
- ・ 村側から、相続や登記関係などの情報発信をし、空き家の適正管理をサポートする。
- ・ 村内・村外に在住している人向けの対面の相談会を実施し、多くの所有者のサポートをできる体制を整える。

○今後の検討課題

- ・ 賃貸を希望する移住者と売買を希望する所有者のギャップをどう埋めるか（村の「移住定住促進空き家活用事業」の検証）。
- ・ 空き家の改修や解体のための補助金のあり方や家財の有効活用。
- ・ 村から空き家所有者（予備軍を含む）に対する早期のアプローチの具体化。
- ・ 二次的住宅などでたまに利用するような空き家の管理・利活用。

4-5 空き家バンクの周知

4-5-1 アンケート結果

- ・ 空き家バンク制度について、「内容を含めて知っている」は23.7%にとどまる。空き家バンク制度を知ったきっかけ（複数回答）は「村の広報」（65.3%）が多い。
- ・ 「登録している」（15.3%）、「登録する予定である」（16.9%）に対して、「登録する予定は

ない」(35.6%)、「わからない」(28.8%)が上回っている。

- ・ 登録しない理由は、「今後私的に使う」(20.0%)、「その他(腐朽・破損がひどいなど」(14.0%)よりも、「制度がよくわからない」(26.0%)が上回っている。

4-5-2 座談会

- ・ 村では、空き家所有者に対して、固定資産税の書類郵送と同時に空き家バンクの案内を送っている。興味を持った空き家所有者から連絡が来たら、詳しく説明している。
- ・ 行政、移住者、所有者が単体で動くと言壁ができる。もともとそこに住んでいた人が間に入り、人のつながりで交渉を進めることが大切ではないか。

4-5-3 ヒアリング調査

- ・ 町の広報で、「成功事例」として、空き家所有者、利用者双方のインタビュー記事を記載し、単なる住居確保ではなく、地域の担い手となってくれる移住者と家と地域の縁をつなぐ取り組みであることを強調し発信している。

4-5-4 提言と今後の課題

○ 提言

- ・ 空き家コンシェルジュ事業をさらに拡大する。
- ・ 外観から判断し、利活用可能であるような空き家の所有者に個別に連絡し、利活用を促す。もし利活用する意思があるようであれば、空き家バンクなどの説明をする。
- ・ 空き家バンクを利用した人と空き家バンクへの登録を検討している人を結びつけ、経験を伝える機会をつくる。

○今後の検討課題

- ・ 空き家を地域の共通の財産として未来につないでいくことの意義を共有する。
- ・ 空き家バンクの成功事例や家財の片付けも含め、空き家バンクの内容を周知するリーフレットを作成する。

次年度は、会津地域の他市町村における移住・定住、空き家対策と比較検討しながら、上記した提言を具体化していきたい。