

（4）空き家活用に関する意識調査

調査対象 回答数 8戸／ 対象調査家屋数 15戸 回収率 53.3%

問1 貴方が所有されている家屋を、岡三洲にUターンを希望される方に対してどのような提供が可能ですか。（複数回答可）

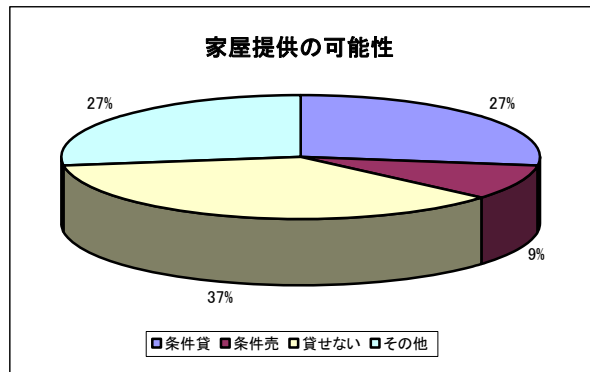


図 3-5-15 空き家提供の可能性

- 3分の1程度は、「貸す」もしくは「売る」を考えているが、4割弱の人は貸したくないと考えている。
- 「その他」は、現段階では考えられないという意見であり、4分の1の人はまだ決めていない。

問2 貸し出す（売る）にあたって、必要な条件（事柄）、気になる条件（事柄）はありますか。（複数回答可）

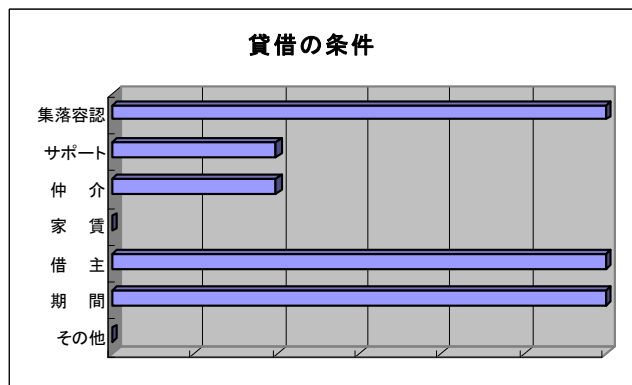


図 3-5-16 貸借にあたって必要な条件

- 「集落内の容認」、「借り主」「期間」をあげる人が多い。
- 「期間」については、維持管理目的で貸したいという意識が強いようである。

問3 期間的にたとえばどのような条件なら、貸しても良いと思いますか。

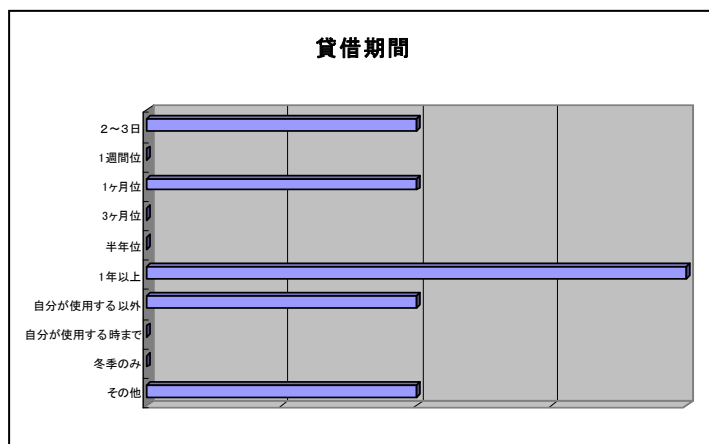


図 3-5-17 空き家を貸せる期間

- 「1年以上」と答えた人が最も多い。
- 「2～3日」、「1ヶ月位」と短期の貸し出しを望む声もあるが、基本的に、自分が使う時以外なら可能なようである。
- 「その他」は、現段階では貸すことを考えていない人である。

問4 借主の方がどのような方なら、貸しても良いと思いますか

問4-1 借り主の出身地について

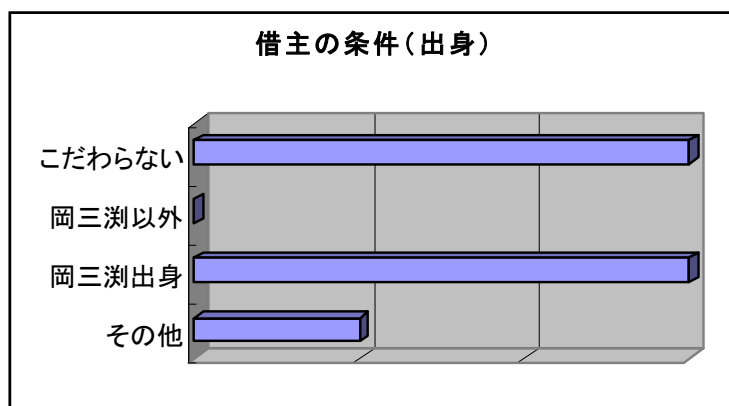


図 3-5-18 借り主の条件(出身地)

- 「こだわらない」が、身元がはっきりとした方が望ましいと考える人が多く、地域に受け入れやすい地元出身者が望ましいと考えている人が多い。

問4-2 家族構成について

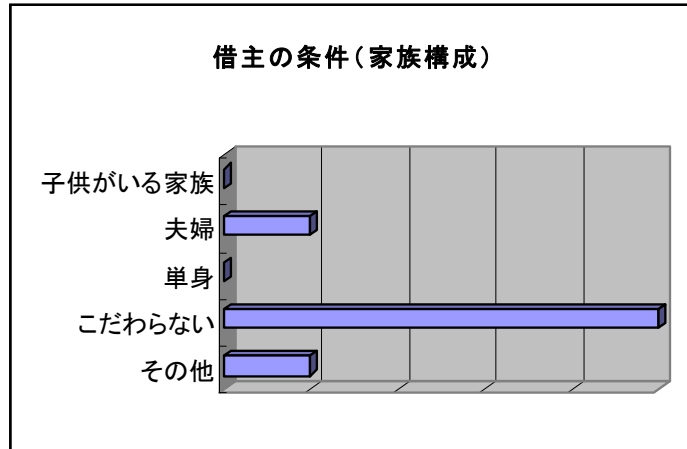


図3-5-19 借り主の条件(家族構成)

●借主の家族構成にはこだわりが無く、適正な管理をしてくれる人を望んでいる。

問4-3 集落との関係性について

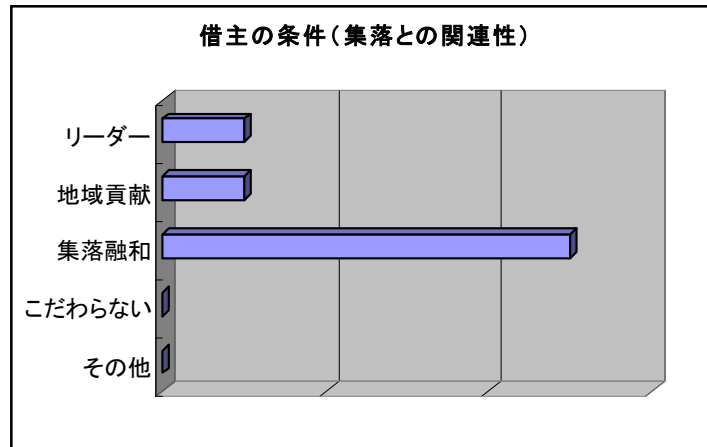


図3-5-20 借り主の条件(集落との関係)

●貸し手として、集落に責任を感じており、借り主に対しては集落と上手に付き合える人を望んでいる。

問5 所有者の皆様には、入居希望者との調整や入居後の折衝など、煩雑なやり取りに不安を感じる方もいらっしゃると思います。
そこで、皆様と入居希望者との間に入って調整・仲介から入居語のサポートまで代理で行う仕組みを作るとしたら、誰が適切だと思いますか

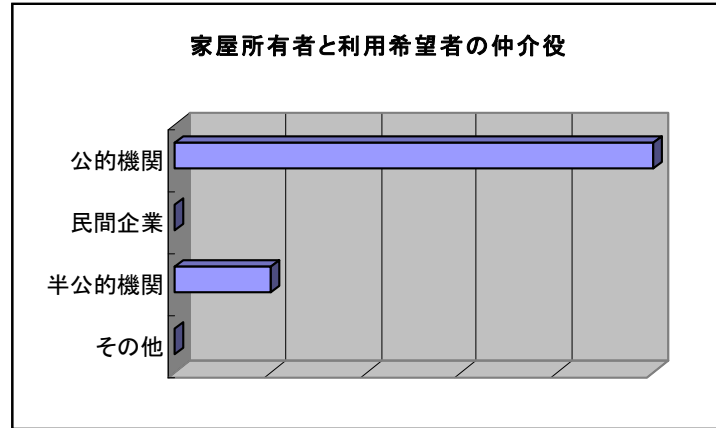


図 3-5-21 空き家仲介組織の条件

●信頼性の点から公的機関を望む声が多い。

問6 その他貸し出しするための条件などあれば、具体的に教えてください。

- ・ 3～4年先には考えたい
- ・ 家のまわりの草刈等が出来る人
- ・ 墓掃除などをやってくれる人

●使用しなくなったら、貸し手も良いと考えている。

●基本的に適正な管理を行ってくれる人を望んでいる。

問7 後日、建築士または宅地建物取引業者と家屋の現況について詳細調査に入り、修繕の必要性、標準的家賃設定などについて検討したいと思います。よろしいですか。

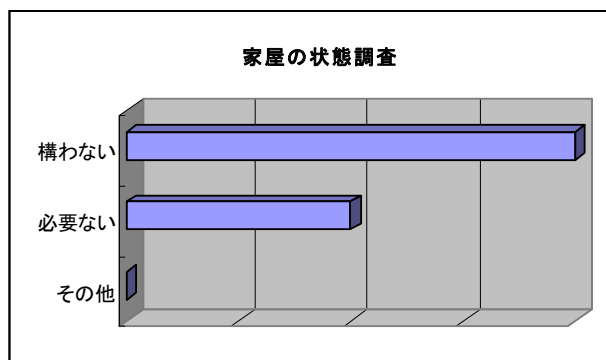


図 3-5-22 空き家調査の意向

●貸す意向がある人は、調査の実施については肯定的である。

●貸したくない人は、「必要ない」と回答している。

問8 入居希望者に対して、住宅情報として以下のような情報を提供していきたいと考えています。仮に家屋を貸す・売る場面を想像すると、これらの公開予定の情報について、公開してほしくない情報があれば、理由とあわせてお書きください

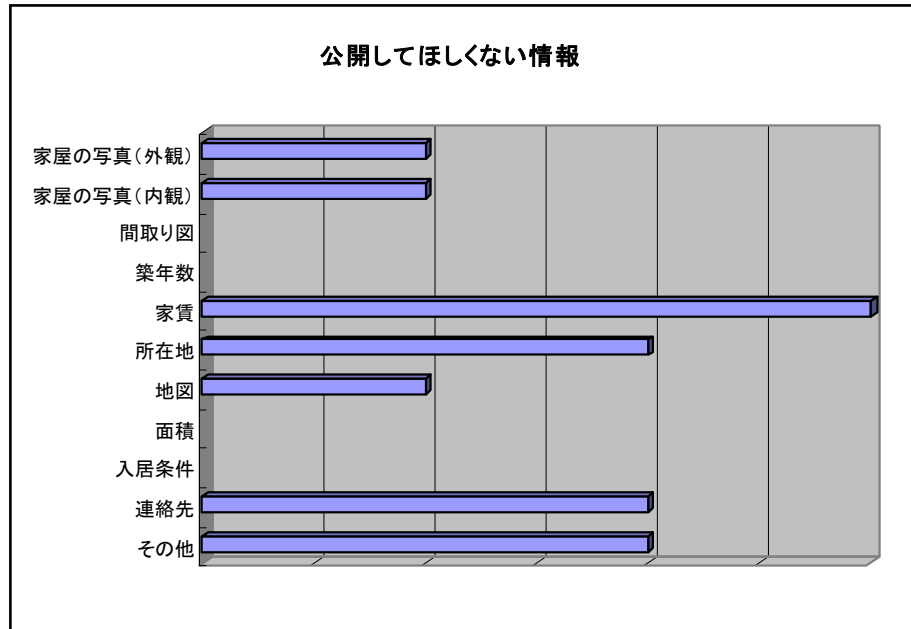


図 3-5-23 空き家を貸す時に公開して欲しくない項目

- 地域内での立場があるためか「家賃」をあげている人が多い。
- 「所在地」、「連絡先」など個人情報にあたる項目も多い。
- 「その他」の意見は、「情報公開については以前盗難にあったのであまり公開したくない」、「希望者のみに公開したい」など積極的な情報公開には否定的である。

問9 家屋に修繕の必要がある場合、修繕にかかわる費用負担について、所有者様では、最大でどこまでの程度までなら負担できますか。修繕の規模にもよると思いますが、ここでは仮に100万円の費用がかかると想定してお答えください。

*ただし、修繕費は家賃に上乗せすることで回収できると仮定します。

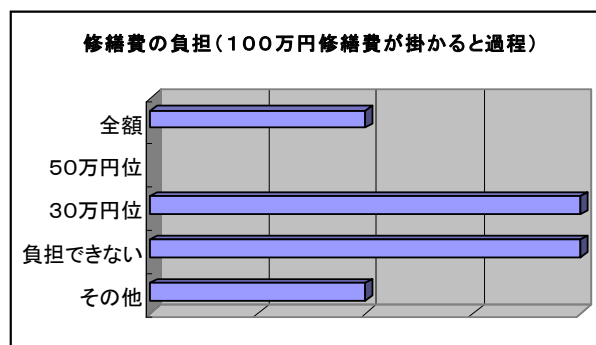


図 3-5-24 修繕費負担の意向

- 30万円程度は負担ができると考えている。
- 全く負担できないと考えている人も多い。
- 「その他」は多少なら負担しても良いという意見である。

問10 （質問番号2で「貸すことはできない」と回答された方のみ
 よろしければ、貸すことができない、あるいはためられる理由を差し支えない範囲で教えていただけますか。（いくつでも）
 また現時点では貸すことができなくても、5年先ではいかがでしょうか。

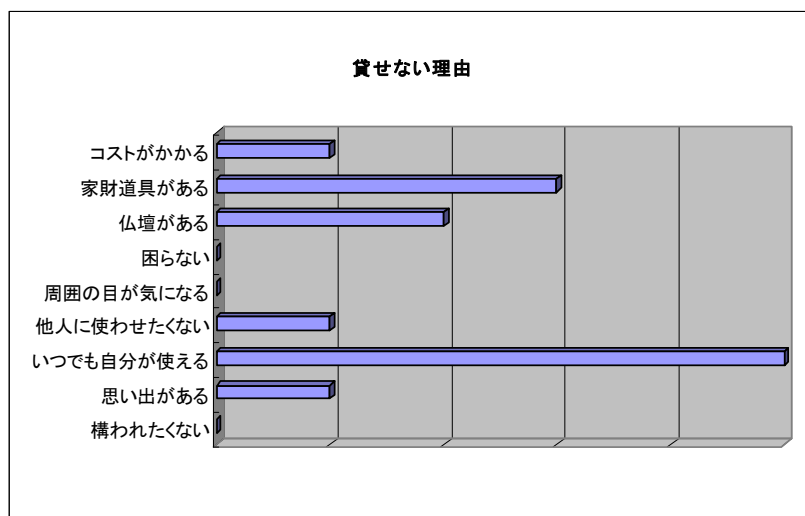


図 3-5-25 貸せない理由

- 貸せない理由としては、自分が好きに使用したいためと考えている人が多い。

【5年後に貸せるかについて】

- 「考えてみる」「家族で話し合ってみる」といった、今回の調査を機会に考え始めた人もいる。
- 「時々帰って野菜づくりをしたい」「まだ農業をしていると思う」といった自己使用を考えている人が多い。

■ 家屋活用に関する意識調査のまとめ

今回の調査結果から家屋所有者は、「売却」については非常に消極的であることが明らかとなった。その理由は「父祖伝来の財産を守りたい」という意識と、「いつか子や孫が戻ってくる可能性がある」と考えていることが挙げられる。また、「賃貸」については、空き家になる期間に一時的に維持管理を代行してもらいたいという考えがあり、空き家の利用については「売却」より「賃貸」が可能性は高いと思われる。「貸す」にあたって集落内の容認を重要視しており、借主は地域に馴染める人でなければならないと考えている。永年この地で生活してきた住民は地域に対する思いが大変強く、隣家や集落内の家との協力の下で生活してきており、利用者にもこのことを期待していることが伺える。入居者（Iターン者）一人（一世帯）で生活していくのではなく、地域と共に生活し、地域に貢献して欲しいと考えており、利用者の条件は家族構成や出身地は重要な要素ではない。

また、「賃貸」の場合において、「民間機関」よりも信頼性における「公的機関」（行政）による仲介が適切と考えており、所在地や連絡先など個人情報に関わる事項の公開に強い抵抗を感じている。このため仲介者には、所有者・利用者の情報ギャップを最小限にする工夫が必要と考えられる。修繕の必要性については、ほとんどの所有者が修繕の必要性を認めている。修繕費については、家賃として回収することを想定しても、可能な限り負担はするが、多額の負担には耐えられないことが伺えた。

一方、「貸す」ことのできない理由については、いつでも自分が使える状態にしておきたい、家財道具がある、仏壇があるという意見が多い。

以上の事から、自らの財産である家屋を地域の中で活用する意識は低い。これからの地域を考えると、孫の世代になり地域との関係性が希薄になると家屋は廃屋に近い状態になると予想される。廃屋になる前に活用することができれば、修繕費も少なく利活用が促進されると考えられる。しかしその時は“ふるさと”という意識は薄くなり、賃貸アパート的感覚での利用がすすむ可能性が高くなると推察される。このため地域と孫世代の家族を結ぶ仲介役が重要であると考えられる。

（5）「農地の所有と管理」に関する意識調査

調査対象 回答数 15戸 / 対象農家数 17戸 回収率 88.2%

問1 後継者（相続予定者）について

問1-1 後継者は決まっていますか

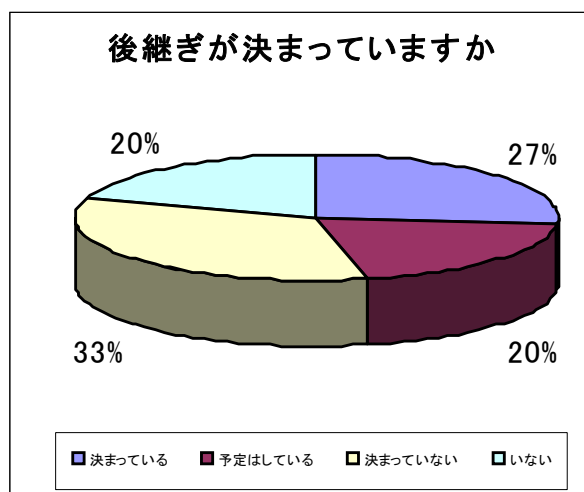


図3-5-26 後継者の決定状況

●後継者の有無については、半々である。

問1-2 後継者が決まっている方はその状況を教えてください

居住地	広島市、福山市、三次市
性別	男性
関係	長男

●後継者は近隣市町村に居住しており、二地域居住世帯である。

●後継者は「長男」であり、「家」の後継者と同義的である。

問1-3 後継者は農業をされますか

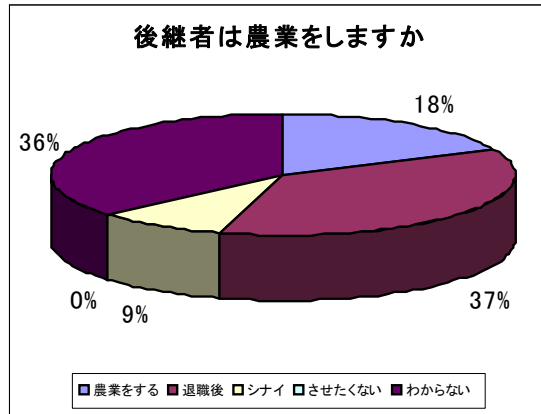


図3-5-27 後継者の就農の可能性

- 「農業をする」「退職後する」を合わせると過半数の人が農業をする。
- 「わからない」と回答した所有者も4割弱おり、後継者の意向を確認する必要がある。

(4) 後継者が農業をされない場合、農地はどうされますか

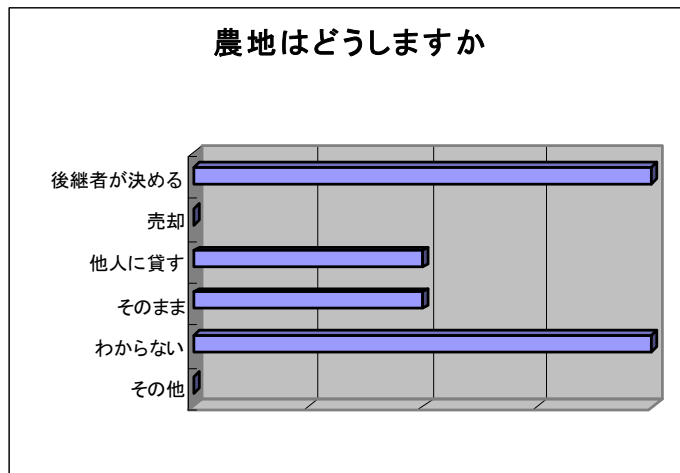


図3-5-28 後継者が就農しない場合における農地の取扱意向

- 「後継者が決める」「わからない」が最も多く、次世代にならないと決定できない（自分では決められない）と考えている人が多い。
- 「他人に貸す（したい）」と考えている人もいるが、「そのまま荒れても所有する」と思っている人もいる。

問2 農地を人に「貸す」ことについて

* 以降の質問では、「貸す（売却）ことはできない」とお考えの方も、「貸す」ということを仮定してお答えください

問2-1 貸すにあたって、必要な条件（事柄）、気になる条件（事柄）はありますか。特にない場合は必要ありません。

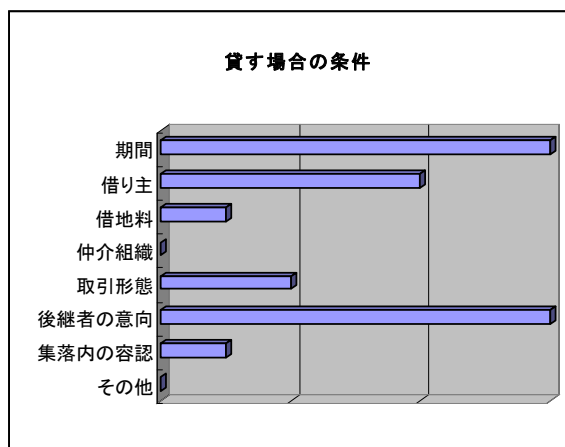


図 3-5-29 「貸す」場合の条件

● 「期間」「後継者の意向」「借り主」が多い。

問2-2 期間的に、どのような条件なら、貸しても良いと思いますか。

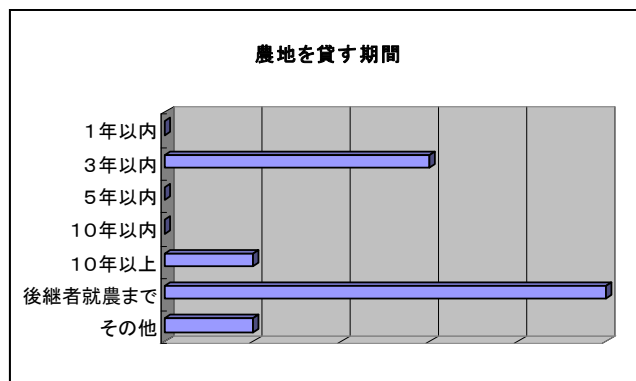


図 3-5-30 「貸す」場合の条件(期間)

- 「後継者が就農するまで」が最も多い。
- 「3年以内」は短期的であれば、自分で就農する場合等に対応できると考えているようである。
- 「農地」は将来自分が自由になったとき活用を考えているようであり、それまで農地を荒らしたくはないとの考えの現れと思われる。

問2-3 借り主（売り先）の方がどのような方なら、貸してもよいですか。

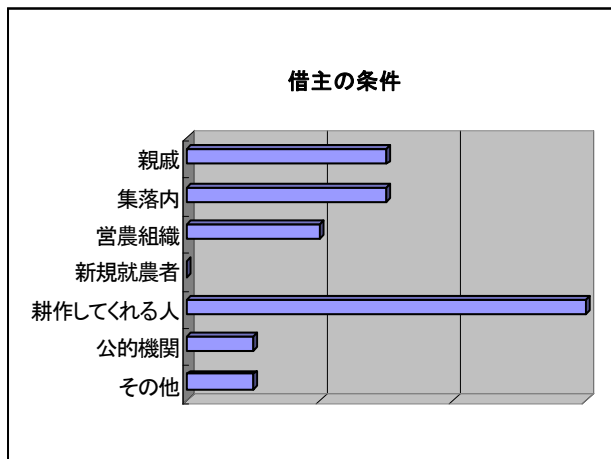


図3-5-31 「貸す」場合の条件(借り主)

- 基本的に適正な管理をしてくれる人を望む声が多い。
- 「親戚」「集落内の人」等顔の見える人を挙げる人もおり、「信頼性」の点を重要視していると考えられる。

問2-4 管理をきちんとするなら借地料が年間10アール（1反）当たりいくらなら、貸しても良いと思いますか。

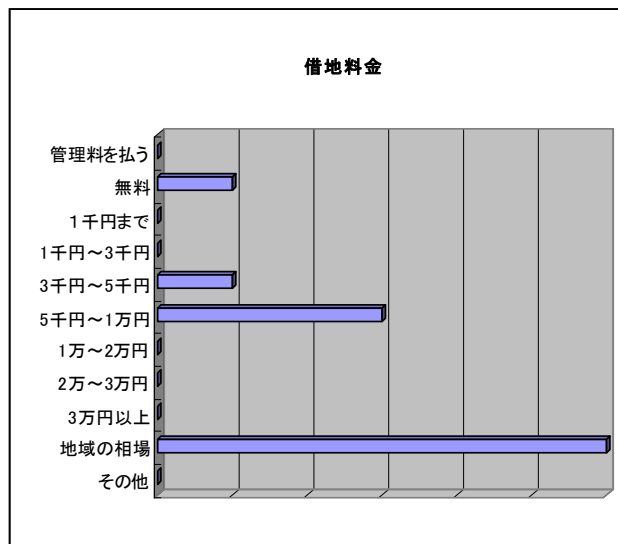


図3-5-32 「貸す」場合の条件(借地料)

- 自分で判断ができないため「地域の相場に合わせる」と考えている人が多い。
- 玄米30キロ入り1袋（7,000円相当）が地域の相場であると思われる、これらの人も実質的には地域の相場でよいと考えている。
- 「無料でも良い」と考えている人もおり、適正な管理を望んでいるものと考えられる。

問2-5 どのような組織（人）が仲介するのなら、貸しても良いと思いますか。

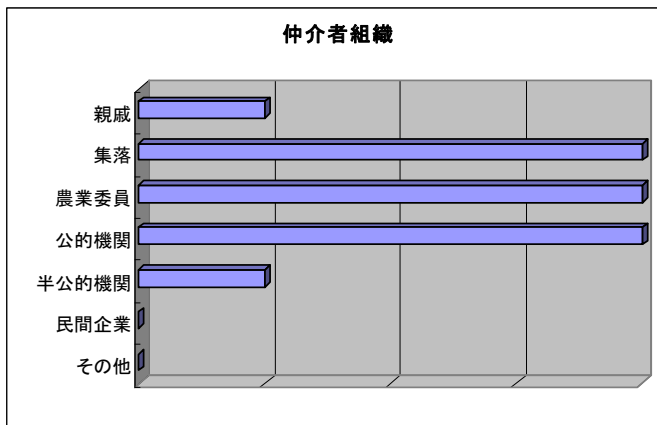


図 3-5-33 「貸す」場合の条件(仲介組織)

- 信頼性の高い「公的機関」「農業委員会」「集落内の人」を挙げる声が多い。
- 「民間企業」は信用性が低いためか、皆無である。

問2-6 どのような取引形態なら、貸しても良いと思いますか。

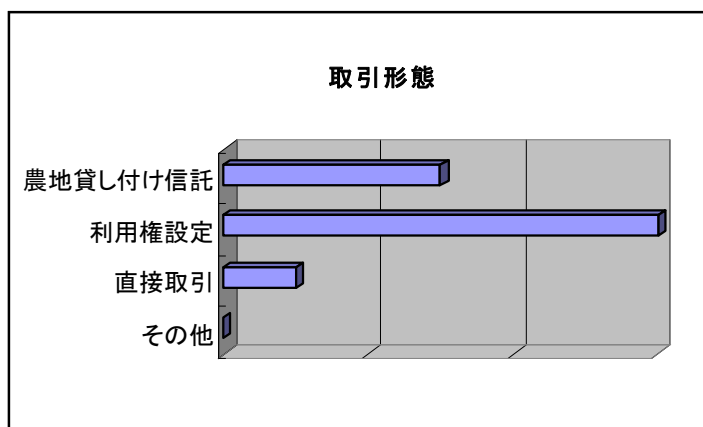


図 3-5-34 「貸す」場合の条件(取引形態)

- 「利用権設定」「農地貸付信託制度」のような公的機関が介在する形を望んでいる。
- 「直接取引」は手続きやトラブルを敬遠するためか少ない。

問3 将来的な農地管理の状態を実現するためには周辺の農地も最低限の保全が行われ、地域としての耕作環境が維持されることが必要だと思いますが、地域・集落・故郷の今後をどう考えていますか。

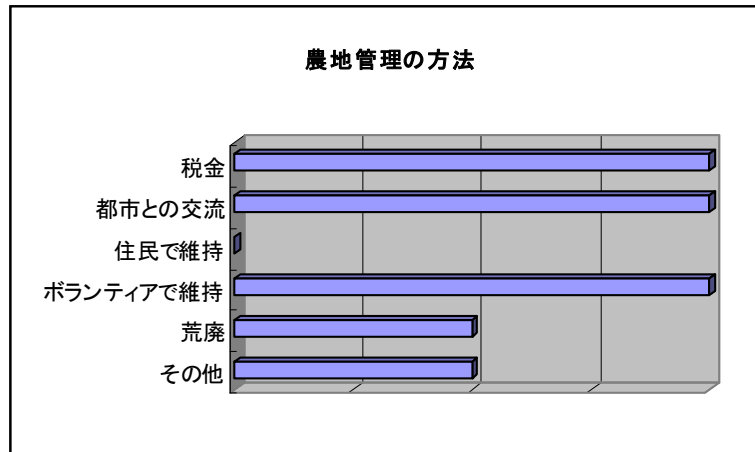


図 3-5-35 今後の地域管理について

- 「税金を投入してでも、維持すべきだ」「都市との交流によって維持管理費用をまかなって、維持すべきだ」「ボランティアを募って維持すべきだ」を挙げる声が多く、他人任せの意識も垣間見える。
- 「住民で維持」というのは限界であると考えている。
- 「その他」は「自分の農地だけは自分で管理する」との意見であり、他人任せにはできないが、自分の所有する農地管理だけで精一杯という現実がある。

■ 農地の所有と管理に関する調査結果

調査地域は、高齢化が進行している地域であり、地域住民だけでの農地管理には限界がある。そのため農地の管理の多くは都市部に住む後継者が行っており、二地域居住世帯によって維持されている場合が多い。後継者不在世帯は貸す（売る）もしくは、荒廃を余儀なくされている。そうした農地の流動化を進めるためには①活用方法の明確化、②安心して任せることのできる管理システムの構築、③荒廃地が地域にとってマイナスであるという認識の徹底、以上の3つが考えられる。

しかし、二地域居住世帯による農地管理・維持にも限界が来つつあり、この状況を改善するためには、都市部に居住する出身者等、地域と関係の深い人たちの参画が考えられる。このような人たちによる管理は、田植えや稲刈りなど期間的作業が中心となるものと考えられ、水管理など日頃の農地管理については、地域で活動している支援組織が必要と思われる。この支援組織は、日常管理だけでなく、新規参入した土地利用者に栽培技術指導なども含め支援する体制が望まれる。

（6）GPSを活用した山林境界調査

農山村における山林についての財産意識はその価値の低さ、管理の煩雑さ等から敬遠されがちである。そのため、土地の境界等は不確かなまま世代交代が進み、10年後、20年後においては、その所在や境界がわからない状態になり、利用にあたっての問題になることが予想される。

そのため、山林の利用を図るために、自らの土地を簡便に、経済性に優れた方法で認識できる手法について検証する。

1) 検証手法

- ①境界ポイントへの杭打
- ②GPSによる境界点の座標測定
- ③地図ソフトを活用しての座標の表示（航空写真を活用しての座標の表示）
- ④再現性の確認

2) 検証結果

①境界ポイントへの杭打ち及び座標測定

土地所有者と共に、山林に入り実際の境界地点に杭を打ち、GPSを用いて座標を測定した。山林の中であったが、GPSによる測定は可能であった。



土地所有者とともに境界ポイントへ



境界ポイントへの杭打ち



GPSによる座標測定

図 3-5-36 作業の様子

②地図ソフトによる座標の表示

調査の足跡を GPS の軌跡登録で保存しておくこと、調査後、測定データを GIS ソフトに取り込み地形図等と重ねて表示することができる。図 5-2 は今回の調査ルートと地形図を重ねて表示した結果である。



図 3-5-37 岡三湫 GPS 測定結果(踏査軌跡)

測定地点だけを抽出し、表示すると図 5-3 のようになる。



図 3-5-38 岡三湫 GPS 測定結果(測定地点)

測定地点の座標を表5-1に示す。

表3-5-2 GPS測定結果(位置座標)

地点 No	測定日	測定時間	緯度	経度
39	2008/11/3	1:29:31PM	N34 55.75	E132 42.516
41	2008/11/3	1:39:29PM	N34 55.702	E132 42.47
42	2008/11/3	1:46:01PM	N34 55.679	E132 42.466
43	2008/11/3	1:51:21PM	N34 55.672	E132 42.474
44	2008/11/3	1:57:21PM	N34 55.69	E132 42.517
45	2008/11/3	2:02:16PM	N34 55.707	E132 42.535
46	2008/11/3	2:06:12PM	N34 55.726	E132 42.549
47	2008/11/3	2:10:11PM	N34 55.735	E132 42.549

5



図 3-5-39 岡三淵 GPS測定結果(測定地点、背景:航空写真)

③再現性の確認

測定結果を基に再びこの地点を確認できるかどうかを検証した。測定値をGPSで追っていき、境界に打った杭を容易に探すことができ、この手法による境界画定は可能と考えられた。

3) GPS を活用した境界確認調査のまとめ

この調査を実施するにあたり、GPS 機能がついた携帯電話の利用についても検討したが、調査地域が山間部に位置しており電波状況が悪く、座標情報が取得できない地域も多かったため、市販されている GPS を使用することとした。導入機材については経済性、座標精度を考慮した結果、『ガーミンコーポレーション社』製の「eTrex Legend HCx」（日本版）を使用機器とした。また、その座標を地図上に表示するために『東京カートグラフィック株式会社』製の「コンパクト GIS 地図太郎 Ver. 6」（CD 版）を使用した。

今回使用した機器やソフトは以下の通りである。

使用機器 「eTrex Legend HCx」（日本版）

ガーミンコーポレーション製

使用ソフト「コンパクト GIS 地図太郎 Ver. 6」（CD 版）

東京カートグラフィック株式会社

GPS を活用した境界確認は、自らの土地を簡便に次世代に伝えていく方法としては十分であると思われる。山林における地籍調査の進捗が遅い現状にあっては、地域住民や活動団体が行える境界確認手法として、今回の方法は経済性にも優れ、有効であると考えられた。また、GIS にデータを取り込み、活用を図っていくためには背景に航空写真データを使用するとわかりやすいが、航空写真データの購入費用を個人負担する場合、高額となるのが課題となる。Google Earth など無料で公開されている航空写真データを活用すれば良いのだが、中山間地域においては解像度が低く、拡大表示を行えない地域が多いため、これらの点について今後整備されることを期待する。また、今回の場合は所有者立ち会いの下、境界を確認して杭を打ち、後日その目印を探しあてるといった方法だったが、所有者の理解が得られないと行えない上、正式な境界として認定されないため、地籍調査を推進し、そのデータを共有化することが待たれるところである。

今回の調査では GPS データの GIS への反映については島根県中山間地域研究センターで行ったが、これを行うためには GPS の測定データを GPX ファイルからテキストファイルに変換する必要があるとあり、ある程度 GPS や GIS に精通した人材が必要となる。そのため、このような人材確保または支援組織が課題となってくる

（7）住民の意識

人口減少・高齢化の進んだ岡三淵集落において、空き家や農地など土地資源の管理を自主的に行うことは限界に近い。可能な範囲で農地や家屋の管理を行っているが、他人の資源まで管理していく余裕がない状況である。自分で管理できなくなると、子供や親戚など血縁者に頼るしかなく、それが不可能なら管理放棄もやむを得ないと考えている人が多い。こうした状況から、地域の将来像に関しては地域住民自身に「あきらめ」の意識が根底にあり、そのため地域全体で資源管理を行う意識は低い様子が伺える。

一方、地域住民として集落を守りたい意識も強く、そのための外部人材受け入れについては抵抗感が少ない。しかし、管理してくれるなら誰でも良いというわけでもなく、できれば集落に溶け込んで地域運営の担い手になってくれる人を望んでいる。実際、後述する県立広島大学の学生が参入した時も暖かく迎え、協力している。ただし、高齢化した地域であるため、自ら積極的に地域外に働きかけることはできない（したくない）と考えている人が多い。地域住民に対する個別のヒアリング調査では、できれば「わかたの村」のようなサポートしてくれる組織・団体が土地資源のマネジメントを行い、できる範囲で協力できれば良いと考えていることが伺えた。

このことから、岡三淵集落における今後の土地利用計画に関しては、地域住民だけで土地資源を利用・管理するのではなく、他出者や大学生など多様な主体が参画し利用することにより、持続可能な土地利用方策を検討することとした。また、多様な主体との関係構築や各関係機関との調整について「わかたの村」が支援していくこととした。これについては、第4章にて詳細を述べる。