

【研究区分：地域課題解決研究】

研究テーマ：庄原市における空き家活用による定住施策の推進	
研究代表者：地域基盤研究機構 教授 上水流久彦	連絡先：kamizuru@pu-hiroshima.ac.jp
共同研究者：保健福祉学部 保健福祉学科 人間福祉学コース 講師 吉田倫子	
【研究概要】 近年、中山間地域の自治体において放置された空き家への対策は重要な政策課題となっている。この点は庄原市も同様である。そこで本研究の目的として、空き家のより良い利活用の方策を明らかにすることにした。調査の結果、空き家対策において現在最も深刻な課題は、空き家の借り手や買い手を見つけることではなく、状態の良い空き家を市場に提供することであることがわかった。そして、早期の市場への提供では、空き家対策六次モデルにおける二次的集団（空き家の所有者のご近所や友人）への働きかけが重要であった。	

【研究内容・成果】

1. 研究内容

空き家対策を行っている庄原市内の自治振興区への聞き取り、空き家所有者へのアンケート調査、空き家所有者への聞き取り調査、先進事例の研究を、本来は行う予定であった。しかしながら、庄原市との調整のなかで空き家所有者への大規模なアンケート調査はできなかった。また、関東圏在住の所有者への聞き取り調査も実施する予定であったが、新型コロナウイルス感染の拡大を受けて、所有者への聞き取り調査は実施できなかった。

実施できた具体的な内容は、アンケート作成・一部調査、自治振興区における聞き取り調査、先進事例の研究で、その概要は以下のとおりである。

(1) アンケート作成・一部調査

- ①A4で6ページにわたるアンケートを作成した。
- ②2020（令和2）年度末に田森自治振興区に空き家を持つ10名にアンケートを送付した。本年度も庄原市の課題提案を受けて本研究の続編として庄原市の空き家対策について調査を継続しており、順次アンケート数を確保していく予定である。
- ③安芸高田市から出された2020（令和2）年度の地域課題解決研究（空き家活用に関する）にも本アンケートを使用し、比較材料を得ることができた。

(2) 自治振興区における聞き取り調査

- ①口和、山内、田森の各自治振興区で空き家対策を担っている区長や事務局長等への聞き取り調査を行った。

(3) 先進事例の研究

- ①空き家対策の活動が評価され、「令和2年度ふるさとづくり大賞 団体表彰」を受けた特定非営利活動法人ふるさと福井サポートセンターを訪ね、空き家を早期に流通にのせる手法等について聞き取りを行った。

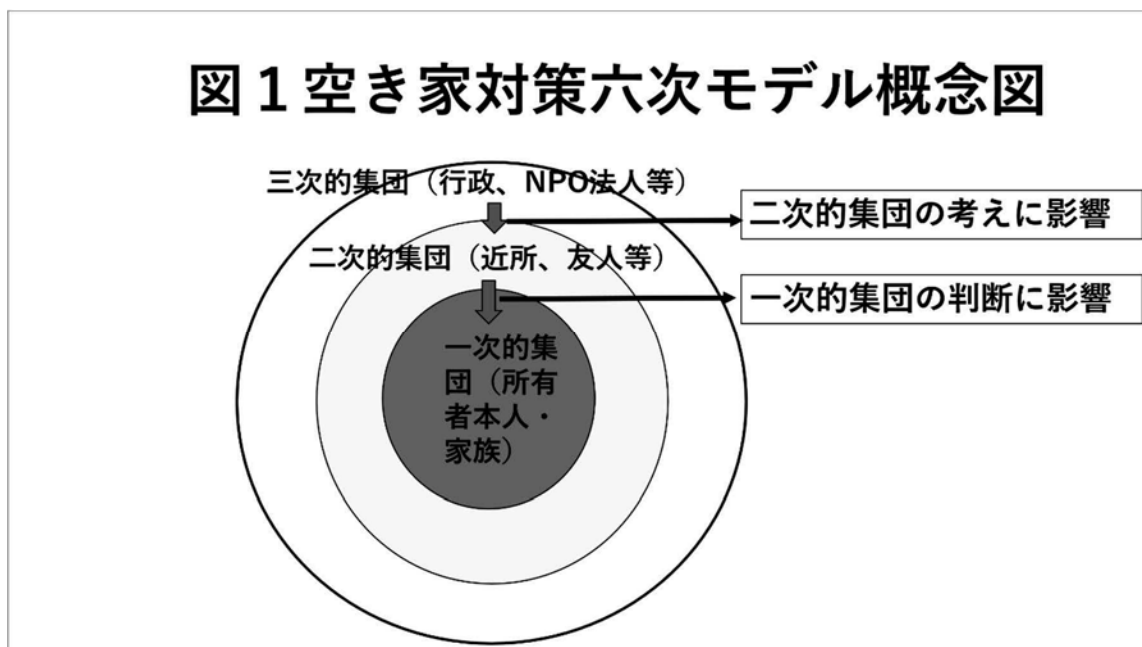
2. 研究成果

近年の空き家に関わる研究書タイトル（高崎経済大学地域科学研究所著『空き家問題の背景と対策 未利用不動産の有効活用』（日本経済評論社，2019），松村秀一著『空き家を活かす 空間資源大国ニッポンの知恵』（朝日新聞出版，2018），出井信夫著『官民ですすめる空き家対策 再生と有効利用の成功事例』（2018）等）からは、空き家の活用が重要な研究課題であることがわかる。だが、本研究からは最大の問題が、活用（賃貸や販売）するための空き家の確保であり、早期の空き家提供が自治体にとって切実な課題であることが判明した。そして、空き家の提供がなされない大きな要因は3点であった。①空き家の耐用年数を

認識していない持ち主がおり、提供を希望した時点では改修費用が高額となり、提供できず、さらに空き家が荒れるという悪循環があること、②権利の整理や登記の問題が深刻であること、③空き家の持ち主と移住希望者や移住者が接触する場がなく、空き家の持ち主が移住者イメージを持っていない実態があること、である。そのため、今後は、空き家の持ち主、もしくは空き家になるであろう住宅の持ち主を対象に早い段階から空き家を「負資産」としない啓発活動を行うことが急務且つ重要である。これまで買い手や借り手の確保、もしくは空き家の活用について多くの研究がなされてきたが、研究焦点そのものの変更が強く望まれる。

その空き家の早期確保においては、特定非営利活動法人ふるさと福井サポートセンター（以下、ふるさと福井サポートセンター）の取り組みが参考となる。そこでは、所有者本人や家族を一次的集団、一次的集団の友達・親戚、近所の人、職場の仲間などを二次的集団、さらには二次的集団の周囲にある NPO 法人メンバー、行政職員、地域おこし協力隊などを三次的集団とし、一次的集団の判断に二次的集団の情報が大きく影響を与えるがゆえに二次的集団への三次的集団の働きかけが重要であるという分析を行っている。

現在、多くの自治体で一次的集団への直接的な啓発活動が重点的に行われているが、ふるさと福井サポートセンターの調査からは、むしろ二次的集団への三次的集団からの働きかけを重視する。それを空き家対策六次モデルと称する。それを図式化したものが、図 1 である。



例えば、所有者（一次的集団）が空き家の提供を決意しても、近隣住民など二次的集団から「時期が早い」、「地域が困る」などと言われると、提供をやめる。そのため、ふるさと福井サポートセンターでは、地域と深いかわりもつ消防団員や社会福祉士などを対象にセミナーを行い、空き家の早期提供の重要性を認識してもらう活動をおこなっている。

庄原市では、三次的集団の二次的集団に対するアプローチが不十分である。今回調査した口和、山内、田森の各自治振興区では対策がなされていたが、地域全体へのアプローチという点では、改善する余地が存在した。さらに言えば、他の地域では二次的集団がほぼ活動していないところもあった。空き家対策六次モデルを実装化することで、空き家の早期提供ができる可能性は高い。

また、空き家対策六次モデルを庄原市も含め広島県内の基礎自治体が組織的に行っているとは、管見する限り、聞いていない。広島県全体で空き家対策六次モデルを行えば、広島県の中山間地域に空き家を持つ広島市等都市部在住者にも空き家の早期提供を働きかけることが可能となりえる。加えて、広島市の郊外ではすでに空き家が問題となっており、都市部の空き家対策としても応用できる可能性が高い。