

空き家とその有効利用についての一考察 ～山口県の事例を中心に～

吉津直樹*

I はじめに

最近筆者は都市農村交流を活発に行っている菊川町轡井集落に何度も学生を連れてイベントに参加・協力を行っている。轡井集落は菊川町の中心部（支所付近）から直線にして4キロ、道路距離にして7キロ余、下関の中心部（市役所付近）から車で1時間足らずで行けるし、工場地帯がある長府にも30分足らずでいける位置にあり、この地からこれらの場所への通勤が容易な場所でもある。しかし、高齢化率は50%に近い過疎集落になっており、若者はほとんどいない。この集落を中心とする地域（轡井集落、樅ノ木集落、道市集落）は耕作適地があまりないためか酪農を行っている農家がかなりみられる。この集落では数年前から集落を活気づけようと「貴和の里につどう会」という組織を作って都市農村交流を活発に行っている。この組織には中核となる場所が二つある。一つは廃校になった旧豊東小学校轡井分校（「貴和の館」）であり、もう一つは古民家を修築した「貴和の宿」である。前者は廃校となった校舎を下関市から借りたものであり、後者は空き家となった民家を無償で借りて修復したものである。いずれも広い意味での「空き家利用」に他ならない。筆者はこれらの空き家等の有効利用をみて菊川町のような位置にある集落では積極的に空き家利用と休耕田の有効利用ができるのではないかと考えた。つまり菊川町は下関市の中心部から直線距離にして25キロ余しかなく下関市民が容易に訪れることのできる距離にあるからである。近年、団塊世代が定年を迎える時期となり、農村へ移り住みたいという大都市の人々が増えている状況があるし、都市部において市民菜園なども人気が高い状況がある。

そこで筆者は、菊川町にどのくらい空き家があるのか、そしてどのようにすれば有効利用できるのかを調査研究することとした。最終的なテーマは「下関市菊川町における空き家とその有効利用に関する調査研究」であるが今回はその前段階にあたるものである。まず調査を開始するにあたって、全国的に多くの先例があることからそれらの情報を収集するために現地視察なども行うこととした。また、山口県における自治体の取り組みに関する情報収集に努めた。このような過程を経て空き家をどうすれば把握できるのかを検討することとした。

菊川町在住の人に聞くとざっとみても町内に100軒は空き家があるのではないかとのことであった。しかし、その利用についてはあまり話を聞かない。そもそも空き家の把握とその有効利用は容易ではない。それは空き家といってもどのような空き家であるのか、その所有者の考えはどうか分らなければならないからである。そのため筆者は単に物理的にあいているかどうかだけでなく、個別に住民のヒヤリングも行い、その空き家

* 下関市立大学

をめぐる状況も把握することとした。具体的な実情把握は膨大な作業であり、昨年度と今年度の2カ年をかけて行うこととした。

II 調査対象と調査の方法

まず空き家とは何か。住宅土地統計調査の用語によると、二次的住宅（別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅、その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）、賃貸用の住宅（新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅）、売却用の住宅（新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅）、その他の住宅（上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）を指している。本調査では有効利用が目的であるので、有効利用されている二次的住宅をはずし、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅を対象とした。

調査の対象地域は菊川町である。中でも市街地ではなく周辺集落の空き家の状況に関心がある。菊川町には23の自治会がある。各自治会の自治会長は自治会の状況についてかなり把握しているはずであるから、最初に自治会長にヒヤリングを行うこととした。その後、個別にヒヤリングを行うこととした。

空き家の有効利用のための取り組みは、以下に述べるように自治体が発関与して「空き家バンク制度」として行われている。

III 空き家利用に関わる全国のおよび山口県における状況

1. 全国的な空き家の増加と再利用をめぐる状況

地方の「周辺地域」では依然として人口減少と高齢化が継続的に進行し、空き家や耕作放棄地が増える一方である。図1は総務省統計局が5年おきに行っている住宅・土地調査による空き家数と空き家率の推移である。

このように空き家が増加する一方、定年などにより地方に居住したいと希望する人々が次第に増えつつある。15年前の1996年ですら、総理府の世論調査によれば、都市住民の3割程度が地方で暮らしたいと希望する（農村に移り住みたい、6.4%、セカンドハウスや別荘を持ちたい6.5%、実現が難しいが農村に住みたいと思う13.1%）など、地方居住への関心は高く、その後もその割合は急増している。こうした声を受けて、現在、農林水産省など関係省庁は縦割りのいくつかの就農や定住などのための補助事業を実施している¹⁾。おりしも団塊世代が定年を迎えるのが2007年～2010年であり、これらの人たちは高度成長期に地方から大都市へ出て行った人が多く、定年になって特に地方居住希望が高いという。

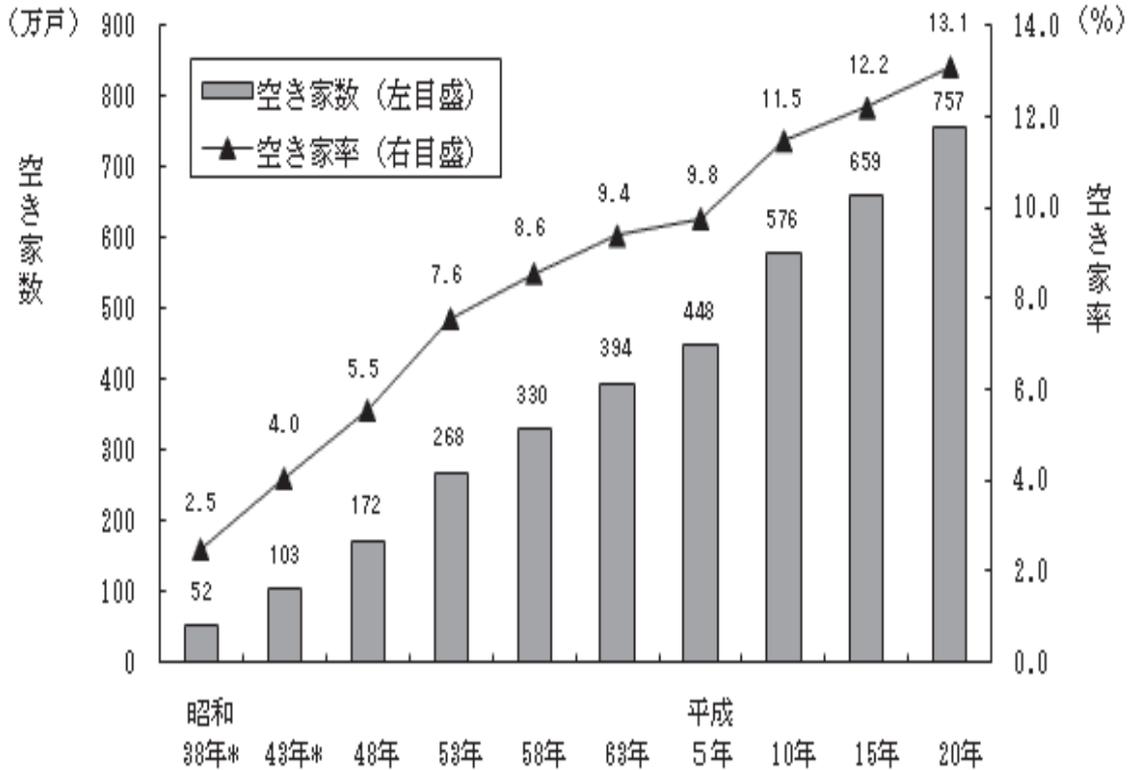


図1 空き家数および空き家率の推移—全国（昭和38年～平成20年）

（資料）総務省統計局『平成20年住宅・土地統計調査』

国においても、このような段階世代の大量退職を視野に入れ、大都市部から地方への移住や交流促進を図るための施策検討が進められ、総務省自治行政局過疎対策室では、「過疎地域・都市間における自治体間交流に関する調査結果」を発表し、交流居住施策の推進を図っている²⁾。また連合においても「自然豊かな地方で暮らそう100万人のふるさと回帰運動」を政策提案している。これを受けて2002年11月には「NPO法人ふるさと回帰支援センター」が設立された。

このような動きに象徴されるように、全国的に地方移住に関心が高まっており、大都市部で地方の移住に関する案内の集いを行うとどこも盛況であるという。

空き家の再利用が話題になる前は、中心市街地の疲弊により商店街において空き店舗が続出し、その再利用策が議論されてきたがそれほどの効果が見られないのが実情である。ここで対象とするのは住宅である。住宅の再利用については「空き家バンク」という名称で広く行われている。住宅についての賃貸、売買は不動産業者に頼むのが普通であるが、空き家バンクは公的セクターが関与しているのが特徴である。以下、事例をみることによって、空き家の再利用についての仕組みと実情をみてみよう。

2. 山口県における空き家バンク制度

山口県で空き家バンク事業を行っているのは下記のとおり13市町である(表1)。現在山口県の市町数は19であるから、7割近くの自治体に取り組んでいることになる。行っていない自治体は、防府市、下松市、光市、柳井市、和木町、平生町である。いずれも余り農山村部を抱えていない面積の小さい自治体という共通性がある。これらの自治体では町家の空き家情報は不動産業者によって提供されるためそれほど必要性がないためと考えられる。

表1 山口県の市町村と空き家バンク

市町村名	仕組みの名称	事業開始年度	登録空き家件数(延べ)	成約実績件数(延べ)	登録空き家件数(最新)	希望者登録世帯数
下関市	下関市空き家バンク制度	2010	7	0	6	
宇部市	宇部市空き家情報バンク制度	2008	0	0	0	
山口市	高齢者街なか居住支援事業	2005	約10	1	7	
	山口市空き家バンク制度	2008	5	1	4	
萩市	空き家情報バンク制度	2006	64	28	43	141
防府市						
下松市						
岩国市	空き家情報制度	2008	11	2		
光市						
長門市	長門市空き家活用事業	2005	32	11	0	
柳井市						
美祢市	美祢市空き家等情報バンク制度	2005	43	19	3	74
周南市	周南市空き家情報バンク制度	2007	21	2	8	78
山陽小野田市	山陽小野田市空き家バンク制度	2010				
周防大島町	空き家情報有効活用システム	2002	31	21	1	
和木町						
上関町	上関空き家バンク制度	2006	10	2		21
田布施町	田布施町空き家バンク制度	2008	1	0		0
平生町						
阿武町	空き家情報システム制度	2006	43	27	9	264

(注) ※不動産業者取り扱いの空き家が8件ある。

(資料) 各自治体の空き家情報(インターネット)および担当者へのヒヤリングによる。

それぞれの制度の名称は異なるが、いずれも「空き家バンク制度」によって空き家の有効利用を図ろうとしている。図2は萩市の空き家バンクの例を示したものであるが、どこもほとんど同様である。この制度は空き家を提供したい所有者等と空き家を利用したい希望者が中間組織（自治体）に情報を登録し、中間組織は広く情報を発信するものである。一般的には不動産物件は空き家所有者が不動産業者に賃貸・売買を委託するが、この空き家バンク制度は所有者と希望者が自治体の台帳に登録し、自治体が広くその情報を発信する。その後の売買・賃貸交渉は不動産業者と当事者が行い自治体は一切かかわることはない。肝心な点は、この制度を行っているところすべてに自治体が関与していることであろう。公的な部門が関与しているということが空き家を提供したい空き家所有者と希望者双方に安心感を与えているのである。また不動産業界がこの事業に協力しているのは自らの業務にも宣伝効果というプラスアルファが得られるためであろう。

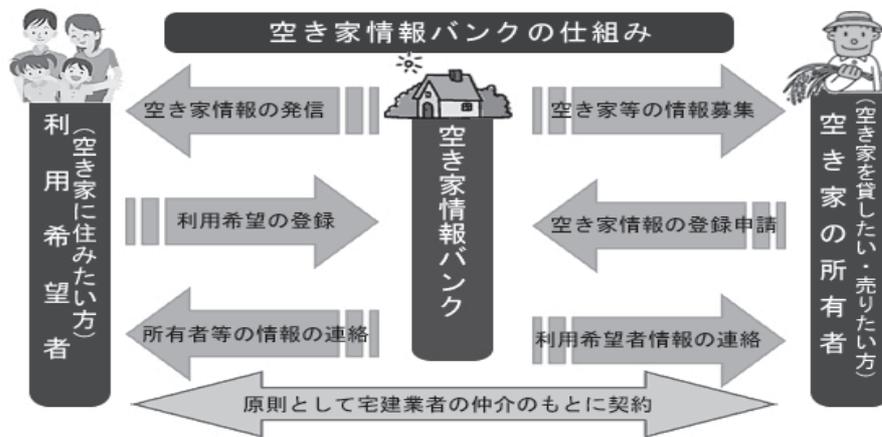


図2 空き家バンクの仕組み

(資料)「萩ふるさとターン応援団・萩定住支援サイト」

山口県における自治体の空き家バンク制度の開始は周防大島町が最も早く2002年度からであるが、他は2005年度以降とまだ新しいものばかりである。これは県がUJIターンの支援に力を入れ始めた時期に呼応している。すなわち、国の施策に呼応した県の施策の反映なのである。1998年3月に『21世紀の国土のグランドデザイン』（目標年次は2010～2015年）が閣議決定されたが、その計画では国土構造を一極一軸型構造から多軸多極型構造へ転換する必要性を説いている³⁾。そのための戦略としてかかげられているのが、多自然居住地域の創造、大都市のリノベーション、地域連携軸の展開、広域国際交流圏の形成であるが、このうち多自然居住地域の形成がUJIターンと関わってくる。山口県は1998年3月に『山口未来デザイン21』（計画年度は1998年度～2010年度）を策定しているが⁴⁾、大都市のない山口県においては個性と活力ある地域づくりのために、「農山漁村の振興」、「農山漁村と都市との共生」、「離島・過疎・半島地域の振興」が重要となるが、その戦略として、UJIターンの促

進に力を入れること、そのためには受け入れ基盤の整備を進めることを強調している⁵⁾。この県政の方向性が県下において農山村地域を広く抱える自治体の空き家バンク制度に連動しているのである。

山口県庁地域政策課によると、県や市町に寄せられた県外からの移住に関する2009年度の相談件数は月平均で76.3件にのぼり、3年で約4割増えたという。同課の担当者は「退職した段階世代の相談者が多いが最近では都市部での就職難で若者の田舎志向も高まっている」と分析している。山口県では移住する前に下見にいきたいという要望に応えるために2009年に「やまぐちお試し暮らし制度」を新設した。これは2週間限定(28,000円)であるが、これによって試験的に山口県で暮らすとともに様々な情報収集を行うことができる。

これまでの登録件数、成約実績などをみると(表1)、自治体によって著しい差異がみられる。活発なのは、萩市(これまでの登録空き家件数64、現在の登録物件数43)、阿武町(同43、同9)、美祢市(同43、同3)、長門市(同32、同0)、周防大島町(同31、同1)あたりであろうか。この中で登録空き家件数と現在の登録物件数が多い萩市と阿武町を取り上げて検討しよう。この2自治体は山口県北部に位置しており、以前から萩広域市町村圏の構成自治体として広域行政を共に行ってきた自治体である。

IV. 積極的に空き家バンクに取り組んでいる自治体

1. 萩市の事例

萩市は江戸時代には萩藩(長門と周防)の城下町であった。明治維新発祥の地として著名であり、観光客の入り込み客数は219万人(2009年)にも達する歴史的観光地である。山陰側にあるため工業活動にみるべきものがないが、地方小都市として周辺地域に対して広い影響圏を有している。人口は高度成長期以来減少の一途をたどり、現在53,760人(2010年国勢調査速報値)、面積は698.85k㎡である。萩市は旧萩市と旧阿武郡の6町村(川上村、田万川町、むつみ村、須佐町、旭村、福栄村)が合併したもので広大な農山漁村地域を有しているため空き家も多いものと推察される。

地域別の登録物件数をみると(表2)、もちろん萩地域が際立って多いが、成約率は他の地区と比べると高くない。萩の市街地から最も離れた位置にある田万川地域が11物件、むつみ地域が9物件と物件数も多いが、成約率も田万川が6件/11件、むつみが8件/9件と高いのが注目される。なぜなのかわからない。萩市ではこのバンクとは別に教職員住宅などを転用して市外からの移住者向け賃貸住宅を整備している。これは人気が高く、2010年に9戸募集したところもうすでに7戸成約しているという。

萩市で空き家利用が盛んな理由は何であろうか。萩市の空き家バンク担当者は、物件の掘り起こしに担当者が力を入れていること、萩というブランド力があること、値段を含めて物件情報を詳しく提供していること、丁寧に相談に応じていることが物件数の多さと成

表2 萩市の地区別空き家状況

	登録件数	成約実績		登録件数	成約実績
萩地域	26	5	むつみ地域	9	8
三角州内	6	?	須佐地域	6	2
三角州外	20	?	旭地域	6	4
川上地域	4	1	福栄地域	4	2
田万川地域	11	6	合計	66	28

(資料) 萩市 「空き家情報バンク物件一覧」

約率を高める要因となっていると話している。この話を聞いて筆者は自治体の取り組み姿勢いかんがこの事業の成否に大きく左右することに改めて気付かされた。萩市はU I J ターンによる定住策に非常に積極的に動いている自治体なのである。

2. 阿武町の事例

阿武町は旧萩市と阿武郡が合併する際に、合併をしなかったため町域は萩に囲まれるような状況となった。阿武町は農林漁業以外にこれといった産業がないが都市農村交流を早くから行っており、山口県のグリーン・ツーリズムの推進モデル地域に長門市と周防大島町とともに指定されている。山口県における農家民宿第1号と漁家民宿第1号もこの地にある。

阿武町の人口は3,734人(2010年国勢調査速報値)と自治体としては非常に少ないにもかかわらず、これまでの空き家の登録件数は43件、成約実績は27件ときわめて多い。空き家バンクの仕組みは他の自治体と同様であるが、異なるのは発信する情報の中身である。阿武町の物件情報は県下の自治体の中でも最も詳細である。家屋およびその敷地の写真とともに、築造年月、改修年月、価格、間取り、各種施設を写真付きで詳しく掲載している。また、成約した空き家の購入者の場所情報までも記載している。これによってどこの人が移住してくるのかを知ることができる(表3)。

参考までに若干分析してみると、移転してくる人はほぼ全国に及んでおり、意外に県内出身者が少なく、大都市部の人が多い。地方別にみると北海道と四国がいないだけである。大都市部の人12人おりほぼ1/3を占めている。売買か賃貸かをみると、判明する32件のうち23件が賃貸(全体の72.8%)となっており、圧倒的に賃貸が多いことがわかる。40~50坪の家屋ですら月2万円で借りることができるのであるから、田舎暮らしを希望する定年後の居住としては魅力的な物件であるといえる。

なぜ阿武町はこんなにも空き家提供者が多く、成約率が高いのか。その理由についてはいくつかの要因が考えられるが、町の姿勢が背景にあるように思える。阿武町は萩市と合

表3 阿武町の契約済み者の住所地

地方	都道府県別内訳
北海道・東北	1（岩手）
関東	7（東京5、神奈川2）
中部	2（静岡1、山梨1）
近畿	8（大阪4、京都1、兵庫2、三重1）
中国	8（山口県内7：萩3、山口1、美祢1、下松1、山陽小野田1） （山口県外1：岡山）
四国	0
九州・沖縄	5（福岡2、長崎1、鹿児島1、沖縄1）
海外	1（ソウル）
	32

（資料）「阿武町物件情報（インターネット）」

併せずに小規模自治体としてやりくりしているが、昔から様々なユニークな取り組みをしている自治体として知られていた。町民が主体となって開催するコンサートや先述した都市農村交流の取り組みなど、早くから取り組んでいる。この延長上に交流人口やU I Jターンによる定住人口の増加策がある。阿武町は県下自治体の中でもU I Jターンに最も積極的な自治体であり、Uターン奨励金（県外からの定住者、45歳以下、2人以上の世帯だと20万円の奨励金）、転入奨励金（5万円～30万円）、就業支度金（5万円）、結婚祝金（5万円）、出産祝金（5万円）など定住の意思のある人に手厚い支援を行っている⁶⁾。このように阿武町において空き家バンクが最も盛んなのは、詳細な情報とその情報発信力、相談体制および定住支援策の存在が大きいといえるであろう。

3. 山口県以外の先進地の事例～山梨市の事例～

空き家有効利用の調査を始めるにあたって先進地の視察を行った。それは山梨県の山梨市であるが、たまたま2010年2月9日の読売新聞の全国版に空き家バンクが成功している事例として紹介されていたからである。市民生活課まちづくり・協働担当課の職員に話を伺い資料を入手した。山梨県においては「二地域居住」を積極的に「売り」にしているが、それを担っているのが（財）やまなし観光推進機構である。ただ、二地域居住の実態については各市町村でなければわからない。空き家バンクも県はやってはおらず各自治体が独自に行っているのである。この点は山口県においても同様である。空き家バンク制度を実施している自治体は甲府市、都留市、山梨市、大月市、韮崎市、南アルプス市、北杜市、甲斐市、富士河口湖町、身延町、南部町の11市町である。

訪れた山梨市は人口36,796人（2010年国勢調査人口）の地方小都市である。

2005年から2010年にかけて1,896人の減少（5年間の減少率4.9%）であるからかなりの推移で人口減少を見せていると見てよい。山梨市は山梨県の中央部付近で東京から100キロの位置にありながら工業立地はあまりみられないが、次第に高まりつつある「田舎暮らし」や「自然志向」をにらんだ施策に力を注ごうとしている。

山梨市は2006年度に首都圏で510人を対象に定住促進に関するアンケートを行い、今後の施策に活かそうとしている⁷⁾。アンケートによれば、将来自然豊かな地で暮らしてみたい人は67.6%（345人/510人）にのぼり、その人たちに「山梨市を候補とした場合、どのように思いますか」という問に対して、「住んでみたい」が38.8%、「候補として考えたい」が52.8%にもなっている。そして、「山梨市に住んでみたい」「候補として考えたい」と答えた人316人に対しどのような田舎暮らしに興味がありますかと問うと、「永住」は24.1%、「セカンドハウス」が67.1%、「その他」が8.9%となっている⁸⁾。東京の都心から100キロの位置にある山梨市あたりでは永住よりもセカンドハウスのような利用希望者が相当数いることが分かる。

山梨市では2006年度に空き家バンク制度が始まって以来、2010年9月時点で総登録件数は95件、未成約の登録物件は17件（土地が7件、土地・建物が10件）となっている。2006年度以来の年度ごとの成約件数をみると、2006年度2件、2007年度18件、2008年度8件、2009年度17件、2010年度4件、合計49件である⁹⁾。この件数はかなりの多さといえるだろう。先に取り上げた『山梨市定住促進事業に係る経済波及効果試算結果』では1年間に20世帯、5年間で100世帯の移住を想定して経済効果の試算を行っているが、実際には5年間で49件とほぼ半分の結果となっている。一見少ないように思われるが、今後このバンクが軌道に乗るとふえていくのではなかろうか。筆者からみればかなりの成果とみているが、この成果をもたらした要因は何であろうか。まず、東京都心から100キロ、新宿駅から特急で1時間半たらずの位置にあることが大きい。また、山梨市が相談体制を充実させていること、発信情報が詳細を極めていることが挙げられる。私が訪問した当日も大阪からの客が来て物件を案内して欲しいとのことで市役所の担当者が現地に出かけたいが（通常、現地案内は金曜日となっているが、大阪からということで特別案内したい）、すぐ買いたいと言いだしたので担当者は安易な気持ちで買うのはやめたほうがよいとアドバイスしたい。民間業者なら考えられないことである。このような公的セクターが関与していることが所有者と利用希望者に安心感を与えている側面があり、後々に生きてくると思われる。

V. おわりに

2007年～2009年度の3年間で定年退職を迎える団塊の世代の人数は、約700万人と言われている。これらの世代の人々は地方居住の志向が強いことから地方側において受け入れ体制が整備されれば大量に動いていく可能性もある。また、段階世代だけでなく若者世代においても田舎志向は増えつつある。このような動きを背景に全国で空き家バ

ンクが整備されつつあるのも当然である。空き家バンク制度を実施しているところは殆ど同じ仕組みで行っている。つまり、空き家所有者と利用希望者の間に不動産業界と協定を結んだ自治体が関与していることである。自治体の関与は双方の登録台帳づくり、情報発信であり、契約については関与していない¹⁰⁾。

しかし、空き家バンク制度は始まって10年足らずであることもあって、うまくいっているところとそうでないところとの差が大きい。一般的に農山漁村地帯をかかえていないところは不動産業者が物権の情報発信をはじめ契約交渉までを全面的に担っており、空き家バンク制度を利用する必要があまりないともいえる。問題は農山村地帯を広く抱える自治体であるが、同じような地域であっても活発なところとそうでないところがある。その差は自治体の取り組み姿勢の差と言っても過言ではない。取り組みに積極的な自治体は、まず相談体制が充実していること、発信する情報が詳細であること、空き家の掘り起こしに力を注いでいること、定住支援事業が充実していることなどが共通している。

現在の空き家活用策をみていると、空き家物件の少なさがネックとなっている。空き家物件の確保は空き家所有者からの申請に頼るところが多いため空き家所有者との対話が欠かせないが、所有者との連絡が容易でないのである。積極的な自治体の中には都会で開催される同窓会に担当職員が出かけて行って空き家バンク制度を紹介する努力を行っているところもある。筆者は現実には空き家は非常にたくさんあるが貸したり売ったりしようとする人は少ないと聞いている。空き家の存在の背後にある地域での人間関係、空き家バンクに登録するか否かの決断がどのような状況から生じてくるのか、地域での詳細な実態の調査が必要ではないかと考えるにいたり、集落調査をかねて空き家の調査を行うこととしたのである。すでに菊川町の東中山地区で詳細な聞き取り調査をおこなっているが、この1年間調査を継続するつもりである。

(注)

- 1) ふるさと回帰支援センター編『100万人のふるさと回帰宣言!』日本地域社会研究所、2003年12月、24ページ。
- 2) 山梨市・山梨市定住促進プロジェクト『山梨市定住促進事業に係る経済波及効果試算結果』山梨市役所総合政策課政策推進担当、(財)山梨総合研究所委託、2007年12月、3ページ。
- 3) 国土庁編『21世紀の国土のグランドデザイン—地域の自立の促進と美しい国土の創造—』、大蔵省印刷局、1998年4月。
- 4) 山口県企画振興部企画課編『やまぐち未来デザイン21—21世紀に自活できるたくましい山口県の創造—』、山口県、1998年2月。
- 5) 同上書、214~223ページ。この部分を含め同書にはU I Jターンの6ヶ所もでてくる。
- 6) 定住促進策として金銭的支援を行っている県内の自治体は、阿武町のほかに下関市(出

産祝い金、定住奨励金)、周防大島町(担い手支援事業)、上関町(利子補給制度)、長門市(市営公衆浴場無料入浴事業)がある。

7) 上掲書2)、3ページ。

8) 上掲書2)、4ページ。

9) 山梨市「空き家登録物件一覧」(インターネットによる)。

10) 契約交渉まで関与している事例もないわけではない。福島県川俣町では役場が空き家情報の提供だけでなく、契約交渉にまで立会い、双方の条件を確認し成約後のトラブル回避に努めている。(西原まり「地域資源としての空き家の活用方策に関する考察—空き家バンクの運営と課題の検証—」(修士論文の要約)。