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

—山梨県早川町を事例として—

VACANT HOUSES AND THEIR
MANAGEMENT IN HILLY RURAL AREAS

—A case study in Hayakawa town, Yamanashi prefecture—

遊佐敏彦*, 後藤春彦**, 鞍打大輔***, 村上佳代****

Toshihiko YUSA, Haruhiko GOTO, Daisuke KURAUCHI
and Kayo MURAKAMI

This study aims to sort and compute the rates of vacant houses in every 37 villages in Hayakawa Town, and also to clarify 1) the problems of increasing vacant houses, 2) location of each vacant house, 3) current condition of their management such as weeding garden and ventilation inside their houses, and 4) vacant house owners' intention of the treatment of their houses in the future.

We made clear that one side in some village there are few vacant houses and have not so many problems, the other side in some village there are so many vacant houses Which village itself will collapse in the near future. We also clarified that many vacant house owners want to reserve their houses but they don't manage them enough to reserve. We have found the demand of new organization in place of owners to manage vacant houses.

Keywords : Vacant House, Management, Hilly rural Area, Maintenance Village

空き家 管理 中山間地域 集落維持

1 章 はじめに

1-1 研究の背景

中山間地域では都市部への人口流出により、空き家が増加してきた¹⁾。空き家の増加は、空き巣や放火の発生、災害時の対応に支障が出るなど、防犯、防災上の問題要因となっている。さらに、建物の劣化や腐敗が進んだ空き家は倒壊の危険もあり、集落景観にも悪影響を及ぼしている。所有者が頻繁に戻らず、適切に管理されていない空き家がこのような多くの問題を引き起こしている。

その一方で、近年転出先等から生まれ故郷に戻る人(Uターン)の割合が40～50歳代を中心に高まり²⁾、都市部からの移住者(Iターン)も増加傾向にある。さらに、空き家バンク^{注1)}などに代表されるように、移住者を受け入れるための住居として、空き家を活用する動きが全国的に見られる。しかし、中山間地域に多く見られる古い木造の空き家が一旦管理されずに放置されると、急速に損傷し住むことができなくなる。それ故、空き家を資源として活用するなど、空き家になってから活用に至るまでの間の適切な管理が重要となる。

今後中山間地域は、さらなる過疎化、空き家の増加が懸念され、現状のままでは適切に管理される空き家は減少すると考えられる。空き家の所有は個人の問題であるが、その管理に関しては個人の所有とは切り離して、地域の公共財としてとらえる必要がある。したがって、空き家の発生に伴う問題点の整理と、活用を視野に入れた適切な空き家管理手法の確立が必要である。

1-2 研究の目的

本研究では、山梨県早川町を対象として、

- ・中山間地域の空き家とその管理の実態、それに付随する問題の把握
 - ・空き家所有者の今後の管理に関する意向の把握
- より、今後の適切な空き家の管理のあり方を提案することを目的とする。

1-3 研究の方法

まず、全国的な空き家の現状を総務省統計局のデータを元に整理する[2章]。次に、山梨県早川町を対象とし、行政へのヒアリングを行い、空き家の実態とその対策の現状を把握する[3章]。各集落区の区長へのヒアリングと現地調査により、集落区毎の空き家数や帰省頻度、問題点を把握する[4章]。空き家の所有者に対してアンケート調査を行い、類型化を行うことで、管理の現状と今後の管理に関する意向を把握する[5章][6章]。まとめと今後の展望を述べる[7章]。研究のフローを図1に示す。

図1 研究のフロー

1-4 研究の位置付け

空き家に関する研究は、住み替えや市場的側面から主に都市部の空き家に着目したものが多く、早川³⁾⁴⁾は名古屋市において、空き

* 早稲田大学理工学研究科 博士課程・修士(建築学)

** 早稲田大学理工学部建築学科 教授・工修

*** 日本上流文化圏研究所 研究員・工修

**** 早稲田大学理工学総合研究センター 講師・Ph. D.

Candidate for Doctor, Dept. of Architecture, Graduate School of Sci. and Eng., Waseda Univ., M. Arch.

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Sci. and Eng., Waseda Univ., Dr. Eng.

Researcher, Japan Upper River Culture Institute, M. Eng.

Visiting Lecturer, Advanced Research Institute for Sci. and Eng., Waseda Univ., Ph. D.

家率や空き家の住宅状況を研究している。菊池ら⁵⁾は中古借家市場の持つストックの特性の研究において世帯移動と都市部の空き家の関係に着目している。中島ら^{6) 7) 8)}は自治体への全国的な調査を通して、空き家(および遊休化した農地)の保全・処理・活用に関する基礎的な研究をしている。

本研究は、中山間地域における空き家の管理という観点に着目し、さらに私的所有、公共財としての管理という立場で空き家をとらえ、利活用を視野に入れた、新たな空き家管理手法確立のための基礎的研究に位置づけられる。

1-5 用語の定義

本研究では、総務省統計局の住宅・土地統計調査¹⁾における用語の解説に準じて「住宅」「空き家」を、その他「集落区」「集落維持活動」を表1のように定義する。

表1 用語の定義

住宅	一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる ^{注2)} ように建築又は改造されたものであり、用途により「専用住宅 ^{注3)} 」と「店舗その他の併用住宅 ^{注4)} 」の2種類に区分される
空き家	居住世帯のない住宅であり、以下のいずれかの条件を満たす住宅 ^{注5)} ・週末・避暑・避寒・保養などの目的で使用され、ふだんは人が住んでいない住宅(別荘) ・ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 ・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 ・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 ・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
集落区	行政により区分される自治組織の単位であり、人が集まって生活している空間(個人の住宅、耕作地、墓、住民共有または公共の建物と、それに付随する道路、簡易水道などの生活基盤施設)※山林、耕作放棄地は含まない
集落維持活動	集落区の維持管理のための諸活動を集落区全員で行うための義務人足制度

1-6 空き家とその周囲の空間の管理作業の概念整理

中山間地域における空き家とその周囲の空間の管理作業の概念を図2のように整理する。本

図2 空き家とその周囲の空間の管理作業の概念整理

研究では、空き家管理作業を『戸の開閉、空気の入換え』、空き家が建つ敷地の管理作業を『家の周囲の草刈り、庭の手入れ』とする。住宅の管理作業は、基本的には私的行為であるが、それが空き家になると、公的な管理も必要になる。

2 全国の空き家の現状と対象地の選定

2-1 全国の空き家の現状

総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、1998年10月1日現在における全国の総住宅数は5025万戸、総世帯数は4436万世帯となっている。1993年からの5年間の総住宅数の増加率は9.5%であり、全ての都道府県で増加している。また、全国の空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は1958年以降一貫して上昇を続け、1998年には初めて1割を超え11.5%となった。都道府県別の空き家率は、長野県が15.3%で最も高く、以下、山梨県(14.8%)、和歌山県(14.5%)、兵庫県(13.5%)、高知県(13.3%)と続く。1世帯あたりの住宅数を都道府県別に見ると、山梨県及び長野県がともに1.18

戸で最も多い(全国平均1.13戸)。

2-2 対象地の選定

市町村別の空き家率は算出できない^{注6)}が、過疎地域^{注7)}の要件としても使われている「1960年から1995年までの人口減少率」から推測することができる。過疎地域の中で特に「1960年から1995年までの人口減少率」が高い地域では、空き家率が高いこと、今後その割合が上昇することが推測される。

本研究では、都道府県別の空き家率が極めて高く(14.8%、全国2位)、山梨県内の、「1960年から1995年までの人口減少率」が県内で最も高い(81.5%)南巨摩郡早川町を対象地とする。

3 対象地の現状

3-1 早川町における人口の推移

早川町は山梨県の南西部に位置し、1956年に本建村、五箇村、硯島村、都川村、三里村、西山村が合併した。近年は農林業の衰退や、1921年頃から始まった水力発電施設の開発の終焉とともに過疎、高齢化が進み人口が激減した。1980年から2020年までの年代別^{注8)}の人口推移と高齢化率を図3に示す。今後はさらなる人口減少が予想される^{注9) 10)}。

3-2 早川町における空き家とその対策の現状

早川町役場へのヒアリング調査を行い、早川町における空き家とその対策の現状を把握する(調査期間:2004年6月~7月)。人口減少に伴い、空き家数は増加している。職場への距離や子どもの教育環境を考え、町外に家建て、移住するケースが増えている。また、ほとんどの子どもは就職や進学のため10代で実家を離れる。空き家になるパターンは、「家族全員で町外へ移住し空き家になる」「子世帯が町外へ移住した後、親世帯が子世帯の住む家へ移住」「子世帯が町外へ移住した後、残った親夫婦が死亡して空き家になる」が多く、住居の立地条件が悪い場合、「同一町内に移住」するケースも集落によっては多く見られる。また、地域としては、町外からの新規移住者を受け入れる場合、なるべく集落の行事や維持活動に参加してもらいたいという意向から、別荘の利用などの非定住型移住者は歓迎しない傾向にある。2004年4月1日現在で、人口1665人に対し65歳以上の独居老人は235人となっており、独居老人の死亡によるさらなる空き家の増加が予想される。

図3 早川町の人口と高齢化率の推移

町内にある37の各集落区では区長を筆頭に集落区を管理する昔ながらの自治組織があるにもかかわらず、集落区によっては、増え続ける空き家と後継者不足により、集落区の維持管理が困難になりつつある。さらに消防や警察も、空き家を災害そのものの原因や災害時の状況把握が困難になるとして問題視している。

早川町役場では、2000年度に一部の集落で空き家の調査を行い、その実態把握を試みているが調査は滞り、2005年度現在、その状況を正確に把握できていない。早川町では、山村留学や山仕事、老後の豊かな生活環境を求めて、都市部から移住する人が増えているが、住居がないために移住を諦めたケースもある。移住者への効果的な住宅提供のためにも、空き家の実態把握が必要とされている。

4章 地区・集落区ごとの空き家の現状

早川町内の全37集落区の各区長（含む代理）にヒアリング調査を行い、さらに各集落区の住宅を調査することにより、空き家数、空き家所有者の帰省頻度、問題点などを把握する（調査期間：2004年7月～10月）。早川町図および集落区別、地区別の総住宅数、空き家数、空き家率を図4、表2に示す。

4-1 早川町内の住宅および空き家の現状

2004年11月1日現在、早川町内では、総住宅数1124戸に対し、422戸の空き家が確認されており、空き家率37.5%は、山梨県（空き家率：14.8%）全体のそれと比べても極めて高い。

1-5で定義する空き家のうち、「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」は公営の借家で4戸見られる。また、民営借家、「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」は見られない。居住者が入院のため空き家になっている住宅は10戸あり、

残りの408戸の空き家は、ふだん住んでいる住宅が別があり、たまに宿泊する、または別荘的な使われ方をする住宅か、居住世帯が長期にわたって不在の住宅である。

4-2 各地区、各集落区毎の空き家率

地区別^{※9)}に見る（表2参照）と、五箇地区、三里地区の空き家率がそれぞれ48.7%、48.1%と特に高い。

集落区別に空き家率を見る（図4参照）と、やませみは0%であるが、ここは平成13年より町が休耕田を宅地化して分譲した新しい集落区であり、旧来から存在する他の集落区とは性質が異なる。旧来の集落区では、大原野は92.3%に達している。残りの35集落区は9.1%～60.0%の間にある。居住世帯のある住宅でも独居老人の割合が高く、今後はやませみを除く各集落区で空き家増加が深刻化することが予想される。

4-3 空き家所有者の帰省頻度

空き家所有者の空き家への帰省頻度を『月1回以上』、『年1回以上

図5 早川町内の空き家への帰省頻度

図4 早川町図および集落区別の総住宅数、空き家数、空き家率

月1回未満』、『年1回未満』、『不明』の4つに分類し、整理する（図5）。月1回以上帰省する空き家所有者が約6割もいることから、空き家所有者の2拠点居住化が進んでいることが窺える。また、地縁・血縁のない町外からの移住者が空き家所有者となっている例はほとんどない。これは、早川町が別荘地利用には適さない条件不利地域であることや、3-2で述べたように、地域としては、別荘の利用などの町外からの非定住型移住者は歓迎しない傾向にあるためであると考えられる。空き家所有者の大多数が町内出身者で、盆、正月、彼岸等、先祖の供養のためや、集落や親戚のお葬式のために帰省する機会が多い。しかし、人手不足や高齢化により、集落内でお葬式を行うことが困難となり、町外の斎場を使用するケースも見られる。今後集落内でお葬式ができる集落は少なくなると考えられる。

4-4 空き家所有者の区費徴集状況

集落区の維持管理に必要な経費は主に住民から徴集する区費で賄われる^{※10)}。空き家であっても道路や上水道等のインフラを維持していくための経費が生じることから、空き家所有者からも区費を徴集する集落もある。

空き家所有者から区費を集めるかどうかは集落区によって対応が異なる（図6）。空き家があり、かつ区費を集めている32集落区の中で、全ての空き家所有者から区費を集めている集落区は13、一部の空き家所有者から集めている集落区は8、集めていない集落区は11ある。また全ての空き家所有者から集めている集落区のうち2集落区は、

図6 空き家所有者の区費徴収状況と空き家が増えることでの問題

定住者より負担額を2割減らしている。

集落区の維持管理に必要な経費は他に、集落区によっては水道料、護寺会費、TV組合費等として集められているが、それぞれ水道が通っている世帯、墓がある世帯、ケーブルTVが引いてある世帯のみ徴集することになっており、空き家かどうかと徴集の有無に関係はない。

4-5 空き家が増加することへの問題点

各集落区長へのヒアリングより、空き家が増加することへの問題を整理する。

空き家増加によって発生する問題に対しては、『あり』と回答した集落区が24、『なし』と回答した集落区が11である(図6)。しかし、集落区により空き家増加に対する危機感には程度の差がある。

さらに、『空き家の管理』『集落区内の人間関係』『犯罪・災害』に分けて問題点を整理した(図7)。「空き家の管理」に関しては、『管理が大変、問題』『将来が不安』といった問題があげられる。前者は、空き家所有者が管理をしないことで周囲の住民が迷惑を被ることがあり、多くの場合、周囲の住民が可能な範囲で自主的に草刈りを行っている。「集落区内の人間関係」では、『集落維持活動の人手不足』(5人)、『集落崩壊の不安』(4人)があげられる。

4-6 今後の空き家管理

空き家増加によって発生する問題に対し、『あり』と回答した24集落区の区長(含む代理)に対し、空き家の今後の管理についての集落区側の意見を伺った(図8)。将来、既存集落区の自治組織で空き家を管理することを考えている集落区もある。しかし、集落維持活動においては人手不足を問題に挙げ、集落崩壊の不安を挙げる集落もある(図7参照)。集落区として管理の必要性はありながらも、現在でさえ人手が足りない状況であり、今後の人口減少(図3参照)を考えると、既存の集落区の自治組織で管理することは容易ではないといえる。

4-7 小括

早川町全体の空き家率は高く、空き家が増えることに対する危機感は、集落区により差がある。『管理が大変、問題』『集落崩壊の不安』が高まっており、周囲の住民に迷惑になっている場合

図7 区長が考える問題点

図8 区長が考える今後の管理のあり方

もある。その一方で4-4より、空き家所有者は「お金を出す」ことで、集落区の維持に寄与する場合があるといえる。したがって空き家所有者から、維持管理費に相当する金額を徴収することも視野に入れた対策が必要である。また、4-5、4-6より、集落区によっては、今後、空き家の管理の必要性和、既存組織の限界から、空き家による犯罪・災害における問題も含めて、空き家を管理する新たな担い手が必要であると考えられる。

5章 空き家所有者の管理の現状

表3 アンケート概要

配布時期	2004年11月、12月
方法	郵送配送回回収
配布数	313
回収数	118 (回収率 37.7%)
有効回答数	105 (有効回答率 89.0%)

戸の空き家のうち、所有者の現住所が把握できた313名に対し、管理状況と今後の管理の意向に関するアンケート調査を行った。概要を表3に示す。

5-1 管理作業の実態

集落区内における管理作業の実態を把握する。集落区内の管理作業は、1-6より『戸の開閉、空気の入換え』『家の周囲の草刈り、庭の手入れ』がある。それぞれの作業に対し、空き家所有者自身(以下自分)^{※11)}がやるかどうかを示し、作業頻度、作業者ごとの割合を算出する(図9)。

作業頻度に関して、『戸の開閉、空気の入換え』は月1回以上(47.6%)、『家の周囲の草刈り、庭の手入れ』は年1回以上月1回未満(60.0%)の割合が高い。

作業者に関して、『戸の開閉、空気の入換え』も『家の周囲の草刈り、庭の手入れ』も「自分」でやる割合が高く、『集落区内の親類』『集落区外の知人』『集落区外の親類』に頼む割合はいずれも低い。

図9 管理作業の実態(下段:複数回答形式)

5-2 管理作業の管理者、頻度による類型化と帰省頻度

自分で管理をしている所有者と、管理を他人に委託する、あるいは管理をしない所有者ごとに考察していくことは、今後の管理のあり方を探る上で重要であると考え、1-6で定義した空き家およびその敷地の管理作業『家の周囲の草刈り、庭の手入れ』『戸の開閉、空

図10 管理者・頻度による類型フロー

気の入れ換え』を使い、作業者および作業頻度により、「高頻度自主管理型」「低頻度自主管理型」「管理委託型」「管理放棄型」の4タイプに分類した。（図10）。

5-3 各種属性

タイプ別の平均年齢、転出時の平均年齢、帰省頻度、現居住地と空き家との距離を図11に示す。

「高頻度自主管理型」は転出時の平均年齢が他のタイプに比べ高く（64.9歳、34.0歳）、「管理委託型」は平均年齢、転出時の平均年齢とともに他のタイプに比べ低い（55.2歳、21.6歳）。若い年代に管理委託型が多いことから、空き家所有者が世代交代したときに、新たに管理委託型になる可能性が考えられる。

帰省頻度は、「高頻度自主管理型」は『月1回以上』（93.0%）、「管理委託型」は『年1回以上月1回未満』（80.0%）、「管理放棄型」は『年1回未満』（36.4%）の割合がそれぞれ他のタイプに比べ高い。

現居住地と空き家を直線距離で結び¹²⁾、『30km未満』『30km以上60km未満』『60km以上』の3つに区分し（図4参照）、タイプ毎の現居住地と空き家の距離の関連を見る（図11）。「高頻度自主管

図11 タイプ別の各種属性

理型」は『30km未満』（55.8%）、「低頻度自主管理型」「管理委託型」は『30km以上60km未満』（それぞれ48.4%、40.0%）が、「管理放棄型」は『60km以上』（54.5%）の割合がそれぞれ高い。現居住地と空き家との距離に近いほどよく管理され、遠いほど管理されないといえる。

5-4 空き家への帰省目的

タイプ別の空き家への帰省目的を図12に示す。『親戚や集落のお葬式』はどのタイプも空き家帰省割合が高い（それぞれ93.0%、90.3%、80.0%、90.9%）。「高頻度自主管理型」に関して、『春の彼岸』『盆』『秋の彼岸』といった先祖の供養に関係する割合が他のタイプに比べ高く（それぞれ93.0%、90.7%、93.0%）、『家やその周囲の管理、清掃、修繕』『田畑の手入れ』『檀家の行事』といった管理作業や集落区のつき合いに関係する割合も、他のタイプに比べ高い（それぞれ90.7%、55.8%、60.5%）。しかし、「管理放棄型」は『親戚や集落のお葬式』を除くすべての項目で、他のタイプに比べ低い。4-3より、今後お葬式が集落で行われなくなると、「管理放棄型」は帰省頻度がさらに低くなると考えられる。

5-5 空き家所有者の問題意識

タイプ別の空き家所有者が考える問題点（自由回答）を「空き家の管理」「集落区内の人間関係」「犯罪・災害」に分けて整理する（図13）。

「空き家の管理」に関して、共通する問題として、すべてのタイプで『管理が問題、大変』があげられ、中でも「低頻度自主管理型」は特に多い。「管理放棄型」以外のタイプで『将来が不安』があげられ、中でも「高頻度自主管理型」で特に多い。

「集落区内の人間関係」に関して、『つき合いが大変』『周囲への迷惑』が共通してあげられ、『周囲への迷惑』は「管理委託型」で特に多い。

「犯罪・災害」に関して、「高頻度自主管理型」「低頻度自主管理型」で、『防犯上の不安』が、すべてのタイプで『防災上の不安』があげられる。

図13 空き家所有者が考える問題点

「高頻度自主管理型」は、『将来が不安』が多いことから、現在はよく管理しているものの、所有者の世代交代後、その状況が続くとは限らないと考えられる。「低頻度自主管理型」は『管理が問題、大変』が多いことから、現在の管理作業は負担が大きいことが窺える。「管理委託型」は、管理を頼んでいる立場のため、『周囲への迷惑』つまり迷惑をかけている意識が高いといえる。

5-6 小括

空き家所有者の現状を図14にまとめる。

図14 5章まとめの図

図15 タイプ別の今後の空き家の処遇および2拠点居住、Uターンの可能性（複数回答形式）

6章 空き家所有者の今後の管理に対する意向把握

5-2 同様、2つの管理作業の作業業者および作業頻度により、「高頻度自主管理型」「低頻度自主管理型」「管理委託型」「管理放棄型」の4タイプ別に分析を進める。(図10参照)。

6-1 今後の空き家の処遇

タイプ別の空き家所有者が望む今後の空き家の処遇を図15上段に示す。『残す（自分で管理）』『残す（他人に管理委託）』『貸与』『売却』『寄付』『除去』に分けた（複数回答形式）。

「高頻度自主管理型」「低頻度自主管理型」「管理委託型」は『残したい（自分で管理）』の割合が他の処遇に比べ高い。「管理委託型」は『残したい（他人に管理依頼）』の割合が40.0%と、他のタイプに比べて高い。「管理放棄型」は『他人に貸したい』『売却したい』『寄付したい』『除去したい』の割合が30%前後と、他のタイプに比べて高い。また管理を放棄しているにもかかわらず、27.3%の人が『残したい（自分で管理）』と考えている。

次に、将来の活用として考えられる、『2拠点居住（定期的に空き家に戻る）』と『Uターン』の可能性について、タイプ別に整理する（図15下段）。全体的に『2拠点居住』の可能性は高く、『Uターン』の可能性は低い。特に「高頻度自主管理型」は『2拠点居住』する可能性は高い。「高頻度自主管理型」「低頻度自主管理型」「管理委託型」「管理放棄型」の順に、自主的によく管理がされているほど『2拠点居住』する可能性は高いといえる。

6-2 タイプ別の将来予測

区長（含む代理）へのヒアリングと105名の回答が得られたアンケートの共通設問である、「空き家所有者の帰省頻度」の割合の差に注目し、全空き家所有者408人（以下、全体）^{注13)}における4タイプそれぞれの将来の人数をシミュレーションした（図16）。

区長（含む代理）へのヒアリングで得られた全体（図5参照）に比べて、回答が得られたアンケート回答者105名の帰省頻度は、『月1回以上』の割合が高く、『年1回未満』の割合が低いといえる。これを踏まえて、4タイプの全体の人数を計算する^{注14)}。

次に、6-1の空き家所有者が望む空き家の処遇の結果より、望み通

図16 タイプ別の将来予測

りになると仮定して、将来の4タイプの人数と増減率を計算する^{注15)}と、「管理委託型」は増加し、その他のタイプは減少することが推測できる。

6-3 小括

『2拠点居住』の可能性の有無や、タイプ別の増減率を考慮し、それぞれに適した空き家管理を行うことが今後の課題として考えられる。空き家所有者の今後の管理について、図17にまとめる。

図17 空き家管理の将来予測

7章 中山間地域における空き家管理

7-1 管理タイプの変化と空き家管理の担い手の必要性

4章より、集落区によっては、空き家を地域で管理する考えはあるが、人口減少により既存の集落自治組織での空き家の管理は難しい。さらに、6章より、空き家所有者の、今後の空き家の処遇をもとにシミュレーションすると、「管理委託型」は105.4%に増え、他のタイプは減少する。また、5-5より、「高頻度自主管理型」は世代交代により管理の方法、頻度が変わる可能性があり、「低頻度自主管理型」は現時点で管理が負担となるため、今後管理の方法、頻度が変わる可能性がある。このように、自分で管理して残したいと考えていても、さまざまな問題があることを考えると、6-2の結果以上に「管理委託型」または「管理放棄型」が増えると考えられる。

すなわち以下の1)～5)より、空き家所有者でも集落自治組織でもない、包括的、統合的に空き家を管理する新たな担い手が必要である。

- 1) 既存の集落自治組織での空き家の集落内管理の限界(4章)
- 2) 管理形態の変化(5章)
- 3) 「管理委託型」「管理放棄型」の増加(5,6章)
- 4) 「管理放棄型」の帰省頻度のさらなる低下(4,5章)
- 5) 将来活用する可能性の有無と増減率を考慮し、それぞれに適した管理を行うことが今後の課題であること(6章)

図18 タイプ別の空き家管理の担い手設立に対する是非

図19 タイプ別の空き家所有者が望む運営費の負担(複数回答形式)

7-2 空き家管理の担い手に関する是非とその運営費

空き家所有者が考える空き家管理の担い手を設立する場合の是非を、5-2と同様にタイプ別に整理する(図18)。どのタイプも『賛成』が『反対』を上回っている。「管理放棄型」「管理委託型」「低頻度自主管理型」「高頻度自主管理型」の順に賛成の割合が高い。「高頻度自主管理型」「低頻度自主管理型」「管理委託型」で約1/4前後が『反対』だが、「管理放棄型」では『反対』がない。

空き家管理の担い手設立に『賛成』する人にさらに、運営費の負担に関する意見を聞いた(図19)。どのタイプも『空き家所有者が負担すべき』と答えた割合が高い一方、「集落内の組織」と答えた割合は低い。

「空き家所有者が負担すべき」と答えた人への問(『自分が出したら年間いくらまでなら出せるか』)に対する回答金額の平均値を見ると(図7-2)、「管理委託型」が年間約¥75,000と高い。他の3タイプは¥20,000から¥30,000の間である。

7-3 空き家管理の担い手設立の可能性

本研究では、中山間地域における空き家とその管理の実態、それに付随する問題を整理した。さらに、集落区、空き家所有者双方の、今後の管理に関する意向を把握した。その結果をもとに、必要かつ需要の認められる空き家管理の担い手の任務とモデル図を以下にまとめることができる(表4、図20)。

表4 空き家管理の担い手の任務

<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者から管理費を徴収し、管理を請け負う ・ 空き家所有者と集落区の住民の間に立ち、現状の問題点の共有や解決にむけた対策を行う ・ 集落維持活動のなどで人手不足の場合、空き家所有者に協力を呼びかける ・ 空き家所有者が貸与、売却、寄付、除去を希望する場合にサポートする ・ 町内の空き家情報を管理する行政との連携をはかり、効率的に管理する仕組みを構築する
--

7-1より、集落区によっては、「管理委託型」の増加に関する対策・サポートとして、管理を代行する担い手が必要になる。空き家に付随する問題が顕著な集落区を抽出し、残したいと考えながら実際管理されていない「管理放棄型」と、空き家管理の担い手があるならそちらにお金を出して管理をしてもらいたい「管理委託型」の所有者から、管理費を徴収し、管理を請け負うことが考えられる。7-2より空き家所有者から資金を徴収できる可能性は高い。

本研究において必要性が示された空き家管理の担い手は、さまざまな母体と考えられる。その母体を行政にするか、民間非営利組織、あるいは集落の自治組織が発展したものにするかは、それぞれの地域や状況に応じて検討していく必要がある。また、空き家所有者からの負担金の徴収、空き家を除去するための公的な支援など、行政との連携がさらに必要である。

次の A、B、C、D のいずれかに該当（ただし ABC の場合、1970 年から 1995 年までの 25 年間で 10% 以上人口が増加している市町村は除く）

A 1960 年から 1995 年までの 35 年間の人口減少率が 30% 以上

B 1960 年から 1995 年までの 35 年間の人口減少率が 25% 以上で、1995 年の高齢者（65 歳以上）比率が 24% 以上

注 15)

```
graph TD
    Start([スタート]) --> Q1{残す<br/>(他人に管理依頼)を選んだ}
    Q1 -- Yes --> MT1([管理委託型])
    Q1 -- No --> Q2{2つの管理作業のうち、  
少なくとも1つは1回  
以上自分で行っている}
    Q2 -- Yes --> MT2([高頻度自主管理型])
    Q2 -- No --> MT3([低頻度自主管理型])
    Q1 --> Box1[残す<br/>貸与、売却、寄付、潰す<br/>どちらもあり]
    Box1 --> MT4([管理放棄型])
    Box1 --> MT5([不明])
```

スタート

残す(他人に管理依頼)を選んだ

管理委託型

No

Yes

2つの管理作業のうち、
少なくとも1つは1回
以上自分で行っている

高頻度自主管理型

Yes

No

低頻度自主管理型

残す

貸与、売却、寄付、潰す

どちらもあり

管理放棄型

不明

(2005年6月10日原稿受理, 2005年11月22日採用決定)