

吉備国際大学研究紀要
(人文・社会科学系)
第29号, 161-176, 2019

高梁市重要伝建地区とその周辺における空き家の現況及び 所有者意識に関する調査

小田 淳子・岸 郁己*・惠藤 崇文*・多田 佳樹*

A study on Present Situation of Vacant Houses and Actual Intentions of Owners in Important Preservation District of Historic Buildings in Takahashi

Junko ODA, Ikumi KISHI*, Takafumi ETO*, Yoshiki TADA*

Abstract

Fukiya area located in mountainous region of Takahashi is selected as the important preservation district of historic buildings in 1992. Vacant house increase stands out in Fukiya and Nakano area and this situation is casting influence of tourist attractions in Takahashi. We studied correspondence of the problem of a vacant house aiming at profit utilization in a vacant house in two areas. The height ratio (52%) of the vacant house and the present state of the vacant house were shown clearly by field survey. But 70% of possibility in profit utilization of a vacant house was judged. A questionnaire survey for a vacant house owner was performed to make the will of them clear. Possibility of profit utilization of vacant house was little, 7 out of 40 cases. The use frequencies, the state of a vacant house, difficult factors for maintenance of vacant house and the strong thoughts of owners to leave a vacant house were done clearly. The combination of area map and the investigation outcome in Fukiya and Nakano area became possible to visualize information for building of administrative database in a vacant house.

**Key words: Important Preservation District of Historic Buildings, Utilization of Vacant House,
Intentions of Owners, Questionnaire Survey**

キーワード: 重要伝統的建造物群保存地区, 空き家の活用, 所有者の意識, アンケート調査

吉備国際大学社会科学部
〒716-8508 岡山県高梁市伊賀町8
School of Social Sciences, Kibi International University
8, Iga-machi Takahashi, Okayama, Japan (716-8508)

*吉備国際大学国際環境経営学部
〒716-8508 岡山県高梁市伊賀町8
School of International Environmental Management, Kibi International University
8, Iga-machi Takahashi, Okayama, Japan (716-8508)

1. はじめに

近年の核家族化や少子高齢化の進行によって都市部でも地方でも空き家が急増し、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたる社会問題が起きており、2014年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行された¹⁴⁾。岡山県の空き家率(平成25年9位、15.4%)は全国的に高いなか、高梁市では空き家増加が一層進行しており、県内市町村第2位の空き家率(平成20年18.7%)を示している⁵⁷⁾。

高梁市には、まもるべき歴史文化や風致の観光資源が多数存在している。旧市内には城下町・陣屋・松山城などの観光資源を初めとして、標高550mの中山間地にある成羽町吹屋には、国の重要伝統的建造物群保存地区(重要伝建地区)に選定されたベンガラの町並みがある⁸⁾。「吹屋町並保存会」が中心となって、伝統的の家屋の再生と景観保全に取り組んでいるが、昨今の吹屋地区周辺は、家族の転出、高齢者の施設入居や死亡等が目立ち、空き家の増加が地域維持の支障となっている。地域の空き家問題は住民生活のみならず、観光資源である伝統的建造物群等の保存や歴史的文化的維持不安に結びついている^{9,10)}。

高梁市は早くから空き家増加の現状を懸念し、地域活性化のためには空き家の利活用や定住対策等の方策が喫緊の課題と捉えて取り組んできた。しかし、吹屋地区における空き家の維持管理や利活用に必要な地域情報はそれほど蓄積されておらず、効果的具体策は進んでいない。

他方、全国の地方自治体では、増加する空き家活用法として定住促進やUIJターンの受け皿を目的に、空き家バンクによる情報提供、NPOや不動産事業との連携推進、借上げによる住宅提供などの取り組みを積極的に展開している¹¹⁻¹²⁾。また、国土交通省が平成27年2月に提示した「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」では、空き家データベースの整備等を挙げている¹³⁾。この指針を受けて、市町村や企業等では空き家データベースに関す

る施策やサービス提供の検討を進めている¹⁴⁾¹⁶⁾。しかし、空き家の所有者は遠隔地に居住することが多く、空き家賃貸に向けて所有者と事業者の連携、取引ルール、管理の指針等は整備途上にある。さらに所有者情報の外部提供も広く進んでいない。高梁市においても空き家バンクによる情報提供を行っているが¹⁷⁾、空き家数に比して登録数は少なく、空き家の利活用促進の体制は十分とは言い難い。

2. 研究の目的

空き家の利活用を進めるには、まず空き家の現況を把握し、次に空き家所有者の意向を明らかにしたうえで、空き家管理データベースの構築を図ることが必要である。本研究では、平成26年9月に吹屋町並保存会と高梁市地域おこし協力隊の要望を受けて、高梁市の吹屋地区及び隣接する中野地区における空き家の現状調査に着手した。

また、所有者が現在の空き家をどのように利用しているのか、或いは管理を持て余しているのか、何らかの方策(貸し出す、売却する、壊す)を打ち出そうとしているかなど、将来の家屋利用に関する意向を早急に確認するため、所有者アンケートを行うことにした。アンケートの実施にあたって、吉備国際大学倫理審査委員会(平成27年5月)の承認を得た。

上記の調査は、地域を今後活性化させていくための基礎情報の収集であり、空き家管理データベースの構築につなげることができる。そこで、今後の地域主動による空き家の管理と利活用の運用体制を図ることを目的として、空き家管理データベース構築の検討を行った。本研究では、上記3点の取り組みを行った結果について報告する。

3. 研究方法

(1) 調査対象地域

空き家調査の対象地域は、町並み保存地区を支援する吹屋地区(8行政区)及び隣接する中野地区(6行政

区)とし、中野地区の1行政区は吹屋地区と離れた位置関係にあるので除外した。

(2) 空き家の現況調査

吹屋地区と中野地区のコミュニティ協議会を含めた協働体制のもとで、平成26年12月12日(金)及び12月19日(金)に空き家の現地調査を実施した。表1に調査の担当、協力者及び支援者を示す。表2に空き家の調査項目を示す。Web上に公開された自治体の空き家調査方法¹⁸⁻²⁰⁾を参考にして、地区の現況に合わせた調査票を作成した。

地区案内者の協力で空き家を回り、周辺を含む空き家家屋の状況を調査記録票に記入して写真撮影を入れた。空き家の是非の判定は地域住民の情報で確認した。未調査家屋の確認は平成27年5月まで随時行った。本調査により、空き家の分布と吹屋地区46件、中野地区27件の家屋概要を把握した。

(3) 空き家所有者へのアンケート調査

現況調査を実施した空き家家屋73件(吹屋地区46件、中野地区27件)を対象に、調査協力者から所有者の情報を聞き取り、平成27年7~9月の期間に所有者アンケートを実施した。表3に示すアンケート調査の項目は、同様の調査を行った自治体²¹⁻²³⁾を参考にしながら、地域の協力者と検討して作成したものである。

表1 調査の協力者と実施体制

調査区分	調査者・協力者等
調査の主体	吉備国際大学 経営社会学科 小田研究室 4年生
	吹屋町並保存会副会長
	高梁市地域おこし協力隊
	吹屋地区住民 中野地区住民
現地調査の協力	成羽公民館吹屋分館
	吹屋町並保存会会長
コミュニティの支援	吹屋新生会会長
	中野協和会会長

実施方法の内訳は、所有者への郵送50件、親戚筋等の関係者経由10件、帰省時期を期待した郵便受けへの投函5件で、宛先情報の得られない8件は中止した。実施数65件に対する回答数は40件であり(吹屋地区27件、中野地区13件)、回収率62%を占めた。

表2 空き家家屋の現況調査項目

調査区分	具体的な調査項目
空き家判定指標	概観(外観、表札、雨戸)
	生活サイン(電気メーター、プロパンガス、郵便受け)
対象物の区分	建て方、構造、階数
建物の状況	壁、出入り口、窓ガラス
敷地の管理	外門扉、塀、雑草の繁茂
危険度	外壁、屋根や瓦、窓台・物干し・バルコニー、塀、建物
周辺環境	接道状況
空き家状態のランク付け	A: 優良(所有者の管理が見える)
	B: 修理による使用の可能性がある(破損・汚れが見られるが、修理により使用の可能性がある)
	C: 修理での使用可能性は低い(廃屋まで至らないが、修理で使用できる可能性は低い)
	D: 廃屋(建物の破損がひどく、倒壊の可能性がある)

表3 所有者アンケートの調査項目

アンケート項目	項目の詳細
回答者の属性	現在の住所・電話番号、空き家の住所氏名、性別、年齢
空き家の経緯	転出後の期間、転出理由
空き家家屋の属性	建築年数、建物の状況
空き家の利用状況	帰省頻度、帰省の利用目的
空き家の管理	維持管理の問題
今後の利用予定	居住予定、今後の保存利用、貸し出し
空き家の登録等	連絡制度などの利用

(4) 空き家管理データベースの検討

空き家管理データベースの構築には、住宅位置と調査情報が連動できる専用地図と管理ソフトが必要である。データベースは現地調査と所有者アンケートの項目を含むものとし、情報項目の自由設定、空き家更新が容易、データの入出力、項目ごとの空き家検索等が可能となるよう、表4に示す仕様を決定した。構築した空き家管理データベースを汎用的に利用するため、上記の仕様を満たし地図と柔軟に対応できる機能を備えるソフトとして、(株)ゼンリンの提供する住宅用地図データベース（Z-map-TOWN II）と地図支援システム（LmapIVSA2）の組み合わせを選択した。

4. 調査地区の概要

(1) 吹屋地区の歴史と文化

高梁市は平成26年7月1日に高梁市景観計画・高梁市景観条例を施行するなど、全域で景観まちづくりを

進めている。景観条例第4章の重点地区景観まちづくりの方針では、積極的な景観形成を図る重点地区として、高梁城下町地区、高梁市北西部の吹屋周辺地区の2地域を指定している。吹屋地区を中心とする地域は、その大半が標高550メートルの高原と山林で占められている（図1）。町並みの建物の特徴は吹屋産出のベンガラを塗り込んだ赤褐色の格子や土壁、赤銅色の石州瓦屋根などである（図2）。

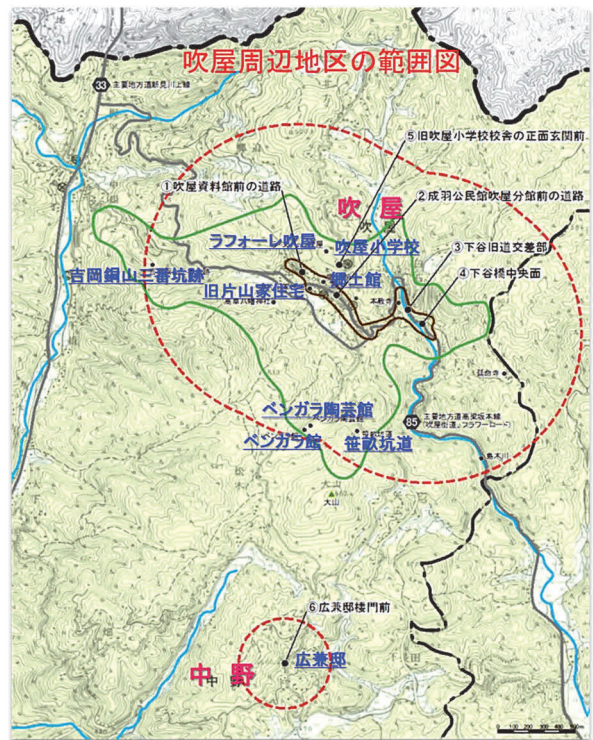


図1 吹屋周辺地区の歴史・文化の施設

表4 空き家管理データベースの運用ソフトの仕様

区分	要求する仕様
動作環境	汎用ソフトとしてWindows7のPC環境下で動作する
	ゼンリン地図とデータベースの組み合わせによる動作ができる
表示	吹屋地区と中野地区における全戸数がデータベースに登録できる
	データベースに登録の住宅が空き家か居住かの区別が地図上で認識できる（マーク表示等）
	地図上で該当地域の空き家住宅をクリックすると、空き家情報・所有者情報の項目が見える
	住宅地図データベースに家屋の写真が複数登録できる
登録検索	各戸の空き家情報・所有者情報を必要に応じ更新できる
	新規に空き家となった住宅の登録が行える
	空き家現地調査のデータベース情報で、必要項目の検索が行える
データ入出力	データベース情報がexcelファイル等に出力できる
	データベース情報をexcelファイル形式で読み込める
	データベース情報、検索結果がプリントアウトできる
その他	使用マニュアルがある
	本ソフト単独でインストールして使用できる



図2 重要伝建地区・吹屋の町並み風景

旧吹屋村と旧中野村に該当する調査地域一帯は吉岡銅山の経営で大正時代まで隆盛を極め、1965（昭和40）年頃までベンガラ特産地として繁栄した。1977（昭和52）年に国から成羽町吹屋伝統的建造物群保存地区（伝建地区）に選定され、2012（平成24）年には、国土交通省の都市景観大賞を受賞した。調査当時の吹屋地区は67世帯130人、中野地区は74世帯144人に減少して高齢化が進み、地域の沈滞化がみられた。

地域活動の状況を見ると、吹屋地区及び中野地区のコミュニティ協議会の住民は地域清掃や地域運動会等の活動に加えて、地域の観光行事にも取り組んでいる。重要伝建地区の選定を受けて、地区では住民らによる「吹屋町並保存会」が結成されており、町並みの修復修繕や説明看板の設置、清掃活動や防災訓練、観光ガイドに取り組んでいる。

観光面では成羽町観光協会吹屋支部が中心となり、ベンガラ灯り、ベンガラアート展などの観光イベントやふれあいマラニックの開催等に取り組み、また、高梁地域おこし協力隊の地域活動への協力はもとより、「元気酒場」開催などの新規活動を展開している。吹屋行きのボンネットバスを利用して多くの観光客の訪れる様子がwebなどで紹介されているが、近年では来訪客の伸び悩みが課題になっている。また、全国の伝建地区が人口減少による町並み保存の課題²⁴⁾を抱えているように、吹屋地区においても地域を支える住民の高齢化と後継者不足は地域活性化の大きな課題である。

5. 空き家の現地調査結果

(1) 空き家の管理状況と空き家率

表5-1及び5-2に吹屋地区及び中野地区の空き家状況を示す。吹屋地区の空き家率は41%、中野地区は27%、2地区全体で52%（73/141件）を占めた。中野地区は吹屋地区に比較して空き家率が低いが、地区別の差は大きかった。岡山県の空き家率（15.4%）、高梁市の空き家率（18.7%）に比較して、両地区の状況は著しく空き家増加が進行していることを示していた。

写真1及び2には、現地調査時の家屋管理の状況を示す。建物や物置、郵便受けの溜まり状況等から空き家状態を確認した。庭木の手入れがしてあること、洗濯物干し用具が見えること、浄化槽が稼働している状況などが確認された（写真1）。電気メーターの作動やガスボンベの設置を確認できた家屋もあり、外見上は一見問題ないようにみえたが、生活感と人気ほとんど感じられなかった。管理されていない家屋の状況では、家屋を覆い尽くすほど蔓植物が繁茂しているもの、家屋の倒壊や庇の破れが進んでいるもの、納屋の荒れ具合等の状況が確認された（写真2）。

表5-1 空き家の現況（吹屋地区）

8行政区	居住世帯数	空き家調査戸数	空き家率(%)
A地区（東・西）	14	13	48
B地区	8	6	43
C地区	3	6	67
D地区	10	4	29
E地区	11	7	39
F地区（東・西）	21	10	32
地区合計	67	46	41

表5-2 空き家の現況（中野地区）

6行政区	居住世帯数	空き家調査戸数	空き家率(%)
G地区	19	7	27
H地区	6	2	25
I地区	14	2	13
J地区	8	8	50
K地区	18	2	10
L地区	9	6	40
地区合計	74	27	27



写真1 管理されている空き家の状況



写真2 管理されていない空き家の状況

(2) 空き家の判定指標による状況

吹屋地区46件/中野地区27件について空き家判定指標の状況を見ると、表札の撤去は21件/17件で、空き家全体の半数を超えていた。雨戸、電気メーター、プロパンガス、郵便受け、生活のサイン(鉢植え・植栽、庭木の手入れ)では、雨戸の「締め切りなし」が15件/7件あったが、一方で「締め切り」が8件/5件あり、家屋維持や防犯面に気を遣っている様子がうかがえた。プロパンガスは「ボンベがない」が13件/12件、郵便物の「溜まっている」が19件/16件で多かった。洗濯物や家庭用品は見受けられず、空き家状況を明確に示していた。

一方、ガスの「ボンベがある」6件/8件、電気メーターが「動いている」17件/13件、庭木の手入れが「ある」4件/11件が確認された。これらの結果は、所有者が帰郷して空き家家屋の管理をしている状況を示唆するものであった。

(3) 建物、敷地、外観の状況

空き家家屋の建て方は木造住宅を主とし、吹屋43件及び中野27件が1戸建てであった。建物には、1階建て、2階建ての両方が存在した。建物の外観状況では、外壁の汚れが目立たない家屋は32件/12件あり、施錠もほとんどが行われて管理の様子が認められたが、ガラス窓の破損している空き家が8件あった。

敷地の状況を見ると、吹屋地区及び中野地区における雑草の手入れは19件(41%) / 15件(56%)が行われており、空き家の約半数で管理がなされていることを確認した。門扉や塀は吹屋地区で2割前後の家屋が設置していたが、中野地区では塀の設置されていない家屋がほとんどであった。

外観から見える危険度について判定を行った結果を図3に示す。吹屋地区では外壁の一部、屋根の瓦やトタン板、窓台などに破損や剥がれの見られるものが合わせて18件で、特に破損のない家屋は4件(8.7%)のみであった。中野地区では、破損状況にあるもの19件、建物の傾いているもの4件があったが、特に破損のない家屋も16件(59.3%)で多く見受けられた。吹屋地区の空き家は多いものの(空き家率41%)、重要伝建地区の選定により町並み保存地区の補助金で修繕を受けている。一方、保存地区に隣接の中野地区では、家屋の老朽が進んでいる状況がうかがわれた。

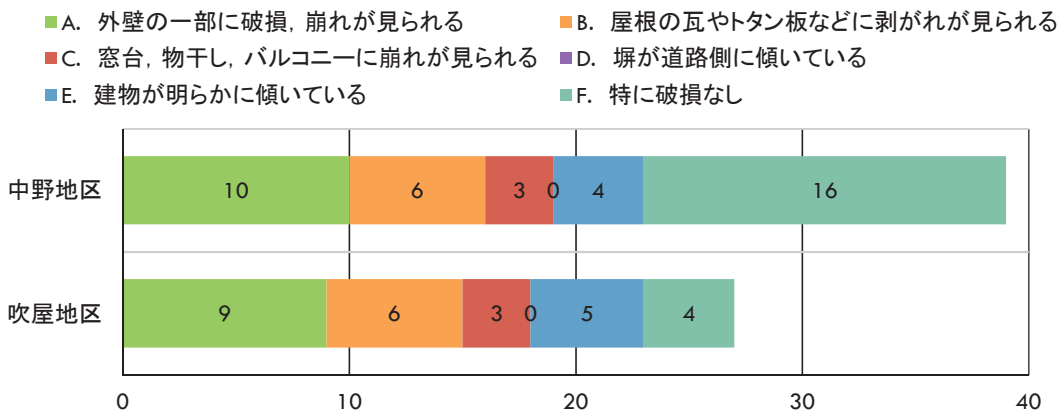


図3 外観から見える危険度項目の数(複数判定)

(4) 空き家のランク別判定結果

図4に、吹屋地区と中野地区における空き家家屋のランク付け判定結果を示す。ランク付けは、使用可能性の評価を入れて4段階に設定した。内部の詳細確認はできなかったが、外観、納屋及び家財の整理具合等から判断した。吹屋地区46件では、利用可能なA及びB判定を合わせて35件(76%)を占めた。中野地区27件のうち、A及びB判定の合計は16件(59%)であった。中野地区は修理後の使用可能性が低いC判定6件、廃屋のD判定5件を併せた割合は41%に達した。重要伝建地区の吹屋がC及びD判定11件(24%)であるのに比べて中野地区は高かったが、山里深い状況にある家屋を放置せざるをえないことが推察された。

現地調査の結果から、外観からみる空き家状態のランク付けでは73件中51件(70%)が使用可能と評価でき、家屋の利活用の可能性が示唆された。

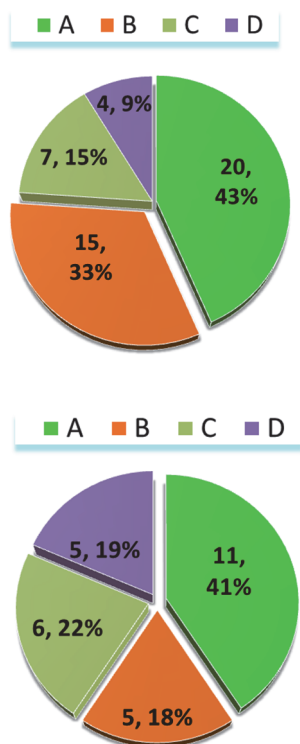


図4 空き家家屋のランク付け状況

(上段：吹屋地区46件，下段：中野地区27件)

A：優良，B：修理による使用可能性がある
 C：修理での使用可能性は低い，D：廃屋

6. 空き家所有者に向けたアンケート調査結果

(1) 調査回答者の属性

所有者へのアンケート調査で回答があった40件のうち、会社所有の家屋1件を除いて、回答者は所有者或いは親族であった。回答者40名の内訳は男性30人であり、60代が52%、80代が20%を占めた。現在の居住地は高梁市(家屋と同地区、または地区外)が16件40%を占めたが、岡山県内で高梁市以外に暮らす14件35%など、比較的帰郷しやすい距離に在住することがわかった。岡山県外在住の所有者は10件で、関西方面(兵庫、大阪)或いは東京都内とその近郊(千葉、神奈川、埼玉)であった。

(2) 空き家に至る経緯

空き家になった期間及び空き家に至る理由を尋ねた。40件中30件(75%)で転出後10年以上が経過していた。転出理由では、仕事場や子どもの就学関係が20件で半数を占めたが、住んでいた人が死亡12件(30%)で、地域の高齢化を示すものであった。

国土交通省が行った空き家所有者へのアンケート²⁵⁾によると、「仕事の関係で交通事情の悪い地元を離れ、家族揃って転居してしまう。住み手の子どもが成長し家を出て親だけが残る、そのまま高齢化したのち、施設に入るか死去してしまう」ことなどが報告されている。本調査でも、空き家に至るまで同じような経緯のあることが確認された。

(3) 空き家家屋の属性

現地調査からは見えない空き家の様子を確認するため、所有者に家屋の状況を尋ねた。図5及び6に建築年数と居住可能性の程度について示す。築100年以上の家屋が16件あり、このうち13件は吹屋地区にあった。築年数が0~20年と新しい空き家も3件あり、中野地区にあった。住むことが可能かどうかについては、「すぐ住める」家屋が14件、「少し修繕が必要」12件を合わせると26件(65%)を占めていた。

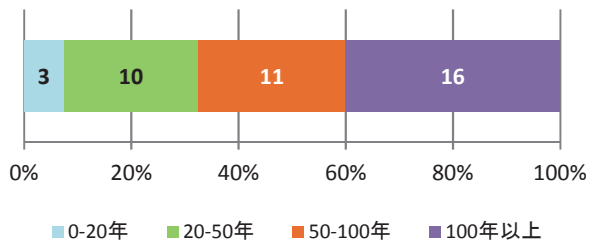


図5 空き家の建築年数 (40件)

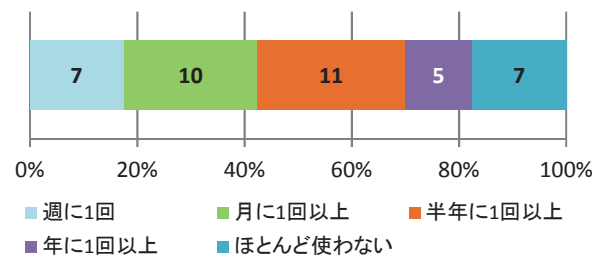


図7 帰省による空き家の利用頻度 (40件)

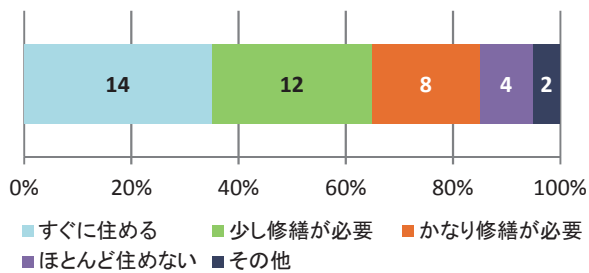


図6 空き家の居住可能性 (40件)

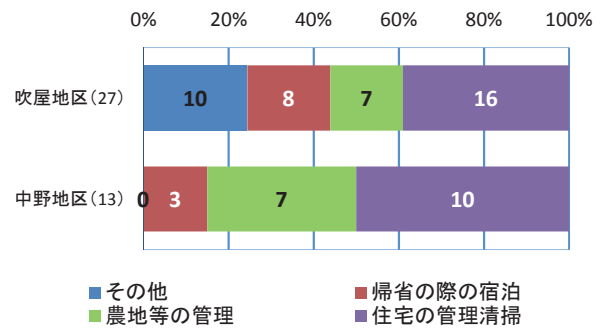


図8 帰省の利用目的 (複数回答)

(4) 空き家の利用状況

図7に、帰省の利用頻度に関する回答状況を示す。週または月に1回以上を合わせると17件43%を占めて、比較的多くの帰省をしていることがうかがえた。半年から1年に1回の帰省は16件40%、ほとんど利用しないは7件17%であった。図8に帰省の利用目的を複数回答で示す。最も多かったのは住宅の清掃管理26件であり、次に農地等の管理14件であった。地区別では、吹屋地区よりも中野地区で、住宅の管理清掃や農地管理の割合が高かった。農地所有者が多いためと推察された。

現在住所と帰省頻度の関係を見るため、表6に両者間のクロス集計を行った。転出している所有者の現住所が近隣であるほど、住宅や農地の管理のために戻る頻度の高いことが明らかになった。ほとんど使わないと回答した7件については居住地が色々であったが、2件は「少し修繕が必要」の空き家であり、利活用の可能性を示唆するものであった。本項目の結果から、各家族の事情によって地元から転出したものの、家屋管理に戻るなど所有者の思いがうかがえた。

表6 現住所地と帰省頻度に関するクロス集計結果

所有者の住所地	帰省の利用頻度					総計
	1週に1回	1ヶ月以上	1年以上	1年以上	使わない	
現住所						
同地区内	2	1		1	2	6
高梁市内	4	5			1	10
岡山県で高梁市外	1	4	6	1	2	14
岡山県外			5	3	2	10
回答総計	7	10	11	5	7	40

(5) 空き家の維持管理と今後の状況

空き家の維持管理で課題となっている事項について複数回答で尋ねた。「維持管理の手間がかかる、費用がかかる」を合わせると34件あり、次に「遠い」15件、「身体・年齢の問題」11件、「管理を頼める相手の問題」6件となった。その他では、「特に困ることがない」

3件、「隣家が空き家状態で瓦が落ちて困る」1件があった。空き家家屋を管理するうえで、手間・費用・遠距離が困難要因であることは、国土交通省の消費者アンケート^{25,26)}でも、空き家を管理しない理由に挙げられていた。本調査での空き家所有者は岡山県外在住10件であり、困難要因の割合は異なるものの、状況は一致していた。空き家の近隣に在住しても転出後10年以上経過した所有者が30件あり、管理の手間や費用は大きな課題となっていることがわかった。

所有者が空き家を将来的にどうするか把握するため、居住予定の有無、今後も保存するか、利用方法、貸出の是非等を尋ねた。「居住予定がある」のは4件で、「居住予定がない」は24件と半数を超えた。「わからない」と結論の出していない所有者も12件あった。「居住予定がない」所有者に対して、建物の維持を尋ねたところ、「そのまま残したい」と希望するのは20件で、「近いうちに取り壊す」ものはなかった。

そこで、残す場合の利用について尋ねた結果を図9に示す。帰省時の宿泊や農地管理が15件で多かったが、貸出や売却の意向を示すものは5件と2件であった。「貸し出したい」5件の所在地は吹屋地区4件と中野地区1件であった。

一方、地域に「空き家管理者の連絡制度」なるものが仮にあれば登録するかを尋ねたところ、「希望するまたは検討する」が12件と15件であり、所有者が何らかの対処を求めていることがうかがわれた。

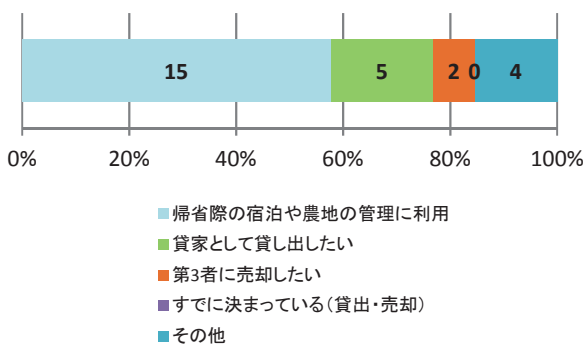


図9 居住予定がない場合の利用

(6) 現地調査のランク付けと所有者申告との関連性

表7に、空き家現況調査のランク付け結果と所有者アンケート40件の家屋状況との関連性について、クロス集計を行った結果を示す。所有者アンケートの回答40件の内訳は、現地調査で優良と見えた24件、修理による使用可能性がある9件、修理での使用可能性が低い5件、廃屋2件と評価された家屋に分かれた。現地調査でA優良と判定した24件でも、所有者がすぐに住めると回答した家屋は13件であり、少し修繕・かなり修繕が必要な家屋は10件になった。しかし、現地調査で廃屋と評価した2件でも、所有者から少し修繕必要との回答が1件あった。本調査の結果から、外観の判断よりも家屋内の状況が厳しいことを確認した。

今回の所有者アンケートでは、貸出と売却を併せて7件の情報が得られたわけであり、地域の空き家の利活用が見込める対象家屋として有用な情報になることが期待される。

表7 空き家の居住可能性に関するクロス集計結果

①所有者の回答	②現地調査の評価				総計
	A	B	C	D	
居住の可能性					
すぐに住める	13	1			14
少し修繕が必要	7	2	2	1	12
かなり修繕が必要	3	3	1	1	8
ほとんど住めない		2	2		4
その他	1	1			2
総計	24	9	5	2	40

A：優良 B：修理での使用可能性あり
C：修理での使用可能性低い D：廃屋

7. 空き家データベースの検討

(1) 空き家管理データベースの構成

表8に空き家管理データベースの情報として登録した項目を示す。空き家の現地調査結果を入れて、調査

表 8 空き家管理データベースに登録する情報項目

調査区分	現況調査	所有者アンケート調査
登録項目	①空き家の履歴 (住所、番地、表札) ②対象家屋の履歴 (建て方、構造等) ③空き家の評価 (ランク付け) ④調査結果の帳票 (空き家の写真付き)	①空き家の履歴 (住所(字)、番地) ②所有者の履歴 (氏名、居住地、連絡先) ③空き家家屋の状況 ④利用状況 ⑤将来の利用状況 (貸し出しを含む)

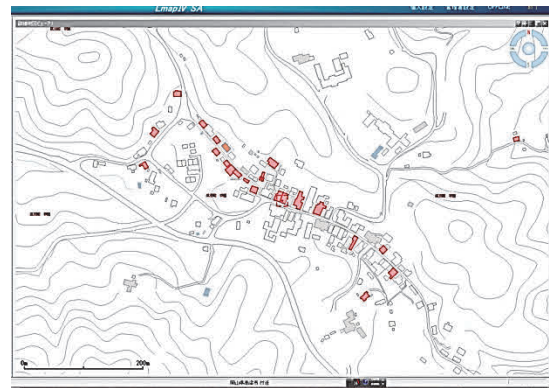


図 10 地域の空き家の表示例

項目と写真を含む帳票を見える化できるものにした。また、所有者アンケート調査の項目のうち、空き家所有者の属性、家屋情報、今後の空き家利用に関する所有者の意向等を登録できるものとした。

(2) データベースを活用した空き家の情報表示

1) 空き家の位置表示と空き家情報の表示例

図 10 に、空き家情報を地図上に表示した例を示す。空き家と空き家でない家屋を同一地図上で明確に区別して、空き家率の現状を可視化(見える化)できた。

また、地図上で表示される空き家について、当該家屋の空き家情報(空き家現況調査項目)、所有者情報を見ることができるよう設定した(図 11)。予め、空き家家屋に関する情報をフィールド項目に設定し、地区ごとの空き家家屋全体の情報を呼び込んでおくことで、地図上の家屋位置とリンクした。その結果、地図上の家屋位置と連動して、空き家情報、或いは所有者情報を空き家ごとに呼び出すことができた。

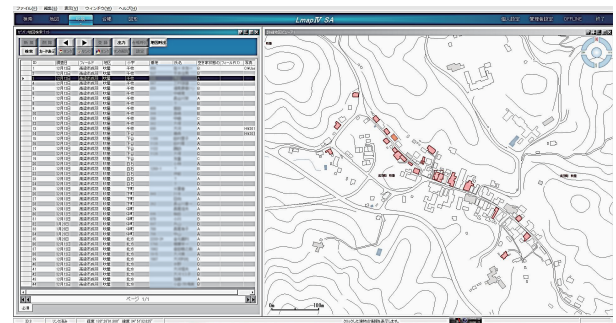


図 11 空き家を示す地図と空き家情報の同時表示

2) 空き家検索の表示例

空き家家屋のフィールド情報に設定された項目のうち、必要な検索項目を選択することで、様々な検索を行うことが可能になった。図 12 には、地区名を選択して小範囲の空き家家屋のリストが作成された結果を示す。ここでは、登録 46 件のうち、選択した地区の空き家のリストが得られている。



図 12 検索した地区の空き家の抽出リスト

3) 空き家の現地調査情報の表示例

空き家の現地調査で得た情報については、個々の調

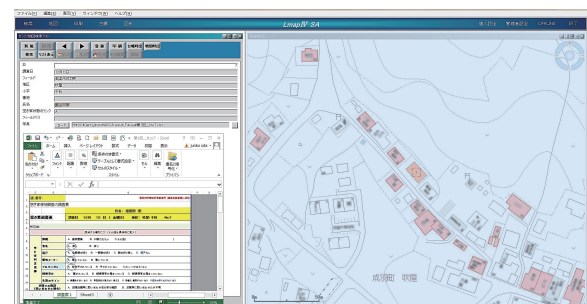


図 13 空き家の位置・家屋情報・現地調査票の表示

査項目による検索や表示も重要であるが、家屋の情報全般を把握したい場合に、調査の帳票ごとに確認できるほうが便利である。そこで、空き家等家屋の情報項目として、各戸の空き家現況調査をまとめた帳票を地図上の住居と連動して表示させるようにした。図 13 では、必要な空き家の位置情報（右図）と家屋の帳票（左下）を同時表示することが可能となった。

(3) 外部ファイル（excel）等への出力等

今回、空き家データベース検索結果により作成された情報については、印刷出力、または CSV ファイルに外部出力できるため、excel 等のソフトで読み込んでファイル加工が自在にできるようにした。空き家の現地調査の項目情報を予め台帳に定めたフィールドに一括作成しておく、CSV ファイルとして読み込むことができる。このデータベースの手法を活用していけば、容易に地域全体を登録することが可能になると思われる。

8. 考察

(1) 空き家の現地調査

高梁市の重要伝建地区を支えている吹屋と中野の両地区 141 世帯における空き家の現地調査により、急速な空き家率の進行（52%）が明らかになった。空き家判定指標による調査では、家屋に修理を加えることによって空き家の 70%が利活用の可能性があることを示唆していた。利用可能な家屋については、所有者の帰郷状況が見えるものであった。将来的に活用するのか、放置するのか、早い段階で所有者に意向を確認しておく必要を感じた。

(2) 空き家所有者へのアンケート調査

空き家所有者に対する意向調査を実施したところ、回答のあった 40 件では家屋や農地の管理等で帰省する利用が多かった。しかし、家屋管理の困難要因に、手間・費用・遠距離・身体年齢の問題など延べ 66 件が

上がり、将来的な居住利用がない（24 件 40%）にもかかわらず貸出や売却の希望は 7 件にとどまった。現状では、利活用の意向が見込みにくいことがわかった。

空き家対策は原則として個人の問題ではあるが、自治体等の公共が問題を放置することにより、地域の安全性やまちづくりに支障が出ることは明らかである。特に、吹屋地区周辺は国の重要伝建地区である歴史的風致の町並みを保存すべきという地域特性がある。空き家は個人所有の問題だけでなく、保存地区の構成を崩すことにもなりかねない重大な影響を含んでいる。空き家所有者自身の残したいという強い思いや賃貸流通にかからない中山間地域の空き家に関しては、空き家問題解決の方策を探るために、地域・行政・所有者間で協議しながら取り組んでいくことが強く求められている。

(3) 空き家管理データベースの今後の活用

住宅登録の電子地図と管理ソフトを組み合わせ、必要な空き家情報を登録することで、地域に合わせた空き家データベース構築を図ることへの可能性が示された。今後は、地域における空き家利活用と管理の方策について進める段階が求められている。

但し、空き家家屋はあくまで個人所有の財産であることから、地域活性化の目的であっても、管理と個人情報利用への手続きは不可欠である¹⁶⁾。空き家家屋のデータベース構築が全国で進められている現状を踏まえると、本調査の対象地区住民と行政担当課等が協議しながら、誰がどのように運用を図っていくかなどの検討が必要である。また、行政任せだけでなく、地域主動による空き家管理データベースの運用が行えるよう働きかけていくことも必要と思われる。

9. まとめ

高梁市成羽町吹屋地区では、銅山経営で栄えたベンガラ町並みが保存され、国の重要伝建地区に選定されている。しかし、中山間地域に位置する吹屋地区周

辺は空き家増加が目立ち、地域資源の維持が懸念されている。本研究では、重要伝建地区における空き家問題の対応を探るため、大学と地域が協働して空き家の現況と空き家所有者の意向に関する調査を実施した。さらに空き家家屋の地域情報を集約できる空き家管理データベースの構築について検討を行った。

現地調査から、生活判定指標、家屋の外観判定、敷地の状況、外観危険度等の項目を確認していくことで、空き家家屋の状況がどのレベルにあるかを具体化することができた。所有者アンケートでは、利活用の可能性を示す空き家家屋は少数であったが、空き家の利用状況や家屋状況、空き家管理の困難要因、空き家家屋を残したいという強い思い等が明らかになった。

一方、空き家情報データベースの検討に関しては、空き家の現況調査の成果を地図と連動して「見える化」することが可能になった。今後、空き家の情報整備と所有者の意向を入れながら、データベース活用の可能性が広がるものと思われた。なお、調査終了後に吹屋地区では3件の空き家が利活用に進んでいる。

本研究は岡山県中山間・地域振興課の「平成27年度・おかやま大学生中山間地域等研究・連携促進事業補助金」により実施した²⁷⁾。

謝辞：本研究の調査にあたり、多大な協力を頂いた吹屋地区及び中野地区の関係者、吹屋町並保存会、高梁市観光協会吹屋支部に深く感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 牧野知弘：空き家問題，祥伝社，2014年7月1日
- 2) 公益財団法人日本都市センター編：都市自治体とコミュニティの協働による地域運営をめざして―
- 3) 公益財団法人日本都市センター編：都市自治体と空き家―課題・対策・展望
- 4) 国土交通省：空き家等対策の推進に関する特別措置法，平成26年11月27日法律第127号
- 5) 総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査特別集計，2014年7月29日公表
- 6) 国土交通省住宅局：空き家実態調査報告書，平成22年3月
- 7) 国土交通省住宅局住宅政策課：平成21年度空き家実態調査の調査結果，平成22年6月30日公表
- 8) 文化庁ホームページ：重要伝統的建造物群保存地区一覧，平成27年7月8日現在
- 9) 遊佐敏彦，後藤春彦，鞍打大輔，村上佳代：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，日本建築学会計画系論文集，Vol.60，111-118，2006年3月
- 10) 国土交通省中国地方整備局：空き家の発生状況と課題，中国地方における空き家対策意見交換会(第1回)，2015年1月30日(金)
- 11) 一般社団法人移住・交流推進機構：JOIN ニッポン移住・交流ナビ
- 12) 岡山県県民生活部中山間・地域振興課：岡山県ではじめる『晴れの国ぐらし』：移住・定住ガイドブック，2014年7月8日公表
- 13) 国土交通省：空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針，平成27年2月26日付，総務省・国土交通省告示第1号
- 14) 公立大学法人会津大学：「合図の宝」『活用事業・空き家等地域情報データベース構築事業』報告書，平成20年3月
- 15) 国土交通省土地・建設産業局不動産課：全国版空き家・空き地バンクを高機能化，平成30年4月2日
- 16) 国土交通省住宅局：空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン，平成30年6月

- 17) 高梁市秘書政策課：広報たかはし 2015 年 6 月号, 2-3, 2015 年 6 月 15 日発行
- 18) 豊島区：豊島区空き家実態調査報告書, 平成 24 年 3 月公表
- 19) 高知県香美市移住支援サイト「いなかみライフ」：【移住担当者必見】の空き家の見つけ方, 調査員に学んだ 10 の手順+α, 2013 年 10 月 10 日
- 20) 国土交通省：空き家調査の方法, 「地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1」
- 21) 北広島市市企画財政部都市計画課：北広島市内空き地・空き家の所有者意向に関するアンケート調査報告書, 平成 22 年 9 月
- 22) 鶴岡市建築課：空き家所有者等アンケート調査報告書（要約版）, 平成 24 年 3 月
- 23) 長和町企画財政課：平成 24 年度長和町空き家アンケート, ～個人住宅の賃貸流通阻害要因や促進可能性の視点からの分析～, 2012 年 12 月 25 日
- 24) 岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の現状と課題：伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサステナビリティ, 創造都市研究 e, 2(1), 1-17, 2007
- 25) 国土交通省：消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート結果概要-単純集計のみ・速報版-（価値総合研究所）, 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料第 3 回資料 9, 平成 25 年 12 月 2 日
- 26) 国土交通省：消費者（空き家所有者、住替え意向者）アンケートクロス集計結果の概要（価値総合研究所）, 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料第 4 回資料 2, 平成 26 年 1 月 30 日
- 27) 小田淳子：高梁市中山間地域の空き家問題と移住定住の取り組みに関する研究（報告書）－吹屋地区・中野地区・宇治町を対象として－, 2016 年 3 月

付録1 空き家現地調査・調査票

<2014年12月～2015年5月調査>

通し番号:	高梁市一 吹屋 ・ 中野 地区等調査用		
空き家現地調査の調査票			
氏名:			
空き家調査票	調査日	月	日 (曜日) 地区 (小字): No. _____
家屋所在地:	_____		
該当する項目に○をつける (その他は具体的に記入)			
空き家判定指標	概観	A. 廃家屋風 B. 判断できない C. その他 ()	
	表札	A. なし B. あり	
	雨戸	A. 全部締め切り B. 一部締め切り C. 締め切りなし D. 雨戸なし	
	電気メーター	A. 動いていない B. 動いている	
	プロパンガス	A. 栓が外されている B. 外されていない C. ボンベがある・ない	
	郵便受け	A. 塞がれている B. 郵便物等が溜まっている C. 郵便物等は溜まっていない	
	生活のサイン	A. 洗濯物がない・あり B. 家庭用品が見えない・見える C. 鉢植え・植栽がない・あり D. 庭木の手入れがない・あり	
近隣での確認 (問い合わせた場合)		A. 近隣店舗等に問い合わせ空き家を確認 B. 近隣等に問い合わせたが不明	
対象物の区	建て方	A. 一戸建て B. 長屋建て C. 共同住宅 D. その他	
	構造	A. 木造 B. 非木造 (鉄骨造 鉄筋コンクリート造) C. その他 ()	
	階数	A. 1階建て B. 2階建て C. 3階建て D. 4階以上	
建物の状況	外壁	A. 汚れが目立つ B. ほとんど汚れていない C. その他 ()	
	出入り口	A. 侵入防止の措置がない (扉が開いている) B. 侵入防止の措置がある (施錠されている)	
	窓ガラス	A. 破損している B. 破損していない	
敷地の状況	門扉	A. 有 (破損している ・ 破損していない) B. 無	
	塀	A. 有 B. 無	
	雑草の繁茂	A. 手入れなし B. 手入れあり C. その他 ()	
危険度	外観	A. 外壁の一部に破損, 崩れが見られる	
		B. 屋根の瓦やトタン板などに剥がれが見られる	
		C. 窓台, 物干し, バルコニーに崩れが見られる	
		D. 塀が道路側に傾いている	
		E. 建物が明らかに傾いている	
		F. 特に破損なし	
環境	接道状況	A. 2m未満 B. 2～3m C. 4m以上 D. その他 ()	
	募集状況	A. 有 B. 無	
空き家状態のランク付け		A. 優良 B. 修理による使用可能性はあり C. 修理での使用可能性は低い D. 廃屋 A: 所有者の管理が見える B: 破損・汚れが見られるが, 修理により使用の可能性はある C: 廃屋まで至らないが, 修理で使用できる可能性は低い D: 建物の破損がひどく, 倒壊の可能性はある	
★その他, 気づいたこと			
★ 現地調査による家屋の外観及び家屋周辺の状況写真			
★ コメント ★ 写真1			
★ コメント ★ 写真2			
★ コメント ★ 写真3			

付録2 空き家所有者アンケート調査票

<2015年6～7月調査>

成羽町 吹屋及び中野地区 空き家アンケート調査票 (2枚)

1. 現住所 :
2. 氏名 : 3. 年齢 : 歳
4. 性別 : .. 男 .. 女 .. (どちらかに○) ..
5. 連絡先 (電話番号) :
6. 家屋の住所番地等

以下の質問に対して、該当する項目に○印をしてください。

問1. このアンケートにお答えいただく方にお伺いします。

- (1) あなたは、住宅の所有者もしくは親族の方ですか？
 1. はい
 2. いいえ (所有者の方とはどのようなご関係ですか?
- (2) あなたのお住まいはどちらですか？
 1. 地区内 (吹屋・中野・その他) (いずれかに○, または記入)
 2. 高梁市内
 3. 岡山県内
 4. 県外 (..... 都道府県)

問2. この住宅についてお伺いします。

- (1) この住宅を建築した時期を教えてください (2015年現在)。
 1. 0～20年前
 2. 20～50年前
 3. 50～100年前
 4. 100年以上前
- (2) 差し支えない範囲で、この住宅の建物の状況を教えてください。
 1. すぐに住める状態
 2. 少し修繕する必要がある
 3. かなり修繕の必要がある
 4. ほとんど住めない状態である
 5. その他 (.....)
- (3) この住宅はどのくらいの頻度で利用 (帰省) していますか？
 1. 週に1回以上
 2. 月に1回以上
 3. 半年に1回以上
 4. 年に1回くらい
 5. ほとんど使わない
- (4) 利用 (帰省) の目的は何ですか？ (複数回答, 可)
 1. この住宅の管理、清掃のため利用
 2. 帰省の際の宿泊として利用
 3. 他に所有する農地等の管理のため利用
 4. その他 (.....)
- (5) 今後、あなたは (もしくは関係者の方) が居住する予定はありますか？
 1. はい (..... 頃)
 2. いいえ
 3. わからない
- (6) 上の質問 (5) で「2. いいえ」を選んだ方にお尋ねします。
 今後、この住宅をどのようにする予定ですか？
 1. 建物はそのまま残したい
 2. 近いうちに取り壊す、もしくは取り壊したい (取り壊し予定: 平成 頃)
 3. 検討中

(7) 上の質問(6)で「1. 建物はそのまま残したい」を選んだ方にお尋ねします。

今後、どのような利用方法をお考えですか？

1. 今後も帰省の際の宿泊用、農地等の管理の建物として利用したい
2. 貸し家として貸し出したい
3. 第三者に売却したい
4. すでに決まっている(貸出・売却) *いずれかに○
5. その他(.....)

(8) 上の質問(7)で「2. 貸し家として貸し出したい」を選んだ方にお尋ねします。

今後、次の誰の情報提供なら、貸し出しても良いですか？ (複数回答、可)

1. 友人(地域外)
2. 自治会で紹介された人
3. 不動産からの仲介
4. 空き家バンク(行政やNPO)の登録先
5. その他(.....)

問3. 居住地を移されてからの期間はどのくらいですか？

1. 1～3年以内
2. 3年～5年以内
3. 5年～10年
4. 10年以上

問4. 居住地を移された理由は何ですか？ (複数回答、可)

1. 仕事場、子どもの就学関係
2. 家が手狭になった
3. 接する道路の広さや駐車場の確保の関係
4. 子と同居した
5. 施設入所、入院した
6. 住んでいた人が亡くなった
7. その他(.....)

問5. 対象の空き家を維持、管理するうえで、困っていることについてお尋ねします。

(複数回答、可)

1. 維持・管理の手間
2. 維持・管理の費用
3. 身体・年齢の問題
4. 現住所から対象家屋が遠い
5. 管理を頼める相手を探すのが困難
6. その他(.....)

問6. 「空き家管理者の連絡制度」についてお尋ねします。

住民自治組織(町内会等)等が「空き家管理者の連絡制度」を作った場合、登録を希望しますか？

1. 希望する
2. 特に希望しない
3. 検討する
4. その他(.....)

ご協力、ありがとうございました。

大変お手数ですが、返信用封筒に入れて、郵便ポストに投函をして下さい。