

中山間地域の遊休不動産活用における住民関与のプロセス ー 自然環境型中山間地域におけるケーススタディー ー



大分大学工学部創生工学科建築学コース
都市計画・地域デザイン研究室
2257414 近藤真穂

1. 研究の背景と目的

〈現状〉

中山間地域では、都市部への人口流出や高齢化による、**空き家等の増加、地域活動の停滞、地域コミュニティ機能の弱体化が進行**

〈対策〉

国や地方自治体は、地方創生施策、中山間地域等直接支払制度¹⁾などの政策を実施
国土交通省は移住促進、二地域居住、空き家等の活用など地域再生に向けた施策を展開²⁾



写真1 中山間地域の様子1



写真2 中山間地域の様子2



写真3 調査の様子

注1) 地域特性とは、人口構成、地理的条件、産業構造、文化資源、自然環境等、地域の社会経済的・空間的特徴を示す属性の総称。本研究では、表1に示す指標を選定。

- 1) 農林水産省 農村振興局農村政策部地域振興課「中山間地域等直接支払制度について」農林水産省、https://www.maff.go.jp/j/nousin/tyusan/siharai_seido/index.html
- 2) 国土交通省 (2023) 「二地域居住棟の最新動向について」, <https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/content/23112802koudo.pdf>, 2025.10 閲覧
- 3) 農林水産省 (2021) 『中山間地域における「地域特性を活かした多様な複合経営モデル」について』, <https://www.maff.go.jp/j/nousin/tiiki/sesaku/attach/pdf/hukugou-3.pdf>
- 4) 沼倉瞳, 今井太志, 敷田麻実「地域おこし協力隊の姿：隊員, 市町村, 地域それぞれの目線から(上)」, 地方財務, 735: 37-54
- 5) 新雄太, 山内瑞樹, 十朱萌, 宮本海晟, 佐藤航貴, 岸本駿「歴史的町並みにおける空き家問題を契機としたコミュニティのジレンマー長野県塩尻市奈良井宿重要伝統的建造物群保存地区の参入者に対する住民意識に着目してー」, 都市計画論文集Vol.59 No.2

1. 研究の背景と目的

〈現状〉

中山間地域では、都市部への人口流出や高齢化による、**空き家等の増加、地域活動の停滞、地域コミュニティ機能の弱体化が進行**

〈対策〉

国や地方自治体は、地方創生施策、中山間地域等直接支払制度¹⁾などの政策を実施
国土交通省は移住促進、二地域居住、空き家等の活用など地域再生に向けた施策を展開²⁾

〈既往研究〉

中山間地域は地形、人口、産業構造などの地域特性^{注1)}が多様で、面的な施策では対策が

〈目的〉

- ①全国の中山間地域を対象に、人口、産業構造、文化財など地域資源も含む多様な指標によって類型化を行い、**各類型の地域特性と立地傾向**を明らかにする
- ②大分県中津市本耶馬溪町を対象に、「遊休不動産」の活用者が地域コミュニティと関与するプロセスを把握し、**活用者の属性ごとに地域コミュニティとの関係形成の特徴や傾向**を明らかにする

2. 中山間地域の分類と空間分布

対象：2002地域

固有値1.0以上の5つの主成分を抽出

表1 主成分分析の結果

変数		第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	第5主成分
人口・産業集積	総人口	0.989	-0.001	0.009	-0.001	-0.038
	卸売業、小売業	0.985	-0.003	0.008	0.001	-0.022
	サービス業（他に分類されないもの）	0.966	0.003	-0.002	0.020	0.000
	学術研究、専門・技術サービス業	0.966	-0.069	-0.005	-0.036	0.081
	医療、福祉	0.956	0.002	0.027	-0.009	-0.094
	生活関連サービス業、娯楽業	0.955	-0.022	-0.001	0.013	0.035
	不動産業、物品賃貸業	0.952	-0.044	0.019	-0.031	0.171
	金融業、保険業	0.949	-0.002	-0.018	-0.002	0.001
	運輸業、郵便業	0.949	-0.075	0.001	-0.055	0.009
	教育、学習支援業	0.945	-0.001	-0.021	0.013	0.008
	建設業	0.933	0.061	0.011	-0.044	-0.079
	情報通信業	0.878	-0.162	-0.003	-0.047	0.175
	製造業	0.812	-0.158	-0.056	-0.036	-0.041
	分類不能の産業	0.776	-0.203	0.051	-0.029	0.072
	複合サービス事業	0.765	0.243	0.019	0.050	-0.242
	宿泊業、飲食サービス業	0.762	0.106	-0.027	0.153	0.216
	公務（他に分類されるものを除く）	0.701	0.212	-0.039	0.017	-0.093
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.502	0.109	-0.116	-0.027	0.043
	鉱業、採石業、砂利採取業	0.260	0.159	0.061	0.000	-0.140
	交通不便	漁業	0.110	0.698	-0.144	-0.025
最も近いDIDまでの距離		-0.165	0.662	0.155	-0.013	0.088
最寄りのJR駅までの距離		-0.015	0.631	0.178	-0.084	0.254
高年齢化	最も近い政令指定都市までの距離	-0.115	0.631	-0.075	-0.022	-0.191
	高齢化率	-0.010	0.051	0.889	0.003	0.055
	生産年齢人口率	0.023	-0.027	-0.890	0.007	0.008
歴史的資源	観光資源数	0.126	-0.194	0.331	0.000	-0.163
	登録記念物	-0.229	-0.054	-0.040	0.704	-0.072
	国宝 重要文化財 建造物	-0.052	-0.031	-0.019	0.656	0.127
	登録有形文化財 建造物	0.097	-0.119	0.027	0.651	-0.003
環境自然	史跡名勝天然記念物	0.137	0.116	0.055	0.552	0.062
	自然公園 面積率	0.124	0.137	0.036	0.054	0.824
固有値	農業、林業	0.441	0.032	0.046	0.077	-0.466
	固有値	15.008	2.100	1.649	1.366	1.143
	寄与率	0.469	0.066	0.052	0.043	0.036
	累積寄与率	0.469	0.535	0.586	0.629	0.665

表2 クラスタ分析の結果

主成分	クラスター				
	1 標準型	2 自然環境型	3 交通不便型	4 高齢化・衰退型	5 文化・産業集積
第1主成分：人口・産業集積	-0.148	-3.125	-2.505	-8.024	33.362
第2主成分：遠隔・交通不便	-0.346	-0.025	5.732	-0.004	-2.163
第3主成分：高齢化進行	0.669	0.910	1.017	3.566	0.170
第4主成分：文化財・歴史資源	-0.098	-0.033	-0.613	-0.420	4.420
第5主成分：自然環境保全	-0.413	2.192	0.216	0.082	1.007
中山間地域数	1503	235	122	85	57

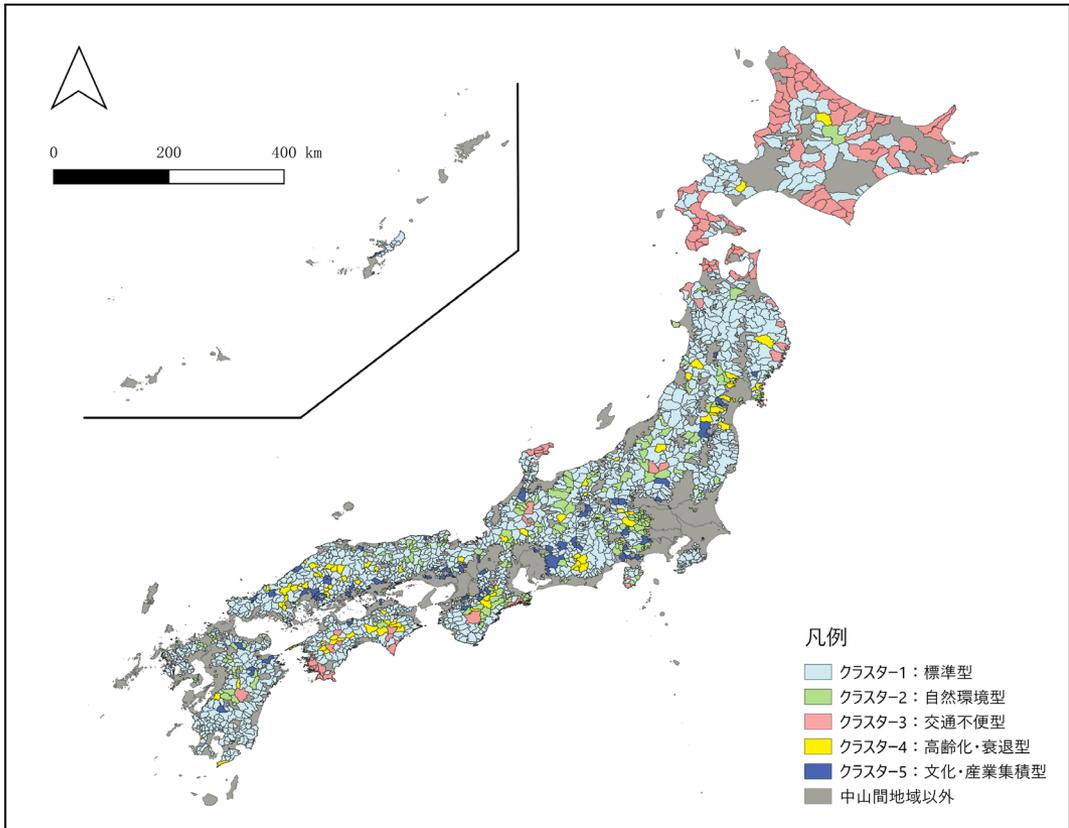


図1 中山間地域の空間分布

2. 中山間地域の分類と空間分布

表2 クラスター分析の結果

主成分	クラスター				
	1 標準型	2 自然環境型	3 交通不便型	4 高齢化・衰退型	5 文化・産業集積
第1主成分：人口・産業集積	-0.148	-3.125	-2.505	-8.024	33.362
第2主成分：遠隔・交通不便	-0.346	-0.025	5.732	-0.004	-2.163
第3主成分：高齢化進行	0.669	0.910	1.017	3.566	0.170
第4主成分：文化財・歴史資源	-0.098	-0.033	-0.613	-0.420	4.420
第5主成分：自然環境保全	-0.413	2.192	0.216	0.082	1.007
中山間地域数	1503	235	122	85	57

クラスター2：自然環境型

「高齢化・衰退型」と隣接する傾向

山間部周辺では、買物施設や医療機関が少ないこと、雇用機会が限られることなどで、人口減少と高齢化が進行。将来「高齢化・衰退型」に転換する可能性もある。

クラスター3：交通不便型

沿岸部に立地する傾向

周辺に「高齢化・衰退型」が分布

都市圏中心部へのアクセシビリティが低く、都市機能の縮退が進み、若年層の流出を通じて人口減少と高齢化が進行。

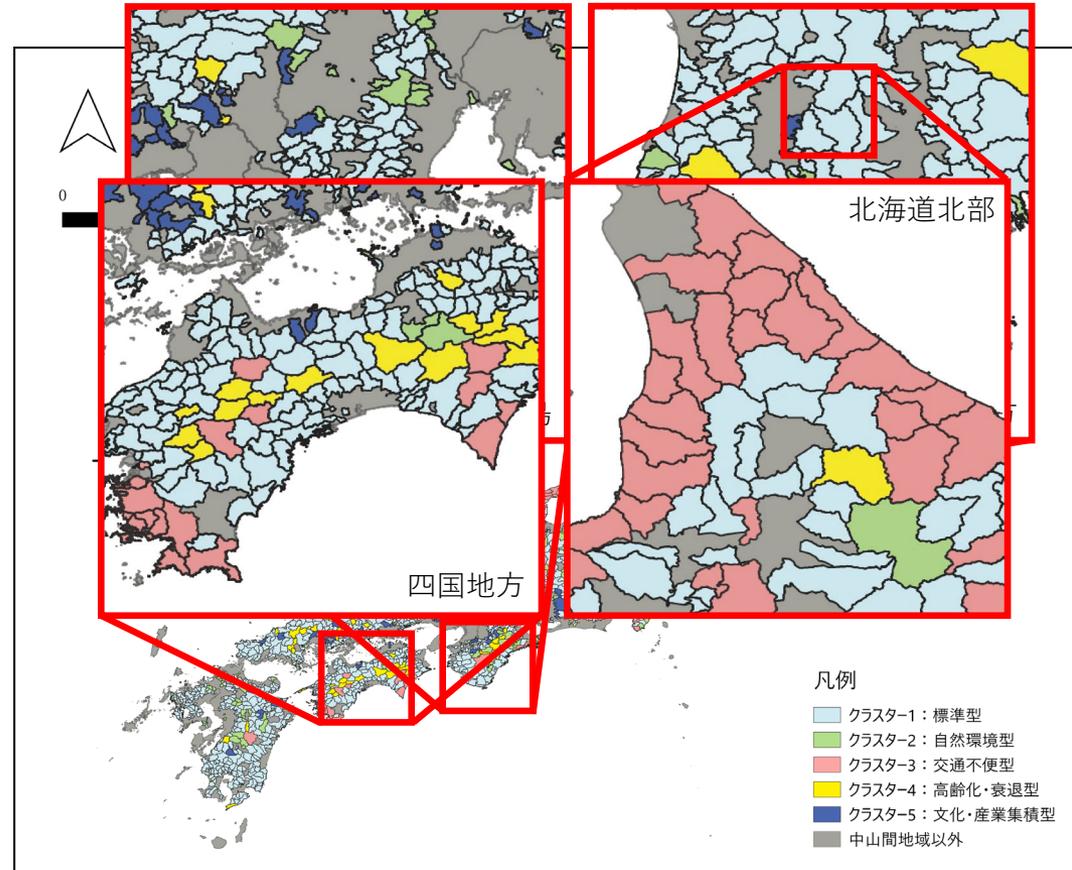


図1 中山間地域の空間分布

3. 大分県中津市本耶馬溪町の位置づけ



写真4 本耶馬溪の様子1



写真5 本耶馬溪の様子2

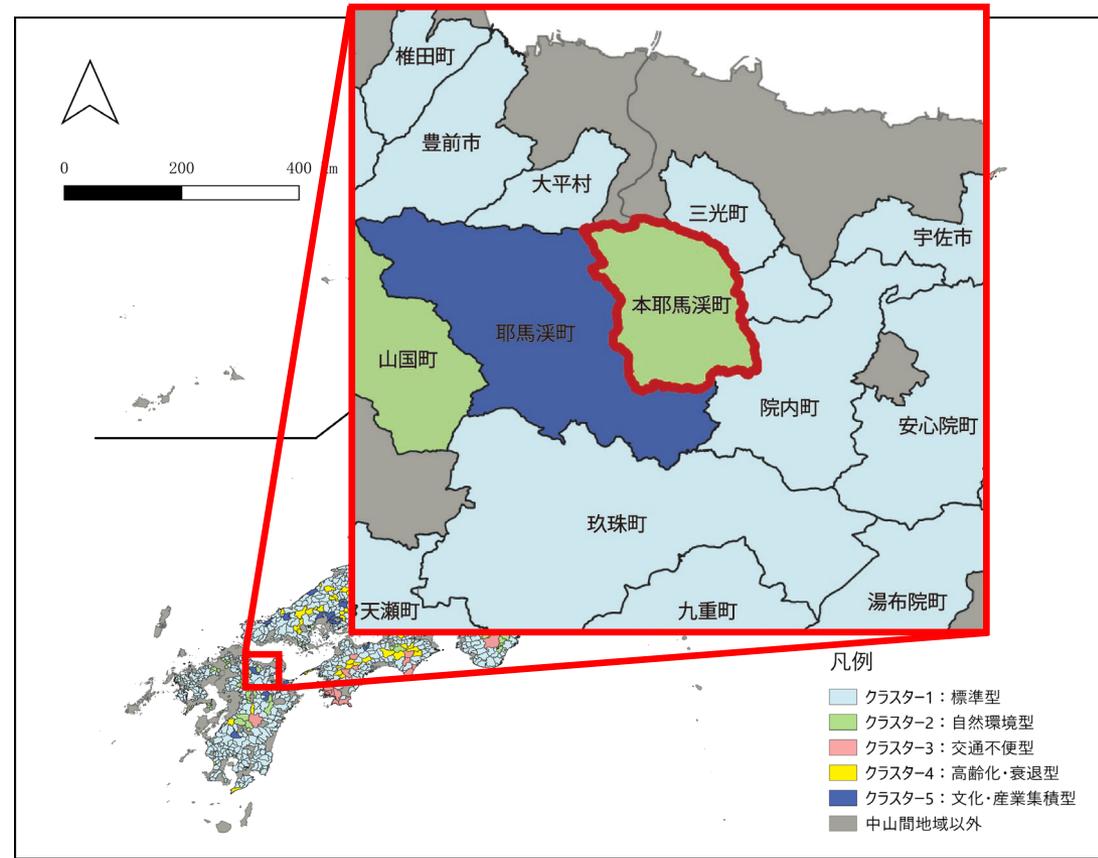


図1 中山間地域の空間分布

大分県中津市本耶馬溪町：「自然環境型」の中山間地域
周辺は「標準型」「文化・産業集積型」の中山間地域が立地

生活基盤が整っており、文化資源を有す地域に近接する立地は**交流の誘発や遊休不動産の活用者の流入を促す可能性**も考えられる

4. 遊休不動産活用事例の立地傾向

活用事例：2025年6月時点で活用の
 継続(半年以上)が確認された12件
 (本耶馬溪支所の情報提供に基づく)

活用者ごとの件数
 地域住民：5件
 地域外住民：1件
 移住者：4件

様々な属性の活用者による活用が確認できた

カフェや、宿泊施設など人の出入りが多い事例
 (事例②～④,⑥～⑨)



写真6 事例6 (カフェ)

写真7

表3 遊休不動産の活用事例一覧

事例	現在の用途	過去の用途	活用者の属性	所有者	バス停までの距離
①	公民館	小学校	行政	行政	0.09km
②	公民館	中学校	行政	行政	0.28km
③	宿泊施設/交流施設	小学校	地域団体	行政	0.14km
④	サロン	倉庫(酒造)	地域住民	非活用者	0.12km
⑤	コインランドリー	ラーメン屋・車屋	地域住民	活用者	0.17km
⑥	カフェ	倉庫	地域住民	活用者	0.28km
⑦	宿泊施設(日帰り利用有)	キャンプ場	地域住民	行政	1.10km
⑧	カフェ	飲食店	地域外住民	活用者	0.02km
⑨	お菓子屋	住宅	移住者(家族)	活用者	0.30km
⑩	福祉施設	お寺	一般社団法人(移住者)	非活用者	0.13km
⑪	住宅	住宅	移住者	活用者	0.23km
⑫	住宅	住宅	移住者	活用者	1.10km

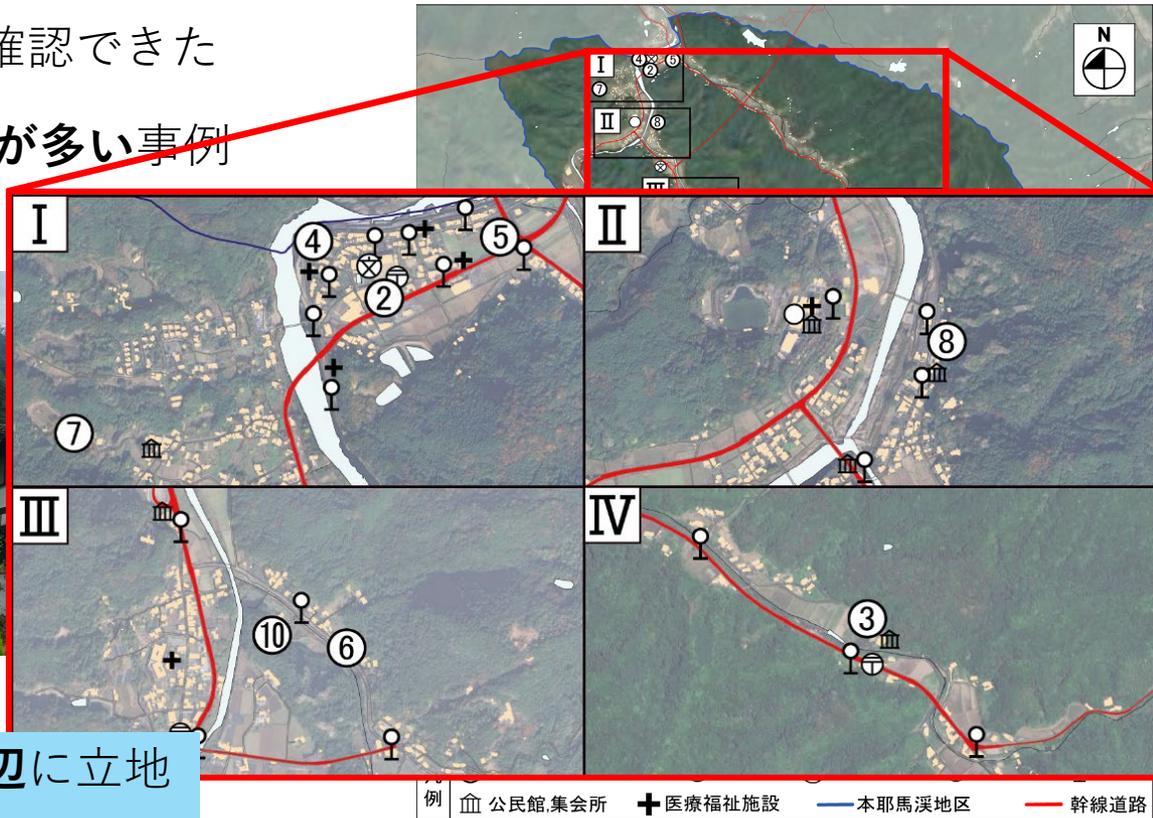


図2 遊休不動産活用事例の分布

生活関連施設が複数ある場所の周辺に立地する遊休不動産が活用されやすい

5. 遊休不動産の活用者と地域コミュニティの関係性

段階別にみる遊休不動産活用者の連携体制

ヒアリング事例の選定条件

①活用の用途が
「店舗」「交流拠点」のように
**活用者以外の利用が確認でき、
日常的に活用者と地域住民の
関わりがある**

②活用者が地域住民,地域外住民,
移住者など,**属性が異なる**事例



写真8 事例④(福祉施設)
活用者 地域住民



写真9 事例⑥(カフェ)
活用者 地域住民



写真10 事例⑧(カフェ)
活用者 地域外住民



写真11 事例⑩(福祉施設)
活用者 移住者による団体

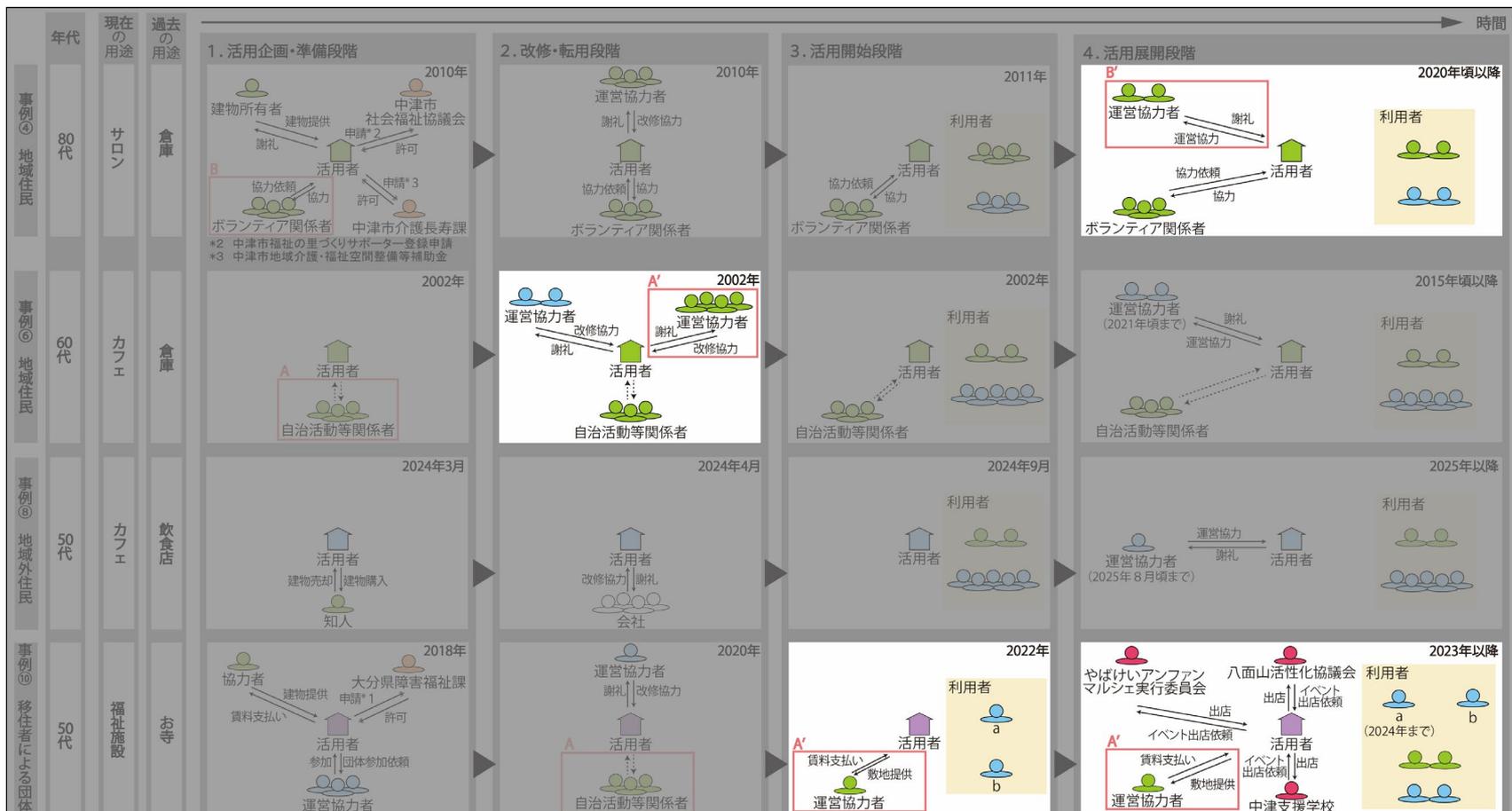
5. 遊休不動産の活用者と地域コミュニティの関係性

段階別にみる遊休不動産活用者の連携体制

事例⑥,⑩：自治活動等に参加がある

事例④：ボランティアで地域住民と関わりがある

→地域住民から運営の協力を得ていた



活用者の属性に関わらず、自治活動等への参加などによって地域住民と関わっている活用者ほど、地域住民から運営協力を得ており関係構築ができていた

6. 総括

〈研究の結果〉

- ・ 全国の中山間地域の分類によって,中山間地域を5つの類型に分けられた
- ・ 遊休不動産の活用では,不特定多数が利用する用途は,**地域住民の生活動線上に立地**する傾向がみられた
- ・ **活用者の属性**による地域コミュニティとの**関係性の違いは確認できなかった**
- ・ 自治活動等に参加するなど,活用開始前から**日常的に地域住民と関わり**がある活用者ほど**地域コミュニティとの関係形成ができていた**

〈今後の課題〉

ヒアリング調査において自然環境型の中山間地域である地形を理由とした活用事例も確認できた。一方,以上の結果が自然環境型の中山間地域のみの特徴であるか検証ができていない。そのため,他のクラスターの中山間地域でも同様の調査をし,比較研究を行う必要がある。