

# 中山間地域における9年間の空き家動態 —和歌山県・紀美野町における空き家悉皆調査より—

Nine Years Vacant House Movement in the inter Hilly and Mountains Areas  
- Census of Vacant Houses in Wakayama Prefecture of Kimino Town -

○縄田諒\*1, 平田隆行\*2, 戸田拳士朗\*3

NAWATA Ryo, HIRATA Takayuki, TODA Kenshiro

To grasp the movement of vacant houses in Kimino Town, in Wakayama. While vacant houses are a problem in Japan, Kimino Town is a advanced cases with a declining population and vacant house high rate. Therefore research the movement of vacant houses in Kimino Town is considered to have value beyond regional research. In this research, in addition to changes in the quantity and quality of vacant houses, clarify the tendency of aging degradation of vacant house using elements such as the type of vacant houses, rank, manager, management frequencies, and managed elements. By long-term follow-up from 2008 to 2017, there are a certain number of vacant houses where good conditions do not change over a long period of time, and it has several characteristics. By clarifying its characteristics, it is possible to select vacant houses important for the area.

キーワード：中山間地域, 空き家の質と量, 悉皆調査, 9年間, 長期追跡

Keywords: *Hilly and Mountains Areas, Quality and Quantity of vacant house, Census, Nine years, Long time Follow up*

## 1. はじめに

本研究は、和歌山県海草郡紀美野町を対象に空き家の動態を把握しようとするものである。

和歌山県は「中山間地域」が多く、空き家率は全国7位、高齢化率は全国6位、さらに南海トラフ地震のリスクを抱えており人口減少の「最先端」を走る県のひとつである。その中でも紀美野町は2045年の人口減少率が県内3位という、特に人口減少が激しい地域である。全国的に空き家の増加が問題となっている中で、紀美野町は先進事例だと言え、紀美野町の空き家の動向を調べることは地域研究を超えた価値があると考えている。

本調査は、現地調査とヒアリングによって行なわれている。空き家戸数をカウントするだけでなく、現地へ赴き状況を視認・撮影をし、建物が居住可能かどうかの「質」の評価、空き家の「管理頻度」の調査を行っている。また、9年間に4回の調査を3年間隔で行っており、個別の空き家がどのように生じ、空き家の質と管理の関係などを、過去の調査と比較することが可能となってい

る。本研究では空き家の「量的変化」「質的变化」「経年劣化」から空き家の動態を把握する。「量的変化」「質的变化」からは3年ごとの空き家の量の増減と質の変化を示すことができる。「経年劣化」からは9年間の長期的な空き家追跡が可能になり、新たに増減する空き家と長期間残り続ける空き家の変遷から空き家全体の動態を把握できると考えられる。なお本報告での「空き家」は、「日常的に人が住んでいない住宅、または居住世帯が長期にわたって不在の住宅」とし、別荘などの二次的住宅は含めない。

## 2. 研究目的

本研究では和歌山県紀美野町を対象に、中山間地域の空き家の量や質の変動、長期間に渡って空き家として存在する建物の実態を明らかにする。

そして空き家変動と実態から、9年間という長期間に渡って空き家として残る建物に現れる課題・可能性を提起することを目的とする。

\*1 和歌山大学システム工学研究科、大学院生

\*2 和歌山大学システム工学部、准教授、工博

\*3 和歌山大学システム工学研究科、大学院生

Graduate Student Dept. of Architecture Faculty of Engineering, Systems, Wakayama University

Assoc. Prof., Faculty of systems Engineering, Wakayama Univ, Dr.Eng.

Graduate Student Dept. of Architecture Faculty of Engineering, Systems, Wakayama University



図1 紀美野町の位置

### 3. 既往研究と本研究の位置付け

本論は中山間地域における空き家研究であり、中山間地域における空き家研究は、空き家の研究の中でも最も早くから取り組まれている。それは、都市部に先行する形で空き家の増加が問題化していたからである。中山間地域での研究では中園ら<sup>(注1)</sup>、遊佐ら<sup>(注2)</sup>の研究がある。その後、都市部を含め全国的に空き家率の上昇が問題となり、住宅施策の研究が盛んになっている。

中園ら<sup>(注1)</sup>は、島根県西ノ島町において活用された空き家の評価と、課題を示し空き家の活用事例の分析を行っている。空き家の活用事例を評価することで、空き家利用者と地域にもたらす優良な効果と、課題を示すことで今後の展開へと繋げる研究となっている。

遊佐ら<sup>(注3)</sup>は、山梨県早川町において空き家の管理の実態について研究している。中山間地域における空き家の管理頻度や管理方法、管理理由を明らかにすることで、管理者の必要性と担い手の可能性と必要性を説いている。

上記に挙げたように、空き家研究は空き家の活用事例の評価や、管理の課題や可能性を説いたものが多くなされており、対象とした年度の空き家率や管理項目を示す研究が多い一方で、長期間に渡る空き家の経過を示している研究は管見の限り見当たらない。本研究は、中山間であること、継続的に調査していること、一軒一軒を個別認識してその変化を追っており、その後の撤去を含めた数量変化を把握していることに特徴があると言える。

### 4. 調査の方法

現地悉皆調査は2008年、2011年、2014年、2017年と、3年間隔で4回行なわれた。どの年も調査は夏から秋にかけておよそ20日間ほどをかけて行っている。「空き家」かどうかの判断は、周辺住民に建物の使用状況をヒアリングして判断した。空き家の位置とともに、建物の状況をA(住み家と遜色ない状態)/B(軽微な修繕で居住可能な状態)/C(再居住が難しい状態)の3ランクに分けて評価記録した。2回目以降の調査では、新規空き家の発見を行うと同時に、既知の空き家の状況を確認、建物状況の再評価を行っている。また4回目の調査ではこれまでの調査項目に加え、空き家の管理頻度・管理者の調査も行っている。全ての空き家は写真に撮り、位置情報や評価状況をデータベースに入力している。

### 5. 調査対象地について

紀美野町は和歌山県北部の中山間地域に位置する人口0.9万人の自治体である。総面積の75%を森林が、10%を農地が占め、大規模な開発は少なく、生石高原をはじめ美しい中山間地域の風景が広がっている。和歌山市・海南市・岩出市などの紀ノ川河口の都市部から自動車で一時間以内の距離にあり、また阪和自動車道海南東ICから約20分で、大阪都市圏からも車で3時間以内で到達することができる。

和歌山県内でいわゆる「田舎暮らし」を行うことの出来る地域の中でも、都市部との距離が近い自治体の一つである。定住支援に積極的でIターンとして定住した人口は2007年以降で100名を超えるなど大きな成果を上げている。町内にはブーランジェリーやイタリアンレストラン、ジェラート店などの都市型の飲食店が点在し、週末には近畿一円から集客するなど、近年はまちづくりでも注目されている。

### 6. 空き家の量的な変化について

空き家の戸数は2008年が724軒、2011年が785軒、2014年が831軒、2017年が863軒となった(図2)。2008年-2011年は61軒、2011年-2014年は46軒、2014年-2017年は32軒の増加と、空き家数は増えているものの、その増加スピードは衰えてきている。

しかしこのことは空き家化が鈍化していることを必ずしも意味していない。新規に空き家として発見された件数は、2008年-2011年は121軒、2011年-2014年、2014年-2017年はともに131軒と、3年ごとに100軒以上の

空き家が新たに発生している（図2）。住み家の空き家化は、恒常的に発生しており、空き家化の勢いは衰えていない。

一方で、撤去され空き地化するものが、2008年-2011年30軒、2011年-2014年45軒、2014年-2017年48軒と増加している。再居住するものは、2008年-2011年26軒、2011年-2014年32軒、2014年-2017年46軒と急激にその数を増やしている。

図3は新たに発生した空き家数と撤去などで消滅した空き家数を示したものである。新たに発生する空き家は横ばいであるのに対して、消滅した空き家数は増加している。また前述したように再居住された空き家が増え、撤去数に匹敵するようになった。つまり、空き家化の状況は依然高い状況にあり、変化していないが、空き家の撤去、あるいは再居住は増えており、その結果として空き家数は微増にとどまっている、ということである。これは、行政や地域団体による空き家仲介の効果の現れだと考えられる。

### 7. 空き家の質的な変化について

A/B/Cの3階級に分けた空き家の質的な評価では、空き家の質が悪化していることが確認できた（図2）。2008年の段階では、空き家の半数がランクAで、すぐに入居可能な空き家が多い一方、ランクCの空き家は15%と

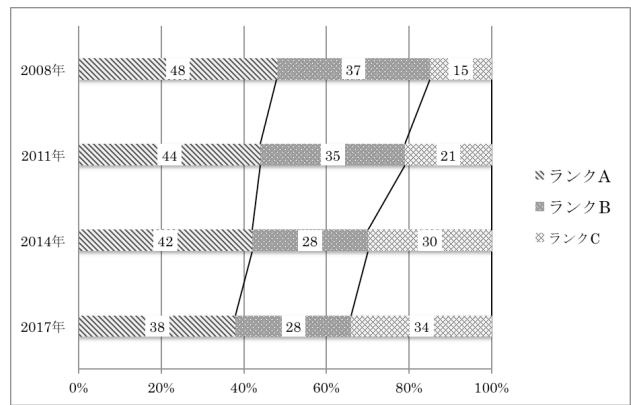


図3 質的ランク割合変動

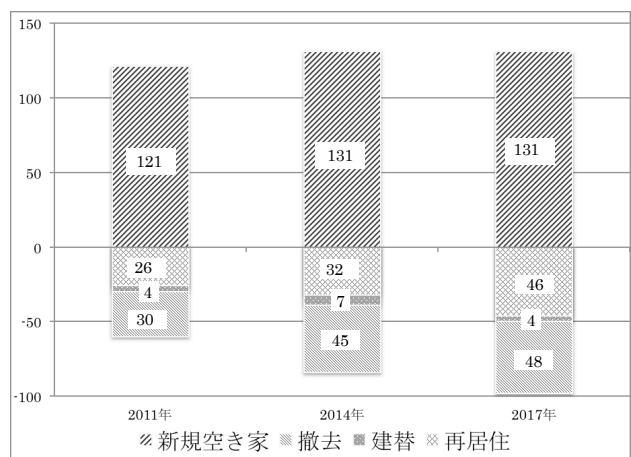


図4 空き家数の増減

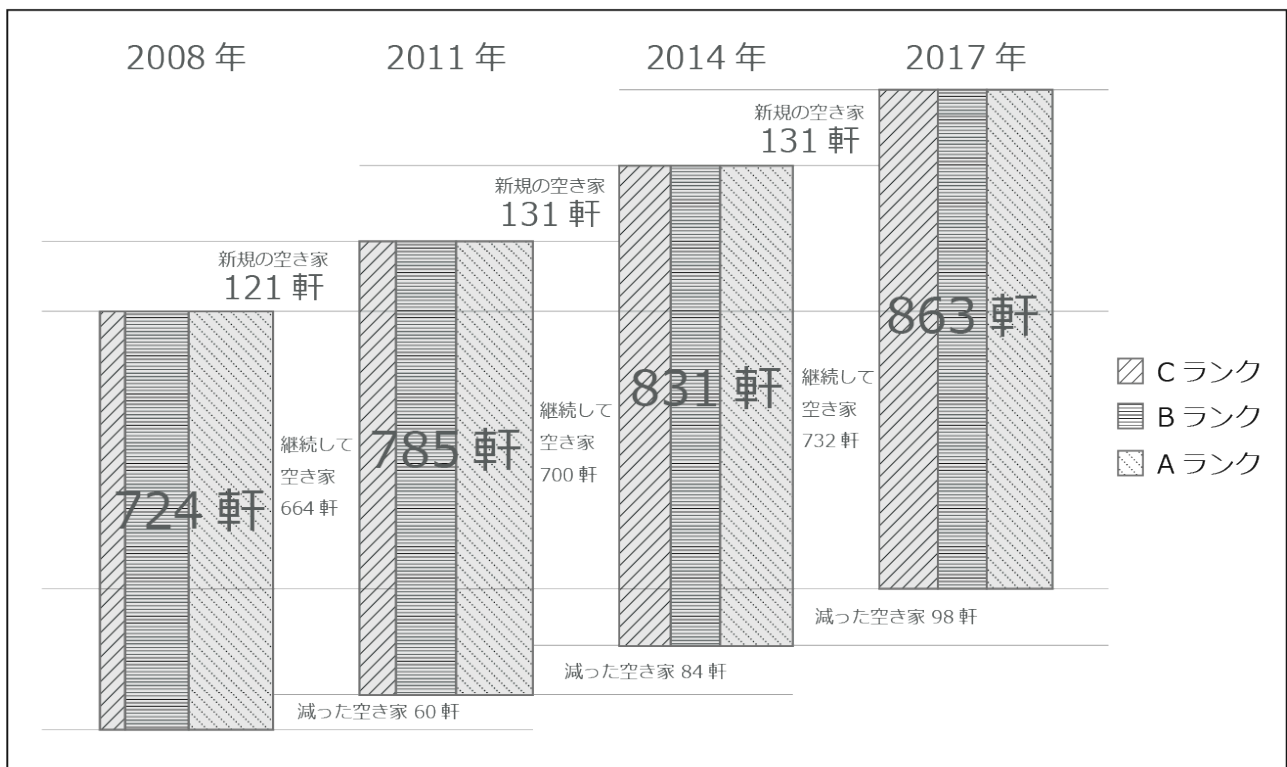


図2 紀美野町における空き家数量と質の推移

僅かであった。ランク A とランク B を合わせて 85% と、すぐに入居もしくは軽微な修繕で住むことができる空き家が大半で、空き家は住宅ストックとして捉えることができた。

しかし、2017 年ではランク A/B の空き家の割合は 66% となり、ランク C の空き家が 34% を占めるようになっていた。ランク A の空き家は 2008 年の 352 軒から、2017 年の 327 軒と、量的には 25 軒減と大きな変化がない。それは、経年劣化によりランクを下げるものもある一方、新たに発生した空き家が、一定数供給され、均衡を保っているからである。

これに対し、ランク C の空き家は 106 軒から 293 軒と、着実に増加している。経年劣化により、ランク C に降格する空き家が一定数ある一方、撤去・再居住される空き家が徐々に増加している傾向にはあるが、ランク C が増加する数が依然多いのには変わりなく、総数が増えている。ランク C に分類されるような、建物の劣化が進行し、利用することができない空き家に関しては、今後の利用も考えづらく倒壊などの可能性から地域にとって有益なものにはなりえない。このことから、ランク C の空き家はある程度の規模で解体を行い、数を減らしていかなければならないことが明確である。

## 8. 空き家の経年劣化

2008 年から 2017 年まで 9 年間継続して空き家なのは 532 軒であった（図 5）。本章ではこの 532 軒を対象に 9

年間における質的变化を調べる。9 年間継続して空き家の建物のみを対象とすることで、最近空き家になったばかりの建物を排除することができ、経年劣化と維持管理の関係により明確に抽出できるためである。

図 4 は、9 年間継続して空き家である 532 軒のランク別の数量を図化したものである。2008 年に A ランクの空

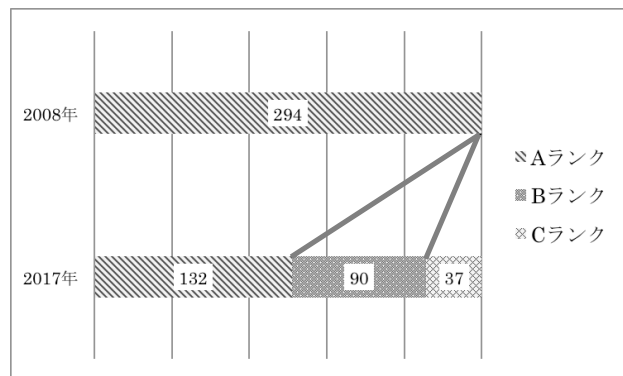


図 6 2008 年 A ランク空き家の質的変動

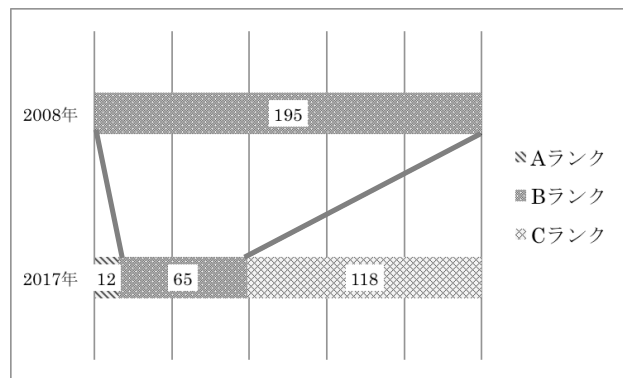


図 7 2008 年 B ランク空き家の質的変動

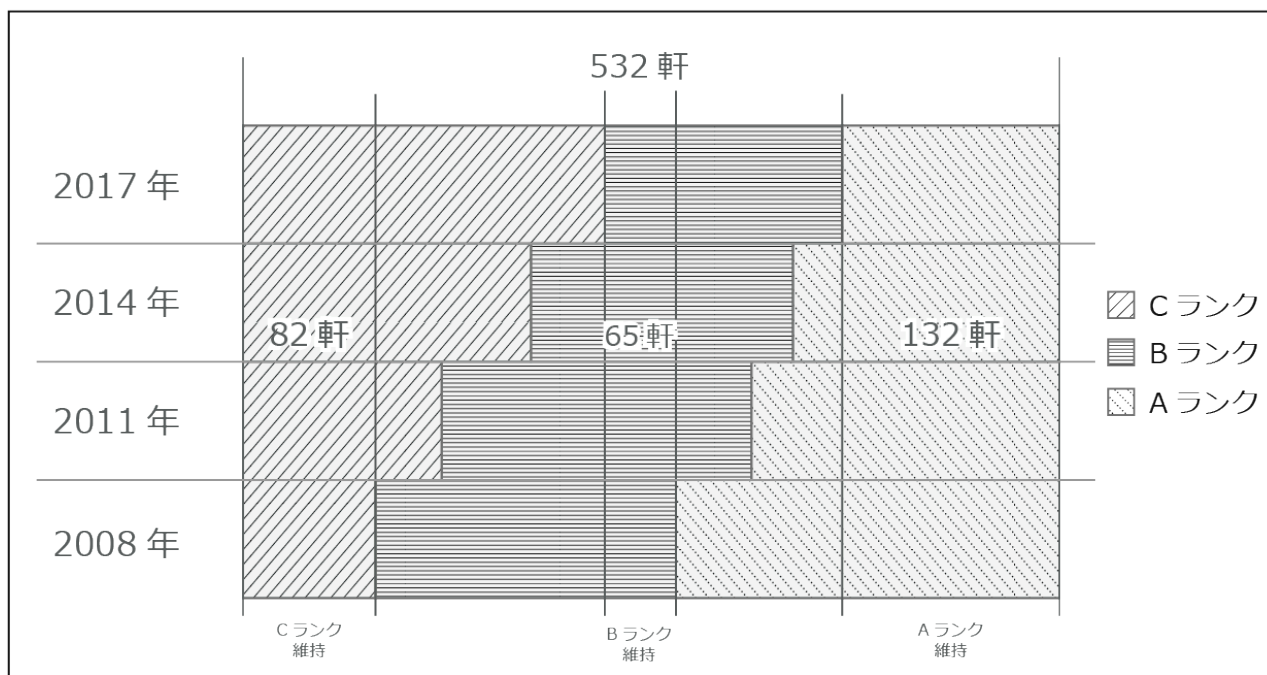


図 5 紀美野町における空き家数量と質の推移

き家は294軒であり、そのうちの132軒(44.9%)が2017年でもAランクであった。90軒(34.1%)がBランクに、37軒(12.6%)がCランクに落ちている(図6)。2008年にBランクの空き家は195軒で、2017年には、ランクAに昇格したものが12軒(6.2%)、ランクBのままが65軒(33.5%)、ランクCに落ちたものが118軒(60.1%)であった(図7)。どちらも、ランクを落とした割合が6割程度となり、空き家の4割程度は適正な管理が行なわれている一方で、6割程度の空き家は経年劣化を引き起こしている。特に、ランクAを維持した132軒の空き家(対象532軒に対して24.9%)は、住み家と比べても全く遜色ない維持状況であることが分かった。すなわち、空き家のうち4分の1は住み家と同等であった。

### 8-1. 建物類型別に見た経年劣化

次に、9年間継続して空き家であった532軒を建物類型別に見ていく。ここでは、空き家を農家住宅・現代住宅・木造モルタル・注文住宅・プレハブ住宅・賃貸住宅・商家住宅・災害公営住宅・ログハウスの9種類に分類した。図8から2008年から空き家である物件のうち紀美野町での住宅類型が「農家住宅・木造モルタル」の2種類の空き家類型数が多いことから、この2種類を対象に比較することとする。農家住宅<sup>(注4)</sup>における質的変動を示す(図9)。2008年では44%あったAランクの空き家も2017年では23%に減少している。Cランクが2008年では11%と低かったが、2017年には43%と割合が逆転している。農家住宅はCランクの空き家が4分の1ずつ増加しており、これは紀美野町での全空き家ランクを対象にした質的変動の傾向と同じであることが分かる。図10では木造モルタルにおける質的変動を表した。Aランクが2008年では67%であり2017年には38%に減少している。Cランクは2008年では5%であったが、2017年で31%に増加している。

多少の差はあるものの、農家住宅の質的変動と大きな違いはなく、Cランクの増加が目立つがAランクも一定数維持していることが分かる。

空き家類型で質的変動を比較すると、農家住宅と木造モルタルで質的変動に大きな違いはないことが分かった。これは農家住宅が四つ間取りの建物であり築年数も長い空き家ではあるのに対し、木造モルタルの工業材料を用いた農家住宅よりも新しい建物が良質な状態を保つわけではないことを表している。築年数や使用材料による質的变化は大きくなく、一定数は良好な状態を維持してい

ることが分かる。これは新しい建物が必ずしも良い状態ではないことを意味している。

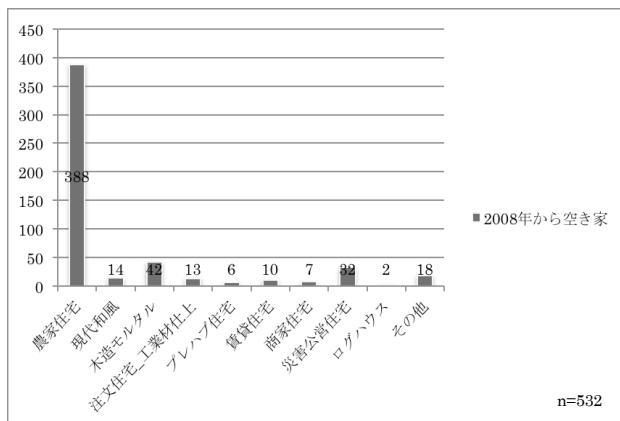


図8 空き家類型別数量差

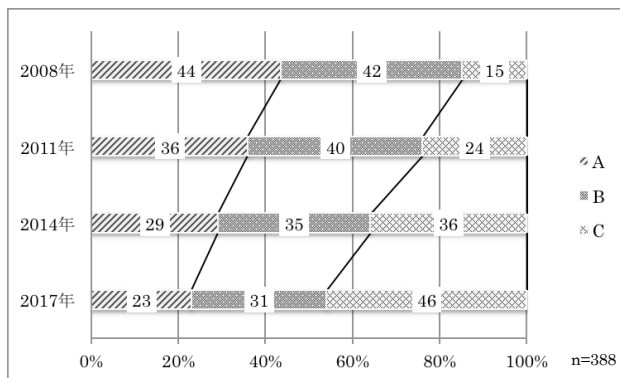


図9 農家住宅における長期間質的変動

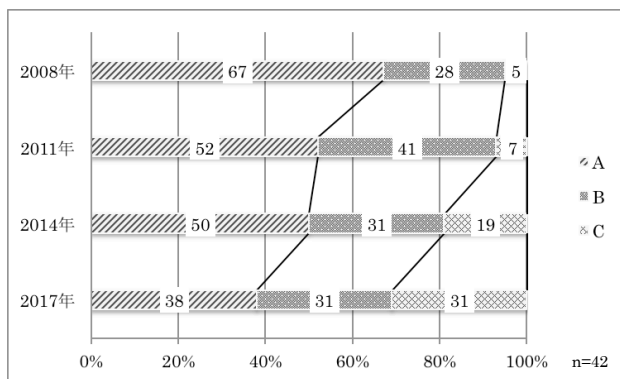


図10 木造モルタルにおける長期間質的変動

### 8-2. 農家住宅の格別に見た経年劣化

また、空き家調査において農家住宅を対象に、蔵を持つ旧家や鴨居造り<sup>(注5)</sup>を用いた建物を「優良民家」として分類を行った。「優良民家」にもランクを設けており、aランク(蔵・鴨居造りを持つ住居)、bランク(鴨居造りを持つ住居)とした。優良民家ランク別での質的ランクの変動を表した(図11, 12)。

優良民家ランクaにおける質的ランクの変動を表した(図11)。2008年から2017年でAランクは5%の減少、



C ランクは 3%の増加と全体的に質の変化は起きておらず、良好な状態の農家住宅が多いことが分かる。

優良民家ランク b における質的変動を表したグラフでは質的ランク A が 9 年間で 26%減少しており、質的ランク B, C が約 15%増加していることが分かる (図 12)。優良民家ランク A の空き家に比べると質の低下が大きいことが分かる。しかし、質的ランク C においても 2017 年時点では 14%と割合は比較的低く、まだ良好な状態の空き家が多いと言える。

優良民家判定を行った農家住宅の空き家に関して、優良民家ランクの差で多少の質的変動の違いが見受けられた。優良民家ランク a のように蔵・鴨居造り持つ住居は、建物の造りも立派なものであり、建物の「格」の良さに比例して質の状態もよくなっている。それに対して優良民家ランク b では、蔵などはなくランク a に比べると建物の「格」も低くなり、「格」の低下と同時に質的ランクも下がる傾向にあることが分かる。優良民家である空き家に関しては、どちらも長期間にわたり良好な状態を保っている傾向ではあるものの、建物の「格」の差により質の変動にも関係することが分かる。また、この結果から前章で述べたように、最も古いと考えられる農家住宅系の空き家の状態が良く、築年数と質の良し悪しの関係が小さいことがより明確に判断できる。

### 8-3. 管理者・頻度・項目による長期間の経年劣化

長期間空き家であるものの管理者と管理頻度による質的変動を明らかにする。管理頻度は「週に一回程度・月に一回程度・半月に一回程度・年に一回程度・年に一回未満」に分類し近隣住民によるヒアリングを行った。管理頻度の違いによる空き家の質的変動を見ると、「週に一回程度」「月に一回程度」の管理を行っている空き家は半数以上が質的ランク A であることが分かる (図 13)。管理頻度が「半年に一回程度」以下になると質的ランク A の空き家は半数を切り、管理頻度が低下するにしたがい空き家の質も低下している。「年に一回未満」になると質的ランク C の割合も大幅に増加し 35%となり A ランクの割合よりも高くなっている。2008 年から空き家で管理頻度が「不明・無回答」となっている建物は C ランクが 65%と半数を超え、A ランクに関しては 15%と低い割合になっている。

管理者別は「本人・家族・親戚・近所の方」の 4 種類に分類した。管理者別の質的ランクの変動 (図 14) では、管理者の違いによる質の変化に大きな違いは見受けられ

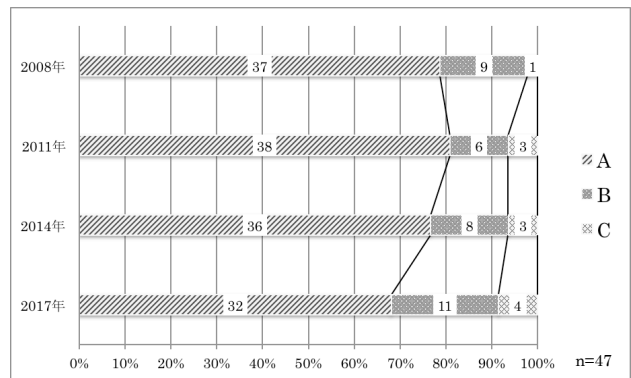


図 11 優良民家ランク a における長期的質的変動

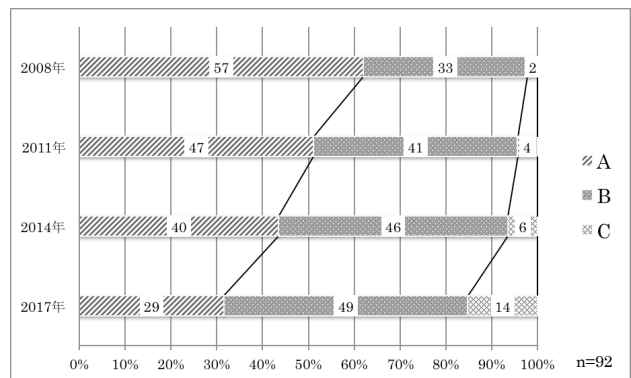


図 12 優良民家ランク b における長期的質的変動

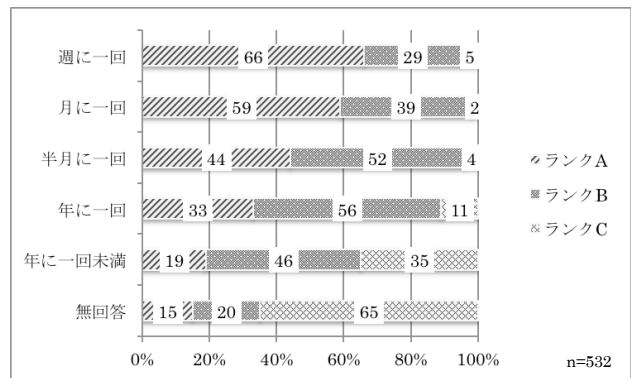


図 13 管理頻度と長期的質的変動の関係

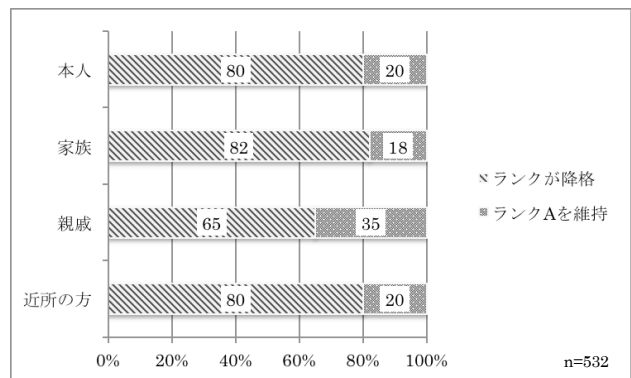


図 14 管理者と長期的質的変動の関係

ず、管理者の違いは空き家の質の変化に関連が低いことが分かる。

管理項目の調査において、近隣住民に管理者が何を目的で空き家に帰って来るかヒアリングを行った。調査から（表1）、「農作業・草木の剪定・換気・盆・墓参り・長期休暇時に使用」の5項目に分類した。2008年から2017年まで空き家であり、近隣住民に管理項目が把握されている空き家は83軒である。「農作業」で管理しているのは45軒、「草木の剪定」が23軒、「換気」が3軒、「長期休暇」が5軒、「盆・墓参り」が7軒であった（表1）。「農作業」は全体の54%であり、田畑を作りに戻ってきて建物を利用している割合が半数以上と非常に高くなっている。次に「草木の剪定」が29%であり、「農作業・草木の剪定」で管理項目の約8割を占めている（図15）。「換気」の割合は最も低く4%であるが、これは換気をするためだけに帰って来る人が少なく、「農作業」や「草木の剪定」の際に建物の換気も行われるからだと考えられる。「長期休暇」「盆・墓参り」の割合は共に低く、空き家の管理で重要な項目であるとは言えない。これは、「長期休暇」や「盆・墓参り」といった特定の期間に、他の目的があるために空き家を利用しているのではなく、「農作業」や「草木の剪定」など1年を通して定期的に空き家に通っていることを表している。管理項目が明確になっている空き家でCランクに降格している空き家は7軒と非常に少なく、ランクが昇格している空き家が3軒確認できることから、空き家の質の維持には管理頻度で示したように定期的に空き家に通うことが必要であることが分かる。

このことから長期間良好な状態を維持するための条件には、空き家の管理者が誰であるかは関係が低く、「月に一回」以上の管理がされていることが挙げられる。「半月に一回程度」の管理でも半数近くはAランクであり、Cランクの割合も比較的 low 良好な空き家が多いと感ぜられるが、6章で述べたようにBランクの空き家の劣化速度は速い。これらのことから「半月に一回程度」の管理では、質の維持はある程度の期間にとどまり、長期間の良好な状態の維持を考えると難しいと考えられる。管理項目からは、「農作業」や「草木の剪定」のためにわざわざ紀美野町を訪れている人が82%にも及んでいることが分かる。「農作業」や「草木の剪定」で空き家を管理している管理者は、空き家として認識しておらず第二の拠点として活動している可能性が提起できるのではないかと考えられる。

表1 空き家管理項目と長期的質的変動（軒）

	農作業	草木	換気	盆・墓	長期休暇
ランクA維持	23	12	2	3	3
ランクB維持	9	4	0	0	1
ランクB降格	9	5	0	2	0
ランクC降格	2	2	0	2	1
ランクA昇格	2	0	1	0	0
合計	45	23	3	7	5

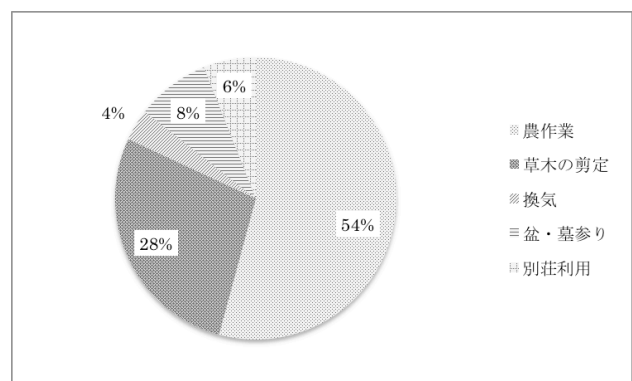


図15 管理項目割合

## 9. まとめ

人口減少が著しい中山間地域の空き家を9年間・4度にわたり悉皆調査し、その動態を把握した。紀美野町では空き家の量が増えているものの、その伸びは鈍化していることが分かった。ただし、3年ごとに100軒以上と新たに空き家となる住宅は増え続けており、空き家化そのものが鈍化したわけではない。再居住や撤去が増加しており、その結果として空き家数・空き家率の伸びは鈍化したのである。

空き家の質については、優良な状態のランクA・Bのものは減少し、Cランクが増加していることを示した。良質な空き家の数に大きな変動はないが、朽ち果てた空き家が増加しており、質的な面で大きく悪化していることを示した。この問題に対しては、空き家の維持管理、及び廃屋の撤去に対し、行政による何らかの後押しが必要だと考えられる。

9年間継続して空き家であったものを対象に、その質的な変化を調べると、住宅によって異なる傾向が現れた。これは、築年数や建物の耐久性の違いによって生じるの

ではなく、その住宅が背負う、その家族の歴史性や象徴性とむしろ関係が強いと推測された。築年数が浅く、工業材料によって耐候性が強いはずの新しい建物よりも、四つ間取りで伝統的な佇まいの農家住宅（古民家）の方がむしろ、質を維持している傾向が見られた。いわゆる本家や旧家と呼ばれるような建物は、空き家となった後も適切な管理がされ、維持されていた。

また、長期にわたって維持管理がされている空き家の特徴として、所有者の存在が、周辺住民にしっかりと認知されていることが挙げられる。近隣住民へのヒアリングの際に「違う市に働きに出ている」「畑作りに帰ってくる」「息子と同居している」など、管理者やいつ帰ってくるかなど詳しい情報を知ることができるのである。管理項目からは「農作業」「草木の剪定」で管理している人が8割を超えており、1年を通して空き家に定期的に通いそこで活動していることを示している。これは、その住居が、その地域での生活拠点となっていることを示すものであった。このことは、農村部での住宅を「住み家」か「空き家」かの二分法で捉えることそのものに無理があることを示している可能性がある。すなわち、住み家と空き家の間に、「通い家」「戻り家」あるいは「里家」と呼べるような、中間的なカテゴリを取り入れることで、より明確な実態を表すことができる、ということである。

管理頻度・管理者の面では、誰が管理しているのかによらず、管理頻度が質に関係してくるかを明らかにした。月に一回程度の訪問ができれば、良好な状態を維持できることは分かった。これは公的もしくは第三者による空き家管理サービスの有効性を示すものでもある。

近年、空き家の増加が問題視され、空き家を除却し、空き家率を下げる施策が次々と打たれはじめている。空き家の質が悪化していることを考えれば、除却の推進は必要なことであろう。一方で、長期にわたって的確に維持される「空き家」の存在も示された。これは、常に誰かが住んでいるわけではないものの、生活拠点として生きられている住宅である可能性がある。いわゆる「関係人口」の拠点となっている建物であるとも考えられる。空き家の長期追跡による空き家動態の把握から、農山村における住まいは、「空き家」か「住み家」かで二分すべきものではなく、また単純に空き家を除却すれば良い、というものではないこと、農山村の空き家問題を考える上で、「空き家」「住み家」の中間的なカテゴリを考慮する必要があることを、提起したい。

<注釈>

- 注1) 「島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家活用事例 -農村地域における空き家活用システムに関する研究-」 山本幸子、中園真人（日本建築学会計画系論文集 2008年7月号）
- 注2) 「中山間地域における空き家およびその管理の事態に関する研究 -山梨県はや早川町を事例として-」 遊佐敏彦 ほか3名（日本建築学会計画系論文集 第601号 111-118 2006年3月）
- 注3) 紀美野町における木造伝統構法で建てられた建物を本研究における「農家住宅」と定義する。農地法における「農家住宅」とは異なるものである。
- 注4) 貴志川中上流域にて伝統的な民家に用いられる呼称で、出し梁に杉の根元部分を用い特徴的な形状を有している。

<参考文献>

- 1) 総務省統計局：ホームページ（<http://www.stat.go.jp>）  
平成25年住宅・土地統計調査結果の要約  
（[http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_1.html](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.html)）
- 2) 内閣府：ホームページ（<http://www.cao.go.jp>）  
平成29年版高齢社会白書（全体版）  
（[http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/html/zenbun/s1\\_1\\_2.html](http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/html/zenbun/s1_1_2.html)）
- 3) 国立社会保障・人口問題研究所：ホームページ  
（<http://www.ipss.go.jp>）
- 4) 紀美野町：ホームページ  
（<http://www.town.kimino.wakayama.jp>）
- 5) 「中山間地域における空き家に関する研究 -和歌山県海草郡紀美野町を対象に-」，戸田拳士朗 和歌山大学環境システム学科卒業論文，2017年度

<謝辞>

この論文を執筆するにあたり、紀美野町における空き家所有者の方々をはじめ、ヒアリング調査にご協力して頂きました地域住民の皆様、そして、調査を快く受け入れて下さった紀美野町民の皆様に深く感謝を申し上げます。