

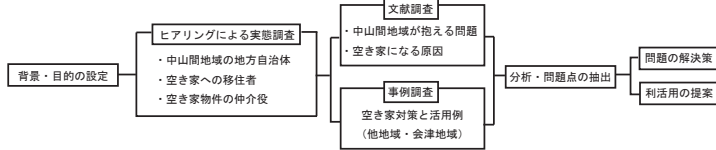
中山間地域における空き家利活用

a2200531 吉田千帆

【背景及び目的】

少子・高齢・過疎化の影響から、空き家を目にすることが多くなった。特に過疎化が深刻化している中山間地域では空き家対策は集落の維持から避けて通れない問題となっている。会津地域では市町村の約8%が中山間地域となっている。これらの地域では空き家の増加を危機的状況とし、すでに町や村をあげて対策を検討している地域もみられるようになった。空き家の増加は、防犯・生活環境・景観の面でも悪影響であり、地区の崩壊に繋がる恐れもあることから、早急な対応が必要である。最近では、スロライフブームの影響で田舎への転入希望者も増加傾向にあり、今後も団塊世代の退職者を筆頭に田舎暮らしや二地域居住が注目されると予想される一方、空き家情報の発信を含めた地域の受け入れ態勢が未整備である。このような問題に対する解決策を考え、地域資源である空き家の有効活用を考えるとともに、地域の活性化へ繋がるような提案をすることが目的である。

【研究方法】



【調査結果（ヒアリングによる実態調査）】

■ 会津における中山間地域の地方自治体（合併前の旧22町村を対象）

13町村が、安全管理、防犯・防災の面、地域資源として、過去に空き家調査を実施しているが、継続して調査をしている地域は1村のみ。空き家情報を開示している地域は2町村だった。また、空き家対策の計画及び方法について具体的な考えがある地域は4町村と少なく、空き家対策をしている自治体はごく一部であった。その理由として、空き家対策の対応には各自治体によって温度差があることがあげられる。意識はしているが担当者の業務が多忙であったり、合併問題による混乱から、時間的対応が難しいという自治体、一方で緊急度が違うので重点政策として取り上げるほど切迫感を感じていない自治体もあった。

【現在の空き家対策状況】

空き家率が高い館岩村、昭和村、金山町、最近では西会津町も、空き家対策を緊急に取り組むべき問題として具体的な対策を行っている。所有者と入居希望者の仲介となり、館岩村・西会津町では自治体のHPで、金山町では総務省のHP上で、田舎暮らし希望者を対象に定住促進向け空き家情報を発信している。昭和村では情報の発信はしていないが、実際に村に足を運んでくれた方のみ情報提供をしている。また、問い合わせに対応できるように相談窓口も設けている。最近では都会からの移住に関する問い合わせが増加傾向にあり、年齢層は団塊世代の退職者をのちに、20代〜60代まで幅広い。問い合わせのきっかけとしては福島県の家賃住宅利活用情報支援事業による「ふくしま・ふるさとUターンホームページ」が大きく影響していた。県では東京都の銀座にふるさと帰郷センターを設置し、移住希望者の相談を受付している。

【会津地域における中山間地域の空き家推測数】

実態数を基に未把握地域を推測すると会津における中山間地域の空き家推測数は約2400棟程度となる。そのうち所有者の活用意向を推測すると活用希望率の平均は約0.17%と大変低い実数にすると約400棟前後がその対象となると思われる。空き家の利活用の有用性があることが示される数値となった。

■ 仲介役（3名）

ヒアリングをした空き家物件の仲介役のうち2名は役場職員であり、空き家対策の担当者だった。自治体が仲介役となる場合、所有者及び移住希望者、そして空き家周辺の地域住民が安心して紹介を受け入れることができるという長所があるものの、金銭的なことが絡んでくると手を付けることができないために、契約後にトラブルが起きたとしても自治体では一切責任を負わないという点が問題としてあげられる。そのため、所有者と移住希望者が信頼関係を築き、契約内容を明確にすることが必要となる。一方で、個人が空き家物件の仲介役となる場合には、仲介役が山都町のように地域への貢献のみを目的としていればよいが、今後増え続ける空き家物件を狙った利益目的の悪徳業者が介入してこないよう気をつけなければならない。

地域	人口総数 2004/10/1現在	世帯数 2004/10/1現在	空き家数	空き家率 ¹⁾
会津若松市	4057	1839	7	0.38%
会津川口町	8484	2889	164	5.69%
館岩村	3935	1143	80	7.00%
津島町	14988	4724	272	5.76%
会津美津子町	6442	2024	181	7.25%
館原町	3872	990	54	5.45%
三島町	2313	872	42	4.82%
会津山形町	2939	1191	110	9.24%
関原町	1681	709	110	15.51%
下郷町	7288	2224	111	0.49%
藤原町	2263	819	129	15.90%
藤井町	733	276	0	0.00%
小川町	5493	2037	102	5.01%
計	64650	20786	1174	5.65%

地域	人口総数 2004/10/1現在	世帯数 2004/10/1現在	空き家 把握数	空き家 推測数
飯沼加納村	3471	961	-	59
片城原村	2464	1103	-	62
藤原村	2435	683	-	35
藤井町	1724	5413	-	296
藤原町	1970	856	-	62
藤原町	4410	1414	-	80
藤原町	13419	4505	-	256
藤原町	1869	631	-	88
藤原町	1027	91	-	88
小川町	68051	21023	-	1194

表3 所有者の意向調査を実施している地域

地域	空き家数	活用希望	活用希望率
金山町	110	8	0.07%
昭和村	110	10	0.09%
館岩村	128	31	0.37%
只見町	102	91	0.16%
小計	450	58	0.17%

会津地域における中山間地域の空き家推測数 2370
中山間地域の空き家活用希望数の推測数 402

表5 ヒアリングのうちわけ（空き家物件仲介役3名）

現住所	年齢・性別	職業
山都町	50代・男性	農家（メロン）
金山町	30代・男性	役場職員（地域振興課農工観光係）
昭和村	50代・男性	役場職員（総務課企画係）

■ 移住者（16名）

ヒアリング調査をした16名のうち7名が空き家物件に住んでいる。そのきっかけは、安く借りることができる、すぐに住み始めることができる、敷地や住宅面積が広い、移住希望の段階で世話役になってくれた人が空き家を紹介してくれた、等の理由だった。

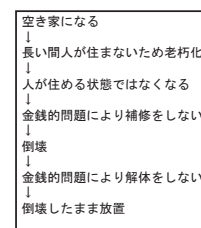
移住をする際に必要な条件は「仕事」「住まい」の確保であり、移住前の不安要因は、地域住民との人間関係だった。ヒアリングをしたほとんどの移住者が地域住民と良好な人間関係を築くために、地域の共同作業や行事へ参加していると答えた。

【調査結果（事例調査）※会津地域の空き家対策における事例調査】

空き家対策を行っている自治体は既存の公共施設が利用しきれないことから空き家の活用法としては住宅として利用する意向を示していた。そのため、移住希望者を対象に空き家物件情報を公開し、仲介役となっている。

移住先	年齢・性別	職業	住まい
山都町	30代・男性	農家（きゅうり）	空き家・賃貸中
山都町	40代・男性	農家（花・しいたけ等）	空き家・購入
山都町	50代・男性	農家（メロン）※元福島県職員	新築
山都町	30代・女性	農家（米）	空き家・賃貸中
山都町	50代・女性	パントリー（天然工務）	空き家・空き家も賃貸中
山都町	40代・女性	パート※化学物質過敏症	空き家・一
高田町	40代・女性	元職	空き家・購入
館原町	20代・男性	役場職員	自治体の空き家
館原町	70代・男性	現職※専業主婦	賃貸住宅・購入
館原町	40代・女性	からむし屋の専業主婦・農産（2期生）	空き家・購入
館原町	20代・女性	からむし屋の専業主婦・農産（7期生）	空き家・購入
館原町	40代・女性	役場職員※元交際関係職員	空き家・一
館原町	30代・男性	役場職員	新築
伊達町	50代・女性	役員士	新築
伊達町	40代・女性	役場職員（保健士）	賃貸住宅

① 空き家の維持管理の現状



② 空き家調査から情報発信、問い合わせまでの仕組み

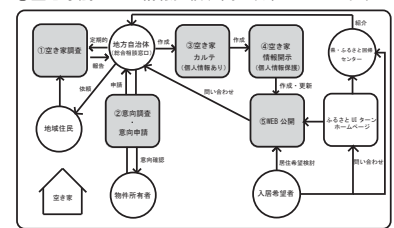


図1 現在の空き家情報発信までの流れ

③ 入居までの仕組み

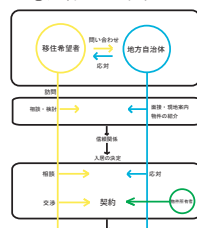


図2 現在の問い合わせから入居前までのサポート体制

空き家は人が住まなくなるだけで自然と痛むものである。さらに所有者が定期的な管理を怠ると老朽化にさらし拍車をかけ、結果的に再利用をするためには莫大な費用がかかってしまうという悪循環に陥っている。

矢印が地方自治体に集中していることから、地方自治体が多機能していなければ全てのながれが止まってしまう。したがって、自治体の負担を軽減することが必要である。①の手間がかかるために、現在ほとんどの自治体がなかなか情報の発信まで至ることができていない。②③④⑤はデスクワークであるため、①を委託することでこの問題を解決できる。

【空き家を活用する際の課題点と解決策】

- 1 空き家の維持管理の問題→図3の提案
- 2 空き家対策における情報発信までのシステムの問題→図4・5の提案
- 3 所有者と移住希望者の仲介の問題→図6の提案

【空き家利活用の提案】

空き家を活用するには、活用する人の条件、物件所有者の賃貸及び売買条件、空き家の立地条件、空き家の周辺環境の4つが一致することが必要。考えられる活用例

- （賃貸・集落内・元農家の民家・農学系の学生）→実習中の宿泊先
- （賃貸・集落内・元農家の民家・新規就農者）→新規就農者向け住宅
- （一定期間賃貸・園道沿い・小屋付き住宅・アーティスト）→アトリエ兼ギャラリー
- （一定期間賃貸・集落内・一般住宅・地元住民）→自宅工事中の宿泊先

【考察】住宅は、人が住むために建てた空間であり、その空間に人が住み続けなければ自然と痛み、やがて朽果ててしまう。それは、人と住宅が切り離すことができないことを表していると感じる。空き家になった住宅の利活用を考える上で基本にしたいことは、その空間に人がいる、人が集まるということだ。つまりは、空き家の利活用という研究の結論としては、人が住むための住宅、もしくは常に人が集まるコミュニティの場として利用することが好ましいと考える。そういった時に、人口が限られた中山間地域の場合、地域の中だけでの需要では空き家を人で埋めることはできないだろう。よって、地域の中に人を呼ぶことが必要になる。それはUターンというかたちもあれば、体験学習や研修生、イベントへの参加といった一定期間のものも考えられる。そういった時に必要なのは、魅力あるまちづくりではないだろうか。空き家の利活用を考えるうえで、行政は地域の魅力をひきだすきっかけをつくること、住民はまちづくりに協力することが必要だということを含頭においておきたい。

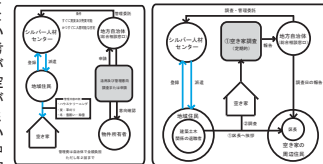


図3 維持管理システム提案

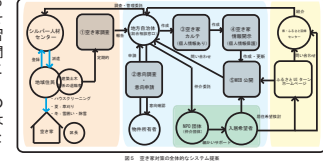


図4 空き家情報発信システム提案

移住者が入居前に地域住民とコミュニケーションがとれていない。入居後のサポート体制がない。

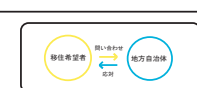


図6 問い合わせから入居前までのサポート体制の構築