

非居住住宅の利用管理実態と所有者の意向 —和歌山県海草郡紀美野町を対象として—

Actual use and management of Non-residential housing and Owner's intentions
- A Case Study in Kimino town, Wakayama Prefecture-

○縄田諒*1, 平田隆行*2, 佐藤孝志*3

NAWATA Ryo, HIRATA Takayuki, SATO Takashi

A survey of vacant houses in Kimino-cho, Wakayama Prefecture, showed that non-residential housing includes houses with strong relatives and local ties. They are categorized as "vacant houses", which are considered surplus housing, and "Satoya", which are considered to be original housing. In this survey, we have been able to understand in detail the intentions of the owners, by means of interviews and The condition of the interior of the building was ascertained through the condition of the building's interior. As a result, rather than considering the subject buildings as vacant due to the management of the "townhouse" or the owner's intentions, they were It was found to be a medium for maintaining ties with relatives and the community. In addition to the need to make a sharp distinction between "vacant houses" and "Satoya" in future efforts to combat vacant houses, the Satoya owners' I think it will be necessary to address the problems we have.

キーワード：空き家，農山村地域，所有者意識，平面図，管理

Keywords: Vacant house, Hilly and Mountains Areas, Owner consciousness, floor plan, Management

1. はじめに

和歌山県は中山間地域が多く、空き家率は全国 1 位^(注1)、高齢化率は全国 5 位^(注2)、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 2040 年の人口減少率が県内 1 位という、特に人口減少が激しい地域である。

「中山間地域における非居住住宅-「空き家」と「郷家」に着目したアンケート調査より-」^(注3)から、住宅・土地統計調査において空き家に大別される非居住住宅に、余分な住宅だと考える「空き家」と、親族や地域と強く結びついており本来の家と捉えている「郷家」にカテゴリ化できる事を示した。非居住住宅の中には利用されず放置されているだけでなく、家を介した人や地域との繋がりの維持といった背景を抱えているものもある。今後の非居住住宅の対策を考えるにあたり、家に対する所有者や親族の思いといった、より詳細な背景を明らかにする事は必要であると考えられる。

本研究は、アンケート調査によって定量的にカテゴリ化した 2 項目を対象に建物の平面構成・内部状況の把握および所有者へのヒアリングを行い、アンケートでは捉えきれない家に対する所有者の意向をより詳細に把握する事を目的とする。



図 1 紀美野町の位置

*1 和歌山大学システム工学研究科、大学院生、工修

*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、工修

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

2. 調査の方法

和歌山県紀美野町の非居住住宅を対象に、平面図の実測調査、建物内部の撮影、所有者へのヒアリング調査を行う。調査対象は 2018 年に行ったアンケート調査において間取り図を「取りたい」「取ってもよい」と回答した 41 件から 10 件程度選定した。

調査は 2019 年 10 月から 12 月までの 2 ヶ月間行い、実測調査・内部調査・ヒアリング調査は対象の住宅ごとに同日に行った。

2-1. 調査対象の選定

本研究にあたり空き家の現地悉皆調査^(注4)を 2008 年、2011 年、2014 年、2017 年と 3 年間隔で 4 回行った。調査で建物の状況を外観調査から A(住み家と遜色ない)/B(軽微な修繕で居住可能)/C(再居住が難しい)の 3 ランクに評価記録した。2018 年にはその中で 2017 年において A または B ランクに分類した空き家 524 世帯に対しアンケート調査^(注3)を行い「今後も守るべき本来の家」「二番目の拠点としての家」「荷物置き場や作業場」「使い道のない余分な住宅」に分類した。そこから非居住住宅でも使い道のない「空き家」と本来の家と感じている「郷家」にカテゴリズできる可能性を示唆した。

本研究では、2018 年度に行ったアンケート調査より間取り図を「取りたい」「取ってもよい」と回答した 41 件から、実測対象の選定を行った。41 件から「郷家」と「空き家」での所有者意識の違いを比較するという点から、本来の家と考える「郷家」6 件、余分な家と考える「空き家」4 件を抜粋した。調査対象の民家は、悉皆調査におけるランクが A ランクを維持している民家であり、外観から判断できる損傷具合に差はないと言える。

2-2. ヒアリング詳細

2018 年における調査^(注3)は、所有者の空き家の捉え方に影響を与えると考えられる項目として、「建物の格」「建物の系譜」「社会的な繋がり」の 3 つの側面からアンケートを行った。アンケート調査によって、所有者意識に影響を与える要因として「建物の価値」や「先祖代々といった時間的深さ」ではなく、「親族や地域との繋がり」が最も重要であるとの結果が出た。

この結果を踏まえ、本研究のヒアリング調査項目として将来的な維持管理や活用についての意向に加え、親族で集まっていた部屋や思い出といった家に対して重要視している部分についてのヒアリングを行った。ヒアリングは実測を行った 10 軒全ての所有者に行った。

2-3. 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、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。

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 名を超えている。町内にはプ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。

2-4. 既往研究と本研究の位置付け

本研究に関連する既往研究として空き家の発生原因、管理実態の把握といったものが挙げられる。空き家の発生要因に関する研究例として厳爽^(注5)らは、地域ごとに人口移動、少子高齢化、生活インフラといった項目から空き家発生メカニズムを研究しており、そこから、田舎と都市部が抱える空き家問題が異なっている事を示している。

空き家の管理に関する研究事例では馬場^(注6)、遊佐^(注7)による研究が挙げられる。馬場^(注6)らは空き家の管理不全指標を定量的に示すことで、地域ごとでの管理不全予測を可能とし、管理不全に対する有効的な対策へと繋がる研究を行っている。遊佐^(注7)は、山梨県早川町を対象に、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、管理者の必要性和担い手の可能性と必要性を説いている。

以上に挙げた研究では、地域ごとに大別した空き家発生メカニズムから見た対策の差異、管理状況の面から見た空き家対策の必要性を説いていたが、限定した地域で長期的に空き家の動向を追跡し、管理状況だけでなく所有者の気持ちまで分析している研究は確認できなかった。先行研究^(注4)で示したように空き家は管理状況だけでなく所有者の気持ちの違いで一括りに空き家として分類できない可能性がある。空き家数が増加傾向にある現代において、空き家化後の経過を長期的に把握する事に加え、空き家を所持し続ける所有者の気持ちを知る事は空き家対策を行う際にも必要だと考えられる。そのような点からも、長期間空き家を所持し続ける所有者に管理状況だけでなく、建物に対する気持ちをヒアリングによって詳細に明らかにした本研究は今後の空き家対策を行う際にも有意なものと考えられる。

3. 「空き家」の利用管理実態と所有者意識

調査を行った「空き家」4軒（Y1邸, N1邸, U邸, N2邸）についての平面構成・各部屋の使用頻度・内部状況、現在の管理状況・家に対して重要視している部分、過去の居住者・今後の活用についての調査事例を挙げる。本稿では調査した「空き家」から、特に所有者の建物に対する気持ちをヒアリング出来た2件を抜粋して記載する。

3-1. Y1邸

所在地は東野上地区動木で築年数は70年以上になる。所有者の年齢は70代で対象の建物を「荷物置き場や作業場」「使い道のない余分な住宅」と捉えている。現在の所有者とその両親、妻、娘2人で居住していたが、18年前に所有者の父親が亡くなり、この家では不便な部分が多かったことから新居を建設し空き家化した。

3-1-1. 平面構成と現在の利用頻度

作成したY1邸の平面図を図2に示す。母屋は図2に示した中心の廊下から左側が築70年以上の平屋、右側の部分が二階建てで40年程前に改築を行っている。

建物の利用頻度についてのヒアリングを行ったが、現在は母屋は全く使用していない状況であり、母屋の隣にある車庫を農具倉庫として使用にする事に留まっていた。対象の家周辺に所有している農地は現在も毎日利用しているが、近隣に立てた新居から通っている。

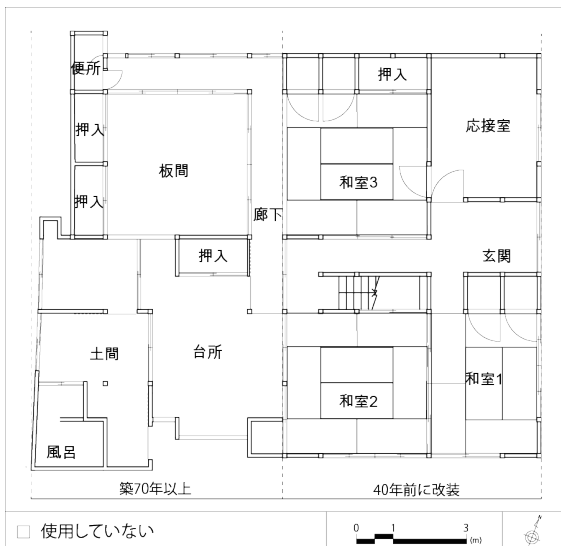


図2 Y1邸 1階平面図と利用頻度

3-1-2. 現在の内部状況

各部屋の内部状況を示す。図3は台所・板間の内部状況で、これらの築70年以上の部分の部屋の多くで家具や物が散乱している様子が見受けられた。一方で、図4の改築した部分にあたる和室1や和室3では物が少なく整理されている事が分かる。



図3 台所・板間 内部状況



図4 和室1, 和室3の内部状況

3-1-3. 建物の利用遍歴

18年前の所有者の父親の死後半年ほどで現在の新居に移り空き家化した。母親の友人が近隣に多かったため空き家化後10年ほどは、和室1、台所、便所は利用していた。

かつては正月や盆、法事の際に親族が12、3人集まっていたが、現在は親族の集まりも新居で行うようになり、対象の家に親族が集まったのは17年前が最後である。

3-1-4. 家に対する思いと今後の維持活用

所有者は家を受け継いで2代目である。築70年の部分は所有者が生まれた時からあり、40年前に改修を行った部分は所有者の父親と2人で建て替えた思い出がある。古い側は壊してしまっても良いと考えているが、新しい側は自分の所有する山の本も利用し、父親と建てた思い出もあることから壊すのはもったいないと考えている。

所有者は活用についても以前から考えており、家を全て引き取ってくれる人がいれば最も良いと考えている。改築した部分は掃除程度で住めるが、古い部分に関しては水回りの改修が必要であると答えている。利用用途も問わず、利用する人との相談によるが、改修費用は絶対に負担できない訳ではない。

3-2. N1邸

所在地は下神野地区樋下で、築100年程度になる。所有者は80代で「使い道のない余分な住宅」と考えている。所有者は現在大阪府阪南市在住で就職の際に家を離れている。所有者の母親が居住していたが、15年前に亡くなり空き家化した。

3-2-1. 平面構成と現在の利用頻度

作成したN1邸の平面図を図5に示す。N1邸は母屋のみで構成されている。和室4に仏壇があったと考えられるが、現在は設置されていない。

現在の利用状況を見ると、土間・炊事場・和室2は週1回程度利用しているが、その他の部分に関しては多くて一年に2,3回程度、少なければ年1回未満と全く使用しない部屋がある事が分かる。建物の利用者は所有者のみであり、住宅の周囲にある農地利用のために訪れている。建物利用も休憩及び農具倉庫としての利用に留まっている。

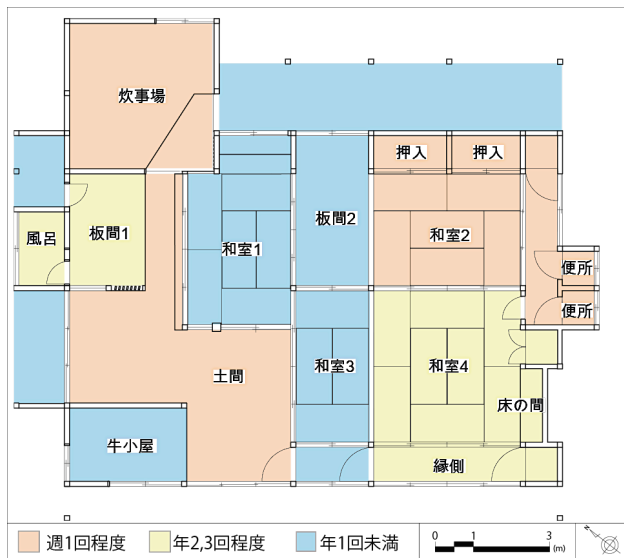


図5 N1邸 1階平面図と利用頻度

3-2-2. 現在の内部状況

各部屋の内部状況を示す。図6は土間の内部状況で、土間は現在農具置き場として利用している事から、農業に用いる道具が多く置かれており倉庫利用である事が分かる。利用頻度が年一回未満であった和室3(図7)では、電灯も切れ使用しない机や椅子などの物置となっており、長い間利用していない事が見て取れた。また、この和室3では畳の沈みも見られ、建物の老朽化が顕著に現れていた。

3-2-3. 建物の利用遍歴

かつては正月や盆の際に親族が10人程度集まっていたが、所有者の孫たちが高校生になると徐々に集まらなくなった。所有者の父親が亡くなる以前から親族の集まりは行わなくなっており、40年以上は対象の家で集まっていない。

3-2-4. 家に対する思いと今後の維持活用

元々は所有者の父親の兄弟が対象の家に住んでおり、昭和21年所有者が小学2年生の時に移り住んで来たため、



図6 土間の内部状況



図7 和室3の内部状況

それ以前の詳しい家の歴史については分かっていない。しかし、家に対する思い出はあり手放したくないとも考えているが維持管理も出来ないため処分しても仕方がないと考えている。家全体と周りの農地も含めて借りてくれる人がいれば最も良いとの事であった。

3-3. 小括

調査を行った空き家の小括を行う。「空き家」に分類した建物の平面構成は四間型といった一般的な構成が多かった。内部状況では、現在居住する家に移したなどの理由で全ての家に仏壇がなかった。床の間や神棚のある格式が高いと考えられる部屋では、比較的整理されている傾向が見られたものの、全体としては物が散乱している様子が見受けられ内部の管理は行われていなかった。

維持管理に関しても、どの家においても現在の所有者が管理を行えるのは長くてあと10年程度であり、その後の管理者はいない事が分かった。親族以外が家を維持管理することも許可でき、賃貸や売却を望んでいる。

4. 郷家の利用管理実態と所有者意識

調査を行った郷家6軒（K1邸、K2邸、Y2邸、I邸、K3邸、T邸）についての平面構成・各部屋の使用頻度・内部状況、現在の管理状況・家に対して重要視している部分、過去の居住者・今後の活用についての調査事例を挙げる。本稿では調査した「郷家」からの中から、特に建物の利用頻度が高く、所有者の建物に対する思いが強いと感じられた2件を抜粋して記載する。

4-1. K1邸

所在地は小川地区坂本で母屋の築年数は90年以上である。所有者は80代でこの家は「今後も守るべき本来の家」と捉えている。所有者は大学進学とともにこの家を離れ、所有者の母親が居住していたが、34年前に母親が他界した際に空き家化した。

4-1-1. 平面構成と現在の利用頻度

図8に作成したK1邸の平面図とそれぞれの居室の利用頻度を示す。K1邸は母屋・小屋・納屋・蔵・離れ・元牛小屋兼離れで構成されている。母屋の間取りは、ヒアリングによって台所に隣接する和室は元々一つの部屋であった事が分かっており、四間型であると考えられる。しかし、離れや蔵がある事、臼を引くための臼部屋があった事などから、「空き家」で取り上げた2軒より立派な住宅である事が分かる。

図8から現在の各部屋の利用頻度を見ると、最も利用する土間や奥の間は週3回以上の高い頻度で利用されている事が分かる。元牛小屋や蔵は年1回未満と低い利用頻度であるが、建物自体の利用頻度は全体的に高い。利用頻度の高い奥の間には仏壇が置いてあり、帰ってきた際には毎回仏壇の水を換え、御供物をしていると事である。その他の居室は普段は使用していないが、孫が遊びに来る等の際に使用している。

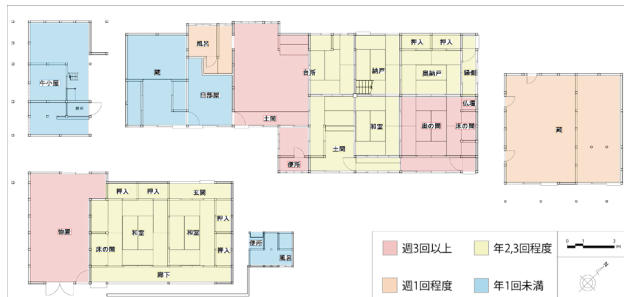


図8 K1邸 一階平面図と利用頻度

4-1-2. 現在の内部状況

図9、10にK1邸の内部状況を示す。図9は週3回以上使用する奥の間で、不要な物なども置いておらず非常に綺麗な状態を保っている事が分かる。



図9 奥の間・奥納戸の内部状況



図10 奥納戸の内部状況

図10は奥の間と異なり年2、3回の使用に留まっている奥納戸の内部状況である。この図からも週3回以上使用する奥の間と遜色ない状態を保っている事が分かる。これは他の居室でも同様で、利用頻度に関わらず建物全体が非常に管理された状態を維持していた。

4-1-3. 建物の利用履歴

過去の利用者は所有者の祖父母、両親、兄弟6人で、オトコシと呼ばれる農作業の手伝いをする人を1人雇っており、少し離れた所に別に家を作って食事の際にこの家で一緒に食べていた。

この家は本家であり、正月、盆、葬式、結婚式、法事、村の祭りの際には親族が20人以上集まっていた。現在は子供も成長し集まることも少なくなった為、5年前の法事の際に集まったのが最後となっている。

4-1-4. 家に対する思いと今後の維持活用

所有者自身は建物自体の価値は分かっていなかったが、大工や工務店の人が訪れた際に建物の価値を聞かされ、徐々にその価値を実感するようになった。台風などで被

害を受けた際も、アルミサッシやトタンを使うのは勿体無いと感じ、費用が高くなっても木の窓枠や白壁を塗り、可能な限り元の状態を維持している。養蚕の道具や牛小屋の名残、親族が集まった際のお皿なども残っており、現在は建物の価値と歴史性のどちらも重要視している。

今後の建物の売却や賃貸に関しては、判断は所有者自身で可能であるが、親族が集まる場なくなると困るため貸したくない気持ちは持っている。自らが使いたい時に使えないのも困るため、貸せない部分がない訳ではないが現在は賃貸も売却も考えていない状況である。

所有者も息子も管理できなくなれば業者に管理してもらう事や、活用を考えている。使われ方に関しては完全に貸してしまわない(短期的,部分的)であれば許可でき、改修費用も家の管理費としてある程度は考えられると答えている。

4-2. K2 邸

所在地は志賀野地区西野で母屋の築年数は 110 年程度になる。所有者は 70 代で「今後も守るべき家」「二番目の拠点としての家」と考えている。所有者の両親が居住していたが、7 年前に父親が他界し空き家化した。

4-2-1. 平面構成と現在の利用頻度

図 11 に作成した K2 邸の平面図とそれぞれの居室の利用頻度を示す。母屋と蔵は二階建て、元牛小屋であった一部が居室として改修されている。風呂・便所は 30 年前に母屋に増築している。

図 11 から現在の各部屋の利用頻度を見る。最も利用している部分は和室・台所・便所、風呂であり、週 1 回程度の利用である事が分かる。主な利用目的は敷地周辺の農地で農作業を行う為であり、休憩の際に建物を利用している。所有者は建物の利用ではなく、掃除などの管理をしに来ると意識を持っている。年 2、3 回の利用である中の間や奥の間は、盆や彼岸の際に現在も親族が集まるため利用している。年末には必ず庭の剪定など家を清めるために所有者が帰ってきている。

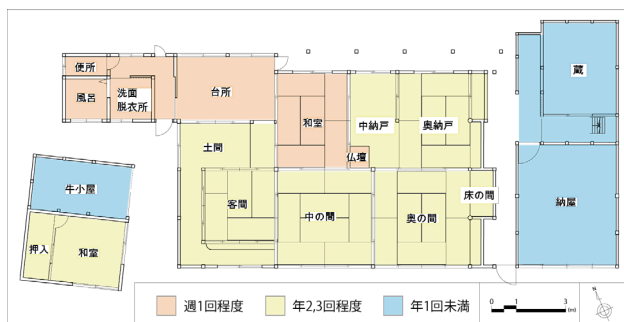


図 11 K2 邸 1 階平面図と利用頻度



図 12 和室・奥の間の内部状況



図 13 奥の間の内部状況

4-2-2. 現在の内部状況

図 12、13 に K2 邸の内部状況を示す。図 12 は週 1 回程度利用する和室の内部状況で、図 13 は年 2、3 回程度利用する奥の間の内部状況である。この二つの部屋からも分かるように、部屋の利用頻度に関わらず全ての部屋が整理されていた。空き家化後 7 年経過しているが管理が行き届いており、良い状態を保っている。

4-2-3. 建物の利用遍歴

元々は所有者の両親と兄弟 3 人で生活していた。かつてはこの家で結婚式や葬儀も行っており、蔵には親族が使う鉢や皿が 50 組分ほど常備していたとの事であった。しかし所有者の代に受け継いでからは結婚式等は施設で行い、所有者の父親が亡くなった際にも葬儀は施設で行なったとの事であった。7 年前に父親が他界してから親族が集まることは極端に少なくなっている。

4-2-4. 家に対する思いと今後の維持活用

所有者が 3 年前に家系図を調査して作成し、自分の代で 5、6 代目になることは把握している。母屋は地区内で最も古く築 110 年以上であり、凄腕の大工に作ってもらい釘を一切使用していないなど建物の価値は理解しているものの、持っているとお金がかかる負の財産として考えている。しかし、所有者はこの家があることで親族や地域と繋がっていると思っているため、自分の代までは

家を元の姿のまま守っていききたいと答えている。

今後、売却や賃貸の判断は所有者で判断できるが、親族や地域との繋がりもある事から、少なくとも自分の代で家を手放す事はないと答えている。ただ、建物の造りもしっかりし、活用しないと勿体ないと考えており、絶対に売却や賃貸をしないこともないとの事であった。改修等の費用の負担も相談によっては対応するとしている。

4-3. 小括

郷家に分類した建物は、母屋の他に蔵や離れなどがある場合が多く格式の高い印象を受けた。内部状況も全ての家で整理されており、部屋ごとに利用頻度の差はあるがどの部屋もすぐに利用できるほどに整理されていた。

現在の利用状況では、農作業の休憩に利用し、同時に管理を行っている場合が多い。各部屋は和室や台所を主に利用し、親族が集まった際などに他の部屋を利用している事が多く、建物全体を利用している訳ではない。管理頻度は最も低い家でも月に1回、高い家では週3回と状態維持に努めている。しかし、多くの所有者が管理できるのは長くて後10年程だと答えており、半数は今後の管理者が不在、半数は子供が管理する予定だが今の管理頻度は維持できない状況であった。そうなった場合、全ての郷家で親族以外でも家の管理は許可でき、建物は守っていききたいと答えている。全ての所有者が建物の価値

より、家がある事による親族や地域との繋がりを重要視し、家を介して人との繋がりを維持している。

人との繋がりが家を通じて維持されている事から、現在のところは売却や賃貸は考えていない。自分が帰ってくる、または親族が集まれる場がなくなるのは困るという事に加え、地域外の住民が入ってくる事で近隣住民に迷惑をかけてしまう心配をしている所有者が多い。しかし、利用しなければ劣化するため活用した方が家を守る事になるのではないかという考えも持ち合わせている所有者が多く、活用した方が家の為だが、手放すことは難しいという悩みを抱えている所有者が多かった。

5. まとめ

非居住住宅における「空き家」と「郷家」に分類される建物の所有者意識の違いがどのような要因に起因しているかを、建物の現状とヒアリングによって詳細に明らかにした。表1は「空き家」「郷家」それぞれの所有者ごとに、ヒアリング及び実測・内部調査で所有者意識に深く関わっていると考えられる項目をまとめたものである。

住宅の平面からは、「空き家」は四間型で母屋のみといった紀美野町における一般的な平面構成の割合が高かった。一方で「郷家」では四間型に客間が付属している構成や、母屋の他に蔵や離れがあるといった特徴が見られた。「空き家」と「郷家」で建物の格に差異が見られた。

内容	項目	空き家				郷家					
		Y1邸	N1邸	U邸	N2邸	K1邸	K2邸	Y2邸	I邸	K3邸	T邸
	所有者の考える建物分類	余分な住宅	余分な住宅	余分な住宅	二番目の拠点	本来の家	本来の家	本来の家	本来の家	本来の家	本来の家
歴史	空き家化後の経過年数	18年	15年	13年	11年	34年	7年	12年	5年	20年	10年
	何代目であるか	2代目	3代目	5代目	2代目	3代目	6代目	3代目	8代目	4代目	2代目
	過去に結婚式・葬儀等を行ったか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	いつ頃まで集まっていたか	17年前	40年前	法事のみ現在	26年前	5年前	7年前	12年前	5年前	20年前	現在も
現在状況	現在の利用頻度	×	週1回	月1回	年2,3回	週3回	週1回	週3回以上	週1回	月1回	月1回
	利用目的	×	農作業	管理	草刈り	管理	管理	農作業	管理	管理	管理
所有者意識	農地の有無	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
	家を介した親族・地域との繋がりの有無	△	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	家の価値認識	×	×	○	×	○	○	×	○	×	?
	今後の利用予定の有無	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×
	後の管理者の有無	×	×	×	×	△	△	×	×	○	×
	売却の可否	○	○	○	△	△	△	○	×	△	△
	賃貸の可否	○	○	○	△	△	△	○	×	△	△
	部分的な賃貸の可否	○	○	×	×	△	△	○	×	○	○
	活用用途の制限の有無	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×
	親族以外の維持管理の可否	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
管理費用捻出の可否	×	×	×	×	△	△	×	△	×	△	
物的項目	蔵・納屋の有無	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×
	離れの有無	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
	仏壇の有無	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○
内部	現状で居住できるかの可否	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○

表1 ヒアリング・実測、内部状況まとめ

現在の利用頻度は、「空き家」は全く利用していない所有者が多く、利用頻度が総合的に低い。週1回利用する所有者もいたが、主目的は農地の管理であり建物を利用する為ではなかった。内部状況からも、和室や居間といった日常生活を行う部屋にも多くの物が置かれ建物全体が倉庫のような利用がされている。これが「郷家」では、少なくとも月1回程度は家を管理しており、高い利用頻度を維持していた。部屋ごとに見ると週3回から年2,3回までと利用頻度に差は見られるが、内部状況は利用頻度に関わらずどの部屋においても非常に整理された状態が保たれていた。「郷家」は居住こそされていないもののすぐ住める状態であり、利用頻度や内部状況から見ても「空き家」とは実態が異なる事が分かる。

今後の維持管理や活用の面では「空き家」・「郷家」ともに今後親族などが利用する予定はなく、所有者が維持管理を続けていけるのは後10年程度が限界という回答を得た。さらに、現在の所有者が維持管理を行う事が出来なくなった場合、管理を引き継ぐ人がいない、もしくは子供が引き継ぐが現在の管理頻度は維持できないと考えている傾向が見られた。後継者問題は「空き家」「郷家」ともに抱えていると言える。

管理者が不在となった場合、「空き家」「郷家」共に全ての所有者が親族以外の管理を許可できるとした。親族以外の管理は許可できるが、「空き家」の所有者は管理料金を払ってまで家を維持するつもりはなく、今すぐにも賃貸や売却を望んでいた。一方で、「郷家」の所有者は現段階では売却や賃貸はしたくないとの思いが強く、多少お金が掛かってでも家を守りたいと考えていた。しかし、このまま所有しているだけでは家が朽ちるだけでもったいないとも考えており、絶対に賃貸や売却が無理という事もなかった。「空き家」所有者は手放せれるのであれば手放したいのに対し、「郷家」所有者は手放したくないが、このまま家が朽ちるのも見たくないと言った自身でも判断しかねている状況である事が分かった。

上記のように、「空き家」所有者がすぐにでも手放したいと思っている一方で、「郷家」の所有者は手放しづらい状況である。その要因に、親族や地域との繋がりが挙げられる。「郷家」の所有者が家に対して重要視している部分は建物自体の物的な事ではなく、親族との繋がり、あるいは家があることでその地域との繋りを感じているといった、家を介した様々な繋がりであった。

建物の現状とヒアリングから「空き家」と「郷家」の物的違いと詳細な所有者の意向を明らかにした。「郷家」

の所有者は、対象の建物を空き家とは捉えておらず、その家がある事で親族や地域との繋がりを維持する一つの媒体として捉えている事が分かる。しかし家を手放したくないと思っている一方で、このまま管理者がいなくなり劣化するのであれば活用した方が家を守る事になるのではないかというジレンマを抱えていた。

今後「郷家」が引き継がれ所有者が変わったとしても、家と親族・地域の関係が今すぐに変化する割合は低いと考えられる。しかし、相続が続くと管理や金銭問題・気持ちの変化といった様々な要因から「郷家」として維持する割合が減少していくリスクは考えられる。息子や娘が家を受け継ぎ管理していく立場になった際に、その家を相続する事がデメリットにならない支援や後押しが必要だと考えられる。今後空き家対策を行う上で、「空き家」と「郷家」を峻別する必要性に加え、所有者が「郷家」として維持することに意義を感じる事に繋がる施策が必要ではないだろうか。

<参考文献>

- 1) 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)
- 2) 総務省統計局：ホームページ (<http://www.stat.go.jp>)
平成30年住宅・土地統計調査数概数集計

<注釈>

- 注1) 総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査
住宅数概数集計 結果の概要 P3
- 注2) 内閣府 平成30年版高齢社会白書(全体版) 4.
- 注3) 「中山間地域における非居住住宅-「空き家」と「郷家」に着目したアンケート調査より-」 2019年度住宅系研究報告会 論文集 14
- 注4) 「中山間地域における空き家動態-和歌山県・紀美野町における空き家悉皆調査より-」 2018年度住宅系研究報告会 論文集 13
- 注5) 「空き家の現状分析」 厳爽(日本建築学会 建築雑誌 2015年6月号 5-7)
- 注6) 「空き家の管理不全要因とその傾向-川口市空き家実態調査の分析」 馬場弘樹, 樋野公宏(日本建築学会計画系論文集 2018年7月号)
- 注7) 「中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究-山梨県早川町を対象として」 遊佐敏彦(日本建築学会計画系論文集 第601号 111-118 2006年3月)

<謝辞>

この論文を執筆するにあたり、調査を快く受け入れてくださり、ご協力くださった紀美野町における空き家所有者をはじめ、地域住民の皆様に深く感謝を申し上げます。