

農村過疎地域における空き家対策のための住民意識の調査
ー山梨県北杜市須玉町津金集落を事例にしてー

山梨大学土木環境工学科 ○学生会員 大野 真平
山梨大学大学院医学工学総合研究部 正会員 大山 勲
NPO法人文化資源活用協会 非会員 高橋 正明
北杜市役所 非会員 山路 恭之助

1. 背景・目的

農村地域では過疎化により地域活力が失われつつある。地域が死蔵している資源を掘り起こし活用することがその解決方法の1つと考えられる。山梨県北杜市須玉町津金集落は過疎化によって空き家が目立ち、その多くが壊されつつある。しかし、それらの空き家は立派な伝統民家も多く、魅力的な農村景観を構成する資源である。また人口流出に伴う遊休農地も死蔵資源である。そこで、空き家や遊休農地を活かす地域再生への手がかりを得るため、空き家化の実態、それを取り巻く生活の問題や家屋維持の問題や農地の問題等に関して住民意識調査を行った。



写真1 空き家

2. 方法

(1) 空き家・独居老人世帯の実態

全戸数約 600 戸のうち、空き家 41 戸、一人暮らしの世帯が 31 戸あった。

(2) 調査方法

- 1) 現在、津金に居住している世帯に対してヒアリング調査を行った（調査対象数 21 世帯、うち 4 世帯は外からの入居者）（表1）
- 2) 空き家所有者に対し、現在所有する空き家の賃貸・売却等への意向を把握するため調査票調査を行った。

表1 ヒアリング項目の概要

生活に関する事項	生業、地域の魅力、居住を妨げること (外からの入居者：入居時に困ったこと)
家屋に関する事項	家屋の良い所・不便な所、家屋の修理・維持、 将来（空き家時の賃貸・売却への意識・跡取り）
農地に関する事項	賃貸・売却への意識

4. 調査結果

4-1. 住民ヒアリング調査の結果

(1) 生活に関する事項

住民は「農村景観」「近所付き合い」「楽しみとしての農業」を地域の魅力と感じていた。

一方、住み続けることを阻害する要因は就労先の不足であり、さらに農業だけでは生活は維持できないと認識していた。公共交通サービスの低下も問題視していた。

(2) 家屋に関する事項

1) 家屋の良い所・不便な所

衛生面、暖房設備の充実が良くなってからは不便な箇所は無いと答えた人が多かった。

2) 修理

修理箇所は水廻り、屋根、窓枠、天井、床、土台であった。不便な箇所を少しずつ修理して解決してきた。しかし、修理代を捻出するには農業だけでは難しいので働きに出た人もいた。

3) 将来、空き家になった場合の意向

賃貸・売却ともに、その意思決定に「思い出や愛着」「子供の意向」「近所の目」が大きく関係していた。賃貸先・売却先は近所づきあいに配慮する人、家屋をしっかりと管理する人、がその条件であった。売却は賃貸より抵抗が大きかった。

(3) 農地に関する事項

1) 遊休農地

津金に住む人が所有する農地であっても休耕している農地が多いことが分かった。

2) 賃貸・売却

賃貸・売却ともに「思い出や愛着」「子供の意向」が大きく関係してくる。子供が農業をしなくて、貸与先があれば貸しても良いと答える人は多かった。その場合、農業をしっかりする人、農業委員会を通して賃貸・売却を行う、が条件であった。家と同様に売却は賃貸より抵抗が大きい。

なお現在、農地を貸している人は農業委員会を通して貸していた。

4-2. 外からの入居者の意見

空き家問題を解決するには、外から入居してもらうことが1つの解決策である。既に入居した人から、入居時にどんな苦労があったかを聞き、空き家対策の参考にする。

(1) 仲介

地域住民に信頼されている人が仲介役をすることが重要である。住民が信頼している人が新入居者を紹介すれば、住民は安心して新入居者を受け入れることが出来るのではいかという理由である。

(2) 情報

入居者は地域の情報が少ないために、平均2年間程、自分の条件に合う地域を探し歩いていた。地域の約束ごと、空き家の有無等、地域の情報が分かると、入居者は自分に合った条件を容易に得られる。地域にとっても望ましい人に来てもらえる。

(3) 家屋の修理

家屋の修理は出来るだけ自分達で行うことで安く済ませることが出来る。地域の工務店を知っていれば、困った時はすぐに対応してもらえるので、仲介役が工務店やリフォーム会社を、入居者に紹介することが必要である。

(4) 近所付き合い

近所付き合いは住民と仲良くなるためにはとても重要である。入居者が地域に溶け込むために必要だと感じたことを下記にまとめる。

1) 組組織に加入する

2) 寄り合い、共同作業に参加する

3) 挨拶を欠かさない(入居時、日常生活)

以上の点に注意することが重要だと考えている。

4-3. 空き家所有者に対しての調査票調査

(1) 津金を出た理由

空き家所有者は津金に仕事が無いために、仕事を求めて津金を離れた人が多い。

(2) 家

1) 管理

空き家は近所の人や親戚に管理してもらっている人が多い。所有者も年に2、3回戻ってきて、家の周りの草刈、掃除等を行っている。

2) 賃貸・売却

津金に戻る回数が少ない人は、空き家の賃貸に対して、あまり抵抗はない。売却は賃貸より抵抗が大きい。条件としては、しっかりと管理してくれる人、NPOを通じてなら良い、津金の活性化のためになるなら良い、というものである。しかし、NPOの活動が分からないので、現時点では仲介として認めていない人もいる。

(3) 農地

農地は家と違いほぼ全員が賃貸、売却しても良いと考えている。所有者のほとんどが農地を津金の親戚や知り合いに貸している。

5. まとめ

調査結果を概観すると、空き家対策への課題が抽出される。

1) 景観・地域コミュニティの持続

2) 生活を楽しむ農業と生業としての農業の展開

3) 農業以外の生業の創出

以上は、現住民の居住持続あるいは、地域血縁者の帰郷という最も基本的対策に関わる。

4) 民家の維持に対する手だてや、工務店等の職人の情報提供

5) 貸与者や土地購買者の選別、NPO等信頼できる機関による仲介と情報提供

6) 空き家を使った産業の創出

以上は、主として外からの入居者を迎い入れるための対策である。