

機関番号：32689

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2009～2010

課題番号：21760488

研究課題名（和文）限界集落を含む中山間地域での空間地域情報を用いた空き家の実態、管理に関する研究

研究課題名（英文）A study about the vacant houses and their management with spatial and local information in hilly rural areas.

研究代表者

遊佐 敏彦（YUSA TOSHIHIKO）

早稲田大学・理工学術院・助手

研究者番号：10507875

研究成果の概要（和文）：

空き家の所有者、空き家利用者、および地域住民の間には、中山間地域特有の関係性がみられる。予めトラブルを避けつつ、段階的に信頼関係を築くために、適切なプロセスデザインが重要とされる。その際には、過去の集落再編成において、課題とそれを解決した成果が参考になる。今後は、それらをもとに、地域外の移住希望者に対し、段階的に使える空き家を提供し、移住を促すことが、持続的な空き家の整備と集落再編に繋がる。

研究成果の概要（英文）：

There are special relationships among vacant house owners, users and the neighborhoods in hilly rural areas. To remove trouble and deepen their trust, we need appropriate process design. The past community rearrangement in 1970's which had several solutions to solve problems is very helpful to the study of those cases. From now on, we have to offer useful vacant houses to the people who want to move from metropolitan area to hilly rural area step by step. Continuous activity will lead to success community rearrangement.

交付決定額

（金額単位：円）

| | 直接経費 | 間接経費 | 合計 |
|--------|-----------|---------|-----------|
| 2009年度 | 2,000,000 | 600,000 | 2,600,000 |
| 2010年度 | 1,100,000 | 330,000 | 1,430,000 |
| | | | |
| | | | |
| 総計 | 3,100,000 | 930,000 | 4,030,000 |

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学／都市計画・建築計画

キーワード：中山間地域、空き家

1. 研究開始当初の背景

中山間地域における過疎高齢化の問題が指摘されて久しいが、一向に問題は解決の兆しをみせず、限界集落に関して、2007 年国が直接対策に乗り出すことを明らかにした。しかし、その方法論は未だ確立されておらず、都市部への人口流出により、空き家や耕作放棄地の増加が深刻化している。空き家の増加は、空き巣や放火の発生、災害時の支障など、防犯、防災上の問題要因となっている。さらに、建物の劣化や腐敗が進んだ空き家は倒壊の危険のほか、集落景観にも悪影響を及ぼしている。所有者が頻繁に戻らず、適切に管理されていない空き家がこのような多くの問題を引き起こしている。今後は、空き家を除却することもふまえ、集落空間を縮小・再編していく必要に迫られると考えられる。

その一方で、近年、団塊の世代の大量退職による過疎地域への移住者増加を見越し、全国の過疎地域で、人口流出を止める人材として彼らと呼び込むための様々な施策が展開されている。さらに、空き家バンクなどに代表されるように、移住者を受け入れるための住居として、空き家を活用する動きや、都市と農山村を行き来しながら生活する「二地域居住」が全国的に見られ始めている。しかし、中山間地域に多く見られる古い木造の空き家は一旦管理されずに放置されると、急速に損傷し住むことができなくなる。それ故、空き家を資源として活用するなど、空き家になってから活用に至るまでの間の適切な管理が重要となる。また、多くの空き家所有者は、貸与・売却を拒否しており、移住者支援のための空き家利活用が進まない大きな要因の一つとなっている。

2. 研究の目的

本研究では、限界集落を含む中山間地域を対象都市、以下の4点を明らかにすることを目的とする。

(1)「過去の集落移転の成果と課題」、(2)「空き家所有者と空き家利用者との関係」、(3)「空き家利用者と地域住民との近所づきあいの発展過程」(4)「縮減する中山間地域の持続的な空き家の整備方針と集落再編の可能性」

3. 研究の方法

過去の集落移転の成果と課題は、岩手県和賀郡西和賀町旧沢内村を対象として、関係者へのヒアリングと現地踏査により、1970年代に行われた集落移転をケーススタディとして考察する。

また、山梨県南巨摩郡早川町の移住者への

ヒアリングにより、空き家所有者と空き家利用者との関係、および空き家利用者と地域住民との近所づきあいの発展過程の考察を行う。さらに、縮減する中山間地域の持続的な空き家の整備方針と集落再編の可能性を検討する。

4. 研究成果

(1) 過去の集落移転の成果と課題

岩手県和賀郡西和賀町旧沢内村の沢内長瀬野および沢内弁天の2地区は、かつて県道から離れていた沢内両沢から集落移転が行われた地域である。

当時エネルギーシフトにより炭焼きは成り立たなくなったことや、新建材を使った新住宅を推進する住宅改善運動があったことから、貧困からの脱出と他の集落との格差是正を掲げて、主要なインフラが整備されつつあった県道付近へ、1964年頃から移転計画が提案された。これは、経済企画庁の補助金を使い県道地区へ集団移転する計画が行政から地区に提案されたものだった。その後、生活改善グループ、青年会が同調して移転計画の検討が積極的に進められた。移転の際には当時の経済企画庁の補助金を使ったが、沢内村もこの移転事業に年間予算の1/4を費やした。1970年に集落再編成計画が策定され、1971年に移転を開始した。

各住居は敷地面積約200坪、建物は36坪が上限という計画で、土地は行政が、建物は所有者が負担するものだった。これに加えて、行政が負担する公有地も計画された。土地の公有化は、資産が多いものが買い占めできないようにするためでもあった。近代的な住宅であったため、今まで土間で行っていた農作業の一部ができなくなった。そこで、集落の冠婚葬祭や、農作業の一部は公民館で行うことにした。

新集落はもともと和賀川西岸の河川敷に予定されていたが、様々な理由により和賀川東岸の長瀬野地区および弁天地区へ落ち着いた。移転を始めた頃は、92世帯で、元の場所に残った世帯(20世帯)と移転世帯(55世帯)の二つに分かれていた。移住組は第一陣として35世帯が移転し、その後他の世帯も徐々に移転した。11世帯が離村した。

移転した世帯も、元の水田や農作業のための倉庫を残し、約1kmから1.5km離れた新集落から通勤農業をするということになった。したがって、従来の生産と生活のバランスやコミュニティを壊さないことや、通勤しやすい暮らしなどが配慮したコミュニティ計画が作られた。さらに、毎月第一日曜日に環境整備を行うなど、ソフトにおいてもコミュニティの維持のための計画が作れた。

移転当時、国からの補助金と住民の自己負

担の割合など、移転費用の詳細や、集落移転計画に地域住民同士が合意するまでに、かなりの時間を要したことや、残った世帯と移転世帯との間で、わだかまりが残るなど、困難を伴うものであったが、移転開始から 10 年後のコミュニティの姿を記録した「新集落移転 10 周年記念誌」が発刊された頃には住民同士の関係も改善されていた。その後記念誌は移転 30 周年のときにも作られた。

以上より、旧沢内村の移転計画は、農村集落が豊かになることを目的として、昭和の半ばに国の補助金で行われたものである。移転前や、移転後には様々な問題があったものの、移転の検討段階から移転後数十年後まで、継続的にコミュニティづくりがされていたことにより、現在はほとんどの問題が解消されている。

(2) 空き家所有者と空き家利用者との関係

本研究では、山梨県南巨摩郡早川町において、過去 5 年間に町外から移住し、それまで空き家だった住居を借りて住んでいる 12 名（以下空き家利用者）へ、空き家所有者（以下所有者）との関係についてのヒアリングを行った。平均年齢は 39 歳と若く、単身は 9 世帯、同居人がいるのは 3 世帯である。「住環境の修繕・インフラに関する課題」としては、都市部で民間賃貸住宅を借りるときと違い、書面での賃貸契約を交わさないことや、各種保険の所在が不明である事例も散見され、これらは後にトラブルに発展する可能性が考えられる。また、借りる際に、屋根、床、畳、水回り等で破損や故障がある場合が多く、それらの多くは所有者負担で直していることが、通常の賃貸住宅と異なる。特に水回りの修理には多額の費用を要している。「空き家所有者の家財」に関する問題として、所有者の荷物が、住居内の一部の部屋に残されており、賃借後に利用者が整理する場合すらあることがあげられる。また、神棚や仏壇などは、約半数の利用者宅にそのまま残されており、それらの掃除等も所有者が行っている。利用者にとって不利な条件であっても、中山間地域で住居を借りることをの難しさなどを総合的にとらえて、疑問に思いつつも仕方なく受け入れている場合が多い。「空き家所有者の来訪」については、契約時に「盆と正月には戻る」などの約束をし、所有者の帰省時には、利用者は家を留守にするという事例も複数ある。また、不定期に帰省し、利用者の事前承諾なしに住居内に入り、神棚、仏壇の管理や住居内の掃除、庭の草取り等を行う場合も多い。この点には戸惑いを感じる利用者も少なくない。

以上より、中山間地域特有の所有者と利用者の関係性がみられる。しかしそれらの多くは、利用者にとって負担となるものが多く、

予めトラブルを避けるため、賃貸前の十分な説明と、所有者、利用者の相互理解が必要される。

(3) 空き家利用者と地域住民との近所づきあいの発展過程

空き家利用者（以下利用者）と地域住民の近所づきあいの発展過程を所有者へのヒアリングから明らかにした。利用者の「近所付き合い」において、近隣住民と良好な関係を築く場合と、ほとんど付き合いがない場合に二分されるが、多くの利用者は、地域住民と良好な関係を築こうと努力している様子がかがえる。良好な関係を築く場合、移住の初期段階では、区長のような集落の代表者が、利用者と地域住民を橋渡しするなどして、関係をつくるきっかけに重要な役割を果たしている。また、移住後しばらくしてからは、当人以前に移住してきた他の利用者が、利用者の話し相手になるなど、精神的なよりどころとなっている場合が多く見られる。集落の活動や行事に参加することや、お裾分けなどの個人的な付き合いを重ねるたびに、地域住民と利用者の関係がよくなることがあるが、逆に悪くなる場合もある。地域住民との予期せぬトラブル防止に常に気を遣っている利用者は多いが、それでも意思疎通がうまくいかず、地域住民との関係が悪化する場合もある。集落の活動、行事、それに向けた集会等は、集落によっては、回覧板を利用せず、昼間に集落内のロコミで伝わるので、集落外で仕事をしている利用者には全く伝えられず疎外感を味わう人もいる。また、伝統的な集落行事の一部や重要な当番からは外されることも多い。このことは、利用者自身の負担が軽くなっているという意味で肯定的にとらえている人が多い。

以上より、利用者と地域住民を橋渡しする人物の存在は重要であり、疎外感を与えずに、負担も大きくさせないという、利用者の集落に対するコミットの度合いと、地域住民との関係を深めるまでのプロセスデザインが重要となるが、それらは地域住民の考え方に委ねられていることも多く、地域が一体となって利用者を受け入れる体制づくりを行うことも重要である。

(4) 縮減する中山間地域の持続的な空き家の整備方針と集落再編の可能性

今後の限界集落を含む、縮減が不可避である中山間地域において、持続的な集落を維持するためには、集落再編はやむを得ない。しかしながら、これは単に集落同士を合併すれば解決する問題ではない。事実、多くの地域住民は、集落合併には反対している。したがって、集落単位で、地域外からの移住者や他出者の UI ターンを促すことが重要である。

移住の需要は徐々にではあるが高まりつつあるが、住居が不足している。そこで、交流事業を含めた段階的な UI ターンのプロセス設定や、地域にストックされる空き家を有効活用が課題となる。しかしながら、自身は集落外へ他出したものの、賃貸や売買に積極的でない空き家所有者が多く、活用されずに損傷していく空き家も少なくない。さらに、地域住民と他出者との関係が疎遠になっている場合も多い。しかしながら、地域住民の他出者の中には、集落がなくなることへの危機感を感じて、改善する意識を持つ人々も少なくない。

そこで、改善希望の高い集落を選定し、地域住民、移住を希望する地域外住民、および他出者が短期的に交流できる事業等を行い、信頼関係を築いた上で、移住を希望する地域外住民に対し、段階的に使える空き家を提供し、空き家利用者となってもらうことが、重要である。同時に既存のコミュニティにも考慮し、過去の集落再編成の事例を参考にしながら、問題の発生を予防し、持続的な空き家の整備と集落再編に繋げることが重要であると考えられる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計2件)

(1) 遊佐敏彦、「過疎地域における空き家の維持管理・利活用の実態」、日本建築学会都市計画委員会、「都市コンパクト化による地域まちづくり」大会 PD 論文集、査読無、2009年8月、pp.86-89

(2) 遊佐敏彦、「中山間地域における移住者の移住プロセスに応じた情報入手の傾向に関する研究」、日本建築学会都市計画委員会、「地域から創造する都市像とサステイナブルシティ」大会 PD 論文集、査読無、2010年9月、pp.112-115

6. 研究組織

(1) 研究代表者

遊佐敏彦 (YUSA Toshihiko)
早稲田大学・理工学術院・助手
研究者番号：10507875