

## 他出住民による地域社会の持続に関する研究

-群馬県西毛地域、福島県会津地域、京都府京丹波地域を事例として-

主査 齋藤雪彦\*<sup>1</sup>

委員 吉田友彦\*<sup>2</sup>, ワン・エンセイ\*<sup>3</sup>, ナン・ホン\*<sup>3</sup>

親が在住する地域外家族、親が在住しない空き家所有者を他出住民と規定し、その地域社会持続への寄与を、集落域、郊外住宅地でその動向から検討した。成果として集落域では、i)空き家所有者では月1回以上帰省が約3割、年1回以上帰省が約8割以上、農作業実施が約2割などは対象地に共通する傾向、ii)空き家率20%の下郷町では約1割弱から約2割弱、33%の南牧村では約1割強から約3割の人口、空間管理、つきあいの点での社会的インパクトが試算され、iii)約6-7割が個人的余暇を過ごし、帰省を個人的余暇の機会ととらえる層が多くみられ、また、iv)郊外住宅地では約1割が他出住民と想定され、他出住民の近居や帰省の支援を提言する。

キーワード：1) 関係人口、2) 他出住民、3) 帰省行動、  
4) 空き家管理、5) 社会的インパクト、6) 地域の持続性

### THE MOVING-OUT RESIDENTS'S ROLE IN THE SUSTAINABILITY OF LOCAL SOCIETY

-A case study in Seimou region, Gunma prefec., in Aizu region, Fukushima prefec. And Kyoutanba region, Kyoto prefec.-

Ch. Yukihiro Saito

Tomohiko Yoshida, Wanqing Wang, Hong Nan

This study focuses on the moving-out residents including the vacant house owner and the families outside as a member of society to clarify the present understanding of their activities, and their relationships with rural society. The findings suggest that: The ratio of their home-coming frequency and of their cultivation, are common to the cases in the rural areas. (ii) A many of them take home-comings as opportunities of recreational activities (iii) their relationship with rural society stipulates that they have social impacts on the population, spatial management, and social relationship. (iv) Around 10% of residents are moving-out residents in suburban area.

#### 1. はじめに

高齢化が進行する地方部、農村部では、地域外人材の活用により、地域の持続性を担保しようとする動きが一般的になってきた<sup>注1)</sup>。例えば、総務省の関係人口創出・拡大事業、地域おこし協力隊制度や、地方創生に関連した自治体の移住者支援事業などである。本稿は、移住者等に比べて絶対数が多い転出者に着目する。転出者は関係人口であるとも言えるが<sup>注2)</sup>、地域で生まれ育ち、地域外に転居した者を指す。本稿では、転出者がある種の住民と規定し、その役割を分析する問題意識から、彼らを他出住民と呼称し、論を進める<sup>注2)</sup>。

さらに本稿では、他出住民を地域に親が在住する「地域外家族」と地域に在住する者がいない「空き家所有者」に分類し分析を行う。

例えば、大月らは、「近居」の概念を打ち出し、都市部での地域外家族の親世代への支援の在り方を論じてい

る<sup>注3)</sup>。

また平田ら<sup>注4)</sup>、遊佐ら<sup>注5)</sup>は、農村地域における空き家所有者の帰省行動の分析を行い、地域社会との関係を論じている。

本稿の特徴は、地域外家族と空き家所有者、郊外住宅地と農村地域を俯瞰し、地域社会の持続への寄与という視点で比較することである。

既報<sup>注6)7)</sup>では、群馬県南牧村、神流町における空き家所有者による空き家管理と帰省行動の種類を明らかにし、1)世帯で完結する余暇活動をプライベート志向、2)地域社会との関わりを社会志向として帰省行動の種類数から両志向に基づく類型化を行った。

本稿では、1)群馬県南牧村、福島県下郷町における地域外家族の動向、福島県下郷町、会津坂下町における空き家所有者の動向を分析し、既報のデータも援用しつつ、地域間の差異や共通性を明らかにすること(2章)、

\*<sup>1</sup>千葉大学大学院 教授 \*<sup>2</sup>立命館大学 教授 \*<sup>3</sup>千葉大学大学院 博士後期課程

2)京都府京丹波町における空き家所有者(空き地所有者)の動向を分析すること(3章)を研究の目的とする<sup>注3)</sup>。

当初は、同一自治体における郊外住宅地、農村地域の差異、地域外家族、空き家所有者の差異を分析する予定であったが、コロナ渦による自治体業務の多忙さ等により、思うような調査協力が得られず、対象地がなかなか決まらずに、郊外住宅地と農村地域での分析が別々に行われてしまったことを付記したい。

既往研究について、空き家管理の実態について、平田らは空き家・所有者居所間の距離と管理状態は直接的に関連せず、むしろ同一自治体内に居住する所有者の管理状態の2極化を指摘した<sup>4)</sup>。遊佐は空間管理頻度と社会参加、将来的な空間管理の持続との相関を指摘した<sup>5)</sup>。

また転出者の帰省行動について、親世帯が地域に在住する(空き家所有世帯ではない)転出者を対象とする研究も見られ、甲斐らは転出者の共同管理・農地管理活動の有無と帰省時間との相関を分析し、30分圏内居住者の活動参加が顕著なことを指摘した<sup>8)</sup>。根岸らは転出者の地域活動への参加意欲・経験の差異の要因分析から2極化する層それぞれへのアプローチを提言した<sup>9)</sup>。

これらと本稿は問題意識を共有するが、地域社会への参加だけでなく、個人的つきあい、世帯で完結する余暇



図 2-1 各自治体の位置 (農村調査)



図 2-2 南牧村と神流町の地勢 (農村調査)

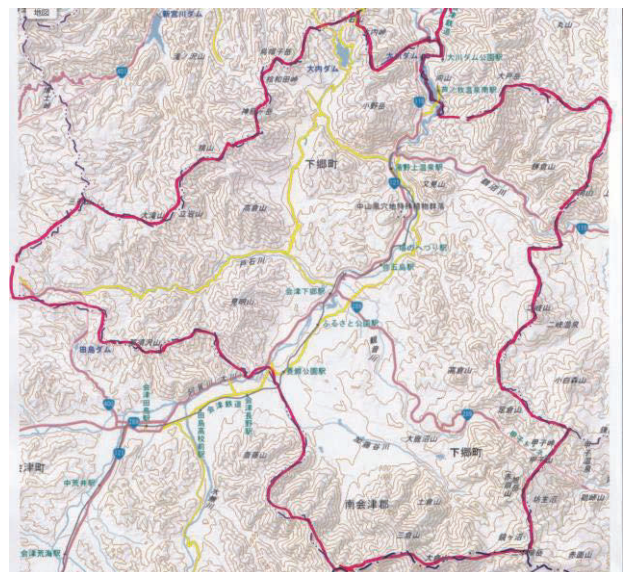


図 2-3 下郷町の地勢 (農村調査)



図 2-4 会津坂下町の地勢 (農村調査)

(上記図は国土地理院電子web地図より作成)

表 2-1 調査の概要 (農村調査)

調査対象	空き家所有者	地域外家族	空き家所有者	地域外家族
自治体	下郷町	下郷町	会津坂下町	南牧村
調査年	2022	2022	2022	2022
自治体世帯数	1996	同左	5306	988
高齢化率	45%	同左	39%	65%
空き家数	501	-	470	-
配布数	330	850	470	820
有効回答数	111	385	104	155

\*既報(参考) \*既報(参考)

調査対象	空き家所有者	空き家所有者
自治体	南牧村	神流町(山間部)
調査年	2017-2018	2018-2019
自治体世帯数	同左	118(山間部)
高齢化率	同左	61%
空き家数	496	130
配布数	393	118に配布130の空き家について
有効回答数	109	128

\*1神流町では、山間部のインタビュー調査。在住者にインタビューし周辺空き家動向を聞く

\*2地域外家族調査では、高齢者を含む全戸に配布、地域外家族の動向を調査

表 2-2 調査項目の概要 (農村調査)

空き家所有者への調査項目	在住者・地域外家族への調査項目
空き家となってからの年数、入手経緯	回答者の属性、健康状態
回答者属性、最終居住者との続柄、居住地	回答者の買い物・通院・草刈り・農作業有無、個人的つきあい、地域活動への参加頻度
空き家活用意向、あれば参加したいイベント	地域外家族の帰省頻度、空き家管理頻度、草刈り頻度、農作業有無
帰省頻度、空き家管理頻度、草刈り頻度、農作業有無	地域外家族の墓参り、挨拶回り、葬儀出席の有無
墓参り、挨拶回り、葬儀出席の有無	地域外家族の個人的つきあい、地域活動への参加頻度
個人的つきあい、地域活動への参加頻度	地域外家族の屋内で楽しむ活動、屋外で楽しむ活動の頻度
屋内で楽しむ活動、屋外で楽しむ活動の頻度	

的行動について考察した研究、また空き家所有世帯をある種の住民と想定してその役割の定量的評価を試みた研究はほとんど見られなかった。さらに空き家管理に関して主要な既往研究があった2000年代に比べて、さらに高齢化・過疎化の進んだ現時点での傾向を明らかにすることも一定の意義があると考えた。

## 2. 農村地域における他出住民の動向

### 2.1 本章の分析について

本章の調査対象地は、群馬県南牧村（地域外家族）、福島県下郷町（空き家所有者、地域外家族）、福島県会津坂下町（空き家所有者）であり、既報の南牧村（空き家所有者）、神流町山間部（空き家所有者）のデータと適宜比較しながら考察を行う（図2-1～2-4）。

空き家所有者については、空き家等対策計画にかかる調査で特定された空き家所有者リストを用い、郵送アンケート調査を行った（個人情報保護のため、リストの抽出と宛名の印刷、発送は自治体に依頼した）。

地域外家族については、在住世帯に地域外家族の動向を聞くアンケート調査を実施、全戸配布（南牧村）もしくは自治体による郵送配布（会津坂下町）を行った。空き家所有者、地域外家族に関する調査、いずれも回収は返信用封筒による郵送とした。調査の概要については、表2-1、表2-2にまとめた。なお、以下では、調査ごとに、空き家所有者に関する調査であれば、自治体名（空き家）、地域外家族に関する調査であれば、自治体名（地域外）と表記した（例えば下郷（空き家）、下郷（地域外）等）。ただし、図表内では余白が狭小のため、前者を自治体名（空）、後者を自治体名（親）と表記した。また調査時期が異なり、調査項目が揃っていないため、比較が部分的である分析もあることを付記したい。

群馬県西毛地域、福島県会津地域を選んだのは、おおむね東京から3時間圏内に到達可能な地域であり、中山間地域に属する他出住民の動向を見るためである。

山間地域である神流町、南牧村は急傾斜地が多く、山間集落では、接道が困難な家屋も見られ、下郷町は山間地域ではあるが、地形的には南牧村、神流町ほど急傾斜地は見られない<sup>注4)</sup>。会津坂下町は中間地域であり、平場と山間部が混在する地域であると言える。神流町、南牧村、下郷町はおおむね、近隣地方都市に1時間以内に到達できるが、会津坂下町は30分程度で到達できる。

### 2.2 空き家と対象者の概要

空き家所有者の年齢を見ると、70歳以上が約3-5割、80歳以上が約1割前後であり（70歳以上、80歳以上それぞれ、下郷（空き家）51%、16%、会津坂下（空き家）40%、9%、神流山間（空き家）38%、11%、南牧（空き家）27%、10%）（図2-5）、地域外家族の年齢を見ると、

65歳以上が約2-3割、75歳以上が約1割弱から2割弱である（65歳以上、75歳以上、それぞれ下郷（地域外）

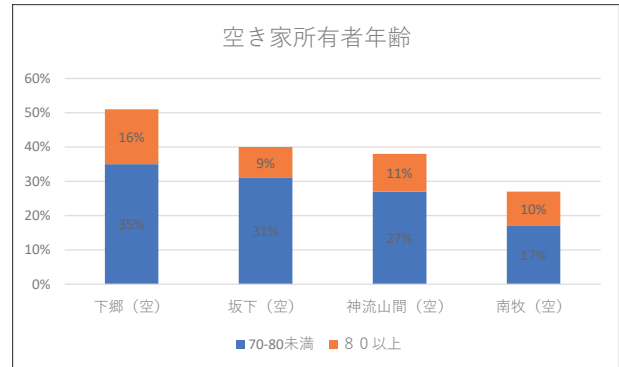


図 2-5 空き家所有者の年齢（農村調査）

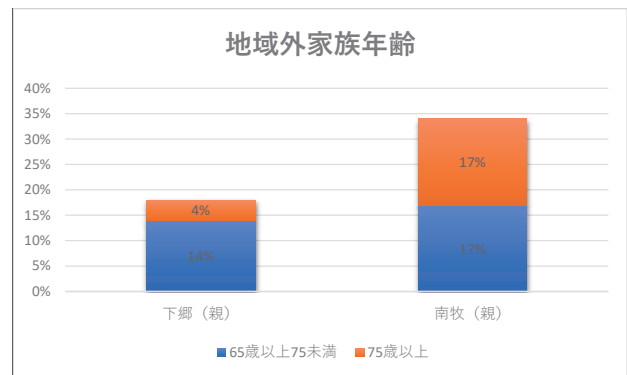


図 2-6 地域外家族の年齢（農村調査）

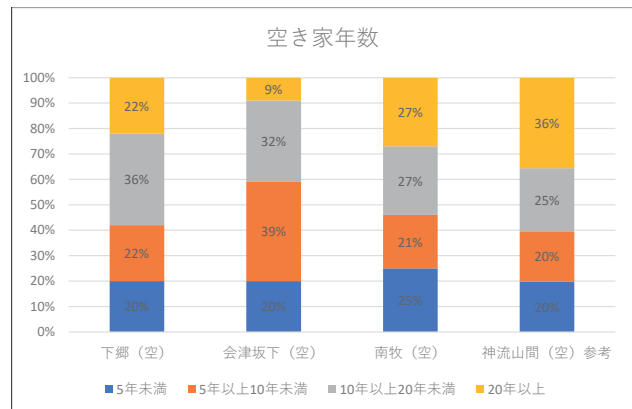


図 2-7 空き家になってからの年数（農村調査）

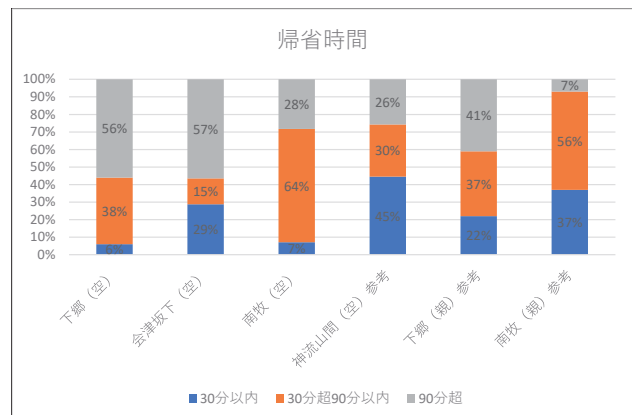


図 2-8 帰省時間（農村調査）

18%、4%、南牧（地域外）34%、17%）（図2-6）。空き家所有者の高齢化は総じて進行していると言えるが、住民の高齢化率が高い南牧では、空き家所有者の代替わりが進んでいるため、高齢化の程度は低い。地域外家族については、下郷の高齢化は、空き家所有者ほどではなく、逆に、南牧では空き家所有者に比べて進行している。これは、南牧では高齢化が早く進んだため、住民の高齢化に対応して、地域外家族の高齢化が進むが、代替わりにより空き家所有者は若年化したと推察される。

空き家所有者への調査で、空き家となった年数が10年以内の割合を見ると、下郷42%、会津坂下59%、南牧46%、神流（山間）40%となり、約4割から6割となり、そのうち5年以内の割合を見ると下郷20%、会津坂下20%、南牧25%、神流山間20%と約2割から2割強となる（図2-7）。近年、空き家の発生が継続的に起きていることが分かる。特に会津坂下では20年以上の空き家が9%しかなく、空き家の増大は近年顕著である。

また空き家所有者、地域外家族の自家用車による帰省時間90分以内の割合を見ると、会津地域（下郷（空き家）44%、会津坂下（空き家）43%、下郷（地域外）59%）の方が、西毛地域（南牧（空き家）72%、神流山間（空き家）74%、南牧（地域外）93%）とその割合は低く、西毛地域の方が交通条件等より、他出住民の近居が進んでいることがわかる（図2-8）。同時に同一自治体で比較すると地域外家族（下郷（地域外）59%、南牧（地域外）93%）の方が、空き家所有者（下郷（空き家）44%、南牧（空き家）72%）よりその割合が高く、近居が進んでいることがわかる。これに対して30分以内を見ると、下郷（空き家）6%、南牧（空き家）7%、会津坂下（空き家）29%、神流山間（空き家）45%と、純粋に近隣都市との距離に左右され、90分以内の傾向とは異なる。

地域外家族より空き家所有者の方が、転出した年代が早いと推定され、近年は近隣都市での雇用や交通条件の改善により近居が進んだと推定される。

## 2.3 帰省行動の分析

### （1）帰省頻度

空き家所有者について、月1回以上の帰省は約3割前後（下郷（空き家）27%、会津坂下（空き家）34%、南牧（空き家）36%、神流山間（空き家）26%）、年1回以上の帰省は神流山間（空き家）の7割を除くと、約8割前後（下郷（空き家）86%、会津坂下（空き家）78%、南牧（空き家）84%、神流山間70%）と地域差が比較的少ない（図2-9）。これに比べると、地域外家族では、地域差が大きい（下郷（地域外家族）月1回以上42%、年1回以上84%、南牧（地域外家族）月1回以上75%、年1回以上99%）。地域外家族の帰省は、高齢親世代への生活支援の側面があり、特に月1回以上の高頻度の帰

省では負担が大きいと、交通条件等による影響が大きいからであると推察される。

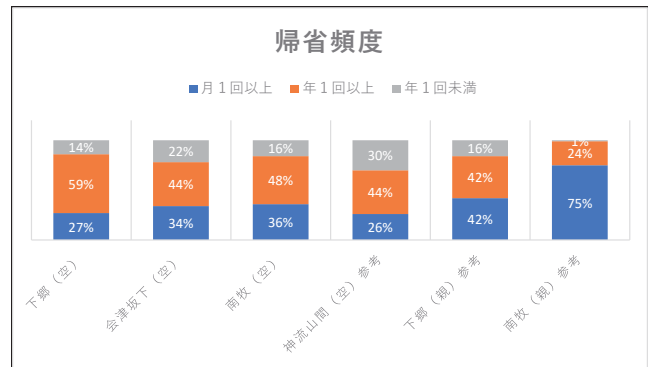


図2-9 帰省頻度（農村調査）

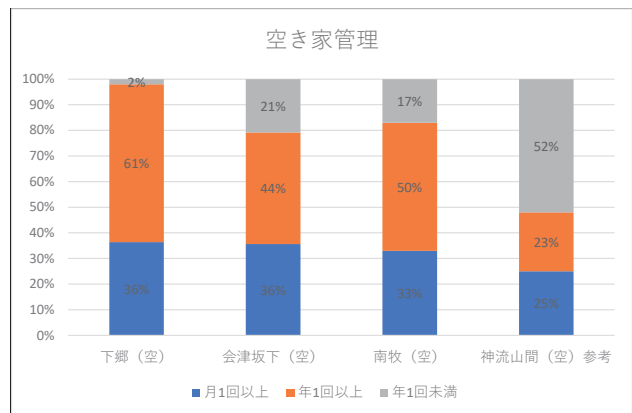


図2-10 空き家管理頻度（農村調査）

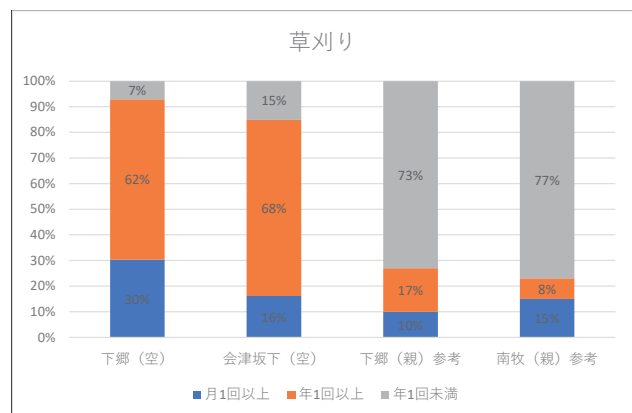


図2-11 草刈り作業頻度（農村調査）

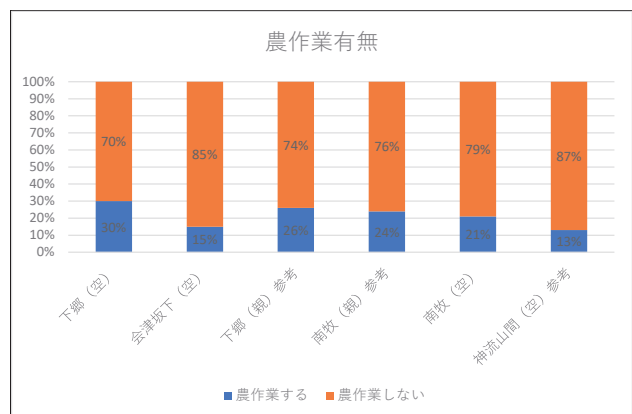


図2-12 農作業の有無（農村調査）

## (2) 空間管理

年1回以上の空き家管理する者の割合、年1回以上草

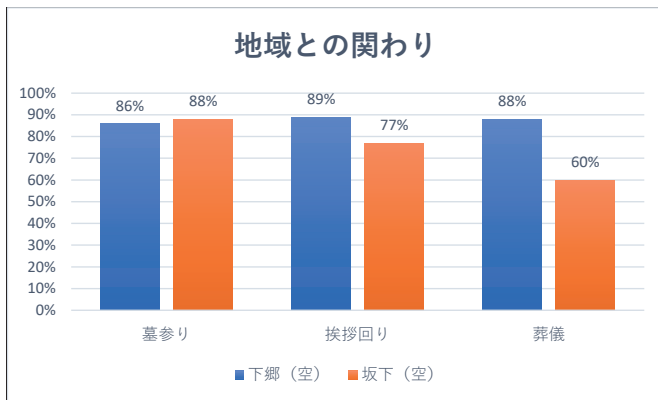


図 2-13 地域との一般的な関わり (農村調査)

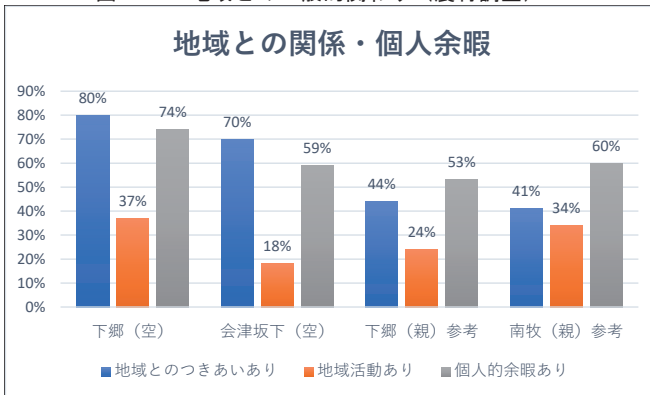


図 2-14 地域とのつきあい、地域活動参加、個人余暇 (農村調査)

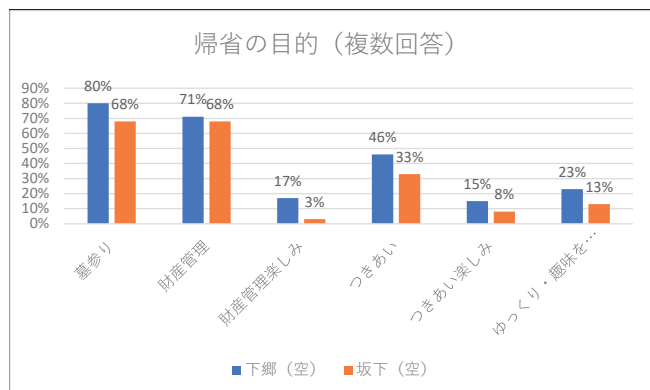


図 2-15 帰省の目的 (農村調査)

刈りをする者の割合 (また月1回以上空き家管理する者の割合、年1回以上草刈りをする者の割合)は、神流山間 (空き家)を除くと、おおむね帰省頻度と似た傾向を示す (下郷 (空き家): 帰省頻度 86%、空き家管理 85%、草刈り 84%、会津坂下 (空き家): 帰省頻度 78%、空き家管理 79%、草刈り 85%、南牧 (空き家): 帰省頻度 84%、空き家管理 87%、神流山間部は、急傾斜で道路に接道しない空き家も多く、帰省はするが空き家管理を放棄している者が多いと推定される) (図 2-10, 11)。

空間管理が帰省頻度を上回るのは、一部、地域住民へ空間管理を委託する者がいるためである。個別の調査ごとの分析によれば (データ省略)、おおむね帰省のたびに

空き家の扉・窓を開けて換気することは一般的だが、草刈りは季節を選んで実施している世帯も多いことがわかる。

地域外家族で年1回以上の草刈りをする者の割合は、親の作業を補完する位置づけであるため、年1回以上の草刈り実施者は3割弱である (下郷 (地域外) 27%、南牧 (地域外) 23%)。

農作業を実施する者の割合を見ると、空き家所有者、地域外家族に共通して、約2割前後であり、地域差も少ないことがわかる (図 2-12)。

## (3) 地域との関係

まず、空き家所有者の一般的な地域との関わりとして、墓参り、挨拶回り、葬儀への出席を見る。下郷ではおおむね9割弱が地域との関わりを持つが (墓参り 86%、挨拶回り 89%、葬儀 88%)、会津坂下では墓参りは9割弱であるが、挨拶回り 8割弱、葬儀 6割と低い。会津坂下では個人的行動である墓参り以外の地域社会との関わりを持つ者が下郷に比べて少ないことがわかる (図 2-13)。

空き家所有者で地域とのつきあいがある者の割合は約7-8割であり (下郷 (空き家) 80%、会津坂下 (空き家) 70%)、地域活動へ参加する者の割合は、約2-4割 (下郷 (空き家) 37%、会津坂下 (空き家) 17%)であった (図 2-14)。屋外で個人的余暇を過ごす者の割合も約6-7割 (下郷 (空き家) 74%、会津坂下 (空き家) 59%)であった。下郷 (空き家)に比べて、会津坂下 (空き家)の方が10-20ポイント程度低くなっており、会津坂下の方がやや都市的な地域であり、地縁を維持する意欲 (社会的要素)、地域の自然を楽しむ余暇を過ごしたい意欲 (環境的要素)が低いことが推察された。

地域外家族で地域とのつきあいがある者の割合は約4割強 (下郷 (地域外) 44%、南牧 (地域外) 41%)であり、地域活動へ参加する者の割合は約3割前後 (下郷 (地域外) 24%、南牧 (地域外) 34%)、屋外で個人的余暇を過ごす者の割合も約6割弱 (下郷 (地域外) 53%、南牧 (地域外) 60%)であった。地域外活動への参加では南牧 (地域外)の方が10ポイント多いものの、山間部にあることが共通する下郷と南牧の地域差は少ないことがわかる。地域とのつきあい、地域活動参加について、同一自治体 (下郷) でみると、空き家所有者と地域外家族では、後者は親世帯の補完的位置づけのため、約20-30ポイント程度その割合が低いことがわかる。

空き家所有者に対して、帰省の目的を聞いたところ、下郷、会津坂下では、墓参り、財産管理、次いで、つきあいと答える者が多いことは共通するが、財産管理が楽しみで、つきあいが楽しみで、ゆっくり過ごす・余暇を楽しむといった帰省に何らかの楽しみを見出す割合は会津坂下は下郷の約半数程度であり (財産管理楽しみ: 下郷 (空き家) 17%、会津坂下 (空き家) 3%、つきあいが

楽しみ：下郷（空き家）15%、会津坂下（空き家）8%、ゆっくり・余暇を楽しむ下郷（空き家）23%、会津坂下（空き家）13%）、上記の、会津坂下の「地縁を維持する意欲、地域の自然を楽しむ余暇を過ごしたい意欲が低い」傾向で説明が可能である（図 2-15）。

さらに、個人的つきあい、地域活動、屋外で楽しむ活動の関係を見る（下郷町（空き家）、会津坂下町（空き家））（表 2-3）。すると、3種の活動を行う層が下郷で多く（下郷 37%、会津坂下 19%）、3種とも行わない層が会津坂下で多い（下郷 8%、会津坂下 23%）が、個人的つきあひもしくは屋外で楽しむ活動を行うが、地域活動は行わない層の割合はあまり変わらない（下郷 55%、会津坂下 58%）。両自治体に共通するのは、「個人的つきあひもしくは屋外で楽しむ活動を行わないが、地域活動を行う層」は見られないということである。つまり、「屋外で楽しむ

表 2-3 個人的つきあい・地域活動・屋外で楽しむ活動（農村調査）

	下郷町		会津坂下町	
	件数	割合	件数	割合
①個人的つきあひもしくは屋外で楽しむ活動あり、かつ②地域活動参加あり	35	37%	15	19%
①個人的つきあひもしくは屋外で楽しむ活動あり、かつ②地域活動参加ない	52	55%	47	58%
①個人的つきあひ、屋外で楽しむ活動ともない、かつ②地域活動参加あり	0	0%	0	0%
①個人的つきあひ、屋外で楽しむ活動ともない、かつ②地域活動参加ない	8	8%	19	23%
合計	95	100%	81	100%

表 2-4 個人的つきあひと屋外で楽しむ活動（農村調査）

	下郷町		会津坂下町	
	件数	割合	件数	割合
個人的つきあひある、かつ屋外で楽しむ活動ある	59	62%	35	43%
個人的つきあひある、かつ屋外で楽しむ活動ない	17	18%	22	27%
個人的つきあひない、かつ屋外で楽しむ活動ある	11	12%	5	6%
個人的つきあひない、かつ屋外で楽しむ活動ない	8	8%	19	24%
合計	95	100%	81	100%

活動」もしくは「個人的つきあひ」が、地域と何らかの関わりを持つ段階とすると、「地域活動」への参加は、さらに関わりを深度化させた段階にあると推察できる。

そこで地域活動への参加を除外して、個人的つきあひと屋外で楽しむ活動の実施状況を見る（表 2-4）。2種の活動を共に行う層が下郷の方が多く（下郷 62%、会津坂

下 43%）が、2種の活動とも行わない層が会津坂下に多いこと（下郷 8%、会津坂下 24%）が確認されるが、基本的には会津坂下における屋外で楽しむ活動を行う層が少ない傾向による影響が大きい。

#### （4）空き家所有者の社会的インパクトの試算

年 1 回以上帰省する空き家所有者を住民と想定してその人口からのインパクトを試算する（つまり、年 1 回以上帰省する空き家所有者/（年 1 回以上帰省する空き家所有者+住民）として計算する。以下同様である。）<sup>注5)</sup>と、下郷 18%、南牧 30%、神流山間 44%であり、空き家率から数ポイント下がった数字となる（空き家率：下郷 20%、南牧 33%、神流 52%）（図 2-16）。

月 1 回以上帰省する空き家所有者の人口インパクトは、下郷 6%、南牧 18%、神流山間 22%と、年 1 回以上帰省する空き家所有者からおおむね 10-20 ポイント程度減少する。

主屋を管理する空き家所有者を住民と想定すると、同様に、下郷 18%、南牧 29%、神流山間 35%であり、空き家管理の割合が少ない神流山間を除けば、概ね空き家率から数ポイント減じた数字となる。

耕作する空き家所有者を住民と想定すると、下郷 6%、南牧 10%、神流山間 12%と空き家率の 1/3 程度となる。

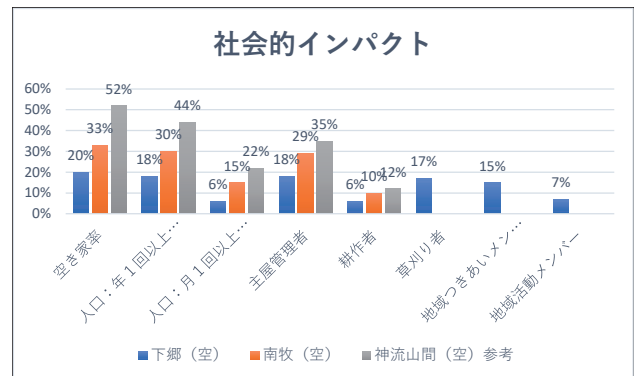


図 2-16 社会的インパクト（農村調査）

### 3. 郊外住宅地域における他出住民の動向

#### 3.1 本章の分析について

大都市圏郊外における戸建て住宅地において、住民の高齢化が顕著に進み住民組織の弱体化が懸念されるなど問題が想定される中で、可能な限り、「他出子」や「通い住民」との交流も視野に入れながら、持続的な地域のあり方を模索する必要があるのではないだろうか。

本研究では、上述のような研究上の問いに基づいて、大都市圏の郊外部において一気呵成に開発された戸建て住宅地として、中山間地域に近接する京都府船井郡京丹波町 S 地区を取り上げた。吉田(2016)の結果によれば、京都府船井郡京丹波町は、京都府内の中でもビルトアップ率の低い未成住宅地の多い自治体であることがわかっている（図 3-1：抽出住宅地）。すなわち、開発志向を持

ちつつも有効な都市化を見なかった中山間エリアとみなすことができるだろう。転出後に何らかの理由により土地の所有権を残したままとなっている層を「他出住民」として、土地登記簿上の属性の特徴を明らかにすることを目的とする。具体的には、住宅地図の2時点比較による当初住民の空き地・空き家の特定、およびそれらの登記簿情報の分析を通して、他出住民の特徴を整理考察することとする。

### 3.2 研究の方法とS地区における居住の概要

京丹波町は北部にJR山陰線、南部に京都縦貫道が東西に通っており、京都府における南北移動の幹線となっている。ここでは京丹波町内の15地区の戸建て住宅地の中で、ビルトアップ率が最も高くなっているS地区を対象を絞り込んだ(図3-1)。登記情報ではほとんどの土地が1975年に宅地に地目変更(おそらく開発終了)されて、同年に登記を行った所有者が多いことから、S地区



図3-1 京丹波町とS地区の位置(郊外調査)

表3-1 居住の状況(2015年時点の居住世帯数の内訳推計)(郊外調査)

当初からの継続居住層(1979年と2018年の表札一致の画地数:住宅地図推計)	144	31.6%
1980年以降の転入層(上記以外)	311	68.4%
総世帯数(2015年国勢調査)	455	100.0%

表3-2 推計空き地・空き家の土地保有の状況(1979年表札ありかつ2018年表札空白)(郊外調査)

2020年登記簿の土地保有状況	件数	%
現住所はS地区外かつ所有者変更なし(相続含む)	14	14.6%
現住所はS地区外かつ所有者変更あり	55	57.3%
現住所がS地区内かつ所有者変更なし(相続含む)	9	9.4%
現住所がS地区内かつ所有者変更あり	18	18.8%
合計	96	100.0%

表3-3 空き地・空き家の型別登記情報(郊外調査)

	登記から居住までの年数	土地面積	残存抵当権の有無(ある/合計)	抵当権の残存率	残存債権額の平均(万円)
現住所はS地区外かつ所有者変更なし(相続含む)	1.4	287.3	3/14	21.4%	340
現住所はS地区外かつ所有者変更あり	10.1	108.6	10/55	18.2%	1,915
現住所がS地区内かつ所有者変更なし(相続含む)	7.3	141.7	3/9	33.3%	700
現住所がS地区内かつ所有者変更あり	10.3	134.1	6/18	33.3%	872
平均	8.6	142.6	22/74	29.7%	1,250

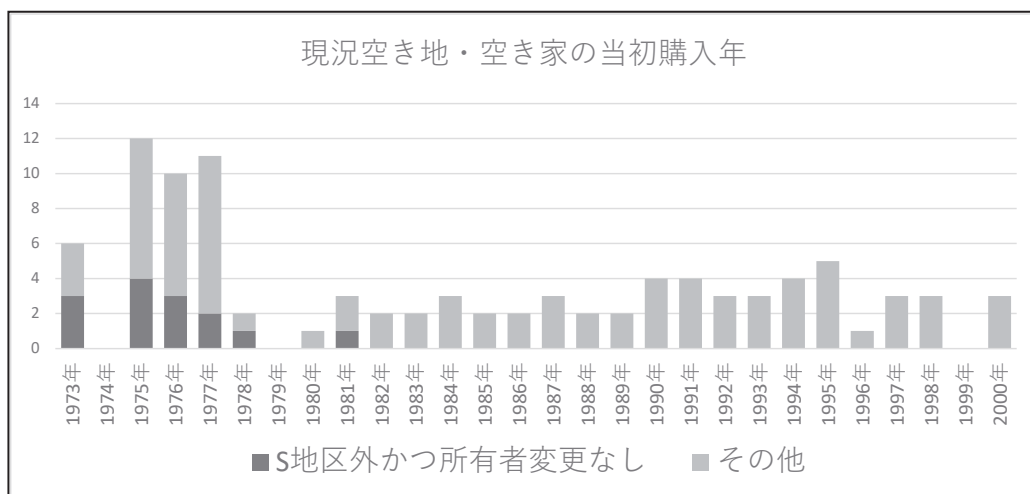


図3-2 推定空き地・空き家の当初購入年別件数(郊外調査)

は大都市圏の郊外化の過程で開発された戸建て住宅地の典型であり、町域の南東部が都市計画区域に指定されている。とはいうものの、北部は都市計画区域外であり、ちょうど都市計画区域と農村域の境界に位置するものと同定される。

2015年の国勢調査によれば、京丹波町は人口数14,453、世帯数5,448を有している。国勢調査小地域統計によると、S地区は「グリーンハイツ」と表記され、小地域の8地区から構成される。これら「グリーンハイツ」8地区の小地域の総計では、2015年のS地区の世帯数は455世帯、人口は1,008人であり、町全体の18.5%を占める大規模団地である。

1979年発行のゼンリン住宅地図の表札から推計される世帯数は375世帯であった。国勢調査小地域統計で人口を確認できる最も古い年度が1990年(平成7年)であり、グリーンハイツの小地域の世帯数は493世帯、1,418人となっていた。1979年の375世帯から1990年までに118世帯増加、1990年から2015年は38世帯・410人の減少をみている。

まず、①経年化による居住有無の照合と、②居住の解消した地片の登記簿情報による権利関係の変化から、空き地・空き家所有者数すなわち、他出住民数の推定を行う。

事前の登記簿情報閲覧によれば、地目変更に伴う土地譲渡が1973年から始まっていたこと、また、最も古い住宅地図が1979年発行のものであったことから、この年度の住宅地図に見られる375世帯が開発当初の居住者を示していると考えられる。S地区の1979年の住宅地図と、調査時最新の2018年の住宅地図の表札情報を比較し、1979年時点の当初居住者と1980年以後の二次居住者等への2分類を行った。「当初から居住していたにもかかわらずその後転出し、約40年間経過しても所有権を保有または相続している者」が他出住民として該当すると考えられたことから、この考えにしたがって、1979年時点で居住していたにもかかわらず、2018年時点で空白となっている表札(または無表札)の建物・画地について、空き地・空き家であると特定しこれらの画地の地番96件を特定した。

さらに、この96件について2020年2月時点の土地の全部登記事項証明書を取得し、権利関係分析のためのデータとした。なお、1979年と同じ名前が2018年の住宅地図でも確認された住宅、すなわち当初から2018年まで継続居住しているものと考えられる戸数144件は見られた。よって、表3-1に示すように2015年の居住世帯全体のうちの31.6%、約3割が40年間継続居住し、住み続ける世帯であることができる(表3-1)。

1979年に表札が既にあり、2018年に空白になっており、空き地・空き家と同定できるものは96件であるから、

これを96「世帯」と推定すれば、1980年以降の転入層311世帯、455世帯が構成されると推計できる。以上の複数のエビデンスに基づいて、2015年の居住者において、当初からの継続居住層は31.6%、転入層68.4%とできる。上記96件の当初居住後の他出層を分析する上で、2つの分析軸を設定した。第1に、現住所が地区内か地区外かどうか。第2に、1979年の苗字から推定される所有者が2020年時点において変わっているかどうか、である。本研究では、他出住民の特徴を推定するという前提に立つため、相続による所有者の変更は所有者変更なしに含めることとした。これら96件の土地の全部登記事項証明書を分析した結果、表3-2が得られた。全く無関係の他者が「相続」することは考えにくいからである。登記事項に変更があってもそのまま放置している場合も実際にはあるが、ここではあくまで推定・推計なので、そのまま登記事項が実態を反映しているとして考察する。

2018年の住宅地図から得られた空き地・空き家96件のうち、2020年の登記簿から判明する所有者の住所がS地区外となっているものは69件(71.9%) (表3-2の上2列)、S地区内となっているものは27件(28.2%) (表3-2の下2列)であった。このうち、地区外に住み、所有者の変更もあるものは55件と最も多かった。本研究で他出住民として注目する「現住所がS地区外、かつ所有者変更なし」という層は14件であった。また、現住所も所有者の変更もないものが9件、所有者が変更されたが最新の所有者がS地区内に住んでいるものは18件である。表3-2の4分類のうち、当該地区と関係性を残しつつ空き地・空き家になっているものを想定するならば、現住所をS地区に残している場合も考えられるので、これらを広義の他出住民とすれば41件であり、長い付き合いの中で土地保有を続けているという意味での狭義の他出住民14件と2つの型を考える必要があるだろう。

以上より、推計をまとめると、2015年時点の居住世帯数455世帯のうち、約3割を占める144世帯が40年間のを当地に残しているか、または土地保有を続けている広義の他出住民ということになる。そして、広義の他出住民41世帯のうち、地区外に住みながらも住所を残しつつ保有や相続を継続している狭義の他出住民が14件といったところになるだろう。

こうした他出住民世帯は、現在の居住世帯総数からみればわずかな数字に見えるかもしれないが、継続居住層144世帯を基準として考えるならば無視し得ない量になると考えられる。

### 3.3 推定空き地・空き家の土地保有の型別登記情報の分析

前項で推定された現況空き地・空き家の概要に加えて、得られた登記情報からより詳細な特徴を分析する。まず、



狭義の意味での他出住民と考えられた14件を含めて、当初の購入年別の件数を示したものが図3-2である。図3-2を見ると、S地区の空き地・空き家の多くは1973年から1977年の5年間で集中的に購入を開始し、その後は少しずつ取得を進めてきた様子がうかがえる。この中でも現在S地区外に居住しつつも土地保有を継続する14件を濃い色で示しているが、14件の全てが1981年までに取得を終えており、30年の居住を経ている様子がわかる。空き地・空き家の中でも、開発当初に取得した世帯がそのまま土地保有を続けている実態を反映しており、これらの住民が他出住民の核心であり、狭義の他出住民と言いつける背景を示唆している。

次に、空き地・空き家の型別に登記簿情報の記述統計を整理したものが表3-3である。

表3-3によると、狭義の他出住民と定義した14件については、登記から居住までの年数が1.4年と最も短くなっていて、住むために購入して、すぐに居住を開始したという傾向を反映しているものとみることができる。土地面積も287.3㎡と最も規模が大きく、これらの14件は居住の即応性と規模性を重視した層であると言えることから他の層よりも定住志向を強く意識したものと推察される。抵当権の残存状況を見ると、地区外に住んでいる者(3/14、10/55)と、地区内に住んでいる者(3/9、6/18)と比べられるが、地区外に住んでいる者ほど残存率が低く、ローンを払い終えている傾向がある。すなわち、抵当権を有する者ほど地区に留まらざるを得ない状況にあるのであろう。残存債権額を見ると、狭義の他出住民である14件の平均額は340万円と最も低くなっており、他の層(1,915万円、700万円、872万円)と比較して、小さな額に留まっているが、これは抵当権の有無とも呼応しており、債務の無い者が提出する傾向を示している。

以上より、狭義の他出住民は「すぐに住んで、長く住んで、大きな土地に住み、ローンも払い終えている層」と総括することができる。これらの14件の他出住民は量としては少ないかもしれないが、地区への志向性を残したまま、結果として空き地・空き家化したものと考えられる。

ちなみに、この14件のうち、京都市居住者8件、京都府内居住者3件、その他京都府外が3件であった。同じ苗字の他出子による相続が4件、土地保有維持が10件であるので、相続がさほど進んでいるわけではなく、近隣の大都市圏に移住したまま土地を残している様子から考えて、何らかのきっかけがあれば、行き来する可能性を有しているとも見られる。

#### 4. おわりに

##### (1) 農村地域の他出住民

1つ目の成果としては、地域差が少なく、東京から3時間圏の中山間地域に共通する傾向が同定できたことである。例えば空き家となった年数が約4-6割程度であり、近年の空き家化の進行が確認されたこと、空き家所有者では月1回以上帰省が約3割、年1回以上帰省が約8割以上、農作業実施が約2割などは共通する傾向として指摘できる。また空き家所有者の地域との関係では、地域とのつきあいが約7-8割、地域活動参加が約2-4割、個人的余暇活動実施が約6-7割とやや幅があった。地域外家族の地域との関係では、地域とのつきあいが約4割強、地域活動参加が約3割、個人的余暇が約6割弱と、空き家所有者ほどの地域差は見られなかった。

2つ目は地域差についてである。会津坂下は、対象自治体の中ではやや都市的性格を持ち、「地縁を維持する意欲、地域の自然を楽しむ余暇を過ごしたい意欲が低い」ことがわかる。また高齢化率が日本一でもある南牧村は、高齢化、空き家化の進展が早かったが、①地域外家族の年齢は代替わりのために若年化しているが、空き家所有者は高齢化が進んでいること②地域外家族の近居が進んでいることが分かる。

さらに、概して、西毛地域の方が会津地域より、近居が進んでいることがわかる。

3つ目は、空き家所有者の社会的インパクトを試算したところ、空き家率が20%の下郷町では約1割弱(月1回以上帰省人口、耕作者、地域活動メンバー)から約2割弱(年1回以上帰省人口、主屋管理者、地域つきあいメンバー)のインパクトがあり、空き家率33%の南牧では約1割強(月1回以上帰省人口、耕作者)から約3割(年1回以上帰省人口、主屋管理者)のインパクトが試算された。

4つ目は個人的余暇についてである。個人的余暇を過ごすのが約6-7割であり、帰省を楽しみとする層が約4割という自治体もあり、帰省を個人的余暇の機会ととらえる層が多いことが分かる。地域活動に参加することはあるものの、主に個人・世帯で時間を過ごす彼らに対して、むやみに社会活動参加を求めるのではなく、個人的行動を尊重、サポートする支援の在り方もあるのではないだろうか。

5つ目は今後の動向についてである。南牧村は高齢化率日本一であり、高齢化の先行事例として扱われることも多い。こうした視点でみると、近居が進み、空き家所有者の代替わりが進むこと、地域外家族の高頻度の帰省が確認され、他自治体に比べると持続可能性が高い状況であることが確認できる。一方、交通条件・地形条件に恵まれた都市的要素も見られる会津坂下がもっとも、地域との関係性が弱く、個人的余暇を過ごす層も少なく、先行きが懸念される。したがって、現時点では、平場に近い、空き家化がそれほど進行していない地域の方に対

して、急峻な山間部で空き家化の先行地域の方が、地域社会の紐帯が残り、自然豊かな余暇を楽しめる環境を有するという点で、他出住民の地域への関与が持続すると推察できる。また別の言い方をすれば、地域の居住持続性の厳しい地域の方が、その環境に一定程度適応して、他出住民の関与により持続性を高めていると仮說的に言うことができる。いわゆる「農村のしづとさ」<sup>10)</sup>の一つの現れであるとも解釈できる。

その一方で、南牧村の10年後を想定すると、さらなる人口減少と空き家化が進行すると考えられるが、他出住民、移住者も参画し、地域を運営していくモデルの構築が求められるが、その道筋までは示すことができなかつた。あえて、研究成果を超えて言うならば、移住者や他出住民の増加を促す政策だけでは不十分であり、地域経営に参画する仕組みを担保することを政策的・計画的に位置付ける必要があり、今後の研究課題としたい。

## (2) 郊外住宅地の他出住民

空き地・空き家化した土地の登記簿情報から、間接的にはあるが、関係人口になり得るような他出住民の特徴を考察した。狭義の他出住民と広義の他出住民を分けて考えてみたところ、表3-3でみたように、広義の他出住民は転出して権利も売り払った層とさほど区別が付かない状態にあり、狭義の他出住民の方が異なる明確な特徴を有している。したがって、潜在的な関係人口としての「通い住民」、すなわち、地域に戻ってきて空間管理や社会参加において一定の貢献をなす可能性を有する他出住民は、「狭義」の方の14件に絞り込める、と総括できる。全体で455世帯のうちの14世帯であるから、さほど多いとは言えないかもしれないが、継続居住層144世帯と比べれば1割にあたる。また、転出先も京都市が多く、京丹波町から有料道路の縦貫道がありかつ自家用車で55km程度の距離であることから、定期的に訪問できない距離であるとは言えない。当初から居住を開始したことで居住者の愛着が醸成されたことも想定できるであろう。なぜ転出後に住所を変えたにもかかわらず所有権を保有したままにしているのか、という詳細な理由を明らかにするまでは至っていない点で本稿の限界があることは言うまでもないが、明確な特徴を持つ一定数の他出住民、すなわち「通い住民」の潜在性を持つ層が存在していることは確認できたと言えるのではないだろうか。こうした仮説段階と言うべき数値的検討を踏まえ、今後は「通い」がどの程度具体的にどのように発生しているのか、実証的な研究課題につなげていくことが必要になるのかもしれない。

## (3) 農村地域と郊外住宅地

今回、山間農村地域と郊外住宅地の他出住民の動向を統合的に分析はできなかつた。地域社会の紐帯は弱い相対的に市場価値の高い郊外住宅地と紐帯は強いが市場

価値が低い山間農村地域では、両地域の課題を総合的に考えることは容易ではない。一方で、周辺農村地域の分家層が郊外住宅地の住人になる傾向など、両地域での相互作用も観察され、地域の持続性を考える際には、総合的に検討する必要が確認され、次の研究課題としたい。

## <謝辞>

南牧村、神流町、下郷町、会津坂下町、京丹波町各自自治体のご担当者、住民の方々には調査協力を賜り、感謝申し上げます。

## <注>

- 1) 例えば野田は文献1)で、地域おこし協力隊など外部人材による地域支援の一般化を経時的に論じている。
- 2) 農村計画研究者や農村地域づくりの現場で、転出世帯がある種の住民として、地域の持続に一定の寄与している認識は共有されていると考える。しかし、社会現象の同定という意味で、どの程度地域社会に寄与しているのかという評価は十分に行われてきておらず、また、農村地域を知悉していない多くの人々へ「転出者（他出住民）がある種の住民として地域へ寄与している」実態を知ってもらうということも研究の意義であると考えられる。
- 3) 3章については、「吉田友彦、齋藤雪彦：空き地・空き家化した土地の登記簿情報からみる他出住民の特徴—京都府の郊外戸建て住宅地を事例として—、都市計画報告集19(2)、131-134、2020」（査読なし）を一部改訂、考察を付加したものである。
- 4) 会津地域、西毛地域では、過疎地域に指定された自治体のうち、空き家等対策計画において、空き家数がおおむね300-500件程度の自治体について調査協力が得られた自治体を調査対象とした。300件を下回ると、回収率を考慮すると統計上の処理が困難であること、また500件を上回ると自治体の協力が困難であることが推察されたことからこのように設定した（アンケートの名簿抽出、宛名印刷、発送作業では個人情報保護のため、自治体に作業をお願いすることになるため、負担の大きさから協力が得られないと判断したため。）  
さらに、既報の神流町、会津坂下町では、空き家等対策計画において、自治体全域での空き家を正確に把握していない可能性があった。つまり、空き家の多い自治体と予想されるにも関わらず、全国平均を下回る空き家率であったためである。従って、神流町ではより正確な山間地域でのヒアリング調査の部分的なデータを用い、また会津坂下町においては、社会的インパクトの試算が不正確になると考え、当該部分においては分析の対象からはずしている。  
また、長期間にわたる比較調査のため、設問が異なる聞き方をしている調査同士は比較しないものとしている。従って、調査項目によって、比較対象自治体が異なる分析を行っている。このことについては、本研究の限界と課題として付記したい。
- 5) 社会的インパクトの試算の意義として、例えば農林水産省の多面的支払い交付金の根拠は、水田等がダム等に換算してどの程度の保水力を持つかという定量的研究を根拠としていることなど、試算により社会的価値を仮にでも提示することである。本試算では、住民が全員、地域でのつきあいや地域活動に参加すると仮定しているが、実際には、住民の実態を反映した試算を行う必要があり、本稿の課題としたい。  
さらに、空き家所有者の社会的インパクトの試算を今回行ったが、地域外家族に関しては、複数の子世帯（兄弟）の帰省が想定されるため、今回の試算を行うことはできなかった。

### <参考文献>

- 1) 野田満：第3章外部人材と関係人口、農村計画研究レビュー 筑波書房、50-71、2022
- 2) 総務省 HP：平成30年度住宅・土地統計調査  
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&tokai=00200522&tstat=000001127155>  
(2023.5.16 最終閲覧)
- 3) 大月敏雄ほか：近居、学芸出版社、2014
- 4) 平田隆行、神野和幸、他：所有者居住地とその距離からみた空き家利用と管理に関する研究：和歌山県海草郡紀美野町を対象として、日本建築学会住宅系研究報告会論文集 5, 41-48, 2010
- 5) 遊佐敏彦、後藤春彦他：中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究：山梨県早川町を事例として、日本建築学会計画系論文集 71(601), 111-118, 2006
- 6) Yukihiro SAITO, Yumeng CHENG: Vacant House Management and Homecoming Behavior of Owners in Mountainous Areas、日本建築学会住宅系研究報告会論文集 15、111-120、2020、
- 7) Yukihiro SAITO, Yumeng CHENG: Homecoming Behaviors of Vacant House Owners and Their Relationship with Rural Society in Mountainous Areas、Journal of Environmental Information Science 2020 (1)、1-11、2020
- 8) 甲斐 友朗、柴田 祐、他：兵庫県丹波地域における集落出身者の関わりを通じた集落の存続に関する研究、ランドスケープ研究 71 (5) , 751-754, 2008
- 9) 根岸 亮太、後藤 春彦、他：転出者の故郷における地域活動支援への参加意識に関する研究：埼玉県秩父市中宮地町からの転出者を対象として、都市計画論文集 40 (3) , 973-978, 2005
- 10) 小田切徳美：農山村は消滅しない、岩波書店、2014

### <研究協力者>

成雨蒙 千葉大学大学院 博士後期課程  
張 悦 千葉大学大学院 博士後期課程