

都市近郊型中山間地域における空き家の流通に関する研究：大阪府和泉市A町でのケーススタディ

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 大阪市立大学大学院工学研究科都市系専攻 公開日: 2023-04-28 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 中島, 茉林 メールアドレス: 所属: 大阪市立大学
URL	https://ocu-omu.repo.nii.ac.jp/records/2011586

都市近郊型中山間地域における空き家の流通に関する研究

-大阪府和泉市 A 町でのケーススタディ-

A STUDY ON DISTRIBUTION OF VACANT HOUSES IN MOUNTAINOUS AREAS AROUND CITIES -CASE STUDY IN A TOWN , IZUMI CITY , OSAKA PREFECTURE-

建築計画・建築構法分野 中島 茉林

Architectural Planning & Building system Marin NAKAJIMA

都市近郊型中山間地域は豊かな自然環境を有しながらも都市からアクセスしやすいといった特徴がある。地方の中山間地域と同様に過疎や空き家の増加等の問題を抱えているものの行政の積極的な支援を受けられないといった地方とは異なる課題を抱えている。本研究では、都市近郊型中山間地域において移住者と空き家の結びつけを地域住民が行うことで空き家の流通が促進されるとともに空き家流通後の活動にも影響を与えることを明らかにした。

On the other hand, like rural mountainous areas, these areas face issues such as depopulation and an vacant houses problem, but lack active support from the local government, mountainous areas around cities are characterized by their rich natural environment and easy accessibility from the city. It is clarified that local residents connecting migrants with vacant houses in mountainous areas around cities will promote the distribution of vacant houses and also influence activities after the distribution of vacant houses.

1.はじめに

1-1. 背景・目的

中山間地域において人口減少、少子高齢化、空き家の増加が問題となっている。そのような中でも少数ではあるが高知県梶原町などでは、空き家を活用し、移住・定住者や関係人口の誘致に一定の成果をあげている。このような地域は、行政が中心に官民一体となり地域課題に対して積極的に取り組んでいる。またコロナ禍において大都市からの移住といった志向がより大きな流れとなっている。しかし以上は「大都市」と「地方過疎地」との対立軸での議論であり、大都市にも過疎の中山間地域が存在するがあまり注目されていない。都市へアクセスしやすい一方で「過疎」などの問題が行政の重要な課題となっていないなど地方過疎地とは異なる可能性と課題を有している。都市近郊型中山間地域を含む集落では空き家のストックに対して流通している物件が少なく、条件にあった空き家を得ることが難しい。空き家取得希望者と条件にあった空き家を結びつけることができれば人口減少を抑制し集落の維持が可能になる。行政に見逃されがちな都市近郊型中山間地域において空き家の流通に地域住民が関わることで流通を促進するのではないかと。

本研究は、実際に空き家の流通が起きている都市近郊型中山間地域、大阪府和泉市 A 町に着目し、空き家と地域コミュニティの実態、実際に空き家が流通した経緯を整理・分析することで、都市近郊型中山間地域

において地域住民が空き家の流通を促進する可能性と効果を把握することを目的とする。中野らの研究では行政と地域が一体となって空き家活用、移住者受け入れを行っている地域で地域面談の効果について明らかにしている¹⁾。本研究は、都市近郊型中山間地域において地域住民が空き家に関わることによる効果を把握・分析することに独自性がある。

1-2. 用語の定義

空き家とは住宅用建築が住宅または店舗、オフィスとして日常的に利用されていないもののことで、倉庫として利用されているものや法事や正月のみに利用しているものも含む。

地域コミュニティとは地域住民によって構成された団体、地域内で活動する団体。活動には地域外住民が参加するものも含む。

1-3. 調査概要(表 1)

全世帯へのアンケート調査、空き家調査、ヒアリング調査、活動参加調査を行った。詳細は表 1 に示す。

1-4. 調査対象

大阪府和泉市 A 町は和泉市の南部に位置し、和泉市の主要駅である和泉中央駅まで車で 20 分、和泉府中駅まで車で 35 分の場所に位置しており、A 町と主要駅を結ぶバスは 1 日 4 本である。車があれば大阪市内へは 1 時間弱で行くことができ、都市部への通勤通学が可能な集落である。その一方で集落の周辺は山にかこまれ、側には川が流れる自然豊かな場所である。

昔は炭焼きや林業、農業が盛んであったが現在はほとんどの人が町外に働きに出ており、利便性を求めA町から人口が流出し人口減少、少子高齢化が進んでいる(図1)。最近では特徴的な小学校教育や自然豊かな環境を求め移住する人がでてきたが、流出する人口の方が圧倒的に多い。また、A町を流れる川の下流には和泉市の都市部があり、A町が衰退し山の維持がされなくなると和泉市の都市部にも影響を与える。

表 1 調査方法

調査名	調査内容
アンケート調査	全世帯に訪問しアンケートを配布し受け取りが 85 軒、訪問時不在のため投函したのが 30 軒、拒否が 26 軒であった。1 週間後の再訪問し 29 通のアンケートを回収し 47 通を郵送にて回収することができた。主なアンケート項目は、①自身、家族が参加している地域コミュニティについて②現在の住まいの所有関係と今後の予定について③空き家について④A 地区での今後の展望についてである。
空き家実地調査	A 町の空き家の位置の把握。空き家の判定方法はアンケート配布時に不在の家にポストイングを行い、1 週間後の回収時にアンケートが投函されたままだった住宅を空き家としている。52 軒の空き家を把握できた。
ヒアリング調査	ヒアリング対象：空き家取得者 5 名、消防団員兼和泉市職員、消防団員副分団長、林業従業者、空き家仲介者、小学校ファンクラブ創設者、ちよいさが創設者、地域住民の高齢女性、PTA 副会長、和泉市役所職員、町内会長、副会長、元住民の空き家所有者、郵便局員、また活動時に駐在員、住職、工務店、PTA 会長、特認校生の親などにも話を聞いた。
活動参加調査	棒パンづくり、川掃除、学校林整備(準備と本番)、蛍の鑑賞会、納涼大会、消防団訓練、原木伐採等への参加

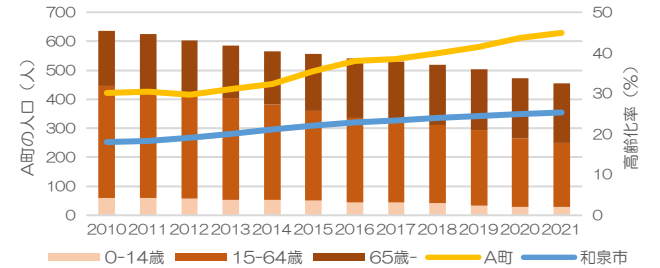


図 1 A 町の人口と高齢化率（和泉市 HP より作成）

2. A 町に住む人、働く人の関係

A 町の小学校や地域で活動をする人、働く人が空き家の流通に与える影響について述べる。

2-1. 小学校の活動

(1)特認校制度 A 町の小学校は小規模特認校制度を採用している。特認校制度とは特色のある教育環境で学びたいという児童とその親に一定の条件のもと他の校区からも入学・転学を認めるもので A 町の小学校では和泉市内に住民票があれば違う校区から通学ができる。ただし A 町の小学校は小規模校としており 1 学年 1 クラス 20 人までとなっている。校区内に住民票がある児童は当然ながら優先的に通学することができ、定員の 20 人を超えた場合、特認校生は抽選での入学・転学となる。そのため少数ではあるが小学校に通うために A 町への移住がおこっている。豊かな自然環境のなかで主体性を育む教育環境を求めて全児童数 99 人のうち 77 人が他校区から通学している（令和 4 年度）。

(2)歴史 昭和初期に校舎の建て替えに尽力したのをきっかけに地域住民が小学校の活動に協力するようになる。地域住民を楽しませるための PTA 活動は現在でも納涼大会に地域住民を招待する等の活動で引き継がれている(図 2)。特認校制度は PTA を中心とした地域住民が採用のために動いた。地域の子供の減少、近隣校区の児童数減少をうけ 2025 年度には小学校が廃止

され現在の中学校の位置に小中一貫校が開学する。

(3)小学校の活動と地域 A 町の小学校の活動は地域に支えられている。地域の高齢者が伝統産業である炭焼き体験や伝統の踊り、昔遊びなどを教えている。特に小学校の活動に協力している高齢者は小学校に畑を貸して日常的に農作業の指導を行う、登下校時の交通整理等一部の高齢者と小学生の繋がり深い。土日には PTAOB も小学校の活動に協力しており、学校林（一部地域住民 2 名が無償で貸し出し）の整備では PTAOB である地元の工務店や林業経験者を中心に整備を行っている。小学校の活動は地域の人々の知識と協力によって成り立っている。児童は都市部の学校では体験することのできない活動を提供してもらい代わりに地域へ活気をもたらしめている。しかし、小学校の廃校により地域と小学校の関係が希薄になる可能性がある。

2-2. A 町の地域団体

(1)各種地域団体(表 2) A 町の地域団体は戦後に設立された慣習的なものとその数年で発足したものがある。慣習的なものは地域の人口の変化や生活の変化等で廃止または参加している年代の変化が起こっている。婦人会、青年団の廃止に続き地元の子供の減少により子供会も廃止予定である。さらに近くに消防署ができたことにより町外に働きに出ている消防団よりも消防がはやく到着できるようになった為消防団も存在意義を失いつつあり、消防団のような活発な団体の廃止は地域にとって大きな損失である。その一方この数年で交通過疎の問題解決や町内の文化を伝えるための活動を行うために地域住民が団体を設立し活動を行っている。

表 2 A 町の地域団体の活動

活動年	団体名	活動内容	参加者	人数
1956-	町内会	町内の自治、インフラの整備	役員は 60 代 70 代	約 140 世帯
1956-	消防団	非常時に備えた訓練・機器点検	30-50 代の男性	27 人
1956-	老人会	独居老人向け食事会・健康体操・山歩き	65 歳-(75 歳一が多い)	136 人
1980-	子供会	BBQ・遠足・廃品回収	子育て世代	6 人
1948-	PTA	炭焼き、納涼大会等小学校の活動の企画運営	子育て世代	99 人の児童と親
1956-2016	婦人会	山火事、災害時の炊き出し	女性	-
1956-2018	青年団	祭りの時に神輿をかつぐ	16-25 歳の男性	-
2021-	ちよいサボ	高齢者向けの移動支援、生活支援	65-75 歳くらい	7 人
2019-	小学校ファンクラブ	母親たちの他学年交流を目的とした白味噌づくり等	子育て世代 母親	-

(2)地域活動参加者 アンケートから地域活動への参加回数をみると月に 2 回以上参加する人が 26%にのに対して年に 2 回以下しか参加しない人は 42%おり、積極的に参加する人とししない人の差が激しい(図 3)。また、参加する人の年齢と参加度(年間参加日数/365×100)をみると 50 代付近と、80 代付近で参加度が高い箇所があり、子育て世代と高齢世代に参加者が多いことが読み取れる(図 4)。

(3)地域団体と空き家 2018-2019 年度の町内会で倒壊危険家屋の把握を目的として町内を一軒ずつ回り空き家の位置の把握、地図の作成を行った。町内会で危険家屋の管理をする案もあったがあくまでも自治組織であるため個人の持ち物の為に活動することはできなかった[1]。また、特認校制度の抽選漏れやA町を気に入った特認生の親によって小学校を通じて空き物件があるか聞かれることがあるが積極的に紹介などはおこなっていない[2]。消防団は、年に1度、お正月に地域住民への挨拶と義扶金集めを兼ねて一軒一軒の住宅をまわり町内の居住者の把握を行なっている。さらに非常時に備え独居老人の所在地も把握している。ちょいサバは生活支援において植栽の伐採のついでに隣の空き家の植栽の伐採も頼まれた。

表3 地域住民へのヒアリング内容

- [1]6年前に町会で(空き家の草刈り)1回やったことあるんですよ。でも、それはちょっと町会でやるの筋違いよって、個人のね、問題を、1回やっただけで、(言われた。)
- [2]そういった(特認校制度)中でここは気に入ったから、住みたいっていう人がいたりするわけよ。学校から町会の方に空いたところないですか。っていうような、問い合わせが(町内会に)あったりする。
- [3](A町に新築を建てるときに)予算3000万であとはやっといって○○くん(地元の工務店)に任せた。



図2 納涼大会の様子

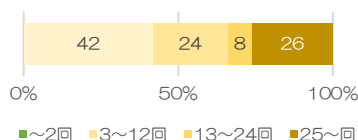


図3 年間地域コミュニティ参加回数 (n=74)

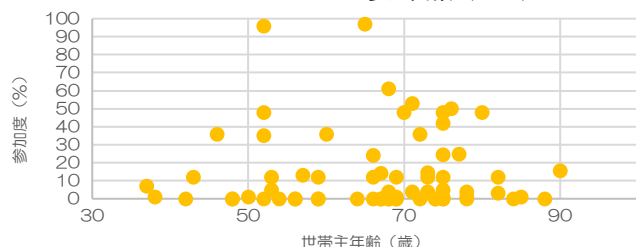


図4 世帯主年齢と地域活動参加度 (n=74)

2-3. A町で働く人と空き家

(1)A町外から働きにくる人 郵便局員は保険や給料、年金に関わる業務を行っているため、地域住民の事情を知ることができるが個人情報であるために他に漏らすことができない。小学校の先生は小学校の活動に協力している地域住民や保護者と接する機会が多い。特認校の説明会などがあるので入学前に空き家を求めているといった情報がはいってくる。

(2)A町で働く住民 住職は法事等の関係でもともとA町に居住していた人やその親戚と接触することがある。小売店は地域外の住民も入ってきやすく地域の魚屋が空き家を仲介した事例がある。工務店はA町の住宅のメンテナンスや新築の工事をおこなっており、地域の住宅事情に詳しい。A町は新築や改築をするため都市部よりも制約が多いため集落に特化した知識が必要になってくる。実際にA町で新築した住民は地元の工務

店にほとんど任せている[3]。

3. 空き家の実態と流通を阻害する要因

空き家を含めた住宅の実態の把握・分析から空き家が流通しない要因を述べる。

3-1. 空き家の実態

(1)立地 空き家の実地調査をしたところ確認できた193軒の住宅のうち52軒が空き家であった。空き家の位置と接道する道の種類(2車線、1車線、里道、階段)には関係がみられず、その他の理由で空き家が放置されていると考えられる。

(2)状態 空き家の状態と状況をみると明確な理由をもって所有し続けている空き家よりも「荷物を置いてある」など利用目的が不明確な空き家の方が状態の悪いものが多い(図5)。このような空き家をスムーズに流通させ空き家の期間を減らし、健全な状態で次の利用を促す必要がある。しかし、空き家所有者に対してどのような人に売りたいかと質問したところ自由回答で「売りたいくない」という回答が多かった。「だれでも良い」と答えた人は1人しかいなかった(図6)。

(3)管理(図7) A町の52軒の空き家のうち8軒のみ町内の住民が管理しており、アンケート未回答者が空き家の管理を行なっている可能性を考慮したうえでも多くの空き家はA町外の人が管理を行なっている可能性が高い。また、管理方法としては換気や植栽の剪定、内部の掃除が多い。

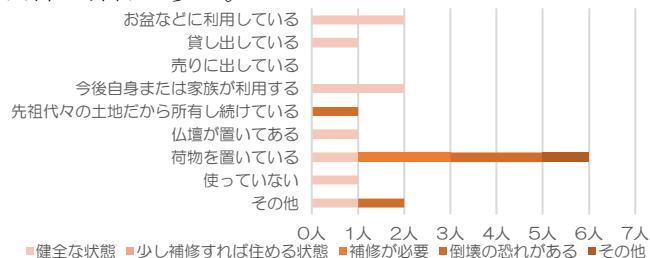


図5 空き家の状況と状態 (n=12) (複数回答可)

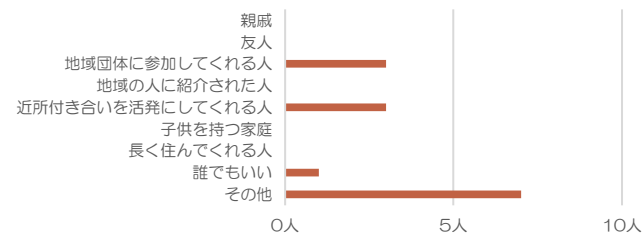


図6 どのような人に空き家を貸したり売ったりしたいか (複数回答可) (n=12)

表4 和泉市役所職員ヒアリング内容

- [4]あの南部の方、A町とかに住みたいんですけど、っていうその問い合わせもたまにあつて、今まあちょっとA町とかでは登録ないんです。って
- [5]登記とか、その測量は契約の時にまあ必要だと思うんで。他市では空き家バンクに載せて成立した物件の登記の費用のなんか補助出すとか、そういったのもやってくるけど、うちは今んとこそれをやると普通に流通にのる普通の市街地の物件でもできてしまうんで。



図7 空き家の管理をしているか (n=67)

表5 和泉市の空き家バンクの実績

年度	登録	成約
2019	5件	3件
2020	4件	1件
2021	8件	7件
2022-8月	2件	2件

(4)行政の取り組み 行政（和泉市）では空き家の実態調査、空き家バンクの運営、A 町を含む和泉市南部地域の移住定住支援を行っているがいずれも実績は芳しくない(表 5)。A 町を含む南部地域の空き家に関する問い合わせもあるが登記してない荷物がある等の理由で登録されている物件がないので対応できていない[4]。行政が空き家に対しての支援を行う場合、中山間地域だけでなく行政が関与しなくても流通する都市部への支援まで平等に行う必要がある為、制度の内容が制限されている[5]。

3-2. 空き家が流通しない要因

(1)制度的問題 登記をしていない、里道を含んでいる[6]、隣地との境界が曖昧、土地が生産緑地であるなど集落特有の問題が多くあり、司法書士や設計者でも A 町のような地域での経験がない場合、空き家の流通や新築を建てるのに通常より時間を要する。また、市街地調整区域であるため固定資産税が安く維持費がかからないことも空き家が流通しない要因の 1 つである。

(2)意識的問題 A 町では都市部よりも家系を重んじる慣習があり「先祖代々の土地である」「自分たちが守っていくべき土地」という意識が強く、土地や建物を手放すことを躊躇する。特に高齢者に多い傾向にあるが若い世代でも地域に長く居住している人を中心にこのような考え方が強い。一方で、一部の地域住民や団体では流通に積極的である[7]。

(3)荷物の問題 先祖代々親族間で長く住み続けている住宅が多く、A 町の空き家を含めた住宅の中には多くの荷物がある。荷物を片付けるのが面倒、処分費用がかかることも空き家を所持し続けている大きな要因の 1 つである[8]。

表 6 空き家所有者ヒアリング内容

[6]家の地図みせてもらったら全然ちがって勝手に道とか付け加えられてるから（中略）やっぱりちょっと知った人というか、ちゃんとした方にうってあげる方が周りの人も安心だと思うし、そこは配慮しないといけないかなって思う。
[7]私は負の財産ってわかってるけど（高齢の）母の時代の人にはやっぱり先祖代々の土地だからっていうのがあるから生きてる間は手放さないかな。
[8]処分できなかったの（荷物）がたくさんあって、うん、ええ。引っ越しするにも、めっちゃ時間、時間と労力かかるなと

3-3. 空き家の活用可能性

3-2 から空き家をスムーズに流通するには居住時から空き家になることを見据え準備を行うことが重要だとわかった。

(1)居住地の整理による分類 現在の「居住地の将来を見越して何か実施しているか」と、「居住地を今後相続する人がある」「売却を決めている」など居住地の将来を確定しているかで分類を行った（表 7）。居住地の将来が決定していないが現在何も行動をおこしていない将来型-不確定と放置型-不確定が 26 世帯あった。また、将来を確定していても放置型の場合は相続者に意思を確認する必要がある（図 8）。

表 7 居住地を整理しているかによる分類

	実施型	将来型	放置型
確定	現在居住地を相続する準備をしており、相続者も決まっている（実施型-確定）	将来的に居住地を相続している準備をするつもりであり、相続者も決まっている（将来型-確定）	居住地を相続する準備はするつもりはないが相続者は決まっている（放置型-確定）
未確定	現在居住地を相続する準備をしているが、相続者は決まっている（実施型-未確定）	将来的に居住地を相続している準備をするつもりであるが相続者は決まっていな（将来型-未確定）	居住地を相続する準備をするつもりもないし、相続者も決まっていない（放置型-未確定）

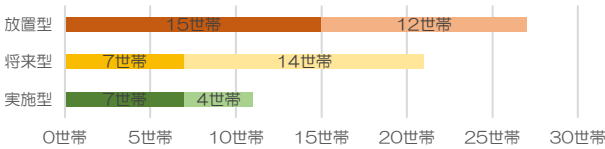


図 8 居住地を整理しているか (n=59)

(2)空き家になった際の活用可能性(表 8, 9) 小椋らの研究^{注1}を参考に居住地の整理による分類、子供の所在地、相続人数から空き家になったときの活用可能性を算出した。加点式とし表 8 に加点方法を示す。子供がいない、市外にいる世帯は、空き家になった際に放置される可能性が高い。町内や市内に子供がいて居住地の整理を実施、将来するつもりのある世帯は活用可能性が高い。この活用可能性の指標をもとに段階ごとに空き家流通に向けての支援内容を示すことで有効に働きかけることができる。

表 8 空き家活用可能性算出方法

分類		子供の所在地	相続者人数
実施型 (0 点)	確定 (0 点)	A 町内に 1 人はいる (0 点)	1 人 (0 点)
将来型 (1 点)	未確定 (1 点)	和泉市内に 1 人はいる (1 点)	2 人 (1 点)
放置型 (2 点)		和泉市外に 1 人はいない (2 点)	3 人 (1 点)
		いない (3 点)	

表 9 空き家になったときの活用可能性 (n=12)

分類		相続者の所在地と人数 (人)									
		A 町内に 1 人はいる			市内に 1 人はいる			市外のみ			なし
相続人数		1	2	3	1	2	3	1	2	3	
実施	確定					1	3		1	1	1
	未確定		1								2
将来	確定	1	2	1				1			1
	未確定	1	3	2		4			1		4
放置	確定	5	2						1		2
	未確定	4				1	1		2		3

4. 空き家の流通の実態

実際に A 町で空き家が流通した事例について整理をし、地域住民が空き家の流通に関わる効果について述べる。ヒアリング対象とした空き家取得者の概要は表 10 に示す。【TT】は物件 a、物件 b、物件 c の順に 3 つの空き家を契約している。物件 b と物件 c は A 町に居住しながら物件探しを行っている。その後、物件 b は【HY】が購入し、物件 a は【TT】が【TN】に貸している。

(1)A 町を選択した理由 【TT】【TN】【SG】のように A 町に移住している人は子育てのために家族で移住してきている。【HY】【HS】のように事業を行なっている人は、A 町に範囲を絞って空き家を求めているわけではない。移住してきた 3 人は A 町外で仕事をしており、事業をしている 2 人は外から A 町に通っている。全事例において豊かな自然環境があり、都市部への通勤通学が可能である A 町の立地を評価している [9]。

(2)空き家の探し方 知人紹介の【HS】以外の 4 人はまずインターネット検索をしており条件のあう物件があった【HY】はそのまま不動産業者を介して契約をした。【TN】はインターネットでみつけた物件を内見したが、条件があわなかったので知り合いを通じて地域住民に空き家がないかきいて物件を仲介してもらった。【SG】は物件が流通していなかったため、A 町内の魚屋に空き家がないかきいて仲介してもらった。【TT】はインターネットで物件を見つけ仮の住居として入居し A 町に住んで地域に溶け込みながら別の空き家を探した [10]。

(3)地域の協力(図 9) 【TT】の物件 b と物件 c、【TN】【SG】は A 町の自然豊かな環境で子育てしたいという目的が伝えることができおり、地域住民に空き家の取得に協力してもらえた。この 3 人は空き家取得のために自ら地域住民にお願いをした。積極的に地域活動に参加し多様な世代に関わっていた【TT】は多くの人の協力を得た。特に自らも所属する消防団の団員に協力してもらい、ともに活動をする仲間だからこそ手間のかかる人の仲介、説得、所有者探し等の積極的な協力が得られた。

(4)所有者が空き家を売却した理由 もともと売りに出されていない物件でも信頼できる人、同じ理念をもった人にならと売却・譲渡している物件が 3 つあった。①物件 b は所有者が A 町外に引っ越した為空き家になり管理が大変であったが、所有者の母親が仏壇があるなどの理由で手放すことに反対していた。A 町に住んでいる親戚の紹介で【TT】の人柄を知り是非住んで欲

しいと思い、母親を説得し【TT】に 480 万円で売却した [11]。しかし改修費用がかさむことがわかり契約解消となった。その後買い取りを申し出た不動産業者に 200 万円で売却。不動産業者が改修し【HY】が 1000 万で購入した。

②物件 c は建物所有者 1 名、土地所有者 1 名、分地所有者 2 名に相続されていた。建物所有者は分地所有者である息子と【TT】の職業が一緒であったことやの人柄から売却を決めたが、土地所有者が思い入れがありよその人に売り渡したくないと売却を断った。しかし予想以上に売却金額が高かったこと親族の説得があり【TT】に売却した。

③【HS】の物件は高齢夫婦で居住していたが妻が他界したのをきっかけに夫は A 町外の子供のもとへ引っ越して空き家になる。夫が亡くなり子供に所有権が移ったあと 3 年ほど経った。【HS】の活用目的に賛同し空き家を無償で譲る。3 軒とも空き家を放置していたが理念の一致や人柄をみて譲ることを決めていた。

(5)契約方法 【TT】の 1 軒目 (物件 a)、【HY】の物件は不動産業者のみを介して契約をしている。【TT】の 2 軒目 (物件 b) 3 軒目 (物件 c) は不動産を介さずに地域住民の仲介で所有者と繋り、適正価格の判断のため査定は不動産業者が行った。【TN】の事例では賃貸であること、貸主の【TT】が A 町内に住んでいること、長女同士が同学年で良好な関係を築いていきたかったことなどから、なるべく【TN】の負担を減らす為に不動産を介さずに賃貸契約を行なった [12]。【HS】の事例では登記のみ司法書士にやってもらっている。地域の住民による仲介であってもトラブル防止の為に契約は不動産に任せる事例と、当事者間で契約する事例があった。

(6)物件の評価 本研究においての評価とは空き家取得者が物件を探していたときの条件と実際に取得した空き家の条件の違いで空き家取得者が評価している。

評価が高かったのは【TT】の 3 軒目、【TN】、【HY】、【SG】の 4 事例である。そのうち【TT】の 3 軒目、【TN】、【SG】は地域の人の協力によって取得した物件である。【HY】は不動産を介しての取得であるが、物件 b はそもそも【TT】が空き家取得に奔走しなければ流通しなかった物件である。評価が低かったのは【TT】の 1 軒目と【HS】の 2 事例である。【TT】の 1 軒目は当時流通していた物件が 1 つのみだったので選択する余地なく購入している。【HS】は無償の提供であったが荷物が想像以上に多く片付けることに苦労したことから評価が低い物件自体には満足している。

A 町内にいる住民から空き家の情報をきくことで流通していない物件の情報も知ることができ、選択肢が広がり、条件にあった物件を取得できる確率が高くなっている。

表 10 空き家取得者の概要

	【TT】	【TN】	【HY】	【HS】	【SG】
利用形態	所有 (2 軒)	賃貸	所有	所有	賃貸→所有
状況	移住	移住	事業利用	事業利用	移住
居住年数	7 年	半年	2 年	半年	20 年
家族構成	妻と長女 (小 4)	妻と長女 (小 4) 長男 (小 1) (父別居)	夫、長男 (小 6) 長女 (小 3)、義父	不明	妻、子供 3 人 (別居)
出身地	和泉市 妻は兵庫県	大分県 妻は和泉市	大阪府夫は奈良県	不明	九州
A 町に来るまで	和泉市中部のアパート	和泉市北西部の住宅居住→2 年間 隠岐島に島留学	現在も和泉市中部に居住している	不明	泉州地域の町中のアパート
仕事	市外で高校教師	介護用品販売の自営業	ヨガインストラクター	リフォーム会社、代表取締役	医者

(7)空き家取得後の地域との関係 空き家取得後すぐに地域に馴染んでいるのは【TN】【HS】【SG】の3事例である。【TN】は物件の貸主である【TT】に移住前からサポートを受けたことですぐに地域に馴染むことができた。【TT】としては自らが移住してきた際に消防団のような世代や志が同じ集まりよりも近所の人との関係をつくることに1番苦労した経験から、【TN】が移住する前に隣組へ【TN】を紹介してまわったり、【TN】とともに地域の主要人物に挨拶にいったりとしたサポートを行なった[13]。【HS】は空き家を取得した際に所有者とともに近所に挨拶にまわっていた為、事業内容などを地域の人に理解してもらうことで受け入れてもらうことができた。【SG】においてもすぐに地域の人に受け入れられている。空き家取得後地域との関係性に時間を要したのは【TT】【HY】の2事例である。いずれも不動産を介した取引で地域の人と関わることなく空き家を取得している[14]。集落独自の慣習があり、それ

らを教えてくれる人がいると取得後の生活がしやすくなる。また集落において「地域の人との紹介」は重要であり、外部からきた人でも受け入れられやすくなる。

(8)空き家取得後の今後の展望 現在、事業が停滞している【HS】以外の空き家取得者は積極的にA町の地域活動に参加をしており、長く居住（事業）をしたい意向を示している[15]。今後A町に移住したい人がいた時にサポートを行うかという質問では【TT】【TN】【HY】は、自らが積極的に動くということはないが地域の有力者をつなげるといったサポートはしていきたいと回答した。あくまでも移住者は集落に入れてもらっているという姿勢で生活をおこなっており、地域の人々の意向に寄り添うことを大事にしていた[16]。

5. 結論

(1)地域住民による空き家流通の可能性 A町で働く人と住民は空き家流通に必要な情報や人脈を個々に把握しており、消防団のような移住者受け入れに積極的な団体や住民がそれらの情報を統括することで空き家所有者や取得希望者との接触など空き家流通につながる活動を行うことができる。

(2)空き家になる前の支援 空き家の流通を促進するためには居住時に荷物を整理するなど事前対策が重要であり、空き家活用可能性の指標等の情報を地域住民、団体が把握することで、子供が近くに住んでいる世帯には助言を、遠くに住んでいる世帯には支援をする等といった状況に合わせた対策を講じることができ、活用可能性が低い住宅に柔軟かつ適切な対応をすることができる。

(3)地域住民が流通に関わる効果 地域住民が空き家の仲介をすることで地域に理解のある人に意図的に流通させることができ、不動産業者よりも地域住民の知り合いを介して空き家を引き渡すことで空き家を売却する際の不安要素を取り除くことができる。また、空き家取得希望者のひととなりがいい、信頼できる人、地域に貢献すると認識されることは協力を得やすくする。空き家の取得を目指す人が地域住民と相談ができる窓口の存在は重要と考えられる。

空き家になる前、空き家流通、空き家流通後それぞれに地域住民に関わることでスムーズな空き家の流通と地域活動の維持に繋がっていく。

表 11 空き家取得者へのヒアリング内容

- [9] 【SG】ここは大阪にいながら、田舎を味わえ、市内にでも1時間ですぐに出られますので、ある意味よい立地だと思います。
- [10] 【TT】なかなかないですね。物件がここの中にコミュニティに入り込まないと、見つからないから、まず入り口として地域に入って、そこに住んで人脈広げてやって譲ってくれる人とか出てくるのを見つけていこうという計画。
- [11] 【TT】（仲介者）が話してくれて、ここで（所有者）とまず繋がって、（所有者）はいらんと思ってたけど（所有者）のお母さんはその時まだね、仏壇とかも置いて、絶対人には売れへんって言うてたんですけど、それを説得してくれてはいで動いたっていう形なんで、多分（仲介者）さんがおらんかったら、結局その（所有者）とも繋がってないし、（所有者）がそこで決心して、お母さん説得してっていう流れがあったんで、多分何も面識のない僕がポンって、たまたま掃除か換気に来てたおばあちゃんとかに話しかけても口もきいてくれたと思うんですよ。
- [12] 【TT】（娘と）同じ学年に友達も増えるし、若い方が入ってきてくださるっていうのはやっぱり難しいって言うんで、そこはお金取るんじゃないで、どっちかっていうとちょっと良心的にやってく、んで、仲良くしたいなっていうのがあって。
- [13] 【TN】その駐車場を借りたりするのに、どこで貸してくれるのかとか、その駐車場を借りるとこありますけど、距離優先やったらこう値段優先すると、こことかで汲み取りやったらどこにお願いするとか、ガスとか電気どこに契約してて教えてもらったり。
- [14] 【HY】道路沿いのお家とか挨拶言った時に、最初は隣組が違うから受け取れないって言われたんですよ。入るかわからないので受け取ってくださいと言って受け取ってもらったんですけど、隣組ってなんぞやってなって。
- [15] 【HY】ここをそのあと3年の間に、何とかこう地域の人とその（小学校の）父兄さんとか、外から来る人たちと、あとは子供とお年寄りばかりなので、そのお年寄りたちとなんか交流する場にしたいなと思って。
- [16] 【HY】もちろん掛橋みたいなことができるのであればやりたいなとは思っています。そのA町の住民の方々の気持ちとか、意向に寄り添うっていうのを外から来た私達には、忘れられだめだと思う。そういうところはちょっと気を気にしながらそうですねっていうのは思っています。

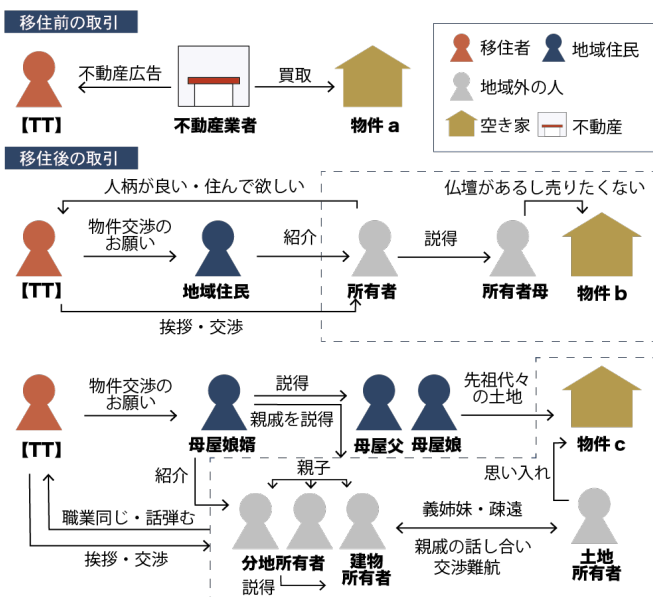


図 9 【TT】の空き家取得までの関係図

【参考文献】

- 1) 中野恵理、小松尚、中山間地域における移住者の受入れに関する研究-地域面談の果たす役割と空き家活用の成果と課題-、日本建築学会大会学術講演梗概集、2014年9月
 - 2) A町小学校創立百周年記念史：百周年記念実行委員会 1986
 - 3) 和泉市ホームページ <<https://www.city.osaka-izumi.lg.jp>>
- 【注】
- 注1) 小椋弘佳、田川 桜、細田智久、大山町 A 地区における空き家の状況と活用可能性に関する研究、日本建築学会技、術報告書、第 26 巻第 64 号、2020 年 10 月、1120-1125 では、「土地と建物の所有関係」をもとに空き家の活用可能性を算出していたが本研究の場合、土地と建物の所有者がほとんど本人や親であったため、「空き家になることを見越して行動を起こしているかどうか」をもとに活用可能性を算出した。