

# 農村地域における定住促進のための 空き家活用制度の事例分析

中園真人 (感性デザイン工学科) 山本幸子 (感性デザイン工学専攻) 大内裕子 (システム工学専攻)

## Case study of utilizing system of vacant houses for promoting the permanent resident in rural districts

Mahito NAKAZONO(Prof.,Dept.of Perceptual Design and Eng.)

Sachiko YAMAMOTO(The guraduate course of Perceptual Design and Eng.)

Yuko OHUCHI(Division of System Eng.)

There are many vacant houses in rural districts, but these housing stocks are not used effectively. Then, it has the fear that the housing system for vacant houses isn't functioned efficiently. The purpose of this research is to clear the present role of the system. The investigation of the improvement of these houses and living style of the dwellers was done. The main systems can be sorted in three types and the difference of the contents of improvement and living style is analyzed.

**Key Words:** UI turn, A permanent policy, Utilizing system of vacant houses, system

### 1. 序論

過疎地域におけるUIターンに関する定住施策の一環として、建築分野においては、UIターン者に空き家を貸し出す、「空き家活用制度」がある。賃貸住宅の供給が少ない農村では、安価で戸建住宅を賃貸できるため、空き家活用住宅の需要はかなり多い。しかし、空き家は多数存在しているにも関わらず流動化は進んでいない。家主が「先祖に対して申し訳ない」、「盆や正月に使う可能性が高い」など、持家を貸し出すことに対して消極的であることが主要因として指摘されているが、空き家は使われなければ老朽化が進む一方である。制度が効果的に利用されていない、または制度の内容に主要な原因があるのではないと思われる。

このような背景をもとに、本研究では、空き家活用事業の現状を明らかにし、課題を見出すことを目的とした。

### 2. 空き家活用制度の概要

UIターン希望者にとって、住まいの確保は重要な問題である。農村地域には、マンション・アパート等の賃貸住宅が整備されておらず、不動産業も発達していないため、住まいを探す点で困難な面が多い。

また、過疎地域で増加する空き家を有効利用し、賃貸住宅として貸し出すことから、安価で面積の広い戸建て住宅を借りることができる。

現時点で人口減少地域において実施状況を Table-1 に示す。これらは、市町村の空き家物件調査から、

賃貸借契約までの交渉の流れ(システム)が異なり、これが支援の内容に大きく影響していると考えられている。

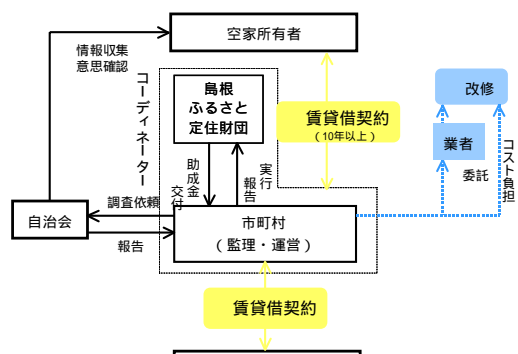
システムの大きな違いは、システムが担う役割と、改修費に対する助成金の有無である。大きく分類すると、市町村が、個人の空き家を借り上げ、建物を改修し、一般の賃貸住宅と同様な形で賃貸する「借り上げ+助成金制度型」、改修費に助成金が支給される「助成金制度型」、市町村は、情報提供と紹介のみを行い、改修費は貸主または借主が負担しなければならない「情報提供型」の大きく3つに分類できる。

本論では、「借り上げ+助成金制度型」の事例として、島根県の場合と、「情報提供型」の事例として、山口県豊田町の場合を取り上げ、両者を比較し、分析を行う(Fig.1)。なお、「情報提供型」については現在調査中であり、今後報告を行う予定である。

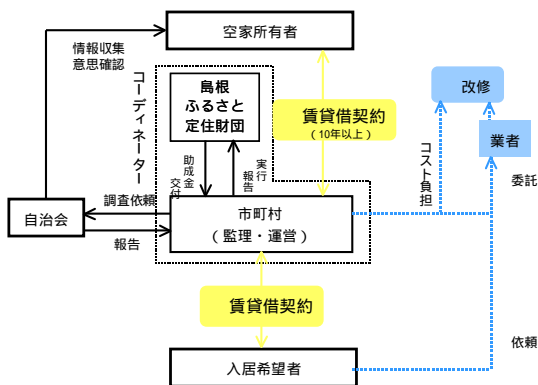
都道府県	市町村	システム	改修者	内容
青森県	鯉ヶ沢町	情報提供	-	空き家情報の提供
岩手県	東和町	情報提供	-	空き家情報の提供
島根県	島根県	助成金+借り上げ(県下市町村に対し)	町・借主	ふるさと島根定住財団(UIターン住まい支援「空き家活用助成」事業、空き家の修繕費用の一部を助成、補助率1/2 補助金上限250万円)
	津和野町	助成金+借り上げ	町	UIターン定住促進住宅
	川本町	助成金+借り上げ	町	UIターン集積活性化住宅
	海士町	助成金+借り上げ	町	空き家リニューアル事業活用住宅
	以下市町村も同様: 空き家活用事業をおこなっている...			平田市・鹿島町・広瀬町・仁多町・赤米町・石見町・仁座町・旭町・三隅町・六日市町・高梁市・西郷町・都万村・西ノ島町・知夫村
山口県	山口県	情報提供	-	山口県魅力ある農山村づくり推進事業(空き家を利用した貸家など半定住・定住対策等の都市住民への紹介パンフレットを発行)
	大島郡	情報提供	貸主・借主	周防大島高齢者モデル居住圏構想推進協議会(空き家物件調査から紹介・賃貸借契約までのシステムを構築)
	豊北町	情報提供	-	定住促進の一環として、空き家利用の意向調査を実施し、UIターン希望者への情報提供に、空き家情報の合覧閲覧を実施
	豊田町	情報提供	借主	空き家活用事業(空き家を町が紹介・斡旋し、移住者が芸術活動などに利用)
高知県	大豊町	情報提供	-	山村留学(空き家方式と里親方式を取り入れ、空き家の斡旋及び里親の世話、留学児童に経費を町から支援)
佐賀県	大明町	情報提供	-	町内に存在する空き家情報の提供
	大口市	助成金制度	持ち主	空き家活性化助成制度(戸建の空き家を改修し、その住宅を10年以上貸家にする条件で、改修日から1年以内に第3者に貸し付けた場合に、改修費用の1/3以内、上限100万円を助成する)
大分県	国見町	助成金制度	借主	新規転入者空き家活用奨励(50歳未満の新規転入者が空き家を借り入れ、増改築した際、経費の1/2、50万円程度を交付する)
	九重町	情報提供	-	本町への移住希望者に空き家やイベントの紹介を行い、定住の促進を図っている
	串間市	情報提供	-	串間市内の空き家を調査し、UIターン者の問い合わせに対し、定住支援のため、空き家情報を提供する
長崎県	安心院町	情報提供	-	町外者で安心院町への定住希望者への空き家・分譲地等の情報提供
	若松町	情報提供	-	住宅支援対策として、町内の空き家情報を収集し、情報誌等の活用により情報の発信を行う

Table-1 Systems for Vacant house use<sup>(1)</sup>

助成金 + 借上げ型 A : ふるさと島根定住財団 + 川本町



助成金 + 借上げ型 B : ふるさと島根定住財団 + 津和野町



情報提供型 : 山口県豊田町

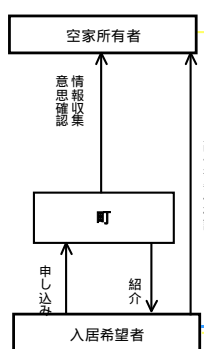


Fig.1・The flowchart of the system

2-2. 「借上げ + 助成金制度型」の事例

島根県

島根県では、平成4年度に、「ふるさと島根定住財団」が設立し、UIターンに関する情報の提供や、定住を促進するための先導的事業の助成、新たな事業などに取り組んでいる。

平成9年度から、空き家を産業体験者等UIターンの宿泊施設、または住まいとして活用していくために、空き家活用助成事業に取り組んでいる。現在実施市町村は、18団体で、67戸の空き家が、活用されている。

特徴は、市町村または公的団体等が、個人の空き家を買上げる等して建物を改修し、活用することである。改修費は財団が半額、市町村が半額を負担している。補助金の上限は、250万円である（離島については300万円）。改修については、最低限、従前の設備が利用できる状態までにする。空き家の

管理、運営は市町村及び公的団体が行う。家主は市町村に貸すという安心感があり、修繕してもらえるというメリットがある。

補助を受けた建物については、最低10年間借りることが義務づけられている。家賃は、市町村に支払われる。市町村が負担した改修費が10年分の家賃で負担できるように、家賃が決められている。

2-3. 「情報提供型」の事例 山口県豊田町

1989年に町内への定住促進を狙った過疎化対策として「空き家活用事業」が始められた。

内容は、空き家情報の収集と、提供である。補助金などの助成はなく、改修に関することは貸主と借主で決めている。基本的には、改修費用は借主負担になっている。

また、この取り組みは、都市部で活動してきた芸術家、工芸家らに注目され、現在5人の陶芸、銅工芸、ガラス細工などの作家が創作活動に取り組み、「とよた工芸村」を形成するまでになった。芸術家や工芸家のように、音や熱を使わざるを得ない仕事の場合、周囲を気にせず創作活動に集中できる環境として、農村に移住を希望する人は今後も増えるのではないかとと思われる。

3. 住まい方調査の概要

人口減少地域において空き家活用制度を実施している市町村に、それぞれ資料請求し、現時点において実績が多いものを選出し、住まい方調査を行った。選出事例は、「借上げ + 助成金制度型」の島根県3例と、「情報提供型」の山口県3例である。(Table2)

調査の方法としては、以下の通りである。

- (1) 居住者の方と一緒に各部屋を回り、調査項目をチェック (Table3) し、居住環境評価・改修に対する評価を行なってもらう。
- (2) 住居の平面図・配置図・家具配置図のスケッチを行う。家具配置図により、居住者がどの部屋でどのような生活を営んでいるかが分かるようになっている。
- (3) 居住者の方にアンケートに記入してもらう。

以下、「助成金 + 借上げ型」、「情報提供型」の順に、調査結果の概要を紹介する。

システム	事例	物件名	場所	家族数 (人)	構造	延べ床面積 (㎡)	築年数 (年)
借上げ + 助成金制度型	1	S邸	川本町	4	木造瓦葺二階建	133.23	77
	2	K邸	川本町	2	木造瓦葺二階建	126.35	52
	3	T邸	津和野町	2	木造茅葺平屋建	101.93	100
情報提供型	4	O邸	豊田町	1	木造瓦葺平屋建	118.13	25
	5	S邸	豊田町	5	木造瓦葺平屋建	175.73	100
	6	B邸	豊田町	3	木造瓦葺二階建	109.73	46

Table-2 The outline of the investigation

- 1 改修箇所・家具等 (材料名なども記入する)
  - 各部屋
  - 交換部材
  - 照明
  - 建具
  - 断熱
  - 仕上げ
  - 給排水の更新
  - エアコン
  - 収納の中身
  - 主要家具の中身
  - 季節家具
  - 可動家具
  - 給湯
  - 外構・外観
  - 屋根
  - 交換部材
  - 仕上げ
  - 駐車場
  - 樹木
  - 収納の中身
- 2 居住環境評価 (非常に満足・やや満足・普通・やや不満・非常に不満 の5段階で室の広さ、収納、明るさ、風通し、寒さ)

Table-3 Investigation item

### 4. 改修と住まい方事例分析

#### 4-1. 「助成金+借り上げ型A」

島根県川本町 S邸

本物件は島根県が川本町が県から助成金を受けて改修を行い、貸し出し・管理・運営を行っている住宅である。もともと川本町の出身ではないので、家主との直接交渉では戸建住宅の賃貸は困難であったが、町が間に入ることで賃貸が可能となった。

#### 物件データ

築年数・構造：築77年・木造瓦葺2階建て  
空き家状態期間：不明  
改修費：約735万円  
家賃・契約期間：3万円・10年  
居住期間・家族構成：2年・M<sub>42</sub> F<sub>36</sub> C<sub>f8</sub> C<sub>f4</sub>

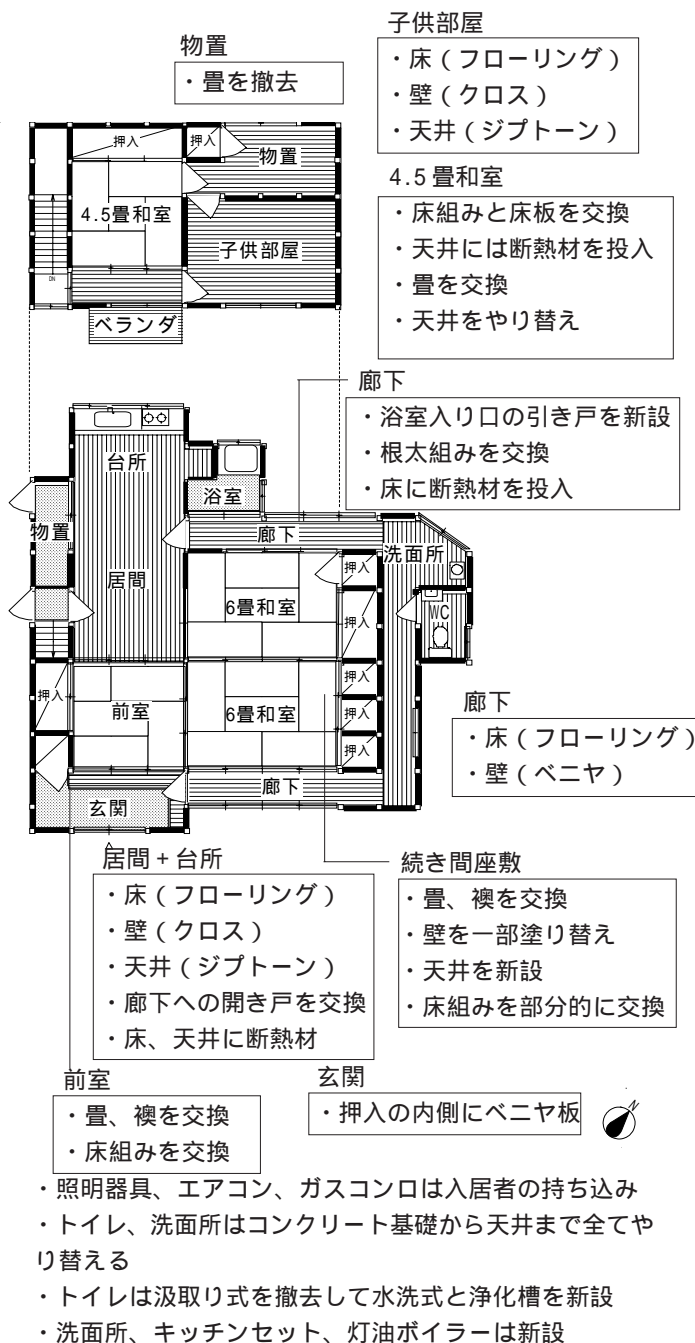


Fig.2 Floor plan after improvement

S:1/300

[改修] 川本町が改修箇所の判断や改修設計、積算、工事を全て業者に委託しており、大規模な工事がされている。住宅の東側の洗面、トイレ、廊下は基礎から軸組み、屋根までを解体撤去して増築している。ほとんどの部屋の床、壁、天井が張替えられており、腐食した部材は交換している。居間と台所には床と天井に断熱材を投入して断熱改修をしている。入居後、浴室の引き戸が倒れてくるなどの危険があり、借主が町に修理・交換を申し出ている。

また、契約期間は10年間、月々の家賃は3万円、県からの助成金は改修費の半分であることから、10年間の賃貸経営では改修費を賄うことは難しい。改修内容を見直すか、もしくは10年以上の賃貸経営を行う必要があると思われる (Fig.2)。

[住まい方] 断熱改修を行った、最も暖かい場所に居間を設け、家族団樂の場になっている。続き間座敷は、家族全員の寝室、子供の遊び場、客間を兼ねている。2階は子供部屋になっているが、子供が幼いため、現在はほとんど使用されていない。和室には押入れがあり、布団や生活用品を収納しているが、その他の部屋には収納スペースがないため、タンスやクローゼット、棚を設置してスペースを確保している。浴室には脱衣スペースがなく、現在は居間で着替えをせざるをえない状態である。

また、改修に借主が関わっていないため、住まい方に不具合が出るのではないかと予想していたが、現代風に改修されているためか、当入居者についてはそのような問題は感じていなかった (Fig.3)。

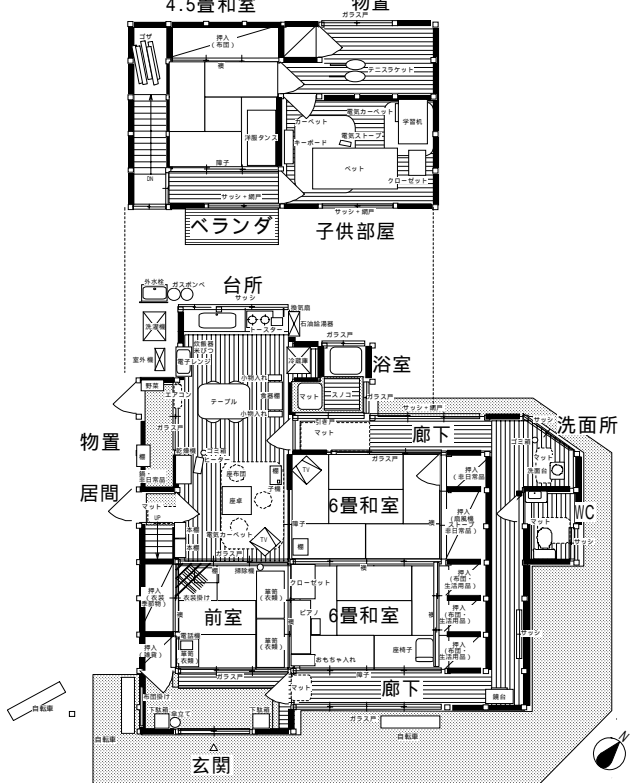


Fig.3 Furniture layout after improvement

S:1/300



4-2. 「助成金 + 借り上げ型 A」

島根県川本町 K 邸

本物件も川本町が「空き家活用事業」によって提供した住宅である。川本町と賃貸借契約を結んでいる。

立地条件は、自然が豊富で空気のよい環境であるが、傾斜地にあり、入居者が高齢であるため出入りがやや危険である点では、あまりよくない。

物件データ

築年数・構造：築52年・木造瓦葺2階建て

空き家状態期間：不明

改修費：約735万円

家賃・契約期間：2万5千円・2年半

居住期間・家族構成：4ヶ月・M<sub>60</sub> F<sub>59</sub>

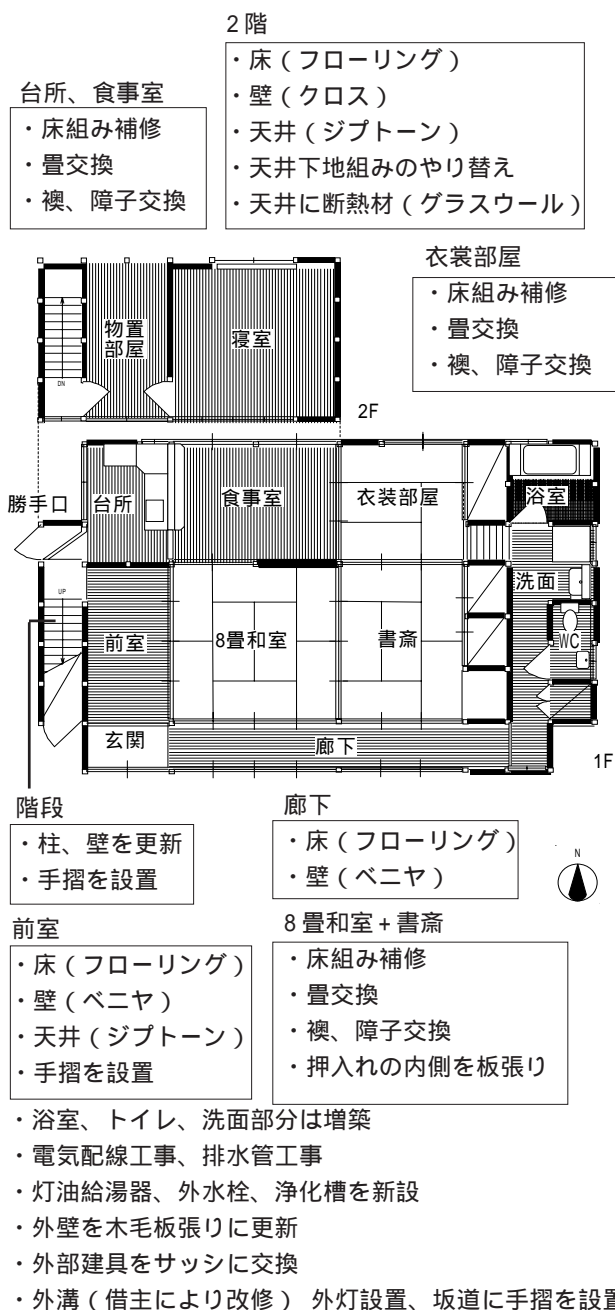


Fig.4 Floor plan after improvement

S:1/300

[改修] 浴室・トイレ・洗面部分は増築されている。衣裳部屋・8畳和室・書斎において床組みを補修して耐震補強をし、1階廊下と2階においては天井に断熱材を投入し断熱補強が行われており、大規模に改修されている。増築部分と台所周辺、2階は現代風に改修されている。

内容に関しては、最初の入居者の希望が取り入れられている。7人家族だったため、子供が多いことを考慮して行われた。K夫妻は二人暮らしであるため、前入居者との生活様式の不具合が出ている点もあるが、それは承知の上で、環境もとてもよく、家賃も安いので入居を決めた。

また、本物件の場合も前事例と同様、改修費を家賃により賄うことが難しいと思われる。この点については今後の検討課題である。(Fig.4)

[住まい方] 続き間座敷は外部に面していないため、冬でもあまり寒くなく、居心地がよい。8畳の和室は客間も兼ね、フローリングの食事室があるが、主にここで食事をしている。冬は続き間でヒーターを兼用し、こたつも使用している。台所のカウンターキッチンが気に入っているが、冷蔵庫を置くスペースがないため、食事室に置いており不便を感じる。隙間風が多少あるが、自然換気ができるという見方もできるので気にならない。全体的に収納が少なく、できれば欲しいが、衣裳部屋や物置部屋を設け、衣装ケースなどに収納しているため、問題はない。

また、前述の生活様式の不具合の問題は、玄関に手摺を取り付けたり、外の階段に手摺を設置するなどの工夫も見られる。(Fig.5)

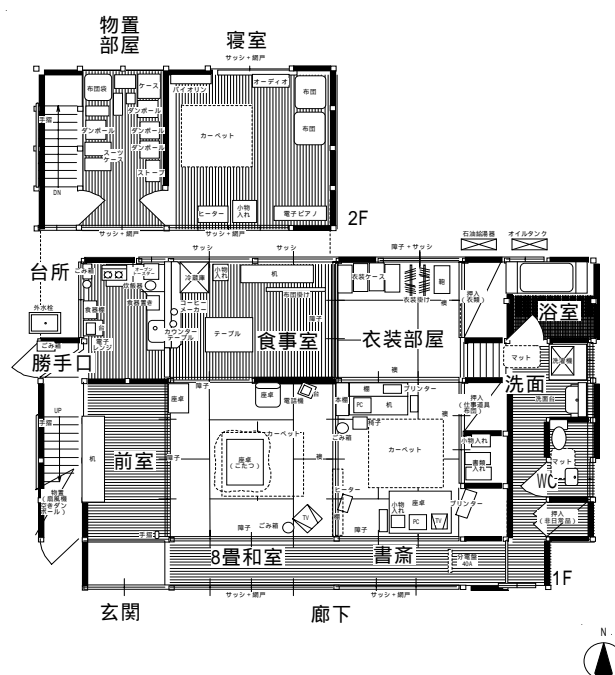


Fig.5 Furniture layout after improvement

S:1/300

### 4-3. 「助成金 + 借り上げ型B」

島根県津和野町 T邸

本物件は、津和野町が提供した「UI ターン者定住促進住宅」である。津和野町と賃貸借契約を結んでいる。

入居者は町内で2年間農業体験をされている。研修中は県（ふるさと定住財団）が提供したトレーラーハウスに住み、その後定住を決意し、地元の方の紹介で本物件に入居した。前の畑も借りている。山の麓に立地しており、上には住宅がなく自然に囲まれた静かな場所にある。

#### 物件データ

築年数・構造：築100年・木造茅葺き平屋建て  
空き家状態期間：4年  
改修費：約180万円  
家賃・契約期間：3700円・10年  
居住期間・家族構成：1年・M<sub>28</sub> F<sub>27</sub>

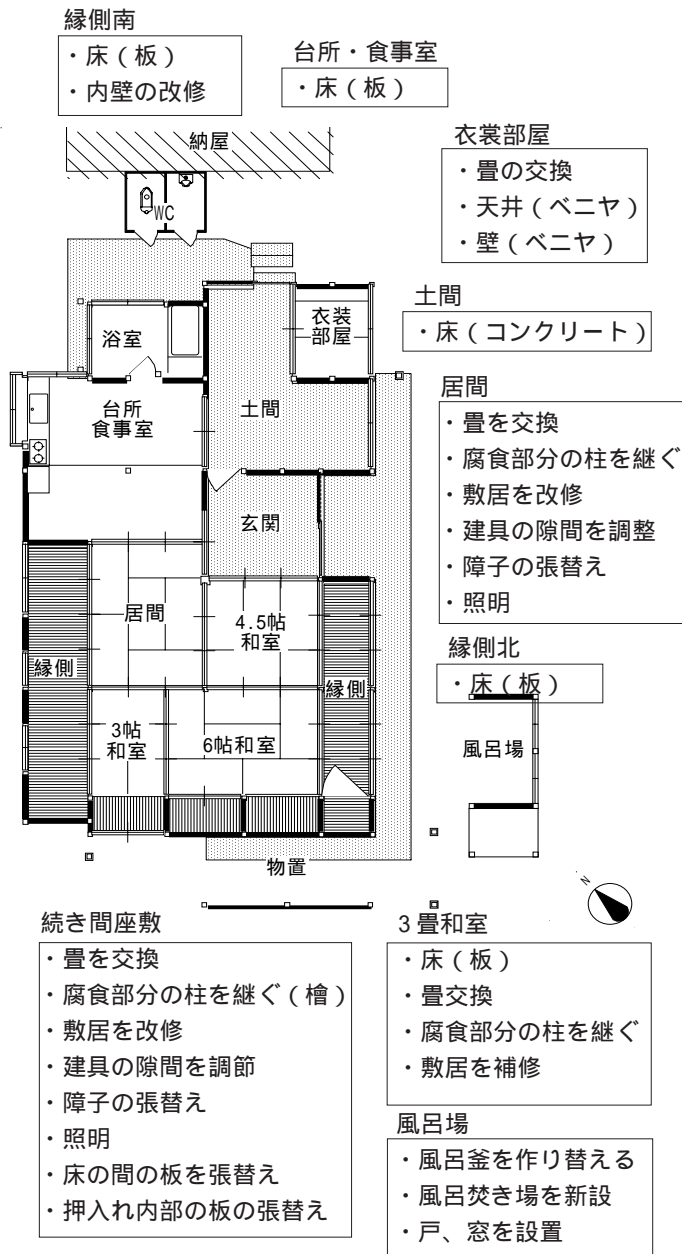


Fig.6 Floor plan after improvement

S:1/300

[改修] 研修先の方が町に働きかけ、助成金制度を利用することができたため、入居者の改修費負担はない。さらに契約後に改修が行われるため、入居者の希望を取り入れながら大規模に改修することができている。山すそで湿気が激しいことと4年間空き家状態だったこともあり、住まいの半分は柱が腐朽して床が落ちていた。改修費用を安価に抑えるために、柱は上部の使用可能な部分は残し目線の高さで根継ぎをしたり、落ちた鴨居に付属部材を付けて建具をスムーズに使えるようにするなどの工夫が見られた。外部の改修は一部屋根をトタンに張り替えているが、築100年の茅葺き造りの良さを残し、趣きのある古民家になっている。

しかし、断熱補強がされていないため、冬の寒さが厳しいことと、裏が山なので湿気が多く、これらに課題が残されている。今後の改修についてが町との契約更新を行うか、もしくは家主と借主との直接交渉を入居者側は選択することができる。

(Fig.6)

[住まい方] 土間の天井は吹き抜けで、家の中で唯一茅葺き構造が内から見える場所で、ここを客間として使用している。居間では食事や寝起きを行い、主な生活場所になっている。二人暮らしのため、続き間座敷はほとんど使われない。縁側の床板を改修し、畳の上に置きにくいものを置いている。また、薪で火を起こし、外の炊事場や風呂場を使用したり、火鉢で暖をとるなどして田舎暮らしを楽しんでいるのが分かる (Fig.7)。

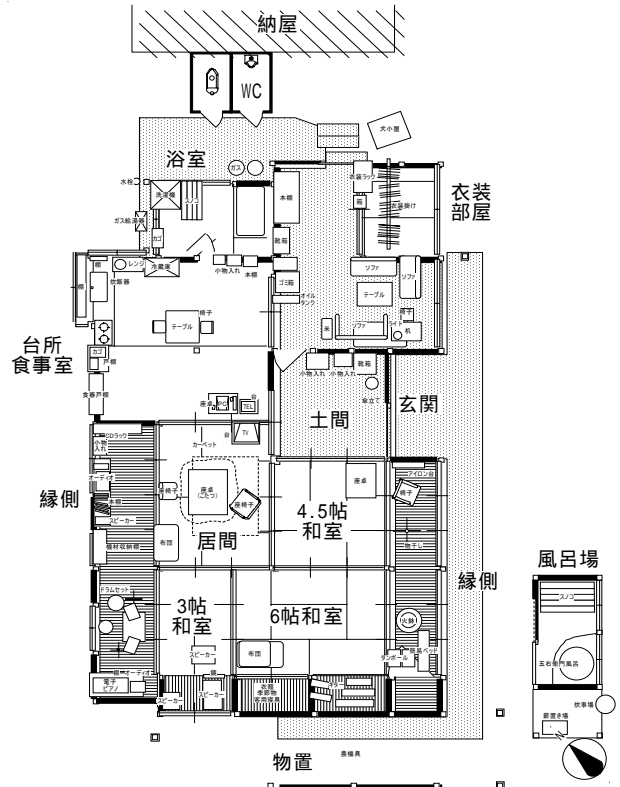


Fig.7 Furniture layout after improvement

S:1/300

4-4. 「情報提供型」

山口県豊田町 S邸

本物件は、豊田町の紹介によって家主と借主が直接賃貸借契約を取り交わした事例である。築100年の木造瓦葺平屋建て、田の字型平面の農家住宅である。当初は現在ご主人の仕事場である棟のみ借りていたが、7年前に本物件が賃貸可能となり、入居するにいたる。現在は、店舗併用住宅として活用されている。

物件データ

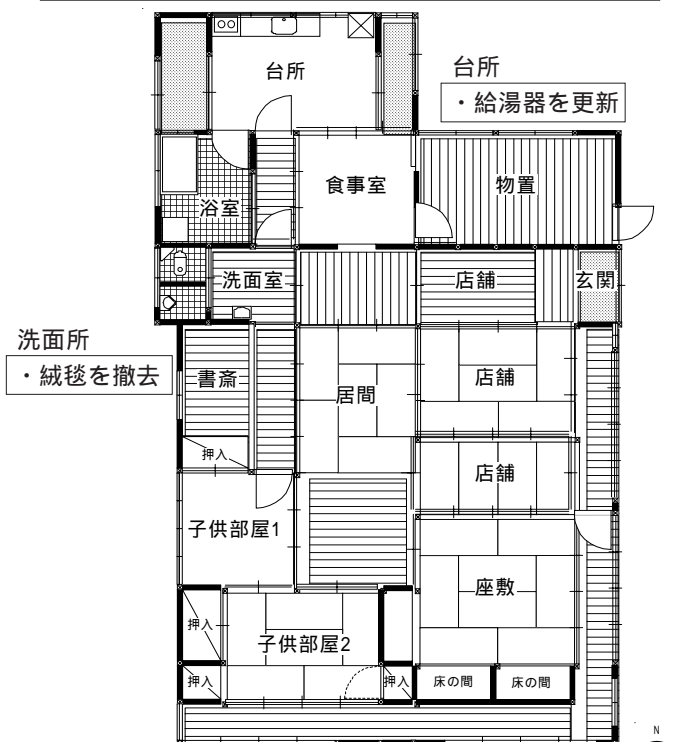
築年数・構造：築100年・木造瓦葺き平屋建て  
 空き家状態期間：4ヶ月  
 改修費：約200万円  
 家賃・契約期間：5万円(年間)・10年  
 居住期間・家族構成：13年・M<sub>43</sub> F<sub>43</sub> C<sub>m17</sub> C<sub>m14</sub> C<sub>f13</sub>

食事室+物置

- ・あかり窓は台風時に雨漏りしたことから塞ぐ
- ・屋根を波板トタンに更新

玄関+店舗

- ・床を杉板のフローリングに変更し、壁の漆喰を塗り替え
- ・不要な建具を撤去



子供部屋1

- ・窓をサッシに交換
- ・老朽化した建具を撤去

書斎

- ・床、壁を板張りに更新
- ・窓をサッシに交換

子供部屋2

- ・畳の交換
- ・縁側の建具をサッシに交換
- ・縁側の床板、天井をやり替え
- ・老朽化した襖や障子を撤去

居間

- ・不要な鴨居と襖を撤去

縁側

- ・建具をサッシに交換

[改修] 改修は持ち主との詳細な連絡と確認を行い、借主と借主知り合いの大工によって行われた。費用も借主が負担している。空き家期間が4ヶ月と比較的短く、以前は老人の一人住まいだったため、建物状態が良好で、水廻り設備関係の改修が不要であったことから、腐食した建具をサッシに交換する、給湯器や照明器具を交換するなど、生活に必要な最低限の改修と店舗用の改装が行われている。

現時点での改修に対しての不満はほとんど見られない。改修を知り合いの大工に依頼できたことは、借主の希望通りに改修を行うことができたことに大きく影響していると考えられる。(Fig.8)

[住まい方] 玄関は客専用で、建物正面の勝手口を、家族の出入りに使用している。裏側の勝手口は、ご主人の仕事場への出入り口として使用している。居間は襖を撤去し、前室を挟んで食事室とつなげ、家族団欒の場になっている。台所は、キッチンセットが古い型なので低く、使いづらい。

入居して13年経ち、子供たちが大きくなったため、全体的に少々狭く感じている。また、押入れが多いため、衣類の収納場所には満足している。(Fig.9)

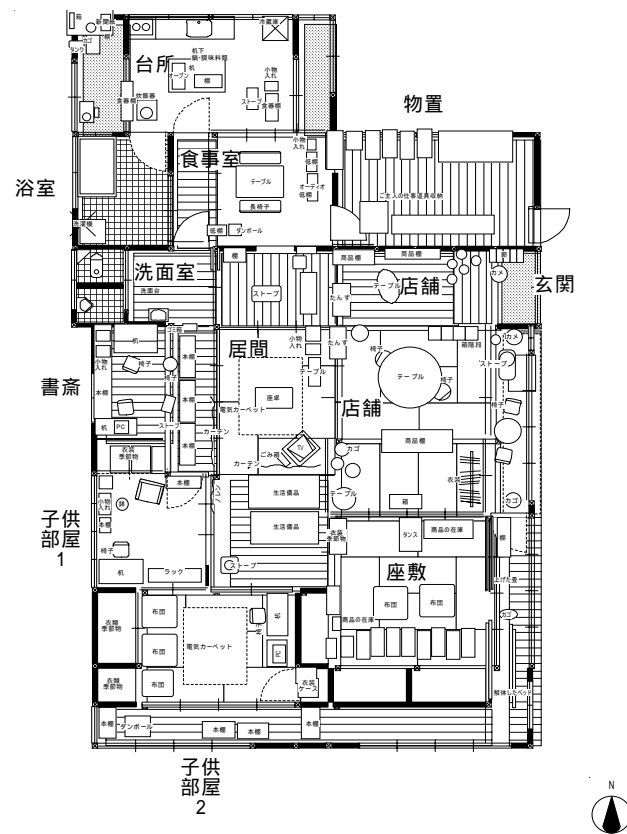


Fig.9 Furniture layout after improvement

S:1/300

Fig.8 Floor plan after improvement

S:1/300

4-5. 「情報提供型」

山口県豊田町 0 邸

本物件も豊田町の「空き家活用事業」により貸し出された住宅である。入居者は銅工芸家で、創作活動のため、福岡県から豊田町に1ターンされた。「とよた工芸村」の工芸家でもある。

庭には借主が、12畳の広さがあるプレハブをたて、アトリエとしている。大通りに面した場所に立地しており、作品のトラックへの搬出入に便利である。

物件データ

築年数・構造：築不明・木造瓦葺き平屋建て

空き家状態期間：10年

改修費：217万円

家賃・契約期間：5千円・10年

居住期間・家族構成：8年・F<sub>57</sub>

浴室

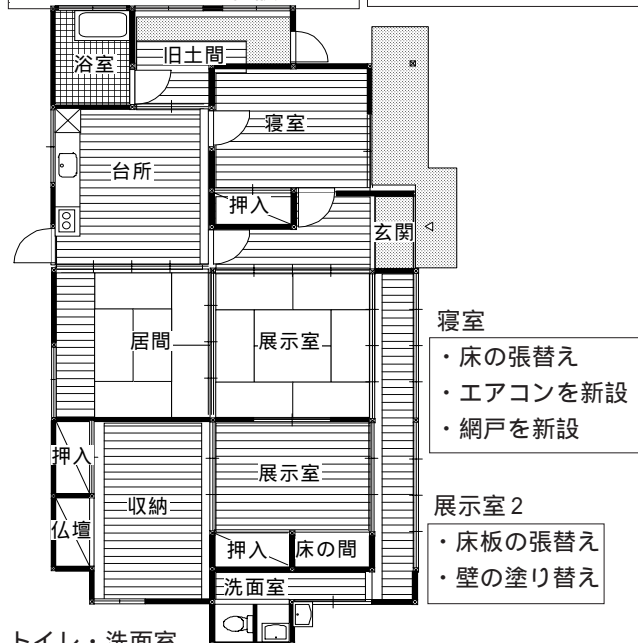
- ・五右衛門風呂を撤去して浴槽を据え替え
- ・灯油ボイラーを新設

台所

- ・土間だったところに床を貼る
- ・床、壁、天井をやり替える
- ・キッチンセットを新設

脱衣室

- ・釜戸を撤去し床を貼る
- ・壁、天井をやり替え



- 寝室
- ・床の張替え
- ・エアコンを新設
- ・網戸を新設

- 展示室2
- ・床板の張替え
- ・壁の塗り替え

トイレ・洗面室

- ・簡易水洗にやり替え
- ・男子トイレを撤去し、洗面台に据え替え

収納

- ・壁、天井にベニヤを貼る
- ・床板の張替え

展示室1

- ・畳の交換
- ・根太を部分的に交換
- ・障子の張替え
- ・壁の塗り替え、天井の張替え
- ・展示室2との間に仕切り壁を設置
- ・縁側に網戸を新設

居間

- ・床、壁、天井をやり替え
- ・畳を撤去
- ・建具を撤去

Fig.10 Floor plan after improvement

S:1/300

[改修] 空き家状態期間が10年ということもあり、当初は全く使える状態ではなかった。借主と町紹介の大工によって、必要最低限の改修を行っている。改修費も借主が負担している。続き間座敷は、建具を撤去し、作品展示スペースを設けた。

台所・トイレ・洗面などの水廻りの設備や、床板・壁・天井のやり替えは行ったが不便な点が残されており、今後トイレ、浴室の改修を望んでいる。また、断熱補強がされていない点、立地的には上下水道が整備されておらず、湧き水を使用するため、ガス給湯器の使用が困難な点でも課題が残る。

このように改修箇所に対する不満が残る場合、改修を委託した大工との連絡が十分に行われていない可能性が高い。事例4-4と比較すると、U1ターン者が改修を行う場合、困難な点が多く、町により業者を指定するなどの援助は最低限必要であると考えられる (Fig.10)。

[住まい方] 居間は客間も兼ねている。居間、台所、展示室の境の襖を撤去し、広々とした空間の使い方をされている。展示室の押入れも展示スペースとして活用している。湧き水を使用しているので、湯水の際は入浴できず、近くの温泉を利用している。また、押入れが少ないのが不満であるが、収納部屋を設けて衣類などを収納している。夏は風通しが良いので過ごしやすく、エアコンはほとんど使用していない。その反面、冬季の寒さが非常に厳しく、台所は床からの寒さを特に感じている (Fig.11)。

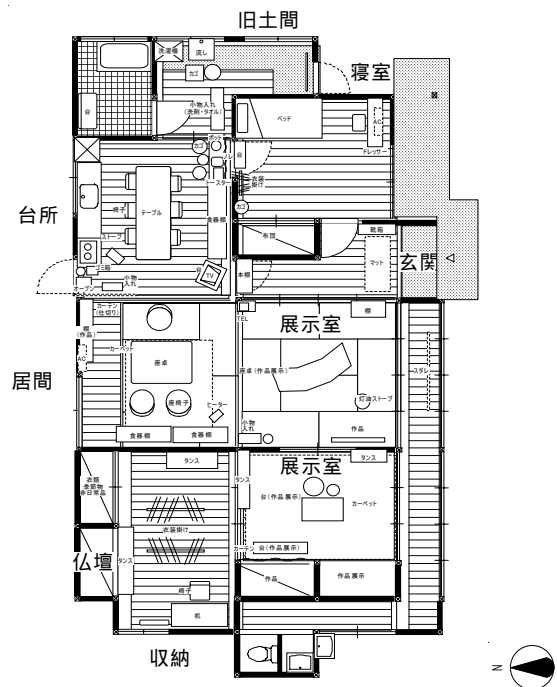


Fig.11 Furniture layout after improvement

S:1/300



## 4-6. 「情報提供型」

山口県豊田町 B邸

本物件も、豊田町の「空き家活用事業」により貸し出された住宅である。

入居者はガラス工芸を仕事としており、「とよた工芸村」の工芸家でもある。仕事のため、騒音を気にせず仕事ができる場所を探して移住した。ご主人の副業（専門学校講師）の関係で、入居以前から北九州市にもマンションを持たれており、現在は週末を豊田町で過ごされている。

都会と田舎を行き来する生活を楽しんでおり、田舎は流通の悪い点が不便だが、自然に囲まれた環境で、家の前を流れる川で魚を釣って調理するなど、田舎暮らしを楽しんでいる。

## 物件データ

築年数・構造：築46年・木造瓦葺き2階建て

空き家状態期間：10年

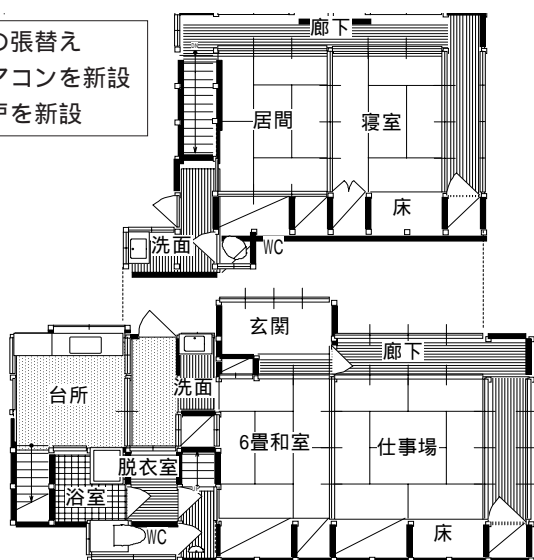
改修費：12万円

家賃・契約期間：6000円・2年ごとに更新

居住期間・家族構成：8年・M<sub>54</sub> F<sub>49</sub> C<sub>m14</sub> C<sub>m14</sub>

## 寝室

- ・床の張替え
- ・エアコンを新設
- ・網戸を新設



## 浴室

- ・給排水の更新

## 6畳和室

- ・床（板張り）
- ・照明を設置

## 仕事場

- ・基礎を改修
- ・照明を設置

- ・外観については、屋根瓦を交換した
- ・床が落ちていた箇所は基礎を改修

Fig. 12 Floor plan after improvement

S:1/300

[改修] ほとんど行われていないが、10年間空き家状態だったこともあり、床が落ちている箇所があったため、基礎の改修を行っている。土間であった台所と、6畳の和室を板張りにしている。なるべく安価で抑えるために、借主自身で改修している。

このように、助成金が支給されない場合、借主が改修を行っている場合が多く見られる。

また、風呂の給油は、当初は灯油と薪を使用していたが、現在は灯油のみ使用している。寒さのため、水道管が2回破裂しており、その度に町から紹介してもらった業者に修理を依頼している。

屋根瓦を交換したが、雨漏り箇所があるため、今後は屋根の改修を望んでいる。(Fig.12)

[住まい方] 仕事場と6畳和室の押入れは、戸を外して棚を置いたり、作品の展示スペースとして有効活用する工夫が見られる。今は2階に設け、家族の食事と団欒の場となっている。台所にはテーブルがあるが、あまり使用していない。2階にも便所・洗面所があり便利がよい。2階の寝室は、来客時は客の寝室として使用される。夏季には、専門学校の教え子が田舎暮らしを体験したいため、合宿に来ている。エアコンが故障しているため、夏は扇風機、冬はヒーターとストーブを使用しているが、冬季は寒さが非常に厳しい。(Fig.13)

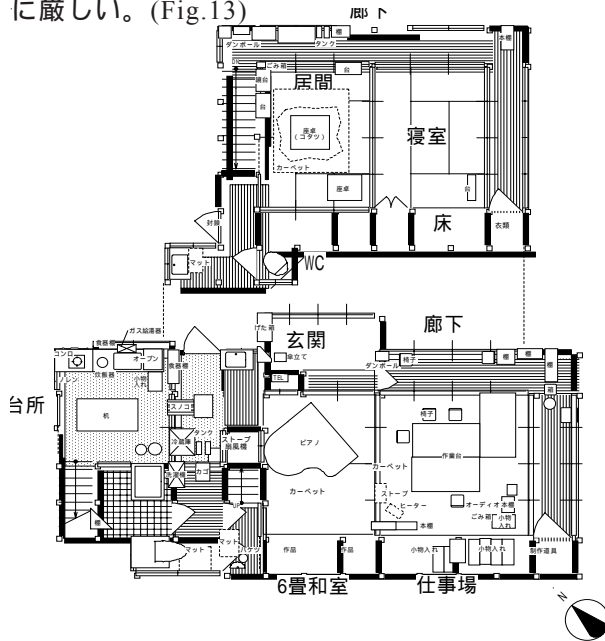


Fig. 13 Furniture layout after improvement

S:1/300

## 5. システムの評価

## 5-1. 改修について

調査結果を改修内容で比較したものを (Table4) に示す。システムで比較すると、助成金の有無は、改修費用と家賃に大きく影響していることが分かる。「情報提供型」の場合、金銭的に余裕がなければ、必要最低限の改修に留め、費用を抑える場合が多いと考えられる。UIターンを促進する上では、UIターン時に必要とする経費を抑えるために、月々の家賃により、改修費を支払う方が負担は少ないと考えられる。

改修箇所の共通項目としては、台所、洗面、浴室、



トイレの水廻り設備関係の改修に重点が置かれており、断熱、耐震補強については費用がかかるため、断熱は外部建具をサッシに交換する程度の改修に留まっていることが分かった。

### 5-2. 住まい方について

事例物件では、システム、改修内容、入居した経緯、借主の職業や家族構成が異なり、これらの要素によって住まい方に違いが現れていた。システムの違いでは、事例4-1のように、町によって改修後に貸し出されている場合、生活様式に不具合が出ていた。改修面から見ると、事例4-5では、設備の改修に不備があり、生活面で不便な点が残っていた。また、今回の事例では、仕事場や店舗として空き家を活用している物件もあり、入居者の生活様式に合わせた住まいの工夫がそれぞれ見られた。環境の良さや、家賃が安いことも併せて考慮しているため、現在の改修状態に満足しておらず、さらなる改修を望んでいるものの、空き家を賃貸住宅として活用することに対する評価は高いことが分かった。

また、居住環境評価について、(Table5)にまとめる。評価の基準が、居住者の価値観の差により様々であるが、共通に見られる特徴を以下に述べる。

民家を改修して居住するにあたり、やはり一人当たりの居住面積は広く、どの事例でも広々と生活していることが分かった。また、ほとんどの事例で、続き間座敷などの襖を撤去または開放して、空間を有効に使っていた。このように、部屋の広さを間仕切りによって調整できるのは、古民家の特徴である。

収納に関する居住者からの不満はほとんどみられていないが、あまり使用しないと思われる部屋を衣裳部屋や物置として使用している場合が多く見られた。収納には、従前の住まいから持ってきたタンスなどを使用していた。また、古い民家なので収納場所は押入れのみで、衣類を収納するために、クローゼットを設置したり、衣裳掛けを使用している場合が多く見られた。

明るさの面では、山すそに立地しているなど、立地条件の悪い物件では、不満を感じていた。

夏の風通しは非常に良く、建具を開放すれば冷房を使用することなく生活でき、涼しくて過ごしやすことが明らかになった。その反面、冬季の寒さは非常に厳しいと感じている。直床は特に寒く感じるため、畳の部屋に居間を設けている事例がほとんどであった。居間に暖房を置き、家族全員が集まり、主な生活場所となっていた。

以上のことから、住まい方における、今後の検討課題は、収納方法と冬季の寒さ対策であると言える。

システム	事例	改修費負担者			月々の家賃	改修費用(万円)	改修箇所										
		町	家主	借主			床	壁	天井	台所	洗面浴室	トイレ	部材交換	サッシ	断熱材	耐震	
借り上げ + 助成金制度型	1				30,000	735											
	2				25,000	735											
	3				3,700	180											
情報提供型	4				4,166	200											
	5				5,000	217											
	6				6,000	12											

Table-4 The comparison of contents of improvement

システム	事例	物件データ		居住環境評価				
		居住期間	居住人数	室の広さ	収納	明るさ	風通し	寒さ
借り上げ + 助成金制度型	1	2年	4			×		×
	2	4ヶ月	2					
	3	1年	2					
情報提供型	4	13年	5				×	×
	5	8年	1					×
	6	8年	3					×

Table-5 Evaluation of Dwelling environment

## 6. 結論

空き家はますます増加する傾向にあるため、定住施策と併せてUIターンを促進し、空き家活用住宅の需要を増やすと共に、その需要と供給を成り立たせなければならない。

空き家活用事業のシステムは、様々であることから、空き家の活用を円滑かつ適切に図るために、モデルとなるシステムを提案する必要があると考えられる。システム内には、情報提供、改修、賃貸借契約まで、トータルに行う役割を組み込む必要がある。また、システムの中に、改修専門の業者を組み込み、収納方法や、寒さの問題解決に取り組み、改修内容を充実させる必要がある。そして、地域に馴染みのないUIターン者でも、安心して住まいが確保でき、また、空き家所有者に対しても、安心して空き家を提供できるシステムでなければならない。

また、今回の住まい方調査においては、調査物件が少ないことや、居住環境評価方法についても、評価の基準が居住者の価値観に差があるため、適切な評価方法とは言えなかった点で課題が残る。

今後は、空き家活用住宅の居住環境を整備していくためにも、適切な評価方法を検討し、更に事例を増やして分析を重ね、農村に最適なシステムを提案することを目標にしている。

## 参考文献

- HOPE 計画推進協議会ホームページ「空き家情報」  
<http://www.hope-web.jp/akiya.html>  
(平成15年8月29日受理)