

# 農村地域における所有者の空き家提供意思決定プロセスの考察

—山梨県山梨市を対象として—

201011323 千葉 賀子

都市計画専攻 指導教員：山本 幸子 助教

## 1. 研究の背景と目的

### 1.1 研究の背景

近年、少子高齢化に伴い世帯数の減少や空き家の増加が懸念されている。このような状況の中、自治体による定住政策の一環として、都市から農村への移住希望者の住まいの受け皿として空き家を活用する「空き家活用事業」が取り組まれているが、依然として空き家の活用が進んでいないのが現状である。特に、空き家が多く存在するにもかかわらず、空き家の流通が促進できていないことが課題点として指摘されている。空き家活用を促進する上で、提供される空き家と提供されていない空き家の相違点を明らかにし、今後所有者の空き家提供を促すための対策・支援を構築することが必要であると考える。

### 1.2 既往研究

自治体の空き家活用事業に着目した研究や空き家所有者への意識調査をもとに空き家の管理実態等を調査した研究は行われているが、提供された空き家（提供空き家）と提供されていない空き家（非提供空き家）の比較分析をした研究や空き家を提供した所有者を対象に空き家が成立してから空き家を提供するまでのプロセスを調査した研究は見当たらない。したがって、本研究はこの点に着目し、研究を行う。

### 1.3 本研究の目的

本研究では都市部への人口流出が続き、特に空き家問題が深刻化している農村地域である山梨県山梨市を対象に、1) 提供空き家と非提供空き家の立地条件・建築概要の比較分析により空き家化の要因と提供される空き家の条件を検証する、2) 空き家提供者へのアンケート調査をもとに、空き家化の要因・管理状況・空き家提供までのプロセスをパターン分類し、パターン別の空き家提供の意思決定要因を明らかにすることを目的とし、これらをもとに、所有者の空き家提供促進のための方策と課題について考察する。

## 2. 研究の方法

### 2.1 調査対象地の選定

本研究において、1) 平成20年住宅土地統計調査によると山梨県が全国で最も空き家が多く、そのため積極的に空き家活用事業に取り組んでいる県であること、2) 予備調査として全国の自治体に対し行った空き家提供促進策に関するアンケート調査によると、空き家バンクの空き家の提供数が117件と他の自治体に比べ高い成果を上げていること、以上の理由より、山梨県山梨市を対象地として選出した。

### 2.2 調査方法

本研究では以下の3調査を実施した。

#### (1) 空き家提供促進策に関するアンケート調査

空き家バンクにおいて、自治体が行っている空き家所有者の空き家提供・管理を促す対策を把握するために全国で空き家バンクを行っている自治体のうち、「転入超過数/人口」が上昇傾向にある（空き家バンクの効果が期待できると想定した）62自治体を対象に2013年8/2～9/20にアンケート調査を実施した。

#### (2) 空き家現地調査

空き家の発生状況と特性把握のため、合併前の旧山梨市、旧牧丘町、旧三富村の3地区において人口減少が著しい地区を2地区ずつ選出し計6地区（山梨県山梨市切差、水口、牧丘町北原、牧丘町千野々宮、三富上釜口、三富徳和）で、2013年12/16・17・23・24に調査を実施した。

#### (3) 山梨市空き家バンク利用に関するアンケート調査

空き家を提供するまでの意思決定プロセスを把握することにより、所有者が個別に抱える事情をどのように解消し提供に至ったのかを明らかにするため、山梨県山梨市空き家バンクに空き家を提供している所有者40名を対象に2013年12/11～12/25にアンケート調査を実施した。有効送付数37票（40票のうち3票は住所不明）、回答数（率）23票（57.5%）、有効回答数（率）22票（95.6%）である。

## 3. 結果

### 3.1 空き家現地調査結果より

人口減少地域は谷間に形成された急勾配な地形となっており、小規模な集落が点在していることがわかった。また、その地域の中でも特に主要道路から少し離れているところに集団で空き家が発生していることが確認できた。空き家の建築概要をみても、養蚕が盛んにおこなわれていた切差や水口は伝統住宅や茅葺き民家が多い一方で、民宿業が盛んであった上釜口や徳和では独立住宅が多く存在する。道路と敷地の高低差と接道条件では、ほとんどの地区で接道と敷地に高低差が無い空き家が多いが、上釜口では1～3mの高低差があるものが多く、高低差があることで接道からのアクセスや日当たりが悪い。管理状況と完全空き家期間は、管理されている物件が空き家全体の3割程しかなく、多くが管理されていない空き家であることが明らかとなった。

次に、山梨市空き家バンクに提供されている空き家について、山梨市の中心部で空き家の提供が最も多く立地は不利な条件ではない事が推測され、人口減少地域では空き家の提供

が進んでいないことが明らかとなった。建築概要をみると独立住宅が大半を占めており、補修の要否と空き家期間では空き家期間が長期化すると補修の規模が大きくなる傾向にあり、空き家期間が短く補修が軽微な物件が多いことが分かった。

提供空き家と非提供空き家の立地条件・建築概要の比較をすると、提供空き家は地区の中心部の条件が良好なところに比較的新しい独立住宅が多いのに対し、非提供空き家では急勾配な地形や小規模集落に伝統的民家や築年数が古い空き家が多く、提供される空き家の条件としては空き家期間中に適切な管理がなされていることが明らかになった。

### 3.2 空き家バンク利用に関するアンケート調査結果より

「空き家化した要因（図1）」では「居住者が亡くなった」が最も多く8例、「居住者が病院・施設に入院・入所した」が4例、「住宅を新築した」が3例という結果になった。「空き家の管理状況（図2）」では、「自分・親族が管理」が17例とほとんどの所有者が自分または親族が管理を行っている実態を把握することが出来た。それに対し「空き家を提供した理由（図3）」では、「管理できなくなった」が最も多く11例、「空き家バンクを知ったから」が10例、「居住者が亡くなったから」が7例となり、このことより所有者にとって空き家の管理が負担になっていることが明らかとなった。

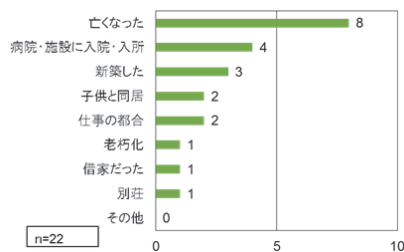


図1 空き家化した理由

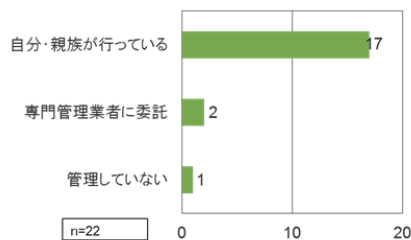


図2 空き家の管理状況

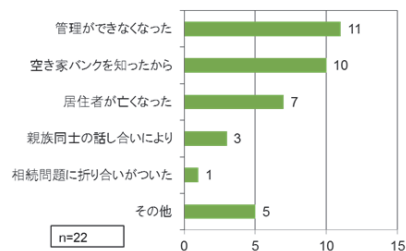


図3 空き家を提供した理由

所有者の空き家提供までのプロセスをパターン分類したものを図4に示す。「空き家化した要因」、「空き家の管理状況」、「空き家を提供した理由」に着目して、所有者の空き家提供ま

でのプロセスをパターン分類したところ、「手放したくないが管理ができないので賃貸する」6例、「利用予定がないので売却する」6例、「手放したくないが管理が負担なので賃貸する」4例、「家賃収入が入るので賃貸する」2例の4パターンに分類することができた。提供の意思決定の要因としては、提供するまで管理を行っていたが管理ができなくなった場合や、所有者が高齢・遠方居住であることが考えられる。

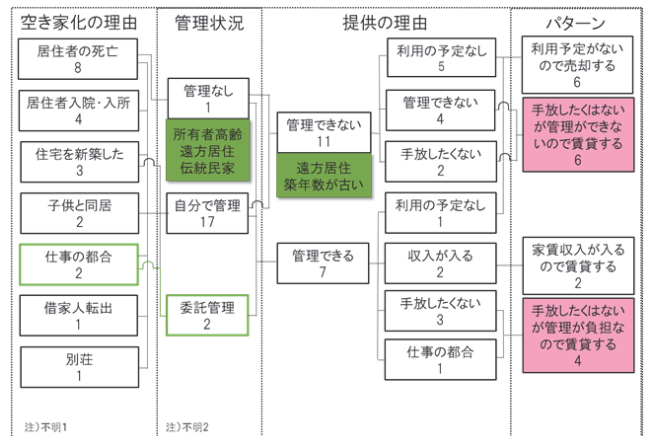


図4 空き家提供までのプロセスのパターン分類

### 4. 考察

本研究を通して空き家が管理できなくなった所有者に対し、空き家活用事業が有効に機能しており、空き家提供を促すためには空き家化直後からの適切な管理を促すことが重要であることが明らかになった。一方、すでに10年以上空き家になっている物件は活用が困難であるが、放置しておく犯罪や獣害などの温床となるため、新たな対応策を検討する必要がある。

### 参考文献

- [1] 中園真人, 山本幸子 (2006) 「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み—農村地域における空き家活用システムに関する研究— 日本建築学会計画論文集第603号, pp. 65-72
- [2] 中島熙二郎 (2010) 「農山漁村地域におけるIターン者住宅の持続的活用・管理に関する研究 (その11) —熊本県山都町における空き家所有者の意識調査から—」 日本建築学会大会学術講演梗概集, p. 435
- [3] 佐久間康富, 遊佐敏彦, 後藤春彦 (2008) 「居住実験による空き家所有者と利用者の意識の相違に関する研究 空き家管理・利活用に関する研究 その2」 日本建築学会大会学術講演梗概集, p. 577
- [4] 中園真人, 繁永真司, 村上和司, 山本幸子, 鶴心治 (2007) 「地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—」 日本建築学会計画論文集第618号, pp. 109-116