

小値賀町における空き家をめぐる実態調査および空き家再生の取り組み

長崎大学工学部 非会員 原雄晟

長崎大学大学院 正会員 石橋知也・学生会員 筒井正幸

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

今日、少子高齢および都市部への人口集中等の影響から、地方都市の既成市街地における空き家の増加が問題視されている。特に、農山漁村や離島地域において顕著であると言われている。一般に、空き家の増加は、不適切な管理によってもたらされる防災、衛生、景観等の面での外部不経済の問題や、住む、働くといった場を提供できなくする機会損失の問題をもたらすとされる。

長崎県小値賀町では古民家を宿泊施設等に再生する先駆的取り組みがなされてきた一方で、現状の空き家をどのように活用するか模索を続けている。世界遺産の構成要素である旧野首教会や小値賀島内の重要文化的景観地区等の観光資源を有しており、今後の小値賀町の観光施策の在り方と空き家への対応を関連させていく必要もある。

以上の背景をふまえ本研究では、今後の小値賀町での空き家への対応策を検討する基礎知見を得るために、1)近年実施された空き家調査結果の精査より危険度判定評点（以下、危険度）の傾向や集落ごとの分布傾向を把握すること、2)同調査結果における所有者の活用意向と空き家の状態との関係について分析すること、3)一方で現在取り組まれている空き家再生の過程や関係者の関わり方を記録すること、4)これらの作業を通じて小値賀町における空き家への対応策の課題と可能性の検討を試みる。

1-2 研究の方法

研究を進めるにあたり、空き家の危険度の把握には、既に小値賀町によって実施された調査データを用いた。また、所有者の空き家に対する活用意向の把握には、同様に町の実施した所有者アンケート調査データを用いている。さらに、現在町内で取り組まれている空き家再生の過程の把握のため、当事者（町役場職員等）へのヒアリングを実施している。

2. 小値賀町の概要

2-1 小値賀町の基本情報

小値賀町は、五島列島の北端部、佐世保市から西方へ 90km の位置にあり、本島を中心に点在する大小 17 の島からなっている。総面積は 25.46km²で、2019 年 1 月現在で人口 2453 人、1266 世帯の住民が在住している。主な産業として漁業と農業があり、自然体験の観光業も盛んである。また、2018 年 6 月 30 日には長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産が世界文化遺産に登録された。同遺産は 12 の資産で構成され、その一つに野崎島の集落跡がある。野崎島への来訪者は 2018 年 8 月で 918 人と前年の約 1.5 倍となり、小値賀島からの二次離島であるため、今後の観光業への期待が高まりつつある。

2-2 小値賀町の空き家をめぐる実態

小値賀町は離島かつ過疎地域であるため、都心部の空き家と比べ、築年数が古いことや管理が行き届きにくい等の事情を抱えている。一方で、伝統的な構法で造られた古民家が多く存在し、前述した重要文化的景観への指定とも関連して、これら古民家の空き家の除却が躊躇われる状況にある。

3. 危険度の傾向および集落ごとの分布状況

危険度は、国土交通省の「空き家再生事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参照し、小値賀町の担当者が算出した値である。ただし、危険度が算出された空き家は全体の 59% (292/496 軒) に留まっている。

危険度と集落ごとの空き家数の関係を表-1 に示す。

表-1 危険度と集落ごとの空き家数の関係

危険度 集落	0~50	51~100	101~150	151~200	200以上	計
A郷	39	39	17	12	19	126
B郷	4	4	1	5	2	16
C郷	0	1	0	0	0	1
D郷	3	4	1	1	5	14
E郷	0	0	0	0	0	0
F郷	1	1	1	5	4	12
G郷	11	13	12	4	28	68
H郷	14	11	10	2	1	38
I郷	0	0	0	0	0	0
J郷	3	4	2	3	5	17
合計	75	77	44	32	64	292

危険度0～100点の比較的健全度が高い空き家は全体の52% (152/292軒) となった。一方で、危険度200点以上の存置が危ぶまれる空き家は22% (64/292軒) 確認されている。集落ごとにみると、例えばA郷では、総世帯数が多いため空き家数も多く、危険度0～100点は62% (78/126軒) と多かった。次に世帯数が多いG郷では、危険度200点以上が41% (28/68軒) を占めていた。以上を踏まえると、小値賀全体の傾向と各集落の状況は必ずしも等しくなく、集落ごとに特徴がみられることが明らかになった。

4. 所有者の意向と危険度の関係

前述した所有者アンケート調査の質問事項を表-2に、その回答結果の抜粋を表-3に示す。表-3より、空き家になった理由として「過去に住んだことがあり、親等所有の住宅を相続」つまり何らかの形で子等が所有権を相続したものの現在そこには誰も住んでいない状態が20件と多く、所有者自身が「住み替え」をしたものの11件と次いで多く把握された。次に、空き家の状況に関しては「住宅の内外に部分的な腐食や破損がある」が18件、「ほとんどない」が16件という状況が確認された。これは前述の危険度の傾向と符号する点であろう。また活用意向については「移住者等への賃貸や売買」が合計で24 (10+14) 件となり、「所有者自身での利用 (賃貸や売買の意志なし)」20 (12+8) 件とほぼ同程度であった。その他の回答には「解体」「今のところ空き家として所有」等の意向が得られている。

以上のアンケートによる所有者意向と前述の危険度の関係について、整理したものが表-4である。意向の項目として挙げた「バンク」は、小値賀町が運営する空き家の紹介制度であり、所有者と利用希望者をつなぐ情報共有の場となっている。表-4より、まず、「活用」(空き家を移住者等へ賃貸・売買) について危険度は0～150点まで許容されており、所有者は多少危険度が高くても活用する意向があることが分かる。「入居」についても同様の傾向が把握された。「バンク」と「解体」は対照的な傾向に見て取れる。

5. 空き家再生の過程と今後の展望

現在、小値賀町では若手の町役場職員を中心に空

表-2 アンケート調査の主な質問事項

空き家の理由／時期／名義／状況／利用状況
管理者／頻度／理由／内容／要望
活用意向の有無／理由

表-3 主なアンケート調査の結果

問	空き家になった理由	
1.	自身の住み替え	11
2.	自分が住んだことがある、親等所有の住宅を相続	20
3.	自分が住んだことがない、親等所有の住宅を相続	9
4.	別荘・セカンドハウス用として購入	0
5.	その他()	9
6.	無回答	3
問	空き家の状況	
1.	屋根の変形や柱の傾き等が生じている。	5
2.	住宅の内または外に全体的に腐食・破損が生じている	8
3.	住宅の内または外に部分的に腐食・破損が生じている	18
4.	腐食・破損がほとんどない。	16
5.	わからない	5
	無回答	5
問	空き家の活用意向について教えてください。(複数回答可)	
1.	今後も空き家として所有し続ける	12
	盆、正月帰ってくるから	
	自分家だから	
	いつか住みたいから	
2.	移住者等に賃貸したい	10
	住む予定がないため	
	帰省時に利用できるなら	
	状態が良かったので貸した	
3.	移住者等に売買したい	14
	一人になったら住む予定	
	今後自分で活用することがない	
	譲渡か解体か悩んでいる	
	自分で管理ができなくなる	
4.	空き家を自分で活用する	8
	将来的に売却するが、時期は決められない	
	危険度からさら地等を検討している	
5.	その他()	10
	無回答	9

表-4 意向と危険度との関係

	0～50	51～100	101～150	151～200	200以上	計
活用	5	9	5	1	0	20
親族等帰省	14	6	2	0	1	23
入居	9	5	3	2	1	20
バンク	6	1	0	0	0	7
解体	0	1	1	1	3	6
合計	34	22	11	4	5	76

表-5 近年の空き家再生の過程

	日付	場所	作業内容
第一回	2018年1月27日	中村地区の空き家	伝統構法の特徴を学ぶ古民家見学 家屋周りの掃除(排水路確保)
第二回	2018年2月17日	中村地区の空き家	簡易小屋作り
第三回	2018年2月25日	中村地区の空き家	外壁塗装、根太替え、障子貼り
第四回	2018年3月18日	中村地区の空き家	障子貼り、畳替え
第五回	2018年11月24日	柳地区の空き家	竹切り
第六回	2018年12月22日	柳地区の空き家	「みんなで三和土(たたき)土間を作ろう」

き家再生の取り組みがおこなわれている。表-5に近年の過程を示す。小値賀町の伝統的な構法で造られた古民家を会場に、学習や作業を目的としたワークショップが開催されている。この過程を通して、実際に古民家が再生されていることが特徴である。

今後は追加調査を実施しながら、島内外の所有者の意見傾向の違いや上記再生の取り組みの町への波及効果等について検討を進める予定である。