

佐渡島における空き民家の維持・活用に関する調査

佐渡住環境研究会
(新潟県両津市・佐渡郡)

I. 活動の背景と目的

1-1. 活動の背景

島内を車で走ると空き家が目につく。島の人口は1950年当時ピークだった12.6万人が現在7.2万人である。2025年には推計5.5万人弱であり（新潟県離島振興計画・素案より）、空き家は今後も増えることが予想される。

農林水産業をはじめとする就業者、後継者の減少、島内経済のおとろえ、人手が入らず荒れつつある里山や農地…。この島をおおう空気は決して明るいとは言いきれない。住まい手を失い茫然と立ち尽くす空き家の姿は、この島に巣喰う欠落の象徴に他ならない。

しかし、だとすれば、空き家が再び人の暮らしで満たされることができれば、この地の再生へのターニングポイントになるのでは。そんな思いによってこの調査はなされた。

1-2. 活動の目的

本調査の目的は大別すれば三点ある。一つ目は「空き家の現状把握」である。島内の空き家数や場所はもとより、所有者の事情や空き家をかかる地元集落の考え方等々、空き家をめぐる現実を明らかにしたいというのだ。二つ目は「空き家の維持・活用への提案」である。前記現状把握をふまえ、空き家の維持・活用の意義や方策につき、その可能性や展望を端緒でも示したいというものである。

こうした内容は当然のことながら当会単独で成し得るものではない。特に行政との協働は不可欠である。本調査の実施を通じて行政や地域をはじめとする「各方面との関係づくり」をすすめること。それは手段であるとともに第三の目的でもあったといえる。

II. 活動の内容

前述した三つの目的にそって本調査を行った。具体的な方法としてはヒアリング、既存資料調査、およびアンケートである。

2-1. 空き家の現状把握

(1) 佐渡の推定空き家数

全島の空き家数は、住宅地図をもとに当会では1,600軒以上と推測する。そのうち両津市部分については300軒となる。一



廃屋になった空き家



市街地の空き家

方、2002年9月に両津市役所が職員を通じて調べた市内空き家数は270軒であった。したがって住宅地図による推測はある程度信頼できると考える。ちなみに佐渡の現住世帯数は約25,000であることから、空き家数はその約6%であると思われる。

(2) 「空き家」と「留守住宅」

ただし調査の過程で空き家とはそもそも何か、という疑問が起きた。辞書的にいえば空き家とは「人が住んでいない、または使用していない家」(岩波国語辞典)である。

しかし、ヒアリングや既存資料調査を通じて、「空き家」の多くはまったく利用されてないわけではなく、特にお盆や年末年始の帰省時に持ち主やその家族、親戚が滞在利用する場合が一般的であることがわかった。そのことは後述のアンケート結果でも確認された。

こうした「人が住んでいない」が、年間数日であっても「使用されている家」を「空き家」と呼ぶことについて、若干問題の余地はありそうである。加えて所有者の感情にも配慮し、アンケート調査(両津市、畠野町と連携。詳細は後述)にあたっては新たに「留守住宅」という用語をつくり、用いることとした。(本報告では「空き家」のまま)



両津市役所職員とともに
留守住宅調査



戻ってきたアンケート

(3) 地域にとっての空き家

今回の調査期間中、どの地域ヒアリングにおいても空き家の増加を指摘する声がきかれ、住民、ことに子供の減少を寂しいと感じる声も少なくなかった。行政担当者の話では、放火やその他の犯罪面から空き家の存在を憂慮する声が寄せられているという。

空き家の増加や住民の減少は徐々に進むものである。目に見える急激な変化やあきらかな実害を地域の側がつきつけられることは多くはない。それよりも地域をおおう漠然とした欠落感を醸し出す要素、加えて防犯、防災といった具体的な不安の両面で、ネガティブなものとして空き家が受けとめられていることがうかがわれる。

(4) 空き家所有者のアンケート結果から

本調査では、地域ヒアリングなどであきらかになった空き家の所有者につき、両津市役所および畠野町役場と共同で「留守住宅に関するアンケート」調査を行った。

発送数は両エリアあわせて136、回答数は87であった。主な質問項目および回答内訳はつぎの通り。ちなみに同一設問に対して複数回答可とした。

① 留守住宅を使っているか

「自分や家族の帰省時に使う」という回答が57と最多く、ついで「親戚、知人が必要な時使う」が11だった。一方、「特に

使っていない」は21で、回答者の7割以上は空き家の使用を続けている様子がうかがわれる。

② 維持管理はどうしているか

「自分や家族が帰省時にする」が48、「親戚、知人に頼んでいる」が34である。そのうち両方をともに行っているという回答は17。「維持管理をしていない」は15であり、8割以上の空き家が何らかの形で維持管理されていることがわかる。

③ 維持管理で困っていることはあるか

「困っていることはない」は23であり、7割以上の空き家の持ち主が維持管理に困っている。主な内容としては「、「老朽化、破損」が37、「防犯、防災」が19であり、「維持管理を頼める人がいない」が12である。また、「維持管理を頼める人がいない」以外の回答者でも、自由記載欄で維持管理の担い手確保に関する不自由や不安にふれたものが10あった。したがって4人に1人が信頼できる維持管理方策の必要性を感じている。

④ 住宅を貸すことはありえるか

「積極的に検討したい」「条件によってありうる」をあわせると24で回答中の3割弱、逆に「貸すことはあり得ない」は33で回答中の4割弱だった。残りである3割強は無回答またはその他であり、所有する空き家の今後について方針を決めかねている様子がうかがえる。

⑤ 住宅を売ることはありえるか

「積極的に検討したい」「条件によってありうる」をあわせると20で回答中の約2割強、逆に「売ることはあり得ない」は40で回答中の4割5分を占めた。残りである3割強は無回答またはその他であった。「貸すこと」と似た結果だが、若干「売ること」の方が抵抗感が大きいようである。先祖伝来の暮らしの根っこを断つことへの抵抗感が想像される。

以上が、今回の活動である調査を通じて判明した、佐渡での空き家の現状の一端である。

2-2. 空き家の維持・活用への提案

本調査の方法としてはこれまで述べた、関係者ヒアリング、既存資料調査、アンケート調査に加え、当会メンバーと行政担当者のディスカッション、および都市部のNPO法人スタッフ(よこはま里山研究所)を含む当会内部でのブレーンストーミングを行った。

以上の成果を総合し、空き家の有する意義や可能性、および考えられる維持活用策につき、次のようにまとめた。



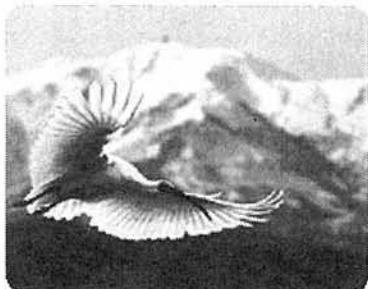
農村部の空き家



山村部(畠野町) 調査の一場面
ヒアリングのお札は薪で

(1) 空き家の意義、可能性

今後の空き家利用については、非常に多岐にわたる意義、可能性が考えられる。羅列的に例示すると次のようになる。ちなみに、これらはさらに相互に関連するため、そうした構図が理解されやすいよう、『佐渡で空き家はよみがえる之図』を作成した。



トキの野生復帰のための里山整備作業も進む



佐渡の特産物「カキ」の養殖風景大量に排出されるカキ殻を原料とした貝灰塗喰を作り、空き家のリフォーム用自然素材として活用する予定

- ① よし、佐渡に住もう。 佐渡へのUターン、Iターン者が増える

老若男女で村がふたたび活気づく／農林水産業の従事者が増える／島内消費者が増える／新鮮な発想、視点が持ち込まれる

- ② 家の寿命がまっとうされる。 人が住んでこそその家
廃屋が減る／防災、防犯上安心／村の雰囲気が明るくなる／解体処分がへりゴミが減量／焼却がへり地球温暖化が抑制

- ③ ライフスタイルを表現したい。“懐かしくてあたらしい島
づまい”のあり方をつくる

島内での若い世代の独立、自立のための住居として／手仕事、伝統芸能の見直し。鬼太鼓を迎える家／エネルギーだって考えたい。太陽熱、木質バイオマス…

- ④ 住み心地よく美しい家でくらしたい。 家が生氣をとりもどす

リフォームでの仕事人の出番。大工、左官…／リフォームでの佐渡産材の使用／“風景を形づくる家”を大切にする

- ⑤ ふるい家の新しい使い方を考える。

古民家再生塾(仮称)の会場に／地域のたまり場に。趣味、子育て、研修、作業場…／グリーンツーリズムで利用する／その他

(2) 維持・活用のための仕組みづくり

前述したような空き家の意義、可能性は、これがもし実現したならばすぐれて公益的効果を及ぼすものである。島社会という枠をこえて、島外の都市生活者まで含めた不特定多数の利益に寄与するものと考える。しかし反面、空き家そのものはあくまで個人の財産である。したがって空き家の維持活用策とは、空き家のもつ社会的資産としての側面に注目しつつ、その私有財産としての現実に充分配慮して行われることが不可欠といえる。

①コーディネート・システム

空き家の意義、可能性のところで示したとおり、空き家の活用方法は多岐にわたり、さらにそれぞれが関連しあう。一軒の空き家の利用でも様々な意義や可能性が重複することになる。したがってそれらを常に見渡し、もっとも効果的な形で組み合わせつつ実現することのできる仕組みが必要である。

またそのためのコスト負担の問題がある。たとえば空き家の維持管理にかかる費用負担をどうするか。受益者負担の観点からいえば、空き家利用が不特定多数に寄与する部分は行政が補助金などのかたちで、特定の利用者がある場合はその利用者が使用料や家賃で、さらに資産の維持管理という面では所有者がたとえば管理委託料などで、それぞれの受益に応じた負担をすべきである。利用の態様に応じた適正な負担配分を検討し、各当事者の合意の下に運用していくことになる。

こうした機能をになうコーディネート・システムは、社会的責任や継続性への信頼感など考慮する必要がある。とすれば個人や任意の組織より、できれば法人をもってあたることが好ましいだろう。もっぱら公共性、公平性を重視して行政内におく方法、公共性に民間の専門性、柔軟性などを加味して公益法人、N P O 法人、企業組合などで行う方法、効率性、経済性に重心をおき営利企業の体裁をとる方法など、いくつもの選択肢が考えられる。

②空き家維持、活用の試行によるイメージの共有化

これまで述べてきた空き家の意義、可能性、および活用やコスト負担配分のシステム化は、佐渡にかぎらず他地域でも現実にほとんど社会的経験の蓄積がない、あるいは模索が始まりつつあるといった状況だろう。いわば前例のない試みとして踏み出すことになる。

そこでいきなり制度化、システム化を目指すのではなく、まずは特定の地域、特定の空き家に関し、短期単発の試行として行うことが適當だろう。そのことでシステム実施にあたってのリスクを最低限に抑えつつ、空き家の持つ意義や可能性について、また改善すべき問題点についても実体験をふまえた共有化が、当事者間（空き家所有者、利用者、行政、地域等）でおこなわれることになる。そうした試行段階をふまえることで、はじめて有効な仕組み、システムは準備されるにちがいない。

2-3. 各方面との関係づくり

さて、今回の活動の目的の三つ目は、空き家をめぐる多様な主体との関係づくりであった。まず行政は、佐渡島内の10市町村のうちこれまで付き合いのあったいくつかの自治体に打診した結果、両津市と畠野町が共同作業に応じてくれた。この二つの自治体では、域内の空き家に関する調査の機運があつたこと



空き家の新しい住人と来訪者

も幸いした。地区長ヒアリングや所有者アンケートについては、行政に対する信頼感があつてこそ実施が可能になったと考える。

また当会メンバーがヒアリングに訪問した地域は12ヶ所にのぼるが、そのことで空き家をかかえる地域との接点が生まれた。くわえて本調査のことを伝え聞いた空き家借用希望者との関係もいくつか出来た。

これらの関係は、今後の空き家をめぐる取り組みに大いに生かせるものである。

III. 活動の効果及び今後の課題

3-1. 活動の効果

佐渡に「空き家」という社会問題」が確固として存在すること、および空き家は負の財産のみならず、活用によっては意義、可能性の高い社会的資産となりうるという理解の萌芽をつくることができた。こうした理解、とりわけ「社会的資産」としての見方は、現時点では当会メンバーとその周辺および行政担当者の一部での共有化にとどまっている。ただしそこから佐渡の内外に広く理解を波及させていくための最小限の基盤は、この一年の活動で固めることができたと考える。

3-2. 今後の課題

まず行政との連携について、今回は2自治体にとどまること。今後はこの二つの自治体との関係を進展させつつ、また2004年3月に迫った「佐渡市」誕生（島内全10自治体が合併）を見すえつつ、県をはじめ他の自治体、およびそのエリアの地域住民との関係づくりを行っていく必要がある。

二点目としては、空き家所有者との直接の関係づくりである。今回の活動では所有者との関係はアンケート調査を通じての間接的なものであった。今後は直接顔の見える付き合いを築き、共通のテーマである「空き家」に向っていきたい。

三点目としては前述したような、「空き家の維持・活用の試行」を実際にやってみることである。行政や地域、空き家所有者の関係づくりもこうした具体的な実践を通じてより進展するにちがいない。

佐渡で空き家はよみがえる
チャート図



<団体活動データ>

■佐渡住環境研究会

活動テーマ	佐渡島における空き民家の維持・活用に関する調査
活動目的	佐渡島の風土に根ざした暮らしのあり方を求め、伝統と未来をともに見据えた住環境や集落景観の保全と創造を目指す
設立年月	2001年1月
代表者名	光井 高明
活動地域	新潟県佐渡島（両津市及び佐渡郡）
メンバー	メンバー数6名（地元地区内住民4名、地区外NPO職員2名）

●団体設立の経緯

森林作業、自然エネルギー活用、里山保全活動等の環境をテーマにしたメーリングリストを通じて、2001年1月に設立された。メンバー各人が、佐渡の風土に根ざした暮らしを求め、そのあり方を模索するという共通の問題意識を有していたことが、団体設立のきっかけとなった。

●活動地域図



佐渡島の面積は845.6km²、東京23区の1.5倍に相当する。北に大佐渡山脈、南に小佐渡山脈が走り、中央に国仲平野が広がっている。国仲平野の東に両津湾、西に真野湾が深く入りこみ、洋上に浮かぶ蝶の形をしている。島内には1市9町村が存在する。

気候は佐渡沖を流れる対馬海流の影響で冬暖かく、夏は涼しい。

人口は減少を続けており、ピーク時1950年の12.6万人から、2000年は7.2万人となっている。平成37年人口は約5万1千人と推計される。また、高齢化率は現在33.5%あり、県平均の22.3%を大きく上回っている。

米、おけさ柿、カキの養殖のほか、島の4分の3が山林で、森林資源も豊富で、近年はナラ原木のシイタケ栽培が盛んである。

●これまでの活動

- 2001年1月 佐渡のカキ殻による貝灰漆喰試作 →建築への地域素材の活用
2001年5月 真野町新エネルギー・ビジョン勉強会参加
→住宅での自然エネルギーの活用
2001年5月～ 両津市内の里山管理作業及びトキの棚田復元作業への参加
→里山の担い手定住の必要性及び集落景観の再評価
2001年8月 島内の空き家数調査の実施 →約1700戸の空き家を確認



10市町村ごとの空き家数	
両津市	301
小木町	84
相川町	390
金井町	167
佐和田町	210
畠野町	212
羽茂町	52
真野町	104
赤泊町	101
新穂村	91
計 1712戸	

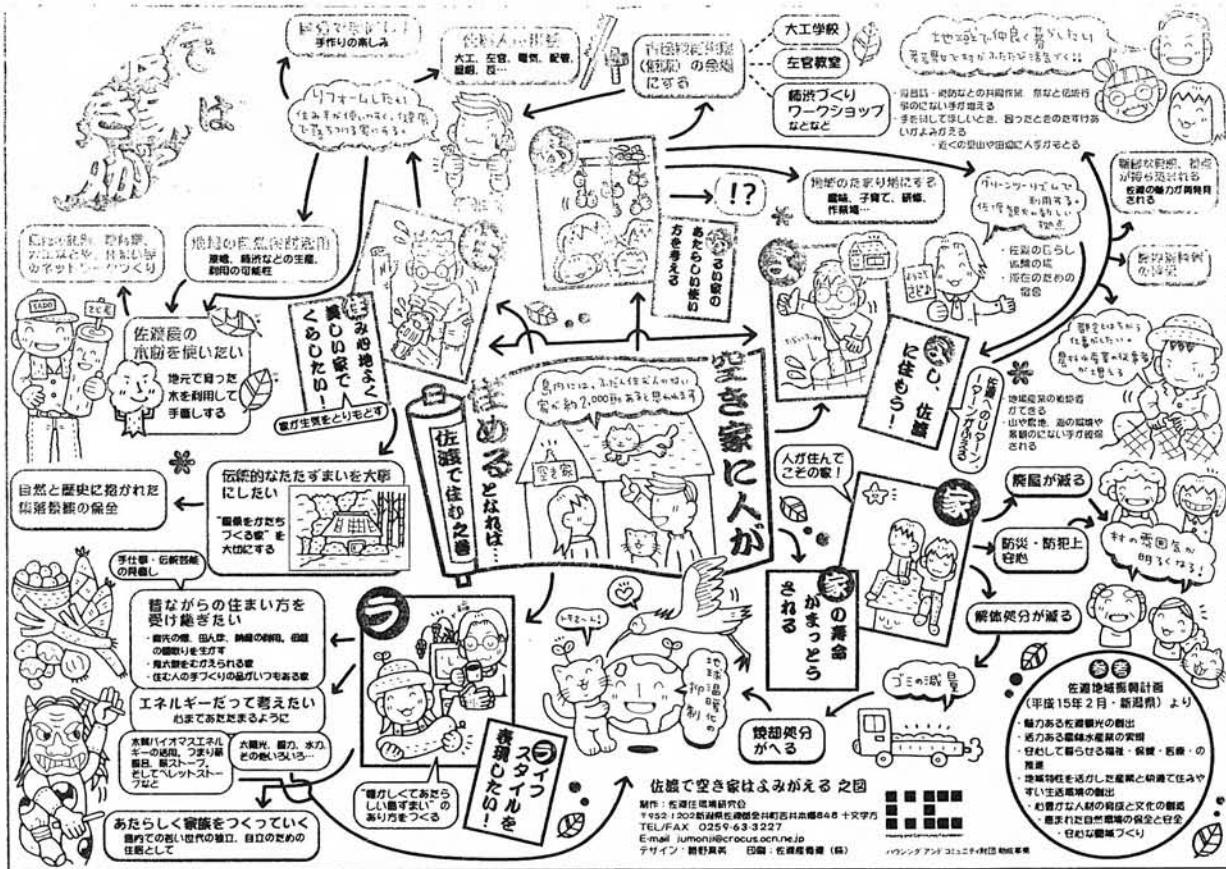
●助成対象活動

- 行政（新潟県佐渡地域振興局、両津市役所、畠野町役場等）および島外の佐渡出身者の会（関東畠野会等）との関係づくり
- 両津市役所、畠野町役場と共同で、島内の空き家に関する現状把握－アンケートの実施

<アンケート調査票の質問項目>

- 質問1： 両津市にお持ちの住宅を、誰がどのくらい使っていますか
質問2： 両津市にお持ちの住宅を使う場合、それはどういう時ですか
質問3： 両津市にお持ちの住宅は、建物や敷地の手入れ、維持管理についてどのようにしていますか
質問4： 両津市にお持ちの住宅の手入れ、維持管理についてお困りの点はありますか
質問5： 新たに両津市に住みたいという人に、住宅を貸すと言うことはあり得ますか
質問6： 両津市での暮らしを体験してみたいという人に、所有者が使用していない時期に、短期間（1ヶ月～3ヶ月程度）住宅を貸すと言うことはあり得ますか
質問7： 新たに両津市に住みたいという人に住宅を譲渡すると言うことはあり得ますか
質問8： 居住する人の以内住宅の手入れ、維持管理または活用について、行政その他に望まれることはありますか
質問9： 回答者についてお聞かせ下さい

- アンケートの結果を受けて、空き家の維持・活用のための提案（「佐渡で空き家はよみがえる之図」作成）



アンケートの結果、所有者が正月やお盆に帰省する意向が強い半空き家が多いことがわかった。そこで当団体は、

1. 都会でリタイアした人が、田舎で暮らしたいと考えた時に集落そのものを体験するエコツーリズムの短期滞在型施設、
2. 小中学校の総合学習がらみで利用してもらう学校の付属施設等の活用を考えるにいたった。

●これからの予定

これから予定としては、①行政との連携の強化、②空き家所有者との直接的な関係づくり、③実際に空き家の維持・活用の試行、の3点があげられている。佐渡島では、現在全島を一市にするための合併協議が続いている。本活動は、行政との連携のもとに進めていることから、合併後の行政のあり方を見極めながら、活動方針を検討していくこととしている。