

## 第2章 空き家の現況と所有者の意識・実態調査の結果

---

本章においては、中山間地域における空き家の現況や所有者の意識・実態について、国立大学法人島根大学と共同で調査・研究を実施し、その結果を以下にまとめている。

### 1、空き家の分布

#### (1) 空き家の分布状況

本節では、空き家の実態を把握するため、空き家実態調査によって得られた空き家の分布と家屋概要について述べていく。空き家の分布については、まず地区ごとの空き家分布について述べていく。次に各地区における空き家の分布特性を地形的・地勢的な特性とともにみていく。さらに、空き家分布が約20年前と比較してどのように変動したかということについてみていく。

第 - 1表は空き家分布調査によって得られた江津市内の研究対象地域における地区別の空き家率を示している。また、第 - 1図は地区別の空き家率を地図に表したものである。対象地域全体では調査家屋総数4,079戸に対して空き家は774戸であり、19.0%の家屋が空き家になっている。

対象地域のうち、旧江津市では調査家屋総数2,678戸に対し空き家は561戸であり、20.9%の家屋が空き家である。旧桜江町では調査家屋総数1,401戸に対して空き家は213戸であり、15.2%の家屋が空き家となっている。この結果より対象地域内で、旧江津市と旧桜江町を比較すると、旧江津市で空き家率が高いことがわかる。

地区別にみると、井沢地区で41.7%、金田地区で38.6%、清見地区で34.8%と上位3地区で30%を超える高い空き家率を示している。これらの地区はいずれも家屋数が100戸以下の小規模な地区である。一方、空き家率が比較的少ない地区として旧桜江町の川越地区(15.7%)、市山地区(13.3%)、川戸地区(11.7%)が挙げられる。

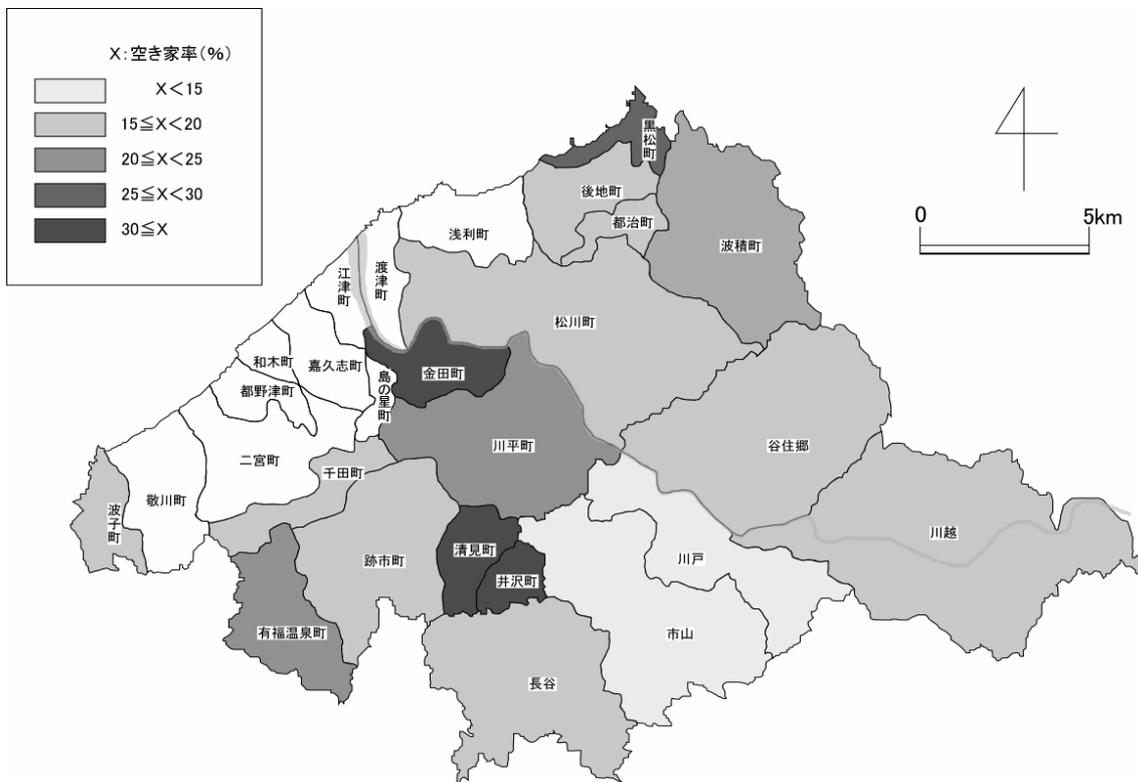
また、数としては黒松地区の82戸、波子地区の74戸、松川地区の71戸が多い。黒松地区と波子地区は海岸部の住宅密集地であり、松川地区は面積が広いため住宅の絶対数が多いことにより空き家の戸数が多いということが考えられる。

空き家率の高い地区は、旧江津市と旧桜江町の境界付近の山間部に集中している。また、旧江津市においては江の川の右岸よりも左岸で空き家率が高い傾向がみられる。

第 - 1 表

第 - 表 対象地域における地区別空き家率				
地区	居住	空き家	合計	率
井沢	14	10	24	41.7%
金田	35	22	57	38.6%
清見	15	8	23	34.8%
黒松	205	82	287	28.6%
川平	125	38	163	23.3%
有福温泉	163	47	210	22.4%
波積	179	51	230	22.2%
跡市	171	41	212	19.3%
谷住郷	215	51	266	19.2%
松川	300	71	371	19.1%
長谷	110	25	135	18.5%
後地	303	68	371	18.3%
波子	350	74	424	17.5%
千田	101	19	120	16.5%
都治	156	30	186	16.1%
川越	305	57	362	15.7%
市山	286	44	330	13.3%
川戸	272	36	308	11.7%
旧江津市計	2,117	561	2,678	20.9%
旧桜江町計	1,188	213	1,401	15.2%
計	3,305	774	4,079	19.0%

(現地調査より作成)



第 - 1 図 江津市における地区別空き家率  
(現地調査より作成)

## (2) 各地区における空き家の分布特性

次に対象地域内の各地区における空き家の分布特性をみていく。ここでは、各地区を地形的な特徴から、ア．海岸部、イ．河岸部、ウ．内陸部、エ．山間部の4つに分類する。なお、地区内において多様な地形的特徴がみられる地区があるため、一部の地区では大字単位などで分割して分析する。各類型に対応する地域は第 - 2表に示すとおりである。

各類型の空き家率は海岸部が20.6%、江の川河岸部が17.0%、内陸部が17.6%、山間部が23.8%と山間部でやや高くなっている。

第 - 2表 地域類型と空き家率

類型	該当地域	空き家率
海岸部	黒松町，後地町，波子町	20.6%
河岸部	金田町，松川町大田，松川町八神，松川町下河戸，松川町市村，松川町長良，川平町南川上，桜江町谷住郷（ ），桜江町川戸，桜江町小田，桜江町大貫，桜江町坂本，桜江町田津，桜江町川越，桜江町鹿賀	17.0%
内陸部	都治町，波積町本郷，松川町上河戸，跡市町，有福温泉町，千田町，桜江町市山，桜江町今田，桜江町江尾，桜江町後山	17.6%
山間部	波積町北，波積町南，松川町畑田，松川町上津井，川平町平田，井沢町，清見町，桜江町長谷，桜江町八戸，桜江町谷住郷（ ）」	23.8%

注) 桜江町谷住郷の空き家率は河岸部で計算している。

(現地調査より作成)



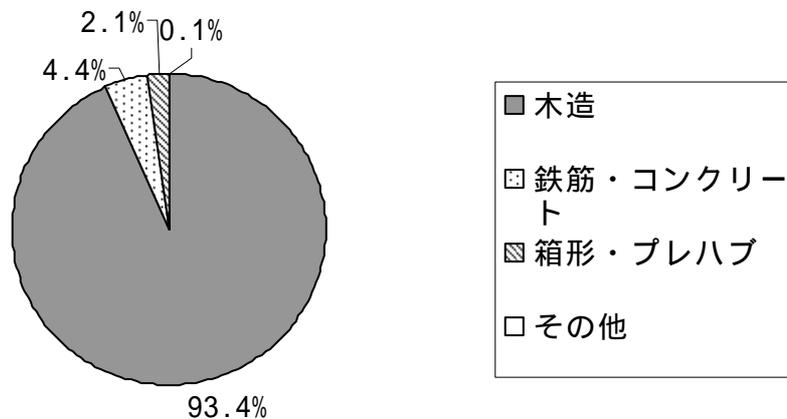
## 2、 空き家の家屋概要

### (1) 空き家の家屋構造

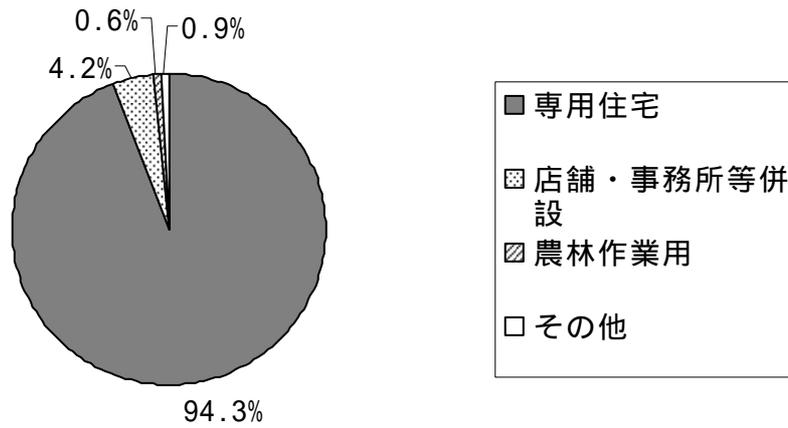
対象地域における空き家を家屋の構造別にみると(第 - 2 図) 木造が 93.4%と圧倒的に多い。鉄筋・コンクリート造 4.4%、箱型やプレハブの家屋は 2.3%であった。その理由としては対象地域の大半が農村部であり、もともと木造の日本家屋が多い地域であること、非木造の割合が比較的高い共同住宅などを調査対象から外したことなどが考えられる。また、古い家屋が空き家になりやすいことも木造家屋の割合が高い理由であると考えられる。

第 - 3 図は対象地域における空き家の種類である。94.3%の空き家は専用住宅であった。また、4.2%の空き家が店舗・事務所等併設住宅であった。店舗・事務所等併設住宅の空き家の多くは閉店した個人商店を併設した住宅であった。

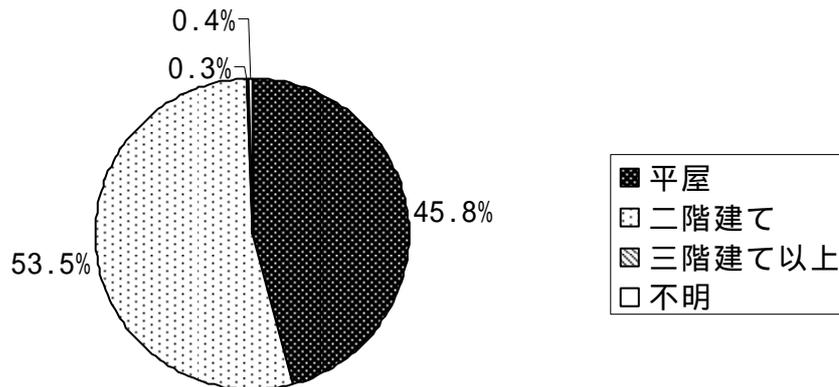
対象地域における空き家の階数は(第 - 4 図) 平屋が 45.8%、二階建てが 53.5%、三階建て以上が 0.3%であった。住宅・土地統計調査(2003年)における一戸建て住宅の階数の全国平均は、平屋が 17.8%、二階建て以上が 82.2%であり、対象地域における空き家は平屋の割合が高いといえる。その理由としては対象地域の空き家の大半が木造である理由と同様に、対象地域の大半が農村地域であり伝統的な平屋の日本家屋が多いこと、空き家になりやすい古い家屋に平屋が多いことが挙げられる。



第 - 2 図 対象地域における空き家の構造  
(現地調査より作成)

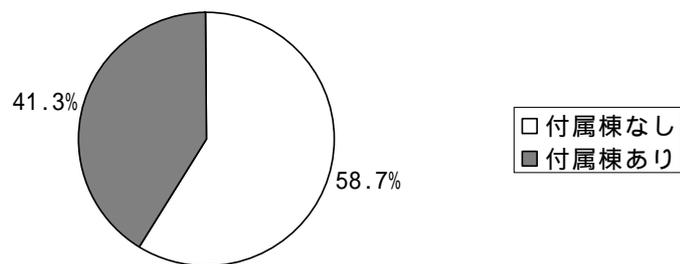


第 - 3 図 対象地域における空き家の種類  
(現地調査より作成)

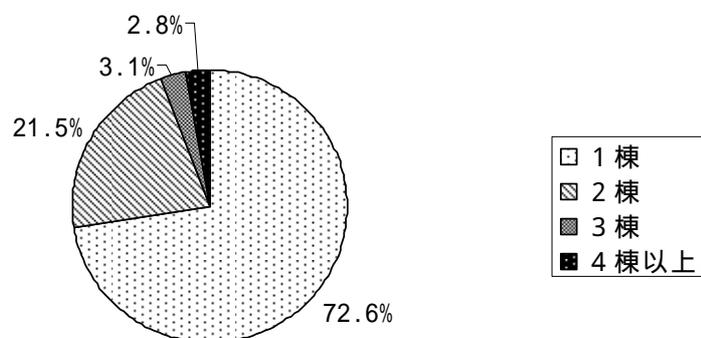


第 - 4 図 対象地域における空き家の階数  
(現地調査より作成)

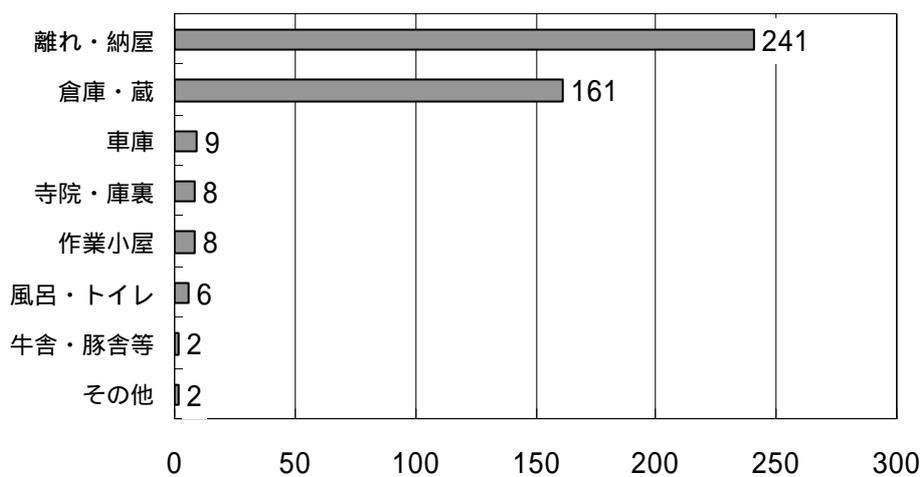
家屋に付属する建物(付属棟)がある空き家は41.3%であり、58.7%の空き家は付属棟がなかった(第 - 5 図)。付属棟のある空き家のうち、付属棟が1棟の空き家が72.6%、2棟が21.5%、3棟が3.1%、4棟以上が2.8%であった(第 - 6 図)。付属棟の種類としては離れ・納屋が241棟で最も多く、次いで倉庫・蔵が161棟と多かった(第 - 7 図)。少数ではあるが他に車庫や寺院・庫裏、作業小屋、風呂、トイレ、牛舎、豚舎などが付属棟としてみられた。



第 - 5 図 対象地域における空き家の付属棟の有無  
(現地調査より作成)



第 - 6 図 付属棟がある空き家における付属棟の棟数  
(現地調査より作成)

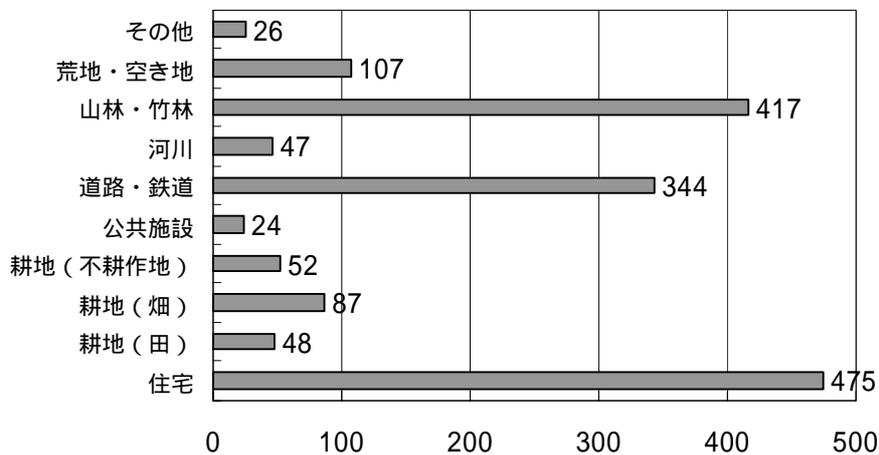


第 - 7 図 対象地域における空き家の付属棟の種類  
(現地調査より作成)

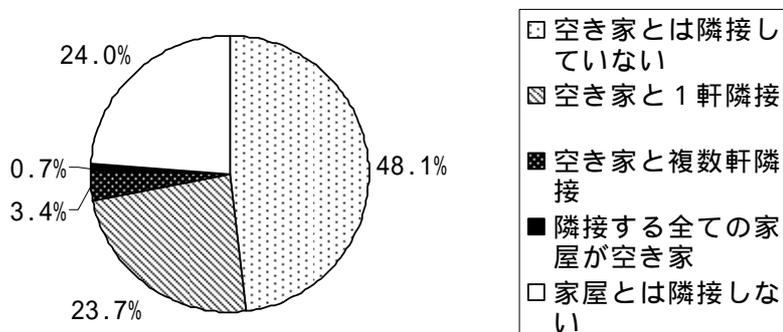
## (2) 空き家の隣接状況

第 - 8 図は対象地域における空き家の隣接土地利用を示したものである。空き家に隣接している土地で最も多い土地利用は住宅で、475 戸の空き家の隣接土地利用であった。次に多い土地利用は山林・竹林で、417 戸の空き家に隣接していた。3 番目に多い土地利用は道路・鉄道で 344 戸の空き家に隣接していた。

第 - 9 図は対象地域における空き家の隣接状況を示している。ここでいう隣接とは、家屋のある土地区画に接する土地区画にある家屋のことを指す。1 戸以上の家屋と隣接し、その家屋に全て人が居住している空き家は空き家全体の 48.1% であった。1 戸以上の家屋と隣接し、そのうち 1 戸の家屋が空き家であった空き家（1 戸と隣接しその家屋が空き家であったものも含む）は、23.7% であった。複数の隣接している家屋が空き家（ただし全て空き家であるものを除く）であった空き家は 3.4% であった。複数の空き家と隣接し、その全ての家屋が空き家であった空き家は 0.7% であった。また、24.0% の空き家は家屋と隣接していなかった。



第 - 8 図 対象地域における空き家の隣接土地利用  
(現地調査より作成)



第 - 9 図 対象地域における空き家の隣接状況  
(現地調査より作成)

### (3) 空き家の外観

第 - 10 図は対象地域における空き家の居住可能性を示している。居住可能性の大まかな基準は特に破損や腐敗をしている箇所がみられず修繕の必要が全くない家屋を「そのまま居住が可能(写真1)」、建物の一部が破損していたり、若干古いため居住を可能にするために若干の修繕を必要とする家屋を「若干の修理で居住が可能(写真2)」、居住を可能とするためには屋根を葺き替えたり、柱などを交換したりするなどが必要な家屋を「大がかりな修理が必要(写真3)」、どのような修理・修繕を行っても、居住ができそうにもない家屋を「居住は不可能に近い(写真4)」、建物が朽ちている空き家などを「朽ちている・その他(写真5)」とする。

対象地域で確認された空き家のうち、30.5%はそのまま居住が可能であった。また、若干の修理で居住が可能な空き家も28.3%あり、約6割の空き家がそのまま、もしくは若干の修理を行えば居住が可能である。一方、11.2%の空き家は再生不可能なくらい傷んでおり、居住は不可能に近い。さらに、13.3%の空き家は柱や屋根などの建材が朽ちている状態である。

第 - 11 図は対象地域における空き家の利用状況を示している。なお、この結果は調査者が空き家に利用した形跡があるかどうかで判断したものである。この結果によると、13.4%の空き家に時々利用されている形跡があった。14.1%の空き家で年に数回程度利用されている形跡があった。また、21.9%の空き家で数年に1回程度のごくたまにという頻度での利用の形跡があった。その一方で、約半数の50.6%の空き家に全く利用の形跡がみられなかった。

対象地域における空き家の管理状況をみると(第 - 12 図)、20.7%の空き家がよく管理されていた。また、31.2%の空き家が一応管理されていた。一方、24.7%の空き家がほとんど管理されておらず、さらに23.3%の空き家が全く管理をされておらず荒れ放題であった。このように管理をされている空き家と管理が行き届いていない空き家の割合はほぼ同数であった。

第 - 3 表 空き家居住可能性の観点

状態	観点
そのまま居住が可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 損傷している箇所が全くない</li> <li>・ 壁面や屋根などがきれいにされている</li> <li>・ 新しさを感じる</li> </ul>
若干の修理で居住が可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1～2箇所軽微な損傷がある</li> <li>・ 壁面や屋根に汚れなどがある</li> <li>・ と比較してやや古さを感じる</li> </ul>
大がかりな修理が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3箇所以上の損傷もしくは大規模な損傷がある</li> <li>・ 壁面や屋根の汚れなどが目立っている</li> <li>・ と比較して古さを感じる</li> </ul>
居住は不可能に近い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住するために不都合な点があり、簡単には直せない</li> <li>・ 壁面や屋根、柱などの一部が崩れている</li> <li>・ 窓ガラスが割れている</li> </ul>
朽ちている・その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家屋の大部分が朽ちており、倒壊寸前である</li> </ul>

(筆者作成)



写真1 そのまま居住が可能な空き家



写真2 若干の修理で居住が可能な空き家



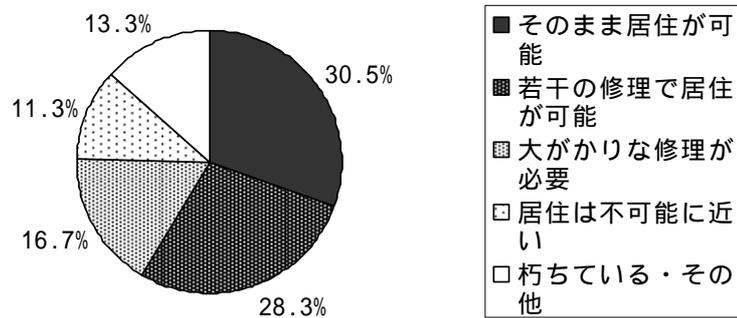
写真3 大がかりな修理が必要な空き家



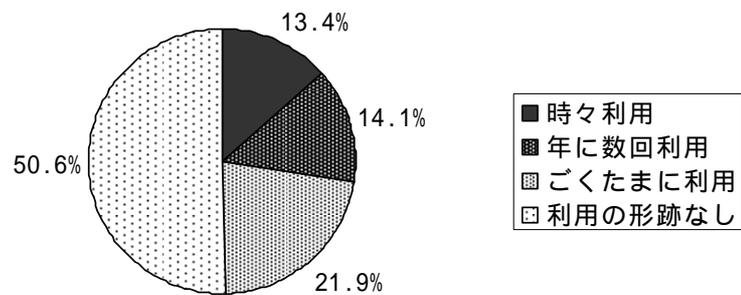
写真4 居住は不可能に近い空き家



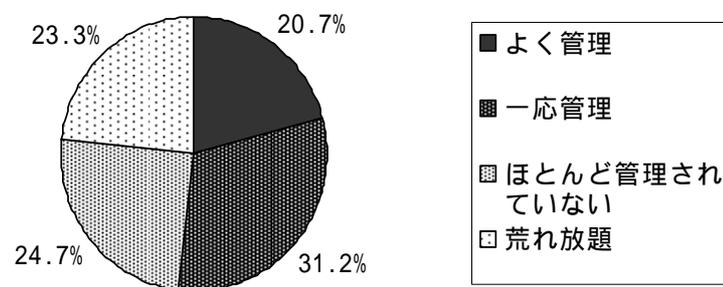
写真5 朽ちている・その他の空き家



第 - 10 図 対象地域における空き家の居住可能性  
(現地調査より作成)



第 - 11 図 対象地域における空き家の利用状況  
(現地調査より作成)



第 - 12 図 対象地域における空き家の管理状況  
(現地調査より作成)

草刈り等敷地の管理状況をもてみる（第 - 13 図）。敷地の管理状況の基準は草刈りや庭の手入れなどが徹底してなされているものを「草刈り等の管理が徹底（写真 6）」、草刈り等の管理はなされているものの、徹底はされておらず、ところどころに刈り残しがあるものを「草刈り等の実施（写真 7）」、草刈りを実施したかしていないかに関わらず、草が生えているものの生い茂ってまではいないものを「草などが生えている（写真 8）」、草刈りの形跡がなく、背の高い草などがはえているものを「かなり草などが生え管理不徹底（写真 9）」、長年草刈りなどが実施された形跡がなく、草や樹木に覆われているものを「周囲に草木が生い茂る（写真 10）」とする。

対象地域において 18.8%の空き家で草刈りなどの敷地管理が徹底されていた。また、徹底されているとはいえないものの、草刈り等の敷地管理がなされていた空き家は 26.8%あり、半数近くの空き家で草刈り等の敷地管理が実施されていた。一方、12.1%の空き家ではかなり草などが生えているなど草刈り等の管理が不徹底になっており、さらに 18.9%の空き家では周囲に草木が生い茂っているという状態であった。

第 - 4 表 敷地管理の観点

状態	観点
草刈り等の管理が徹底	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庭や敷地に草が全く生えていない、もしくは全ての場所で草刈りが行われている</li> <li>・草刈りを頻繁に行っている形跡がある</li> </ul>
草刈り等の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近いうちに草刈りを実施した形跡があるが、一部草が生えている</li> </ul>
草などが生えている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今年に入ってから 1 回程度草刈りを行ったものと思われる</li> <li>・草丈 20 cm 程度の草が生えている</li> </ul>
かなり草が生え管理不徹底	<ul style="list-style-type: none"> <li>・数年以上草刈りをした形跡がない</li> <li>・草丈の高い草が生えている</li> </ul>
周囲に草木が生い茂る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・かなり長い間草刈りをした形跡がない</li> <li>・家屋の周囲に樹木や草丈の高い草などが生い茂っている</li> </ul>

（筆者作成）



写真6 草刈り等の管理が徹底された空き家



写真7 草刈り等の実施された空き家



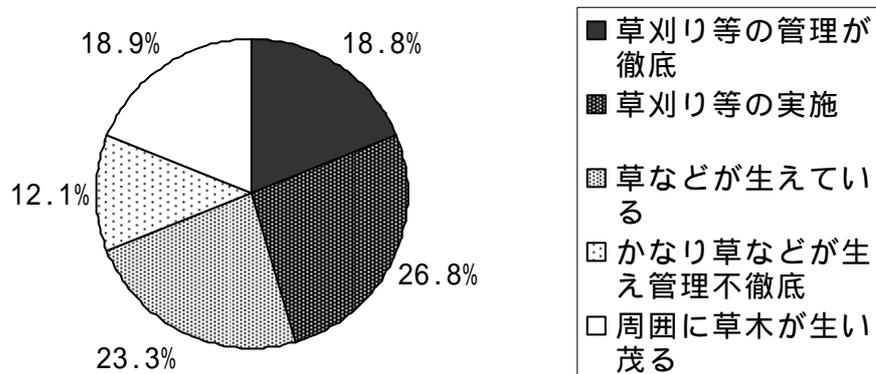
写真8 草などが生えている空き家



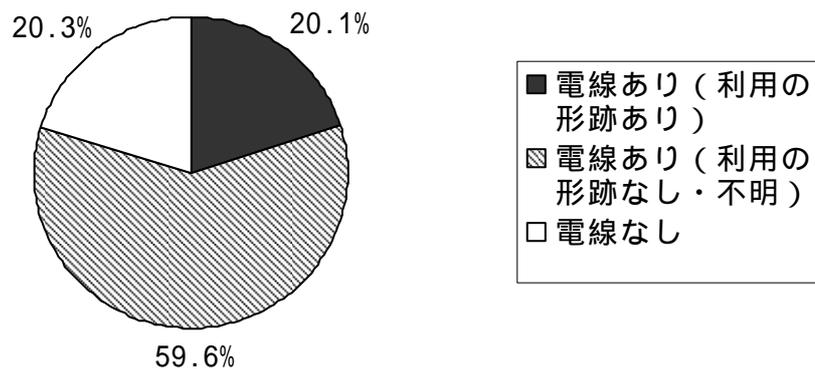
写真9 かなり草が生え管理不徹底な空き家



写真10 周囲に草木が生い茂る空き家



第 - 13 図 対象地域における空き家の敷地管理状況  
(現地調査より作成)



第 - 14 図 対象地域における空き家の電線利用状況  
(現地調査より作成)

第 - 14 図は対象地域における空き家の電線利用状況を示している。20.1%の空き家で電気を利用していると確認された。59.6%の空き家では電線は確認できたものの電気の利用は確認できなかった。また、20.3%の空き家では電線そのものの確認ができなかった。

### 3、空き家の所有者特性と非居住化要因

#### (1) 空き家所有者の属性

本節ではアンケート調査の結果から、家屋に居住する人がいなくなり空き家が発生する要因、すなわち非居住化の要因について検討する。

本研究では空き家の発生要因を把握するため空き家の所有者に対してアンケート調査を行った。以下、アンケート調査によって得られた結果を示す。そこでまず、所有者の属性についてみる。第 - 1 表はアンケート調査によって得られた空き家所有者の属性を示している。アンケートに回答した所有者 47 人のうち、45 人から属性に関するデータを得ることができた。

アンケートに回答した空き家所有者の居住地を第 - 2 表に示す。空き家所有者は島根県内に 16 世帯、島根県外に 28 世帯が居住している。島根県内には江津市内が 8 世帯、浜田市が 6 世帯、川本町と美郷町がそれぞれ 1 世帯となっており、江津市周辺に集中している。島根県外は大阪府が 7 世帯、兵庫県が 6 世帯、東京都が 3 世帯、京都府と鳥取県、福岡県が 2 世帯、千葉県と神奈川県、静岡県、愛知県、広島県、香川県がそれぞれ 1 世帯となっており、アンケートに回答した所有者は近畿地方に多く居住している。なお、以下において空き家所有者の居住地により分析するには、第 - 3 表に示したとおり、「江津市内」、「島根県内」、「中国地方」、「近畿地方」、「その他の地方」の 5 類型に分類する。

さらに、多くのサンプル数を得るために、江津市が行った調査のデータを基に空き家所有者の所在地をみてもみる。この調査では 106 世帯の居住地が把握されている。江津市によるこの調査では全ての地区で回答があったわけではなく、空き家の所在地が海岸部の地区に集中するなど、空き家の所在地に偏りがみられている。それでも、空き家所有者の動向をある程度つかむことはできると考えられる。島根県内に居住している所有者は 50 世帯、島根県外に居住している所有者は 56 世帯であった。島根県内では江津市内が 32 世帯と多く、次いで浜田市の 9 世帯となっている。島根県外では大阪府が 17 世帯、兵庫県が 12 世帯と近畿地方が多く、次いで、東京都の 7 世帯となっている。概ねアンケート回答者の所在地と同じ傾向になっている。

アンケート調査回答者の所有する空き家の所在地は、第 - 4 表に示すとおりとなっている。空き家の所在地は黒松町が 12 戸、浅利町が 11 戸、有福温泉町大字本明が 5 戸、桜江町大字鹿賀が 4 戸、波子町が 3 戸、川平町大字南川上、後地町、桜江町大字谷住郷が各 2 戸、川平町大字平田、千田町、有福温泉町、都治町、松川町大字市村、桜江町大字大貫がそれぞれ 1 戸となっている。以下の分析では、第 3 章における地区類型にならい、空き家所在地を類型化する。なお、内陸部と山間部はサンプル数が少ないため、1 つの類型に統合した。

第 - 3 図は江津市内居住する所有者に限った、空き家の位置と所有者の居住地との関係を示している。矢印の始点は空き家のある地区を、矢印の終点は空き家所有者の居住地区を示している。数字は空き家の所在地と居住地が同じ地区内にある空き家所有者の世帯数を表している。第 - 3 図をみると、同一地区内での移動が 15 世帯、研究対象地域内の他地区への移動が 6 世帯、研究対象地域から市街地への移動が 6 世帯となっている。特に海岸部の地区では同一地区内での移動が多くなっている。また、川平町大字平田から松川町大字市村への移動や有福温泉町大字本明から跡市町への移動のように、地域内の中心地へ移動する例もみられる。

第 - 1 表 空き家所有者の属性

空き家の住所	所有者の住所	家族の人数 (人)	世帯主の年齢 (歳)
川平町南川上	江津市嘉久志町	4	64
川平町平田	江津市松川町	4	66
千田町	香川県東かがわ市	2	71
有福温泉町	島根県浜田市	1	48
有福温泉町本明	島根県浜田市	5	69
有福温泉町本明	鳥取県米子市	7	59
有福温泉町本明	島根県浜田市	2	77
有福温泉町本明	江津市跡市町	2	67
有福温泉町本明	愛知県豊川市	3	60
波子町	福岡県北九州市	3	81
波子町	神奈川県藤沢市	3	56
波子町	大阪府茨木市	2	77
浅利町	大阪府大阪市	2	80
浅利町	東京都江東区	2	66
浅利町	江津市浅利町	2	78
浅利町	大阪府松原市	2	69
浅利町	福岡県北九州市	2	79
浅利町	兵庫県伊丹市	3	63
浅利町	江津市二宮町	2	54
浅利町	大阪府豊能郡豊能町	3	66
浅利町	東京都調布市	1	71
浅利町	大阪府門真市	2	66
浅利町	兵庫県川西市	7	45
後地町	大阪府岸和田市	2	63
後地町			
都治町	鳥取県西伯郡	4	65
黒松町	兵庫県三木市	1	49
黒松町	島根県浜田市	1	73
黒松町	大阪府堺市	3	70
黒松町	江津市渡津町	3	59
黒松町	島根県浜田市	3	56
黒松町	兵庫県加古川市	3	78
黒松町	京都府八幡市		
黒松町	島根県邑智郡川本町	3	60
黒松町	静岡県静岡市	2	70
黒松町	江津市黒松町	2	57
黒松町	東京都練馬区	4	57
松川町市村	島根県浜田市	3	58
桜江町谷住郷	江津市桜江町	3	57
桜江町谷住郷	千葉県市川市	2	55
桜江町大貫	京都府八幡市	2	67
桜江町鹿賀	広島県福山市	1	51
桜江町鹿賀	兵庫県川西市	2	61
桜江町鹿賀	兵庫県明石市	7	53
桜江町鹿賀	島根県邑智郡美郷町	2	58

(資料：アンケート調査)

第 - 2 表 空き家所有者の居住地  
(アンケート回答者)

島根県内		島根県外	
江津市	8	大阪府	7
浜田市	6	兵庫県	6
川本町	1	東京都	3
美郷町	1	京都府	2
		鳥取県	2
		福岡県	2
		神奈川県	1
		広島県	1
		千葉県	1
		静岡県	1
		愛知県	1
		香川県	1
計	16	計	28

単位：人

(資料：アンケート調査)

第 - 3 表 空き家所有者の居住地による類型

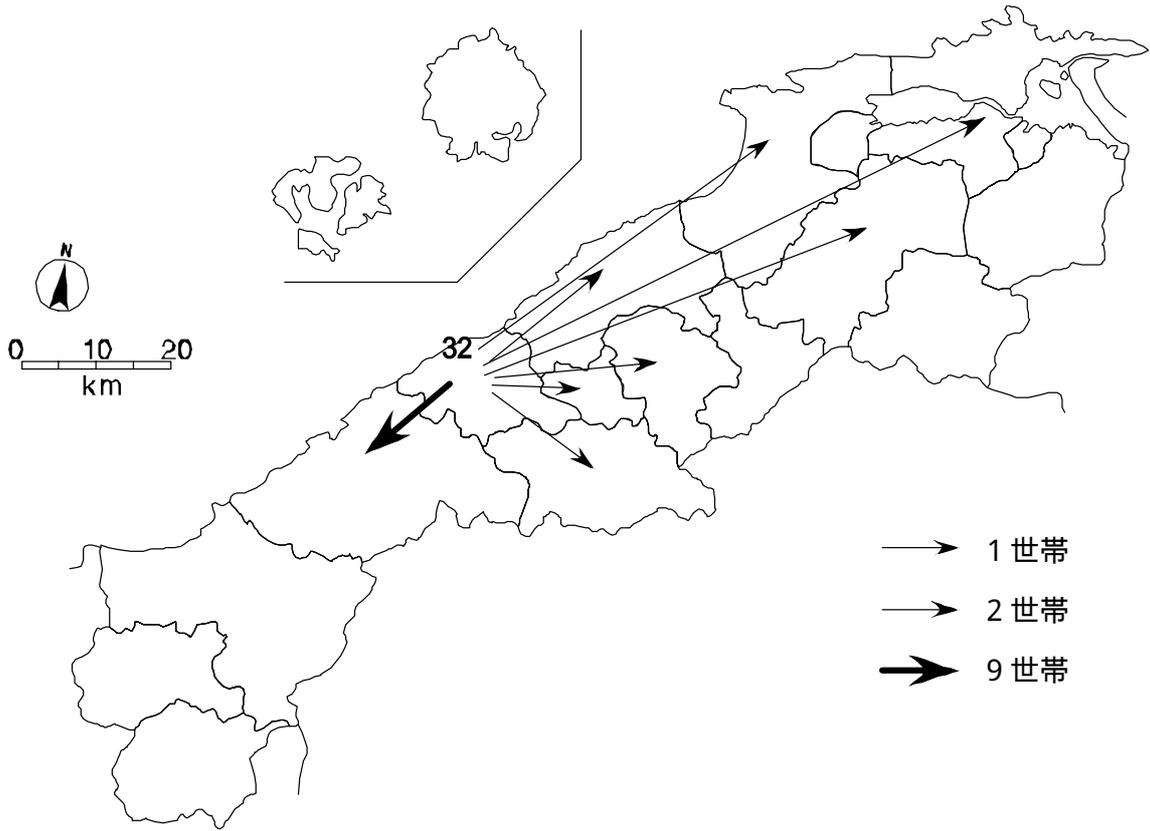
類型	内訳	人数
江津市内		10
島根県内	(浜田市, 美郷町, 川本町)	8
中国地方	(鳥取県, 広島県)	3
近畿地方	(京都府, 大阪府, 兵庫県)	16
その他の地方	(千葉県, 東京都, 神奈川県, 静岡県, 愛知県, 香川県, 福岡県)	10

(資料：アンケート調査)

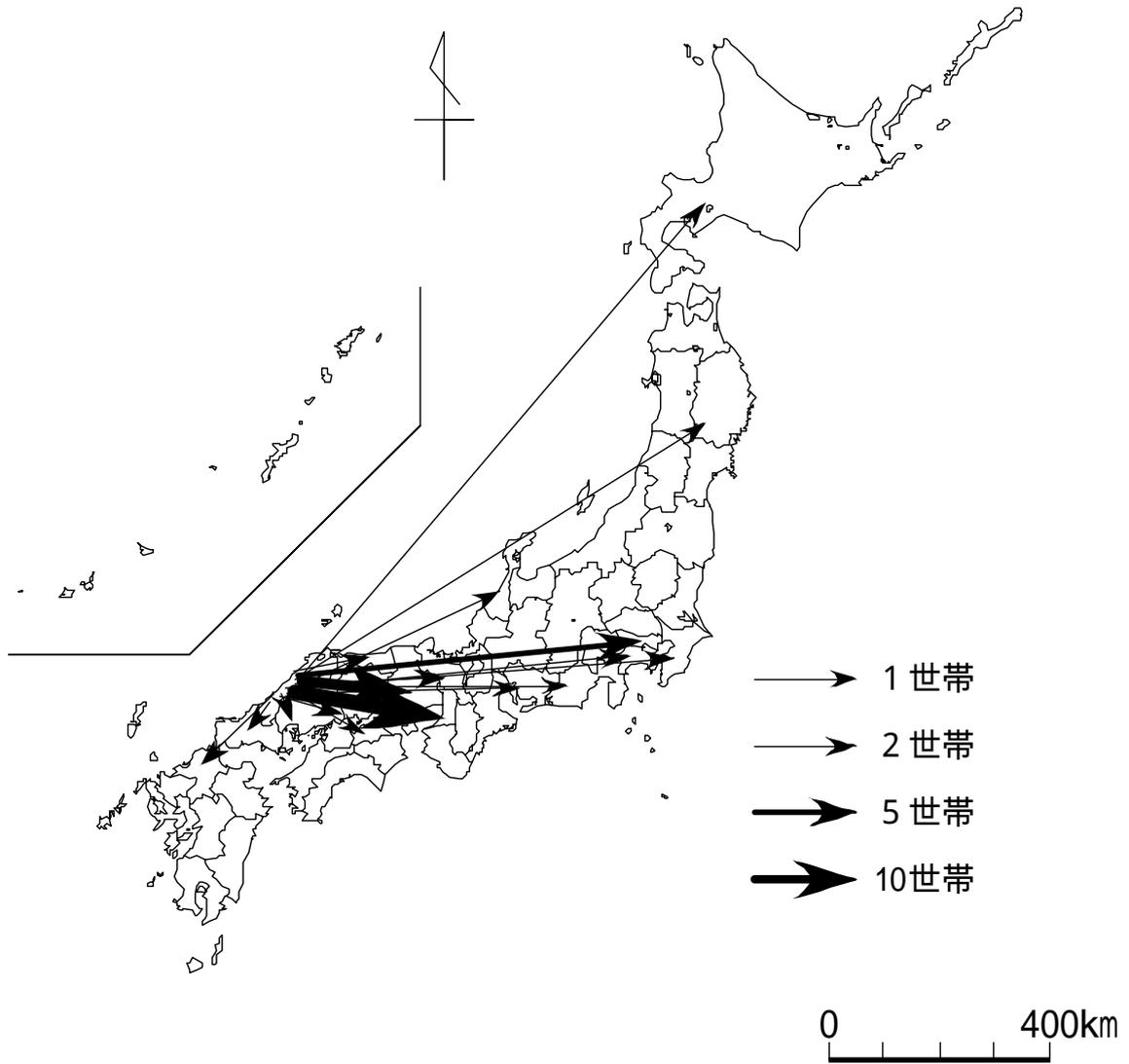
第 - 4 表 アンケート回答者が所有する空き家の所在地

地区(町・大字)	類型	空き家数(戸)
黒松町	海岸部	12
浅利町	海岸部	11
有福温泉町本明	内陸・山間部	5
桜江町鹿賀	江の川河岸部	4
波子町	海岸部	3
川平町南川上	江の川河岸部	2
後地町	海岸部	2
桜江町谷住郷	江の川河岸部	2
川平町平田	内陸・山間部	1
千田町	内陸・山間部	1
有福温泉町	内陸・山間部	1
都治町	内陸・山間部	1
松川町市村	江の川河岸部	1
桜江町大貫	江の川河岸部	1

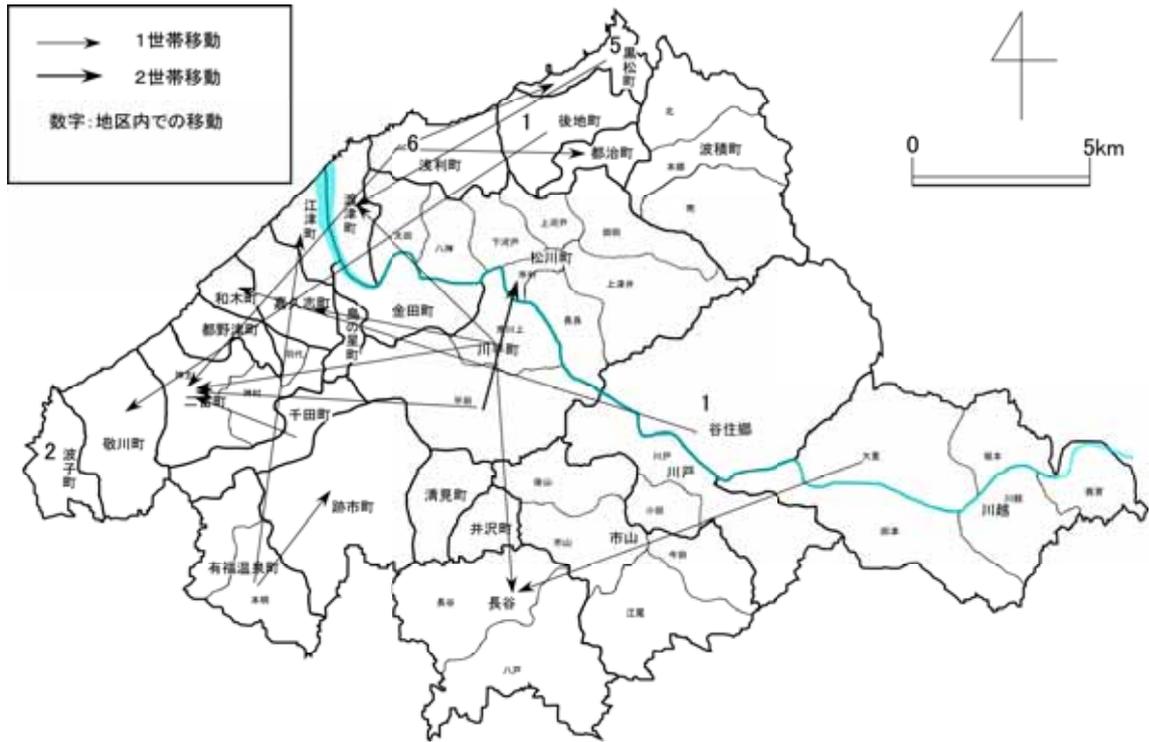
(資料：アンケート調査)



第 - 1 図 島根県内における空き家所有者の所在地  
 (資料：江津市による調査)



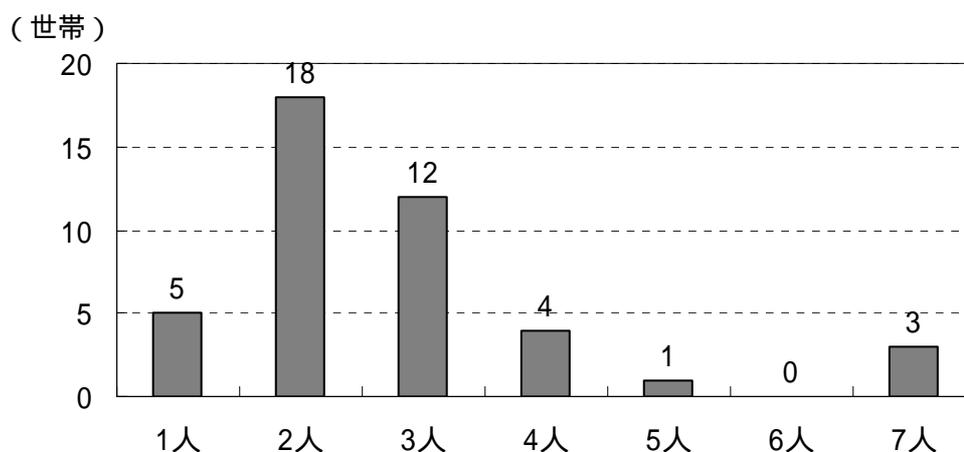
第 - 2 図 全国における空き家所有者の所在地  
 (資料：江津市による調査)



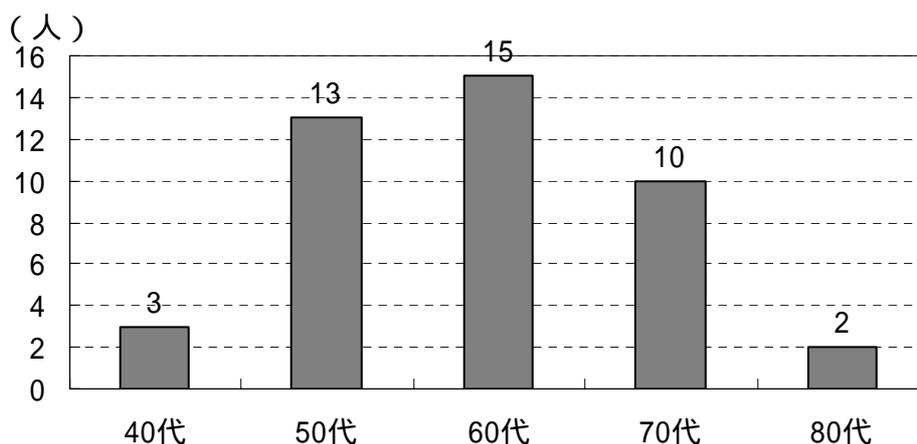
第 - 3 図 江津市内における空き家所在地と空き家所有者居住地の位置関係  
 (資料: 江津市による調査)

所有者と同居している家族の人数は平均 2.8 人で最高は 7 人家族である。最も多いのが 2 人暮らしであり、18 世帯であった。次に 3 人の世帯が 12 世帯と多く、一人暮らしの所有者は 5 世帯であった（第 - 4 図）。

世帯主の年齢は平均で 63.9 歳であり、最も若い世帯主は 45 歳、最高齢は 80 歳であった。50 代から 70 代の世帯主がそれぞれ 10 人以上と多く、最も多いのが 60 代で 15 人の世帯主がいる（第 - 5 図）。空き家所有者世帯のうち、高齢独居世帯は 70 代に 2 世帯あるのみである。2 人暮らしの高齢者世帯は世帯主年齢 60 代の世帯が 7 世帯、70 代の世帯が 6 世帯、80 代の世帯が 1 世帯ある。ただし、アンケート調査においては家族の人数と世帯主の年齢しか聞いておらず、高齢者とその子どもの 2 人暮らし世帯というパターンも想定できるため、2 人暮らしの高齢者世帯の全てが高齢夫婦世帯であるとは言い切れないが、独居高齢者世帯や高齢夫婦世帯がある程度存在しているといえる。



第 - 4 図 空き家所有者の家族の人数  
(アンケート調査より作成)



第 - 5 図 空き家所有者の世帯主年齢  
(アンケート調査より作成)

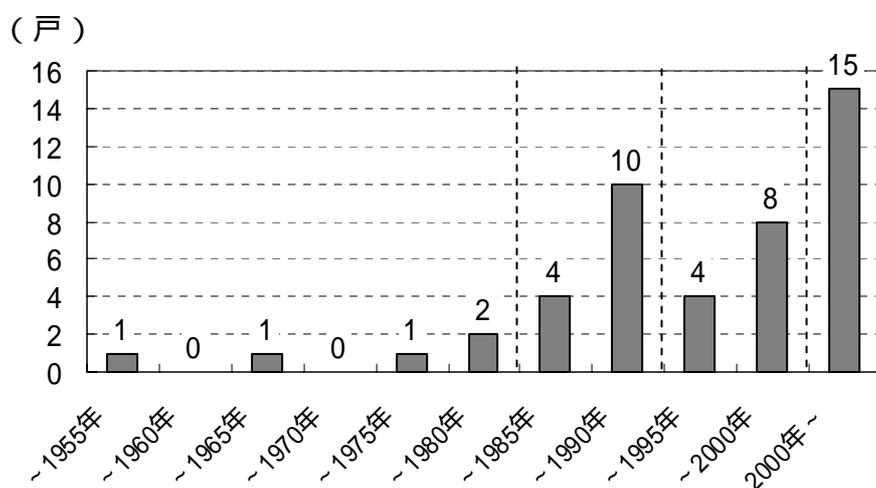
## (2) 非居住化による空き家の発生要因

### ア．空き家化の経緯

第 - 6 図はアンケート調査により得られた空き家化した時期である。アンケート調査でデータが得られた空き家のうち、最も古い空き家は 1954 年に発生した。その後 1980 年代前半まで空き家の発生は散見される程度であるが、1980 年代以降多くなる。特に 2000 年以降は 15 戸と多くなっている。もちろん、2 節でみてきたように、1980 年代後半以前に発生した空き家は多くが取り壊されているということもあるが、少なくとも現存する空き家は 1980 年代以降に発生した空き家が多いといえる。

建築してから空き家化するまでの年数は平均で 58.6 年であった。つまり、空き家になる家屋は建築されてから比較的時間が経ったものが多いことがいえる。

以下、分析に際しては空き家の発生した年代を 1970 年代以前、1980 年代、1990 年代、2000 年以降の 4 区分に分けて考察する。



第 - 6 図 空き家化した時期  
(アンケート調査より作成)

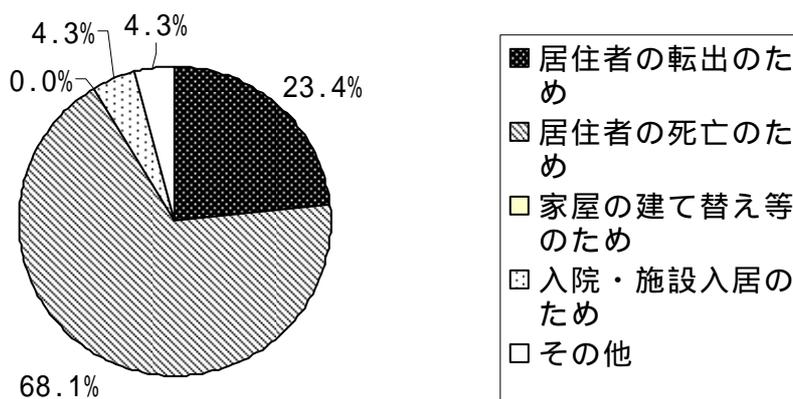
第 - 7 図はアンケート調査より得られた対象地域における空き家化の理由を示している。これによると、最も多い空き家化した理由は居住者の死亡のためであり、所有者のうち 68.1% が回答した。次いで、居住者の転出が 23.4% と多かった。また、少数ではあるが入院・施設入居のために空き家となった場合もみられた。なお、アンケート調査での回答はみられなかったが、空き家分布調査時に近隣や山間部から山のふもとに新しく家を建て、もとの家が空き家になったケースもみられた。この場合は空き家となったもとの家屋は物置などとして使用されることが多い。

空き家化した年代別でみると、1980 年代以降居住者の死亡による空き家化が多い傾向が変わらないことがわかる（第 - 8 図）。また、空き家が海岸部および江の川河岸部にある場合、3 割程度居住者の転出による空き家化が起きているのに対して、山間部にある場合、88.9% が居住者の死亡により空き家化しており、居住者の転出による空き家発生はみられない（第 - 9 図）。

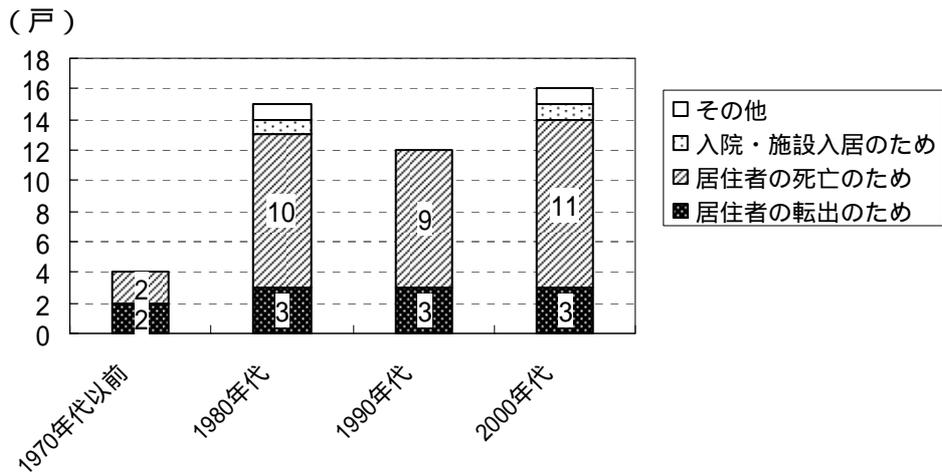
居住者の転出により空き家が発生する場合の、転出先は近畿地方が 6 世帯と最も多く、次いで島根県内とその他の地方（東京都と福岡県）が 2 世帯ずつ、江津市内への転出は 1 世帯であった（第 - 10 図）。

転出した理由（第 - 11 図）は別居していた家族と一緒に住むために最も多く、次いで就業・転勤のためが多かった。一方、生活に不便なためや家屋老朽化のためなど、生活環境に関する理由で転出した世帯はみられなかった。

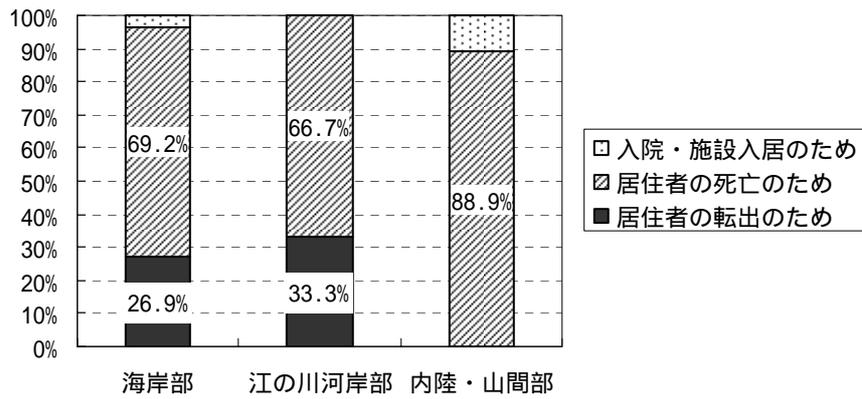
居住者の死亡による空き家の発生は、後継者が他出しているもしくは存在しないことを意味している。さらに他出している後継者が親世代の死亡によっても帰還しないことを意味する。



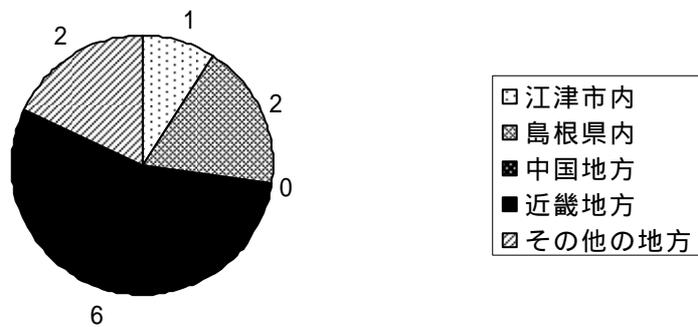
第 - 7 図 対象地域における空き家化の理由  
（アンケート調査より作成）



第 - 8 図 空き家化した時期別にみた空き家化の理由  
(アンケート調査より作成)

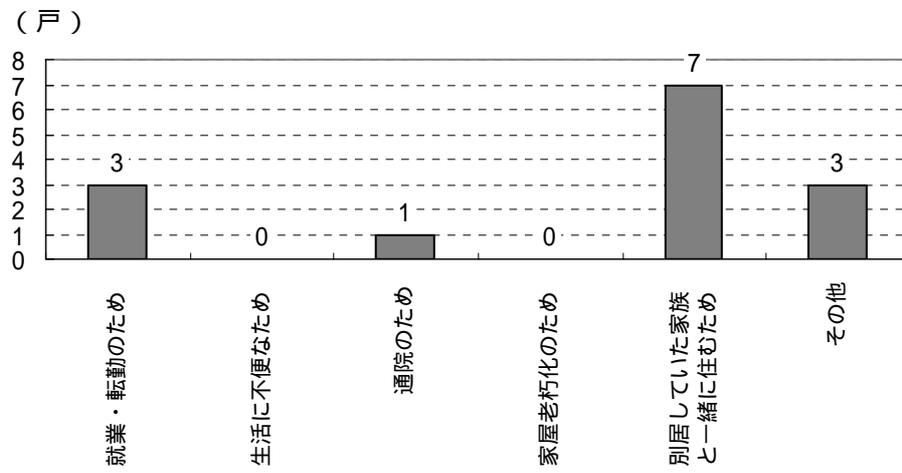


第 - 9 図 地域別にみた空き家化の理由  
(アンケート調査より作成)



第 - 10 図 転出者の転出先

(アンケート調査より作成)



第 - 11 図 転出の理由  
(アンケート調査より作成、複数回答含む)

#### イ．非居住化による空き家の発生要因

空き家発生の直接的な理由は家屋に居住者が存在しなくなることである。本節ではこれを非居住化として、その要因を検討してきたが、対象地域における空き家所有者を対象としたアンケート調査では居住者の死亡による空き家発生が多く、次いで居住者の転出による発生が多いという結果になった。

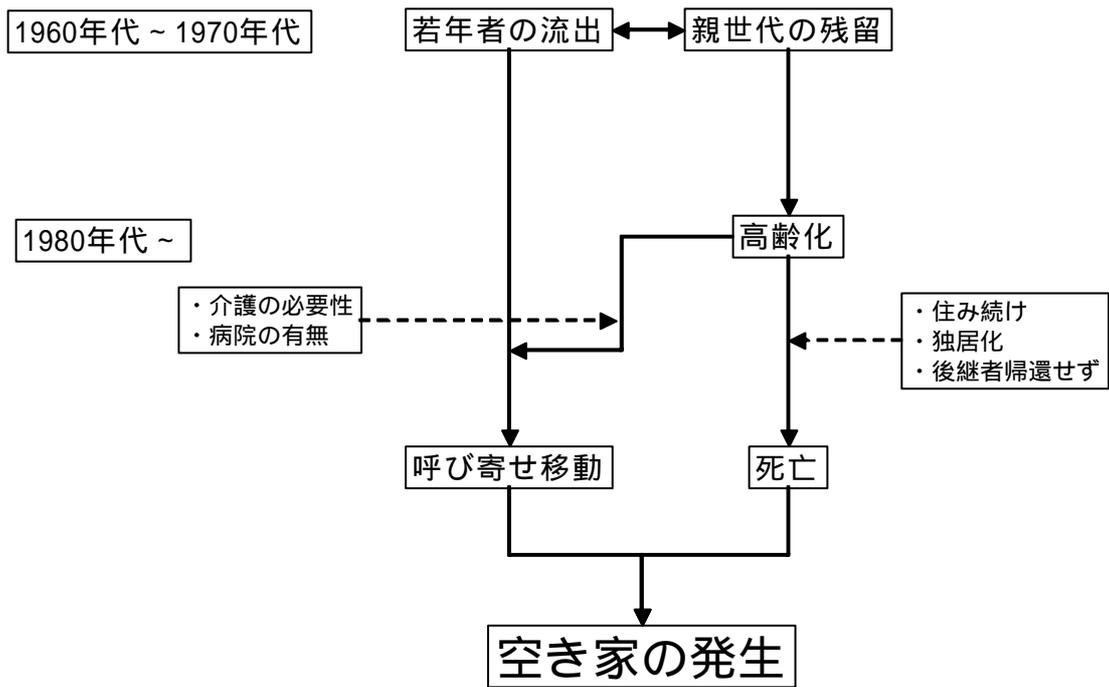
居住者の死亡による空き家発生には、不慮の事故など特別な場合を除き以下の要件が挙げられる。居住者が死亡の直前まで空き家となる家に住み続けている。居住者の配偶者が既に死亡している、または居住者に配偶者がいない。居住者の後継者が全員他出している、もしくは後継者がいない。居住者の死亡後、後継者が空き家となる家に帰還しない。また、中山間地域においては通常の場合、最後の居住者は高齢者である。

高齢者が中山間地域など条件不利な地域に住み続ける要因について田原・神谷（2002）は場所への愛着と居住戦略を挙げている。高齢者は住み慣れた場所に愛着があるため、住み続けることを希望している。また、住み続けるために居住戦略と呼ばれる適応戦略で、身近な社会関係を利用していることも確認されている。この居住戦略は中條（2003）においても確認されている。

居住者の転出による空き家の発生は他出した家族と一緒に住むためが多かった。これはいわゆる「呼び寄せ移動」<sup>11)</sup>である。平井（1998）は高齢者が家族と一緒に住むための移動をする場合、その多くは高齢者が主体的に移動を選択するのではなく、子どもなど家族が移動の主要因となっているとしている。つまり、介護の必要性が生じるなど上記の田原・神谷（2002）や中條（2003）が示したような居住戦略によっても住み続けることができなくなったときに高齢者が別居している家族のもとへ呼び寄せられる。

中山間地域や過疎地域では1980年代後半以降、人口減少の主な要因が社会減から自然減に転換する、いわゆる「過疎の第二段階」に突入しているといわれている。若年世代が都市部へ流出する減少は主に1960年代から1970年代にかけて起こっているが、1980年代後半以降は残留している若年世代の数が少ないため、転出数が少なくなっている。しかし、残留しているその親世代が高齢者となり、次々と死亡していくために人口減少が起こっている。近年の空き家発生はこのような過疎化の動向と無関係ではないといえる。

また、2節において完全ではないにしても、高齢化率の高い地区で空き家率も高くなっていることが明らかにされた。以上の結果が示すように空き家の発生には高齢化が大きく関連しているといえる。一方で、アンケート調査の結果からは生活利便性を求めた転出はみられず、蟹江（1989）が示したような挙家離村による空き家発生などは近年では少なくなっているといえる。ただし、生活利便性は転出の直接的な要因ではないとしても、間接的な要因である可能性はある。自由記述欄で道路事情の悪さや公共交通機関の少なさを訴えた所有者が4人いた。道路事情の悪さが所有者の帰還を阻害していることは十分に考えられる。



第 - 12 図 家屋への非居住化要因  
(筆者原図)

## 4、空き家の管理実態と非流動化要因

### (1) 空き家の管理実態

#### ア．空き家の管理

前節では、空き家発生の一時的な要因である、非居住化の要因について検討した。しかし、居住者が死亡や転出することにより住居の非居住化が起こったとしても、すぐに家屋の売却や貸し出し、取り壊しなどを行い家屋を流動化させれば空き家として残ることはない。空き家の発生には二次的な要因として家屋の非流動化があると考えられる。そこで、本節では空き家が空き家のまま残存するという、非流動化の要因について検討する。

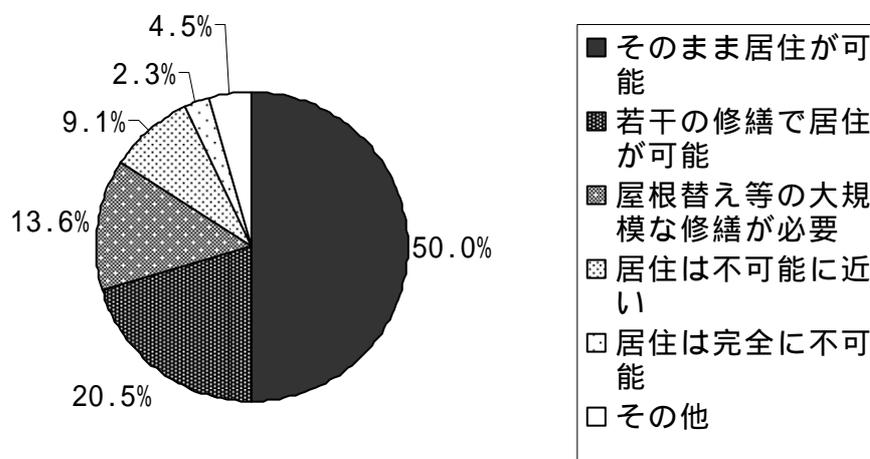
空き家が流動化しない要因については、川嶋・浦（1989）で「息子が定年になったら戻る。帰る場所が無くなるので貸さない」と挙げられている。中園・山本（2006）は「家主自身による盆正月、法事、家族の帰省時における利用や、仏壇・位牌の安置、家具の保管等により、持家の貸し出しに消極的である点」、「農村地域においては不動産が未発達で、都市部と比較すると空き家の賃貸市場への出現度が極めて低い現状」である点、「空き家の老朽化の進行と設備更新の必要性から、貸し出し可能な状態にするには高額な改修費用となる場合が多い」点、「所有者が見知らぬITターン者に持家を貸し出すことに対する不安感の存在と、所有者と入居者の信頼関係構築の困難性」という4点を挙げている。

川嶋・浦（1989）の挙げた要因は極めて限定的である。中園・山本（2006）が挙げた要因は整理されているものの、序論で触れているのみであり、実証されているわけではない。

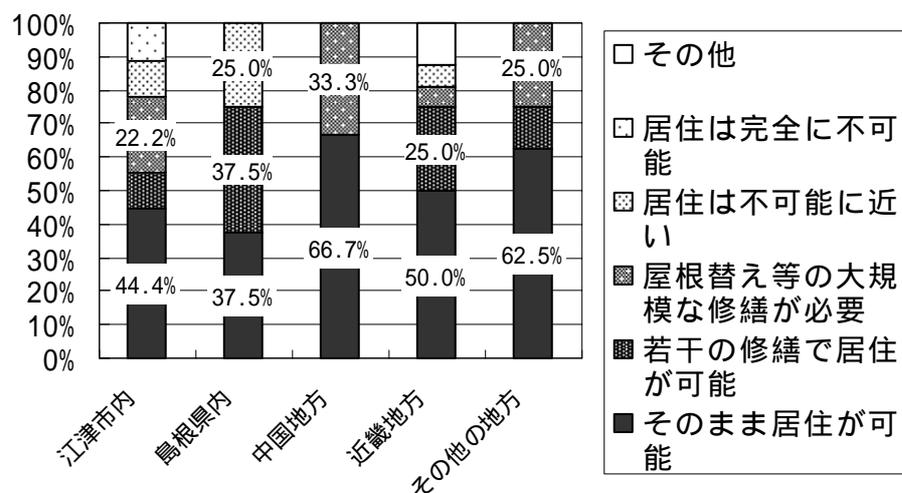
中園・山本（2006）が挙げた非流動化の要因は空き家の管理と関係している。そこで本節では空き家の管理についてもみていく。

空き家の管理については空き家分布調査により2節でもみてきたが、2節における空き家管理に関する評価は調査者の目視によるものであった。ここではアンケート調査の結果から空き家所有者がどのように空き家を管理しているか、その実態についてみていく。

第 - 1 図は空き家所有者からみた自身の所有する空き家の居住可能性を示している。50.0%の所有者が自分の所有している空き家は「そのまま居住が可能」としてしており、「居住は不可能に近い」、もしくは「居住は完全に不可能」と所有者がみなした空き家は合わせて 11.4%であった。この結果は、2節における調査者の目視による結果よりも「そのまま居住が可能」である状態の空き家が多い。

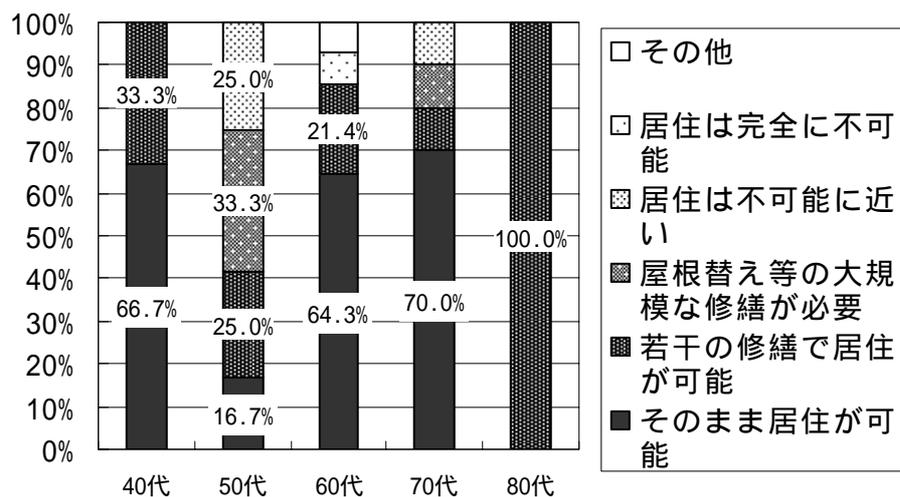


第 - 1 図 所有者からみた空き家の居住可能性  
(アンケート調査より作成)

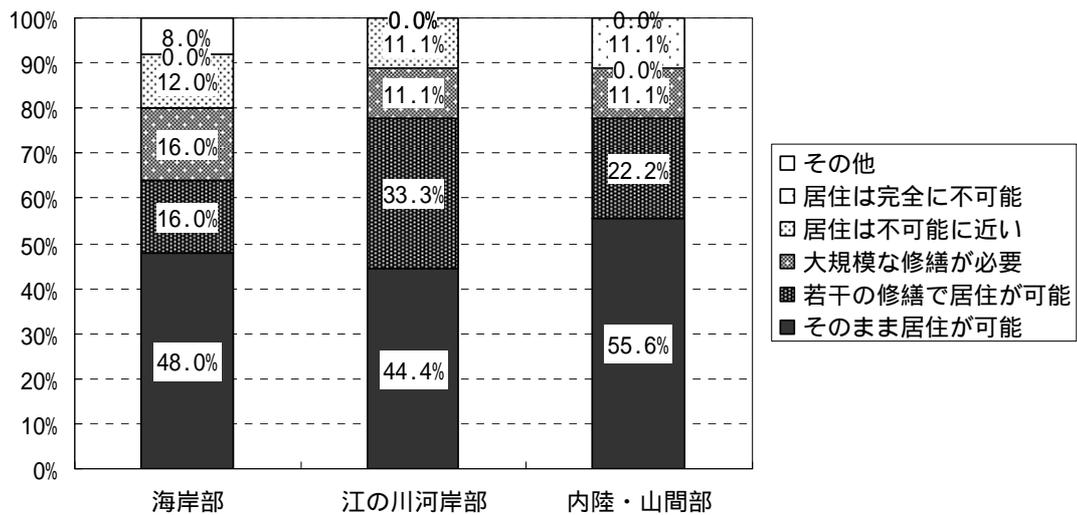


第 - 2 図 所有者の居住地別にみた空き家の居住可能性  
(アンケート調査より作成)

所有者の属性別にみると、所有者の居住地別では江津市内や島根県内など比較的近距離の場所に居住している所有者が所有する空き家で管理状態が悪く、遠距離の場所に居住する所有者が所有する空き家で管理状態が良いという傾向があった(第 - 2 図)。つまり、江津市内や島根県内など距離が近く、いつでも帰って管理できる場所に所有者が居住しているにもかかわらず、管理状態の悪い空き家が多いということである。所有者の年齢別では、50代の所有者が所有する空き家の管理状態が他の年代よりも比較的悪い傾向がある(第 - 3 図)。空き家の所在地別にみると、海岸部にある空き家でやや管理状態の悪い空き家が多い(第 - 4 図)。

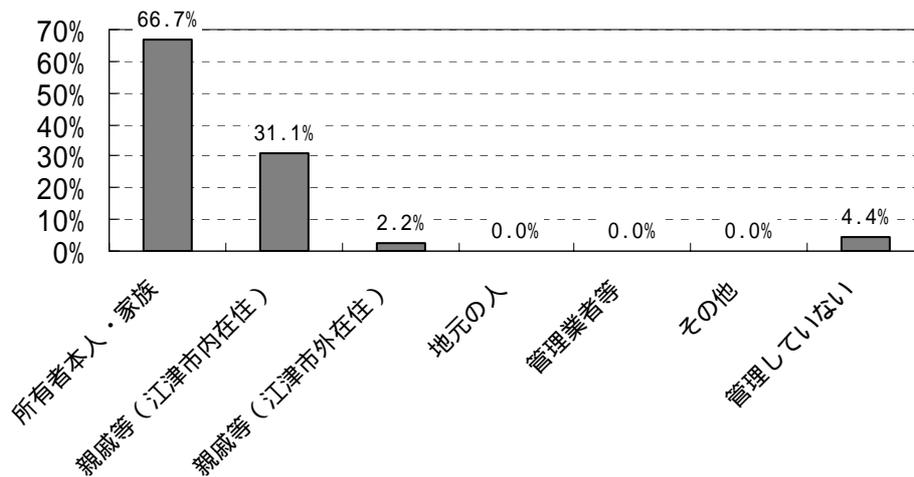


第 - 3 図 所有者の年齢別にみた空き家の居住可能性  
(アンケート調査より作成)

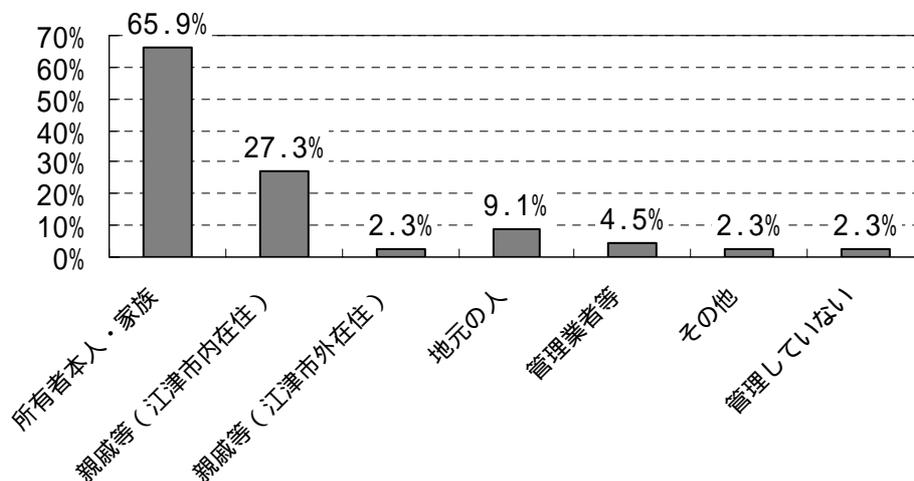


第 - 4 図 空き家の所在地別に見た空き家の居住可能性  
(アンケート調査より作成)

次に、空き家の管理者についてみていく。空き家の管理については遊佐ほか(2006)より清掃・修繕や空気の入替えなどの家屋の管理と草刈りや庭の手入れなどの家屋周囲の管理に大別される。第 - 5 図は家屋の管理について、第 - 6 図は周囲の管理について、それぞれの管理者について示している。家屋の管理と周囲の管理は、ともに所有者本人およびその家族または江津市内在住の親戚等によって行われている場合が多く、家族や親戚以外の他者が行っているケースはみられない。周囲の管理も同様に所有者本人およびその家族または江津市内在住の親戚等によって主に行われているが、地元の人や管理業者が行っている場合も多少ではあるものみられる。

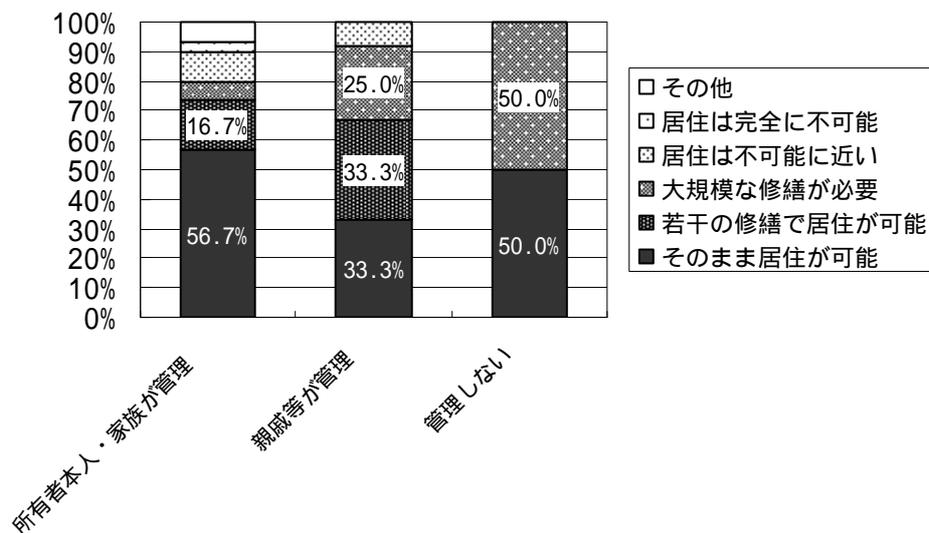


第 - 5 図 対象地域における空き家の管理者（家屋の管理）  
（アンケート調査より作成、複数回答含む）



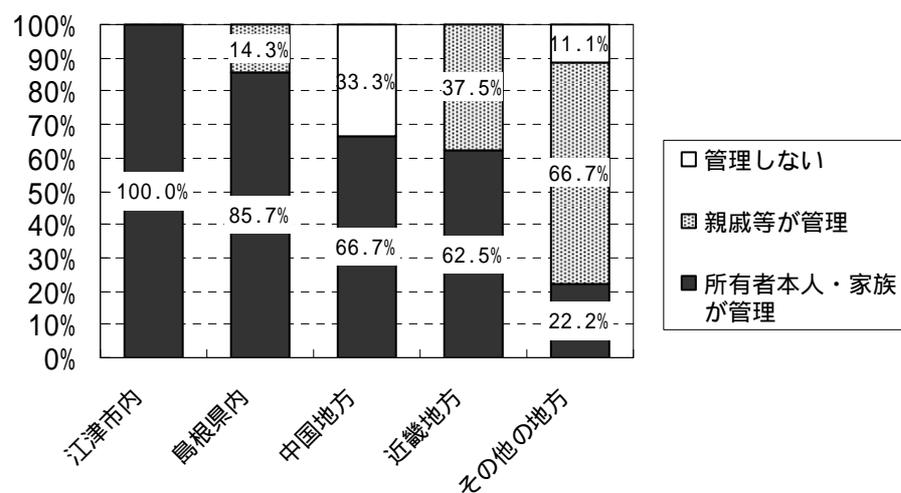
第 - 6 図 対象地域における空き家の管理者（周囲の草刈り・庭の手入れ）  
（アンケート調査より作成、複数回答含む）

管理者によって空き家管理の状態に差がみられるかどうかみついてみていく。所有者本人または家族が空き家を管理している場合、その空き家が「そのまま居住が可能」である割合は56.7%であり、親戚等が管理している場合の33.3%に比べて高くなっている(第 - 7 図)。しかし、「若干の修繕で居住が可能」と合わせると所有者本人が管理している場合が73.3%であり親戚等が管理の66.7%と比べても大きな差はみられなくなる。そのため、所有者本人または家族が管理している場合と所有者の親戚等が管理している場合とでは、空き家管理の状態に大きな差はないといえる。



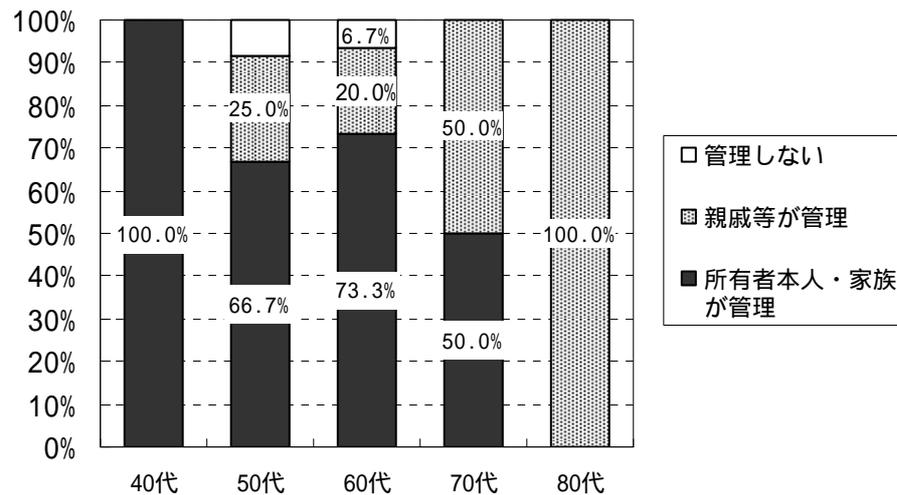
第 - 7 図 空き家の管理者（家屋の管理）別にみた居住可能性  
（アンケート調査より作成）

注）「所有者本人・家族が管理」と「親戚等が管理」の両方に回答した所有者は「所有者本人・家族が管理」に分類する

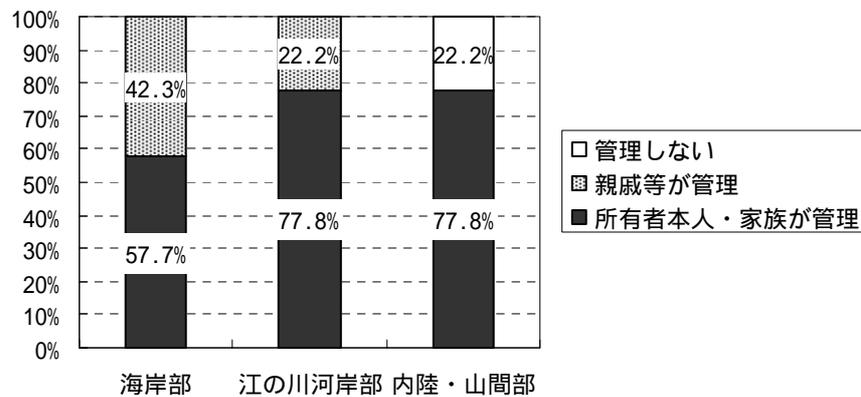


第 - 8 図 所有者の居住地別にみた空き家の管理者（家屋の管理）  
（アンケート調査より作成）

所有者の居住地別に空き家の管理者をみると、所有者が江津市内に居住している場合、全員が所有者本人もしくは家族で管理している（第 - 8 図）。江津市から遠い位置に居住するほど所有者本人もしくは家族で管理する割合が減少し、親戚等で管理する割合が増加する傾向にある。また、所有者の年齢別では 40 代で全員が自ら管理し、50 代では 66.7% が、所有者自らが管理している（第 - 9 図）。60 代では 73.3% と 50 代よりも若干高い割合で所有者が管理している。70 代では所有者本人が管理する場合と親戚等が管理の場合が同数であり、80 代では全員親戚等が管理していた。このように、所有者の年齢別にみると、ほぼ高齢になるほど管理が本人から親戚等に移る傾向がみられる。



第 - 9 図 所有者の年齢別にみた空き家の管理者（家屋の管理）  
（アンケート調査より作成）



第 - 10 図 空き家の所在地別にみた空き家の管理者（家屋の管理）  
（アンケート調査より作成）

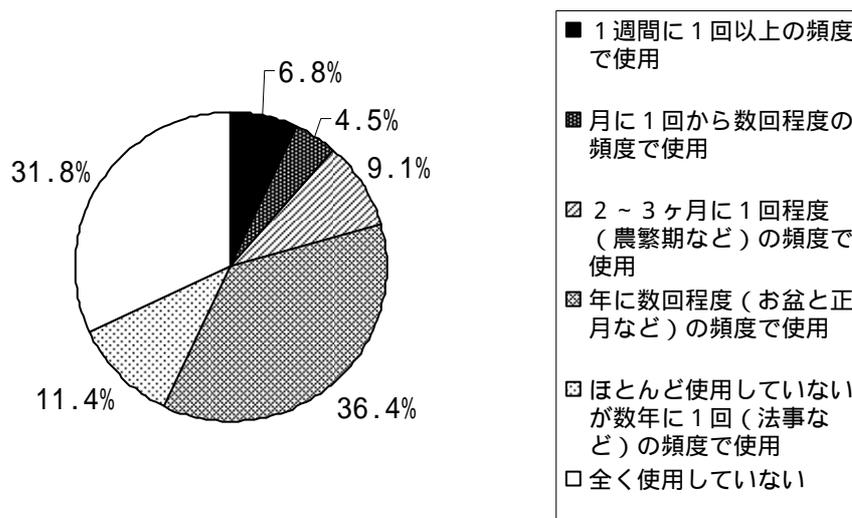
### イ．空き家の使用頻度と使用理由

次に、所有者がどのくらいの頻度で帰省し、使用しているかについてみていく（第 - 11 図）。これによると 56.8%の所有者が 1 年に 1 回以上帰省して空き家を使用している。その中で最も多いのがお盆と正月など年に数回程度の頻度で帰省する所有者であり、全体の 36.4%であった。また、11.3%の所有者が 1 ヶ月に 1 回以上の高い頻度で空き家を使用しており、そのうち全体の 6.8%にあたる所有者が 1 週間に 1 回以上という頻度で空き家を使用している。

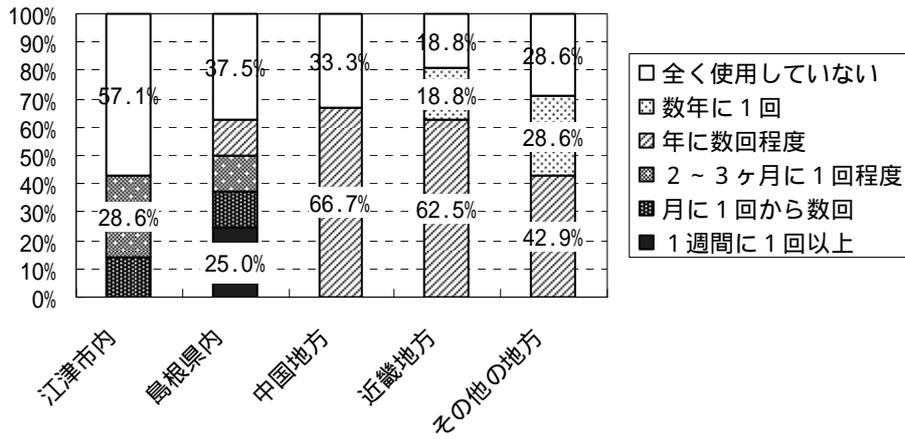
江津市内に居住する空き家所有者のうち、半数以上の 57.1%が空き家を全く使用していなかった（第 - 12 図）。また、江津市以外の島根県内に居住する空き家所有者のうち約 40%が月に 1 回以上の高い頻度で空き家を使用していた。島根県外に居住する空き家所有者は年に数回程度帰省して空き家を使用することが多い。また、空き家を全く使用しない所有者も島根県内に居住する空き家所有者よりも少ない。

空き家の所在地別に見てみると、海岸部と江の川河岸部の地区にある空き家では年に数回程度使用されることが多く、内陸部や山間部の地区にある空き家では月に一回以上の頻度で使用されることが他の地区よりも多い（第 - 13 図）。

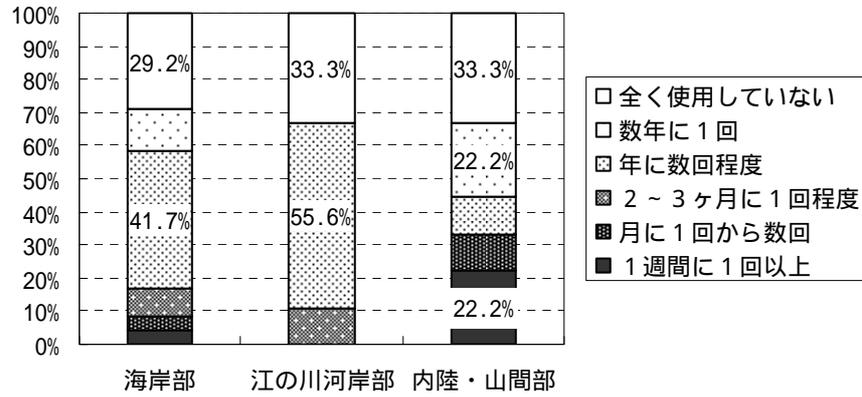
空き家を使用する理由は墓参りや仏壇を拝むためが多く（22 人）、次いで家やその周辺の管理（14 人）、荷物を置くため（11 人）と続く（第 - 14 図）。特に、年に数回程度の頻度で空き家を使用する所有者では 93.8%（15 人）の所有者が墓参りや仏壇を拝むため空き家を使用している（第 - 15 図）。2～3 ヶ月に 1 回以上の頻度で空き家を使用する所有者の空き家使用の理由は家やその周辺の管理のためと荷物を置くためが多かった。このことはつまり、空き家を物置として利用している場合が多いことを意味している。



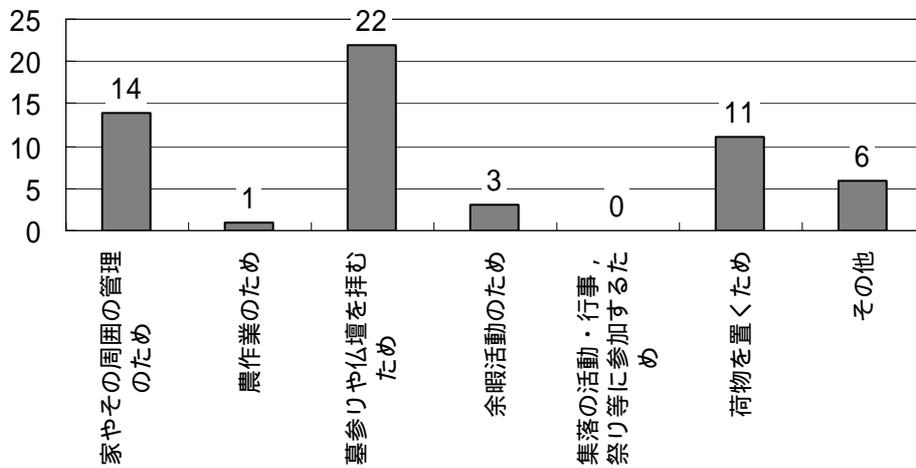
第 - 11 図 所有者による空き家の使用頻度  
（アンケート調査より作成）



第 - 12 図 所有者の居住地別にみた空き家の使用頻度  
(アンケート調査より作成)

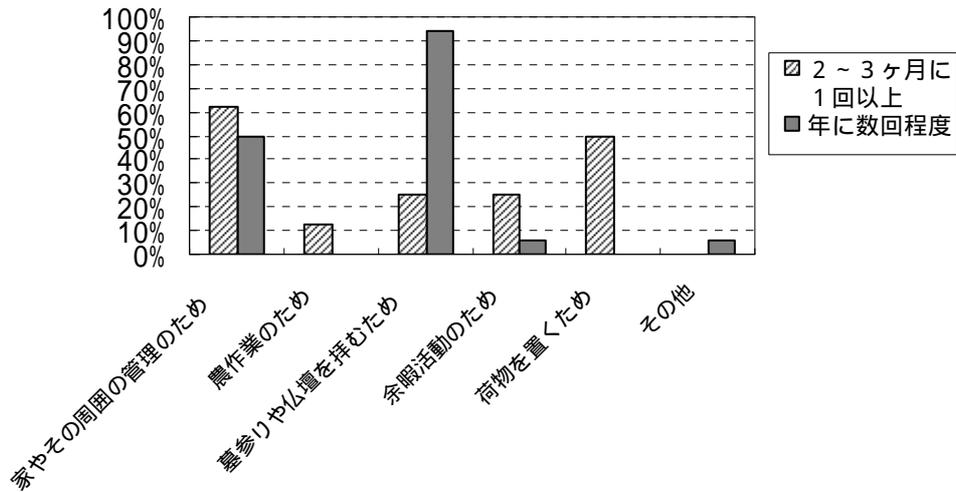


第 - 13 図 空き家の所在地別にみた空き家の使用頻度  
(アンケート調査より作成)



第 - 14 図 空き家使用の理由

(アンケート調査より作成)

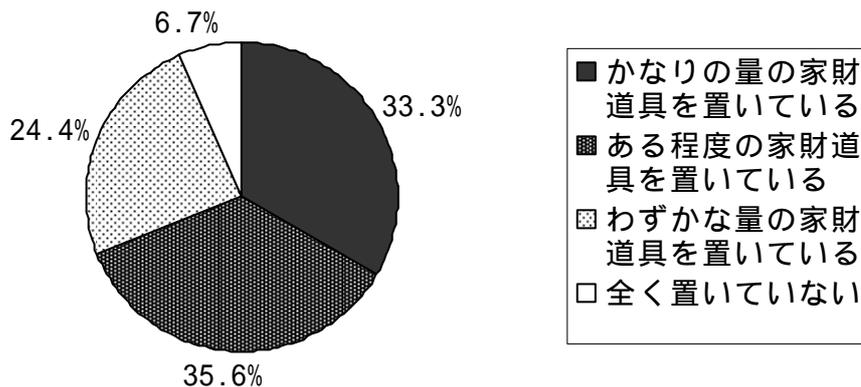


第 - 15 図 使用頻度別にみた空き家使用の理由  
(アンケート調査より作成)

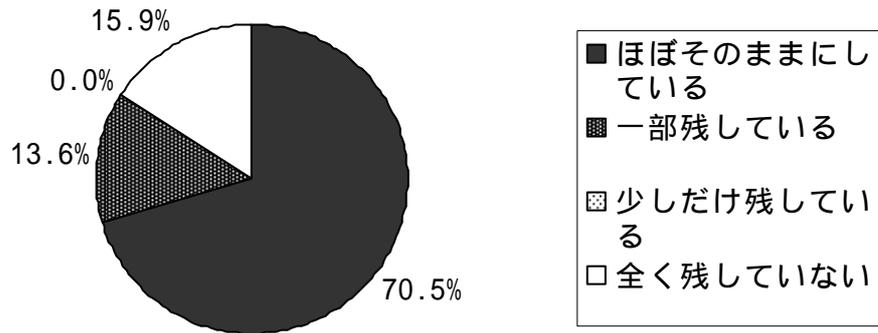
#### ウ．家財道具・仏具の残存

家財道具は 93.3%の空き家で置いてあり、全く家財道具を残していない空き家は 6.7%にすぎなかった(第 - 16 図)。33.3%の空き家ではかなりの量の家財道具を残していると回答している。また、70.5%の空き家で仏壇・仏具をそのまま残している(第 - 17 図)。第 - 図の結果と合わせると、仏壇や仏具を残して、その仏壇を拜むために帰省する所有者が多いことがいえる。

しかし、大量の家財道具を残していることは、そこで生活をするためというような積極的な理由よりも、単に生活に必要なもの以外を残しているため、もしくは不要なものを置く物置として使用しているためという意味合いが強いと思われる。



第 - 16 図 家財道具の残存状況  
(アンケート調査より作成)



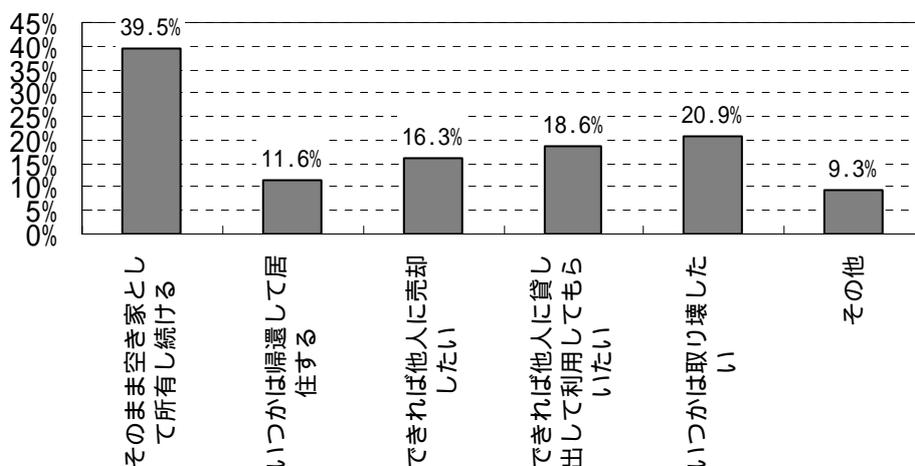
第 - 17 図 仏壇・仏具の残存状況  
(アンケート調査より作成)

## (2) 空き家の非流動化要因

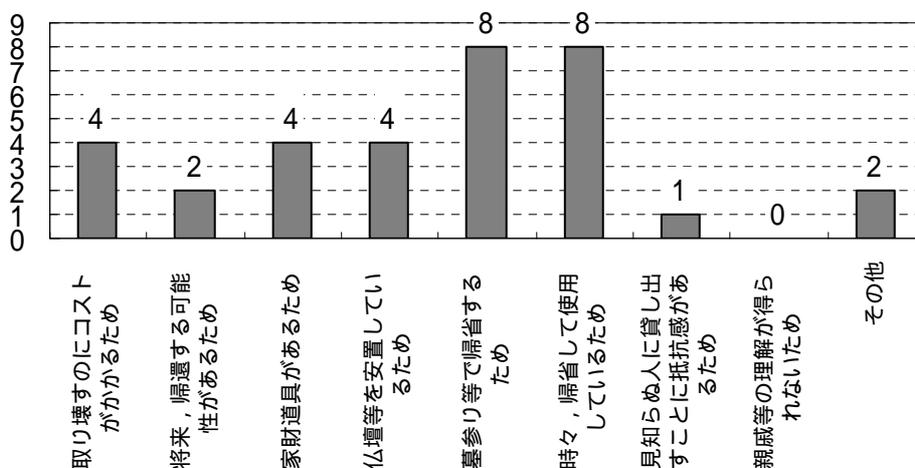
### ア．所有者の意向

第 - 18 図は空き家所有者が今後所有する空き家をどのように処遇するか聞いた結果である。売却（16.3%）や貸し出し（18.6%）を希望する所有者もいるものの、そのまま空き家として所有し続けることを希望する所有者（39.5%）が多い。また、いつかは取り壊したいと答えた所有者も 20.9%存在した。その他の意向としては、「更地にして、ペンションを建てる」などがあつた。

そのまま空き家として所有し続ける理由としては、墓参り等で帰省するため（8人）、時々帰省して使用するため（8人）など、帰省して使用することがその理由として多い（第 - 19 図）。また、同様の理由として家財道具（4人）や仏壇（4人）を置いているためそのまま空き家として所有し続けるとしている所有者もいる。その他の理由としては「先祖代々の土地や家を自分の代で手放したくない」ということがあつた。



第 - 18 図 空き家所有者の今後の処遇に対する意向  
（アンケート調査より作成、複数回答含む）

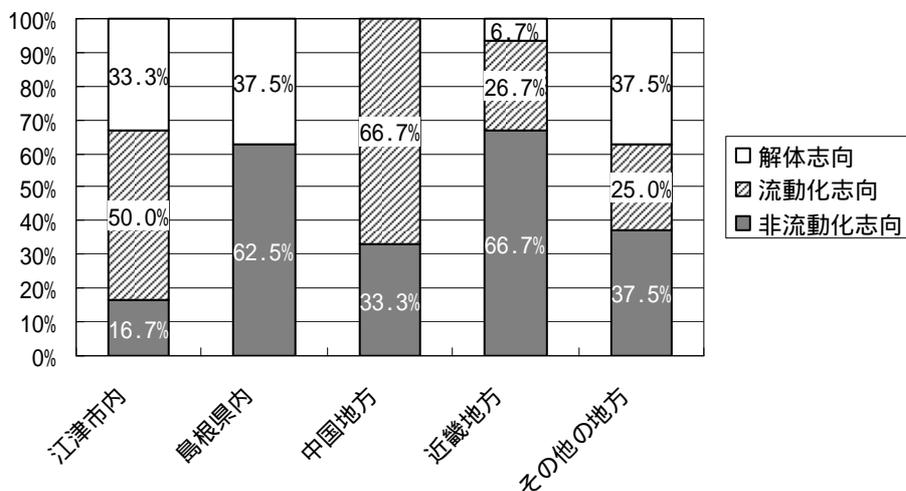


第 - 19 図 そのまま空き家を所有し続ける理由  
（アンケート調査より作成、複数回答含む）

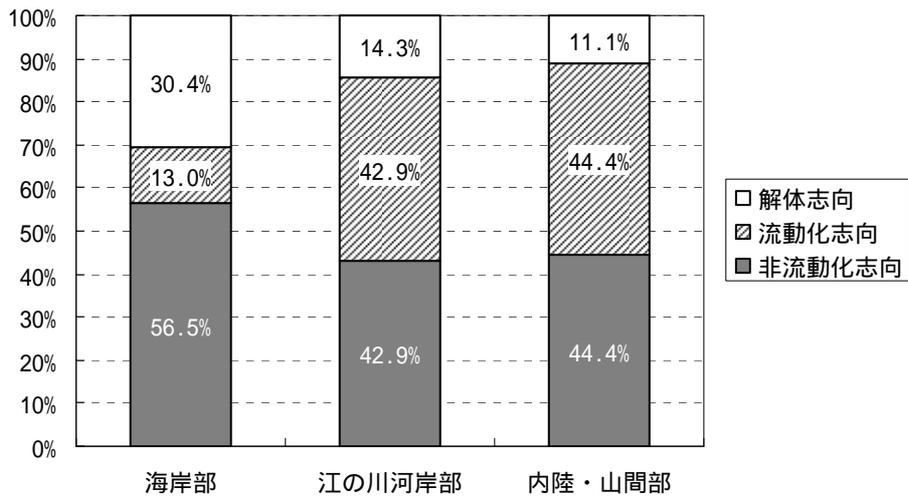
現在所有している空き家を「そのまま空き家として所有し続ける」所有者と「いつかは帰還して居住する」所有者を「A．非流動化志向所有者」に、「できれば他人に売却したい」所有者と「できれば他人に貸し出して利用してもらいたい」所有者を「B．流動化志向所有者」に、「いつかは取り壊したい」所有者を「C．撤去志向所有者」にそれぞれ分類し、その特徴をみていく。なお、複数回答により、2つの類型に属している所有者もいるが、その所有者については意向があいまいなため考察から外した。

所有者の居住地別にみると、江津市内に居住している所有者と島根県以外の中国地方に居住している所有者で流動化志向が高く、江津市以外の島根県内や近畿地方に居住している空き家所有者では非流動化志向が高い（第 - 20 図）。空き家の所在地別にみると、海岸部に所在する空き家の所有者で、流動化志向の割合が低く、解体志向の割合が高くなっている（第 - 21 図）。家屋の居住可能性別にみると、そのまま居住が可能な空き家で非流動化志向が高く、家屋の状態が悪くなるほど解体志向が高くなっている（第 - 22 図）。空き家の使用頻度別にみると、2～3ヶ月に1回以上の高い頻度で空き家を使用している所有者のうち66.7%が非流動化志向であり、流動化を志向する所有者はいない（第 - 23 図）。年に数回から数年に1回程度の頻度で空き家を使用する所有者は非流動化志向が57.1%と高いものの、流動化志向の所有者も33.3%存在する。帰省して使用する頻度が高いほど空き家をそのまま所有し、その頻度が低いと貸し出しや売却への抵抗感が少なくなる傾向がみられる。また、空き家を使用していない所有者は取り壊しを望むものが多い。

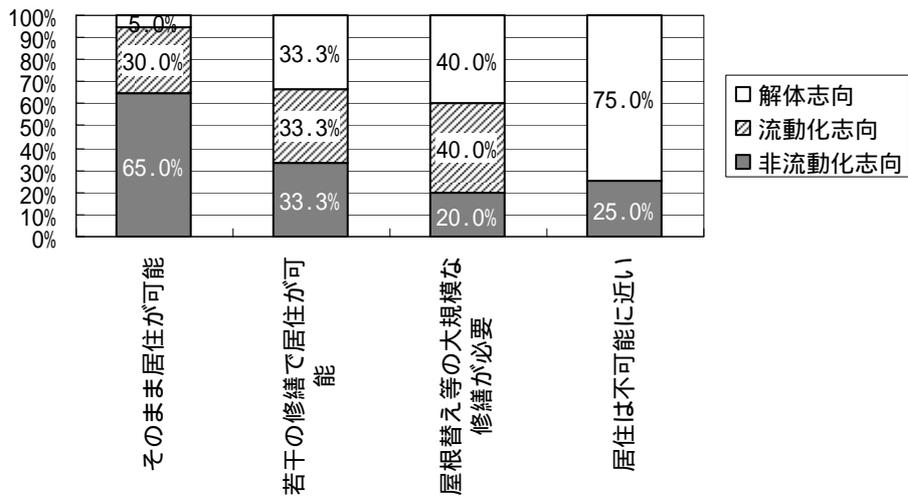
家財道具や仏壇・仏具は残しているほど非流動化志向が高く、逆に残していなければ流動化志向が高くなる傾向がある（第 - 24 図、第 - 25 図）。



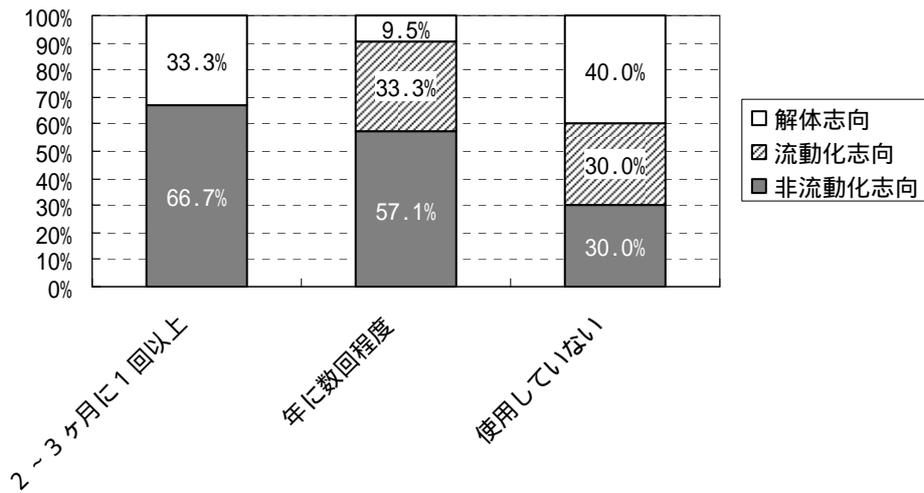
第 - 20 図 居住地別にみた所有者の意向  
（アンケート調査より作成）



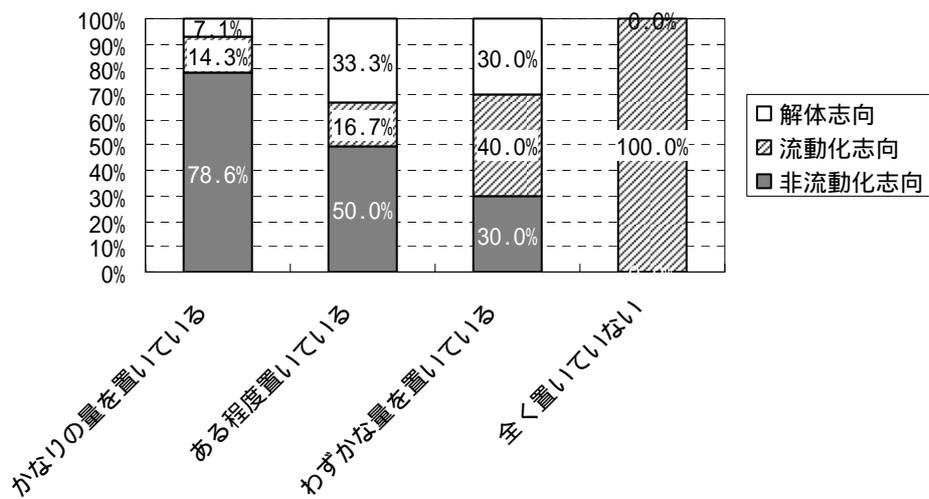
第 - 21 図 空き家所在地別にみた所有者の意向  
(アンケート調査より作成)



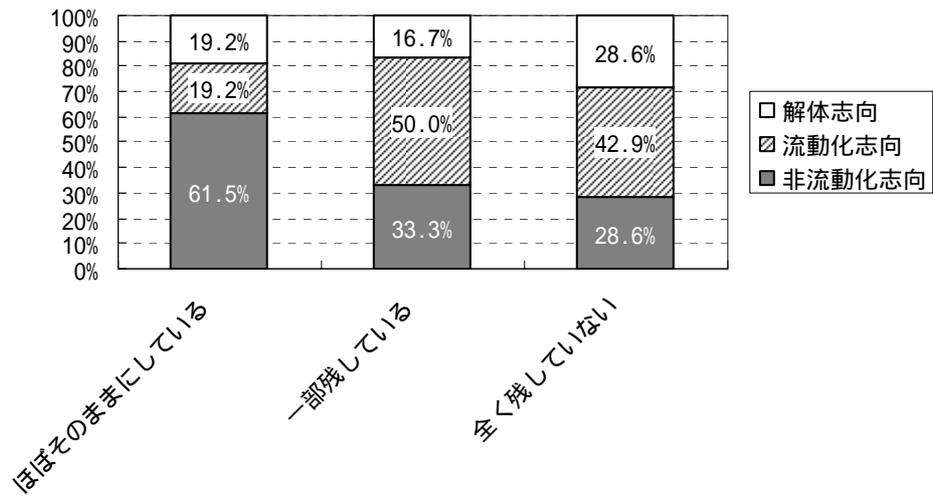
第 - 22 図 居住可能性別にみた所有者の意向  
(アンケート調査より作成)



第 - 23 図 空き家の使用頻度別にみた所有者の意向  
(アンケート調査より作成)



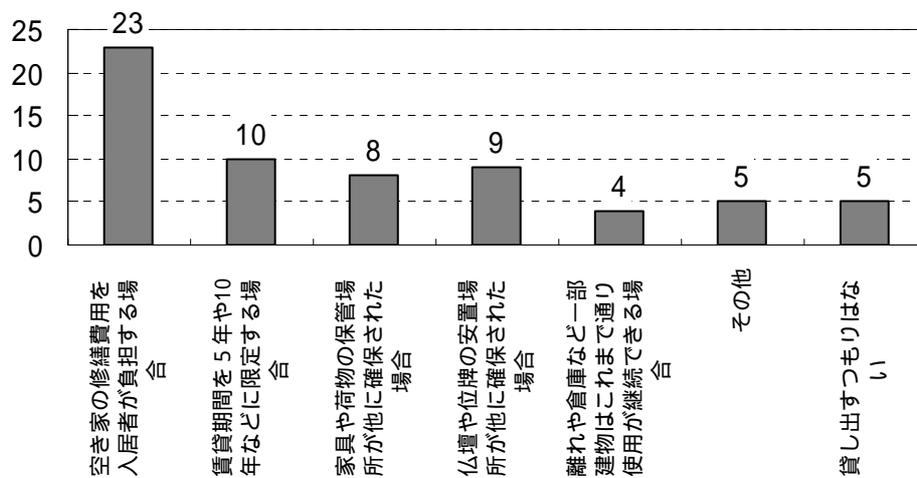
第 - 24 図 家財道具の残存状況別にみた所有者の意向  
(アンケート調査より作成)



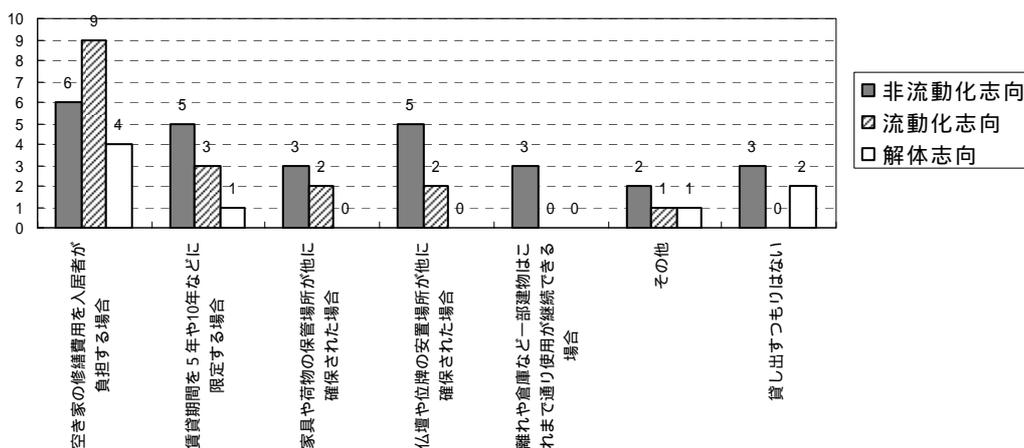
第 - 25 図 仏壇・仏具の残存状況別に見た所有者の意向  
(アンケート調査より作成)

第 - 26 図は所有者に対して、空き家を貸し出すとしたら、その条件は何かということを書いたものである。最も多かった貸し出すための条件は「空き家の修繕費用を入居者が負担する場合」(23人)であった。次に多かった条件は「賃貸期間を5年や10年などに限定する場合」(10人)であった。また、「家具や荷物の保管場所が他に確保された場合」(8人)や「仏壇や位牌の安置場所が他に確保された場合」(9人)など、空き家にある家財道具や仏壇・仏具を他の場所に移動させることができれば貸し出してもよいという回答も得られた。その一方で、どのような条件があっても貸し出すつもりはないと回答した所有者も5人いた。

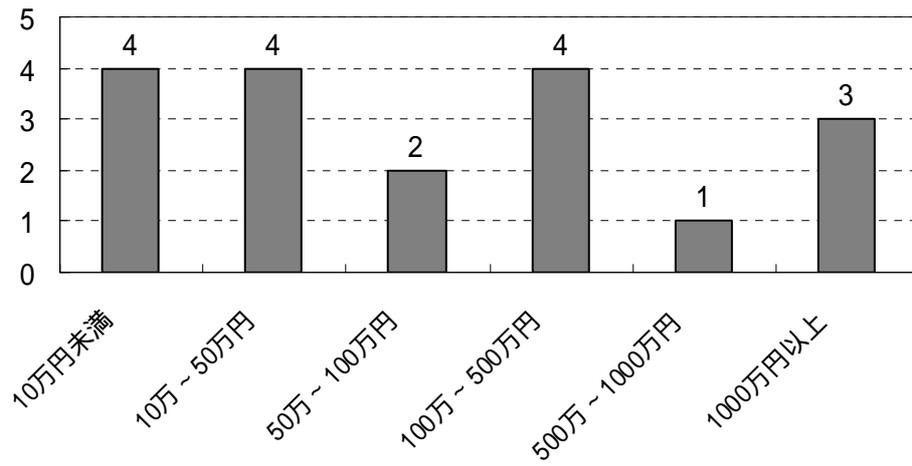
空き家の居住を可能にするための修繕費用は、10万円未満とほとんどかからない空き家から、多いところでは1,000万円以上かかるとされている空き家までさまざまである(第 - 28 図)。



第 - 26 図 空き家を貸し出す条件  
(アンケート調査より作成、複数回答含む)



第 - 27 図 所有者の意向別にみた空き家を貸し出す条件  
(アンケート調査より作成、複数回答含む)



第 - 28 図 空き家改修に必要な金額  
(アンケート調査より作成)

## イ．空き家の非流動化要因

本章では空き家発生要因の第二の側面である空き家が空き家のまま所有され、存続している要因、すなわち空き家の非流動化の要因を検討してきた。

アンケート調査の結果から、今後も空き家を空き家のまま所有する意向である所有者が多く、流動化が進んでいないといえる。空き家の流動化を望まない所有者の特性は比較的遠方に居住している所有者が多いものの、年数回以上は帰省して空き家の管理をしている所有者が多い。年数回の帰省で家屋の管理を行うことにより、空き家の居住可能性を維持することができるため、所有している空き家はそのまま居住が可能な空き家である場合が多い。また、仏壇や家財道具を多く残していることもその特徴である。このように空き家をそのまま空き家として所有する意向である所有者は空き家の管理をよく行っている傾向がみられる。

今後も空き家を空き家のまま所有する理由として帰省して使用するためと回答した所有者が多かった。所有者の多くはお盆と正月など年数回帰省することが多い。また、帰省する目的は仏壇や墓を拝むためや管理のため、荷物などを置くためが多かった。家財道具は生活のために積極的に残しているというよりも処分できずに残しておくケースが多い。そのため、空き家を空き家のまま所有する意向は、何か目的があって積極的に所有しているというよりも、ただ何となく、目的もなく所有している場合が多いと考えられる。

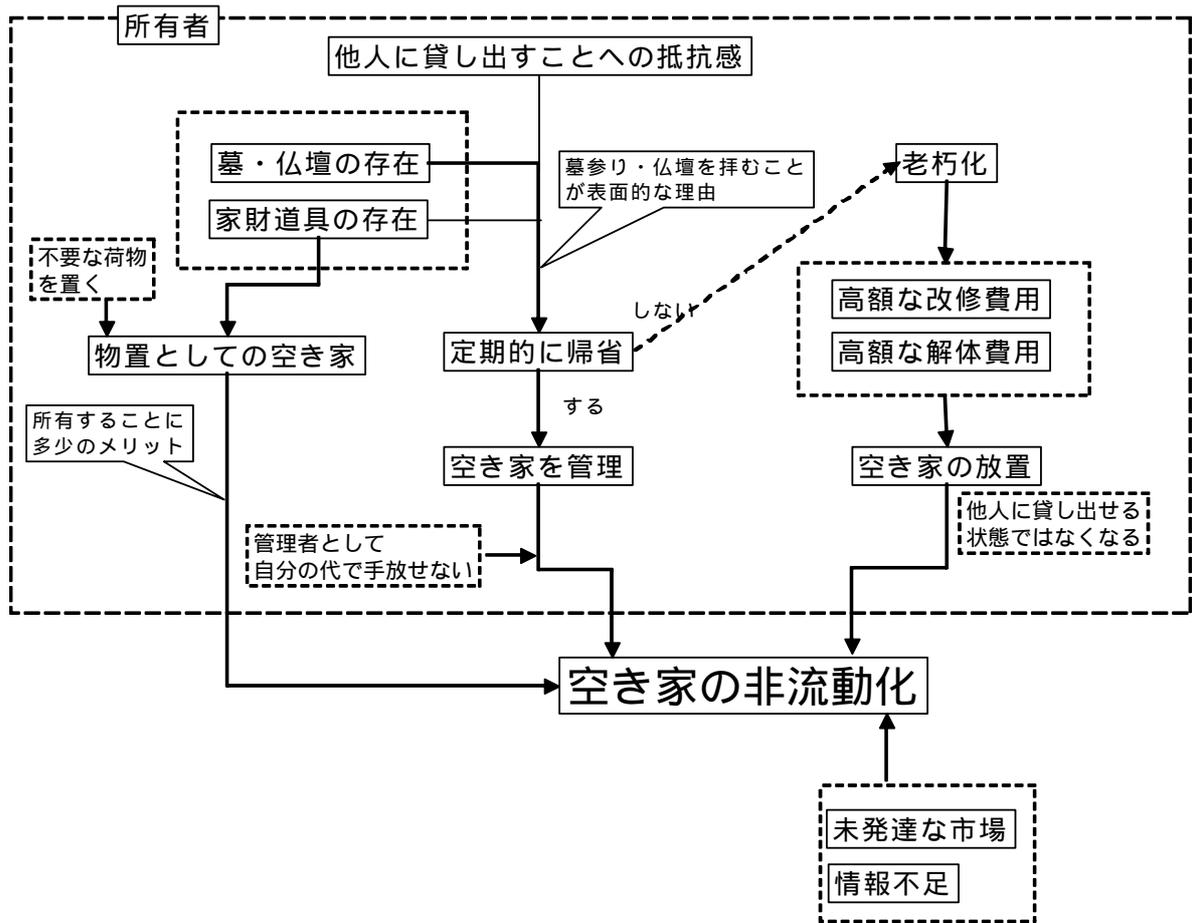
空き家が流動化しないもう一つの理由は空き家の解体や修繕に多額の費用がかかることである。アンケート調査の結果では、空き家が居住可能になるための修繕には多いところで1,000万円以上かかる。また、空き家を貸し出す条件として修繕費用を入居者が負担する場合を挙げている所有者が多いこともその表れであると考えられる。空き家を解体する場合も費用がかかるため、そのまま放置している場合が多い。

空き家の解体を促すものとして、道路工事や観光開発も挙げられる。これらの工事による移転をきっかけとして必要とされない空き家は解体される。しかし、対象地域内の多くの地区ではこれらの工事の影響を受けることはない。そのことも空き家が流動化しない要因の一つである。

空き家が流動化しない他の要因として、不動産業が未発達であることや所有者に見ず知らずの他人に貸したくないという意識があることも挙げられる。電話帳において、不動産業者とみられる事業所は江津市内に14事業所あったが、その大半が市街地に立地していた。つまり、旧江津市の山間部や旧桜江町には不動産業者がほとんど立地せず、また、業実績も少ない。江津市の農山村部における定住者用住宅などの場合は市営住宅が多く、行政が不動産業者の役割を担うことが多い。

アンケート調査において他人に貸すことへの抵抗感が空き家をそのまま空き家としている理由であると回答した所有者は多くみられなかった。つまり、対象地域の所有者は見ず知らずの他人に空き家を貸し出すことに対する抵抗感が少ないということもできる。ただし、「帰省して使用するため」など他の理由が他人に空き家を貸し出したくないという意識の表れであり、他の理由を口実にしている可能性もある。例えば上述したように、家財道具を置いている意図が積極的なものではなく、消極的なものであるということも、空き家を貸し出したくないという意識の表れであると考えられる。

以上述べたことが空き家の非流動化要因であると考えられる（第 - 29 図）。



第 - 29 図 空き家の非流動化要因