

中山間地域の空き家活用事例に関する生活史調査

羽鳥 剛史 (愛媛大学 社会共創学部, hatori@ccc.ehime-u.ac.jp)

藤本 脩平 (愛媛大学 社会共創学部)

尾崎 真由 (愛媛大学 大学院人文社会科学部, i145001y@mails.cc.ehime-u.ac.jp)

A life history study on cases of vacant house utilization in rural areas

Tsuyoshi Hatori (Faculty of Collaborative Regional Innovation, Ehime University)

Shuhei Fujimoto (Faculty of Collaborative Regional Innovation, Ehime University)

Mayu Ozaki (Graduate School of Humanities and Social Sciences, Ehime University)

要約

本格的な人口減少時代を迎える中、居住者の居ない「空き家」の増加が全国的な問題となっている。特に、中山間地域では、空き家が住宅市場に流通しないまま放置されるケースが増えている。本研究では、中山間地域の空き家活用事例を取り上げ、貸主と借主を対象とした生活史調査を実施し、彼らがその人生の経験の中でいかにして空き家の活用に関する意思決定を行ったかを検討する。具体的には、愛媛県 X 市において、市外に住む所有者が管理する空き家を市が移住者向けに借りたケース (事例 1) と地域おこし協力隊の移住者がゲストハウスの開業のために地域の所有者から空き家を借りたケース (事例 2) を対象とした。そして、各事例の当事者へのインタビューを通して空き家活用の経緯や実態を把握すると共に、空き家の活用が成立した背景にどのような要因が存在したかを考察した。その上で、中山間地域における空き家活用の問題構造を、①貸主・借主間の信頼関係、②空き家の空間的・時間的な文脈依存性、③当事者自身の人生的条件の観点から捉え直した。最後に、本研究の知見が中山間地域における空き家活用を促進する上で示唆する点について考察した。

キーワード

空き家問題, 生活史, 中山間地域, 貸し手と借り手, 聞き取り調査

1. はじめに

本格的な人口減少時代を迎える中、空き家問題が全国的な関心を集めている。総務省の調査によれば、全国の平均空き家率は 2018 年時点において 13.6% と過去最高になっており、空き家の総数はこの 20 年間で約 1.5 倍に増加している (総務省統計局, 2019)。特に、大都市圏への人口流出が著しい地方部では、そのまま放置される危険性のある戸建て空き家 (総務省の分類における「その他の住宅」) の割合が高い傾向にある (吉田, 2013)。空き家が適切に管理されない場合、防災・防犯上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等によって地域の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念される。こうした背景から、2015 年に空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、空き家の抑制・活用・除却等の対策の推進に向けた法整備が進められている。

上述した通り、空き家問題は過疎化が進行している地方において深刻な状況にある。地方の空き家の多くは中古住宅として市場に流通しないため、居住希望者がいたとしても、住宅が提供され難いという地方独自の問題がある (奥野他, 2019)。親から家屋を相続した子世代が都市部に住みながら、定期的に帰省し、掃除や草刈り等の管理をする所謂「空いていない空き家」 (佐久間, 2016) も少なくない。そうした所有者にとっては、墓参りで滞

在する、家族の遺品や仏壇がある、住まいへの思い入れがある等の理由により、普段は空き家であったとしても他人に貸すことは容易ではない。そのため、近年、地方への移住希望者が増えているものの、地域で暮らすための住まいを見つけられないケースが散見されている。

1.1 既往研究の知見と課題

都市計画や農村計画等の分野において、地方の空き家問題を扱った研究が蓄積されつつある。中園他 (2007) は、地方都市中心市街地における空き家を対象に、所有者の管理状況や所有意向を明らかにし、貸主・借主間の契約方式について検討している。三宅他 (2012) では、郊外住宅団地の空き家所有者と近隣住民を対象に空き家管理の意向や管理実態を調べており、地域の中で空き家を管理していく仕組みの必要性を指摘している。遊佐他 (2006) は、中山間地域の空き家管理の実態や管理上の課題を明らかにし、空き家管理の担い手設立の必要性を指摘している。奥野他 (2019) は、地方の空き家の所有者が空き家を利活用するまでの意思決定プロセスを分析し、空き家活用の要因を明らかにしている。さらに、佐久間他 (2016) は、農山村の空き家再生に対する地域社会の役割を明らかにしている。

これらの先行研究より、空き家の維持管理、親族の意見調整、近隣との付き合い、家屋に対する思い入れ、改修・修繕費の分担、地域社会の支援等、中山間地域において空き家を活用する上での様々な課題が指摘されている。しかし、空き家活用の当事者 (所有者・貸主や入居

者・借主)がこうした諸課題をどのように解決し、空き家の活用を実現させたかについては、必ずしも明らかではない。ただし、空き家の貸し借りは、貸主と借主の人生の中でも重要な意思決定である場合が少なくない。貸主にとって、自分が生まれ育った家を他人に貸す背景には、複雑な心情が存在すると思われる。一方、借主にとっても、移住先で家を借りることは、これからの人生を歩む上での重要な転機になるに違いない。この点を踏まえると、空き家活用の実態やその成立要因を明らかにする上では、空き家活用に関する意思決定を当事者の人生の中に位置付け、そこで空き家を活用することがどのような意味を持つかを調べるのが肝要であると言える。

1.2 本研究の目的

以上の問題意識に基づいて、本研究では、中山間地域の空き家活用事例を取り上げ、貸主と借主を対象とした生活史調査(ライフヒストリー調査)を実施し、当事者の立場に立って、彼らがその人生の経験の中でいかにして空き家活用に関する意思決定を行ったかを検討する。ここで、生活史調査は、個人の人生の語り(ライフヒストリー)を聞き取り、そこから個人の行為や経験の意味を理解することを目的とした社会調査法である(岸他, 2016)。本研究では、愛媛県内の中山間地域において空き家の貸し借りが成立した2つの事例を対象に、貸主と借主に対して生活史調査を実施した。こうした調査を通じて、中山間地域における空き家活用の実態やその要因を把握すると共に、空き家問題に取り組む上での実践政策的な示唆を得ることに本研究の狙いがある。

なお、本調査では、空き家の貸し借りが成立した2事例のみを対象としており、そこから得られた知見の一般性に関して限界がある点には留意する必要がある。ただし、少数事例であっても、他の個別事例を理解する際の参照点となるような一般的な知見を抽出することは可能である(佐藤, 2016)。本研究も、空き家活用に関する2つの事例を基にして、他の事例を理解する上でも役立つような空き家問題全般に通じる仮説を導くことを狙いとしている。無論、本研究の知見が実際に空き家活用事例一般にも通用するか否かについては、今後、調査対象事例を増やして検討を重ねる必要がある。本研究は、そうした検討の第一歩と位置付けられる。本研究が対象とする事例の特殊性とそこから導かれる知見の一般性に関する本研究の考え方については、2.3において改めて述べる。

2. 調査方法

2.1 対象事例

本研究では、愛媛県X市の中山間地域における空き家活用事例(事例1と事例2)を対象とした。事例1は、X市が移住者向けの住まいを確保する目的で、同市の空き家活用事業を利用して、A氏(60代女性、作家)とB氏(60代男性、建築会社勤務)夫妻が所有する建物を借り受けたケースである。この建物は、木造2階建てであり、江戸末期に建てられたと推定されている。家屋内から土

佐藩の脱藩者が書き残したとされる板短冊が見つかり、地域の歴史を裏付ける文化財として評価されている。空き家になる前はA氏の母親が一人で暮らしていたが、母親の死去により空き家となった。その後、家屋の歴史的価値を認めていた市の職員が市外に住む2人に対してこの家屋を移住者向けに活用することを提案し、貸し出すことが決まった。

事例2は、C氏(50代女性、自営業)が管理する空き家を移住者であるD氏(20代女性、地域おこし協力隊)に貸し出したケースである。この建物は、1955年に木造平屋として建てられ、1975年に鉄骨2階部分が増築された。空き家になる前はC氏の母親が住んでいたが、介護施設への入所をきっかけに空き家となった。近隣に住んでいたC氏は半年ほど空き家を管理した後、移住者であるD氏と出会い、空き家を貸し出すこととなった。D氏は家屋の修繕・改修を行い、現在、ゲストハウスとして活用している。

2.2 聞き取り調査の方法

事例1について、2021年11月3日にA氏とB氏に対して対面形式の聞き取り調査を実施した(2時間6分)。一方、事例2について、2022年1月10日にC氏(1時間19分)、翌11日にD氏(1時間58分)に対して対面形式の聞き取り調査を実施した。本調査は、半構造化インタビューによって実施し、貸主(A氏・B氏・C氏)には、以下の点を中心に、その生い立ちから現在に至るまでの生活史を語って頂いた。

- 家屋との過去の関わりや思い出
- 家屋が空き家になった経緯とその後の管理
- 家屋の貸し出しを決めた理由
- 現在の心境

一方、借主(D氏)には、以下の点を中心に生活史を語って頂いた。

- X市に移住した理由
- 家屋を借りる経緯や課題
- 家屋の修繕・改修状況
- 今後の展望

また、A氏とC氏には、以上の聞き取り内容を分析する中で生じた疑問点や確認事項について尋ねるため、2022年3月4日に電話にて追加的な聞き取りを行った(A氏:11分、C氏:14分)。聞き取り調査の内容は、協力者の同意を得てすべて録音し、書き起こしを行った。

2.3 事例分析の方法

本研究が対象とする事例は、市外に住む所有者が管理する空き家を市が移住者向けに借りたケース(事例1)と地域おこし協力隊の移住者がゲストハウスの開業のために地域の所有者から空き家を借りたケース(事例2)であ

り、いずれも空き家活用事例としては特殊なケースであると言える。この様な事例の特殊性について、本研究は次のような考え方に立脚する。第1に、今回の事例に限らず、地域の所有者が住宅市場を介さずに空き家を外部の移住者に貸し出すこと自体、そこには特別な事情や経緯が存在する可能性が少なくないものと推察される。その意味では、中山間地域における空き家活用事例の多くは、当事者固有の事情や地域ならではの条件に基づく“特殊事例”であると言っても過言ではないであろう。一方で、第2に、こうした事例が“特殊である”と言えるためには、その特殊性を裏付ける全体的な枠組みを一定程度共有していることが前提となる。なぜなら、そうした前提が一切なければ、どのような観点や意味において、その事例が特殊であるかを説明できないためである。この点に関連して、岸ら(2016)は、生活史調査を「ある社会問題や歴史的事件の当事者や関係者によって語られた人生の経験の語り」を、マクロな歴史と社会構造とに結びつける(p. 156)ものであると捉え、ここでは「社会構造や歴史的状況にその語りを位置付け、また逆に、語りから社会構造や歴史的状況について考え直すこと(p. 236)」が必要であると説く。この考え方に基づくなら、中山間地域における空き家活用事例の背景には、そうした事例を特殊なものとするような空き家問題が抱える構造的条件や制約があり、それと共に、当事者の生活史からその問題構造を明らかにすることが期待できる。

以上の考え方の下、本研究では、2つの空き家活用事例に対する生活史調査の結果を基にして、それぞれの事例において空き家の貸し借りが成立した背景に、どのような特別な要因があったのかを考察する。その上で、これらの事例を中山間地域における空き家活用の全体的な問題状況の中に位置付け、本事例の特殊性を規定している構造的条件を総合考察する。

3. 事例 1

3.1 A氏とB氏の生活史

3.1.1 幼少期～東京上京まで

A氏は1955年に愛媛県X市Y町で双子の姉として生まれた。上に2人の姉がおり、A氏は4姉妹の3女にあたる。Y町は自然豊かな中山間地域であり、A氏は子どもの頃の思い出として、友達との川遊びや地域のお祭りを挙げている。特に、お祭りの日には、近所の人達が家に集まり、皆で大皿料理を囲って賑やかに過ごしたそうである。

「お祭りがやっぱり楽しかった。(中略)竹笛の音がするともう胸が躍ってね。(中略)牛鬼のあれ(竹笛のこと)が聞こえるとワクワクして、もう嬉しくって。(中略)父が古いお皿を(蔵から)出してきて、それにご馳走を盛ってくれるのが嬉しくて、嬉しくて。」

A氏に家の思い出を尋ねると、子どもの頃は離れにあるトイレに行くのが怖かったそうで、

「トイレがね、(渡り)廊下が長くて子どもの目には長く見えたんだと思うんですよ。こっち側吹き抜けで、吹き抜けというか、もう何にもしてない。ただ廊下があるだけという、そこに行くのが怖かったことを覚えてます」

と述べている。ただ、妹と共に作家活動をしているA氏は、自分が生まれ育った家に対する思いとして、次のように語っている。

「なんかこの家が育んでくれたような気がします。若い頃はもうこの田舎嫌だったんですよ。嫌でもう、私は(大学進学で)東京に行くって言って。行っちゃったんだけどね。だけど、なんか、ここ(家のこと)が原点というかね。」

A氏は子どもの頃から文学への興味を持っており、当時から妹と一緒に部屋でよく小説を書いていたそうである。

「お話書いたりしてました(妹と)一緒に。『それはおかし』と言いながら、お互いに批評し合っていた。」

A氏は高校進学を機に、隣町へ下宿することとなり、X市を離れた。その後、大学進学のため東京へ上京し、大学時代にB氏と出会う。

一方、B氏は1955年に大分県で次男として生まれ、高校まで県内で過ごしている。子どもの頃は、父の仕事の関係で県内を転々としていた。そのため、地域の人々と深い関わりを持つ機会が少なく、「周りとは仲良くなることはなかった」と話している。A氏と同様、B氏も大学進学を機に東京へ上京し、そこでA氏と出会う。

3.1.2 結婚後の暮らし

2人は大学卒業後すぐに結婚し、B氏がA氏の家の婿養子となった。結婚を機に、愛媛県の松山で暮らし始めるが、そこで、A氏は漫画の原作活動に取り組み、B氏は農業資材の会社に勤める。その後、B氏は建築士の資格を取得し、建築関係の会社に転職している。B氏はY町へ初めて訪れた時のことを、

「え、こんなところまだ家あるのって何回も言いながら、こう、上がってきたのを覚えてますね。」

と話している。B氏にとってY町は、山奥の未開の地であったことが伺える。

松山で暮らしていた当時、A氏の実家へは月に一度ほど訪れていたという。B氏は当時の思い出を次のように語っている。

「だいたい私が仕事終わって、土曜日くらいに帰ってくると父が待ってるんで。そこ(家の近くの居酒屋)で飲みながらでね、焼酎を。で、ここ(実家)へ帰って

きたら、(母が)『お父さん待っとるよ。はよ行っておいで。』っていうて。すーっと行って。そこでいっぱい飲んで、またここ帰ってきて、一緒にお母さんの、母の料理を(中略)食べてました。もうそんな感じで、えらい父にも母にも私は多分相当可愛がられたような気がしますね。はい。大事にしてもらって。」

その後、B氏の転勤により、2人は県外で生活するが、A氏が体調を崩したことをきっかけに、Y町に移住することを決める。そこで2人は一年ほど両親と一緒にこの家で生活している。この時、B氏は地域の会合にも参加しており、当時のことについて、次のように述べている。

「(母の代わりに常会へ) 行ってもすごく(地域の人が)温かく迎えてくれて。(中略)、もう本当にこう、パッて入ってきて、温かい人たちがばかりだったような気がします。(中略)だから、もう、いつ帰ってきて、何か、あの、懐かしいという想いがね。自分は住んでないんですけどね。長いこと。」

B氏はこうしたY町での暮らしを「まるっきり新しい世界」だったと述懐している。子ども時代に地域との関わり合いが少なかったB氏にとって、両親や地域の人達から温かく迎え入れられたY町の暮らしがいかに印象深い経験であったかが窺える。

3.1.3 母親の他界

A氏の父親が他界した後、この家には母親が一人で暮らしていた。2人は定期的に母に会うために家を訪れ、その度に美味しい手料理をご馳走になった。しかし、その後、母の体調が優れず、県内の病院へ入院することとなった。それから、母は亡くなる数週間前に家に戻りたいと言いつ出したそうである。B氏曰く、

「やっぱ最後は、やっぱ帰りたいうていうか。(そういう) 思いが母にあったんで。」

当時のことをA氏は次のように述べている。

「『最後に味噌だけ作りたい』って。自分で最期だつて分かってたんでしょね。『最後の味噌が作りたい』言うから。『それは無理よ』って言ったんだけど、どうしてもそうしたいっていうんで。やっぱり母の並々ならぬ家に対する愛着を感じましたね。あの家に行って死にたいって言った。」

A氏によれば、地域の農作業や婦人会をはじめ、近隣の方々との交流が深かった母にとって、「地域の人達と一緒に、看取られて死にたい」という思いも強かったのではないかとのことである。

この思いが通じ、母親は一度家に帰ることが出来た。母はこの家にか月ほど住み、その間、毎年作っていた

味噌を作り、庭でスイカの苗も植えた。それから再び入院し、亡くなった。

3.1.4 空き家となってから活用に至るまで

母の他界を機にこの家は空き家となり、その後12年間、近所の方にも見守ってもらいながら、2人でこの家を管理してきた。当初、2人は、この家を貸し出すことは考えていなかったようである。この事について、B氏は、

「それ(家の利活用の話)は全然ないですね。(中略)ここ帰って避暑地じゃないけど、夏は帰ってここで、ゆっくりしたいなという感覚はずっとあったんで。早く手放したいということはない。(中略)もう帰ってきたらね。周りも温かいし。気持ちもみな温かいし。もう全然嫌っていいのはなかったですよ」

と話している。ただし、空き家となってからの心情として、B氏は次のようにも述べている。

「もう、やっぱり母が他界すると。父も、先に他界してるんで。要は帰っても楽しみがないからなかなかやっぱこう、帰ろうという気が起こらなくなってきたというか。やっぱそれは自然とあったんじゃないかなと思います。」

同様に、A氏も次のように述べている。

「よく、帰る先がなくなったっていう感じはしましたね。母がやっぱり、ある種の大黒柱やったから来たんだな、と。ここに帰ってたときには、もう帰っても誰もいないわけだし。迎えてくれる人がいないというのは寂しいもんですね。やっぱり。(中略)迎えてくれる人がいないというのは、もうやっぱ、脚が遠のくというか。」

この様に、2人とも共通して、最後にこの家で暮らしていた母親の存在に言及していることがわかる。

そうした中、X市の職員が2人に市の事業として空き家を活用することを提案する。この時、2人とも貸し出すことに「悩まなかった」と口を揃えている。A氏曰く、

「この家がリフォームされるかなんかって聞いたときに真っ先に『パパ、この空き家対策にウチも応募しよう』っていつて。」

建築士のB氏も、家は使われることで長持ちすることを承知しており、次のように述べている。

「自分たちはもうこの家そのまま、こう、朽ちてしまふよりかは何か使ってもらえんかな一つて。(中略)もう是非、自分たちも住まないし。この家がこう、生きてて、生きてくれたらっていうか。活用されたらいいなということ、そのすぐ、はい、お願いしました。」

2人がこのように家の活用に前向きな背景には、母の思いも影響しているようである。A氏によれば、母は生前、この家を残したいという思いを強く抱いていたとのことである。

「母は生きていた時、『孫子の代まではもうこの家が持たなくなっても仕方がない』ということも言っていたから、孫子の代までということは、私たちはせめて持つといってくれ、という意味だったと思うんですよ。」

そのため、A氏は、空き家となった実家が今回、移住者向けにリフォームされ、生まれ変わったことについて、

「だから、いま母に言えるとしたら、『残るよ』って、これで。(中略)いま仏壇に手を合わせれば、『お母さん、孫子の代まで何とかなるからね』って報告できるな、という気持ちが私にはあります」

と話している。A氏によれば、母も家が綺麗にリフォームされたことを喜んでいられるだろうと述べている。

「母はハイカラな人だったから、『(家が)こんなに変わったよって、お風呂もこんなになったよ』、と言ったら、凄く喜ぶなと思いますね。」

3.2 事例1が成立した特別な要因

この様に事例1では、A氏とB氏の2人は、母親の死去により空き家となった実家を、13年間、近隣の方の助けを借りながら大切に管理してきた。そうした中、市の職員が空き家の活用を提案する。2人は共に、その提案を受けることを「悩まなかった」と快諾する。2人には、家がこのまま誰にも使われずに朽ちていくより、誰かに使って欲しいという思いがあった。そして、2人がこのように思う背景には、母親の存在が大きいようである。最後までこの家を大事にしていた母は、生前、何とかこの家を次の世代に残したいという思いを持っていた。一方、近隣の方の話によれば、母は地元婦人会のリーダー的存在であり、A氏も述べるように、古いものだけに拘らないハイカラな人柄でもあった。そのため、A氏とB氏にとって、この家をリフォームし、移住者に住んでもらうことが、母の思いに応えることになると考えていた。

以上より、今回の事例において、空き家の活用が実現した背景には、①家の価値を認め、その活用を提案する地元職員、②家を大切に管理しながら、誰かに使ってもらうことを望むA氏とB氏、③家を残したいと願う母の思いとその人柄、④母の思いに応えたいという2人の信念が、この事例を成立させる特別な要因となったものと考えられる。第1に、空き家の活用を打診した地元職員の存在がなければ、少なくとも今回のタイミングで空き家の活用が実現することはなかったものと考えられる。この家の歴史的価値を認め、地域への移住促進に活かしたいと考えたこの職員の提案が、事例1の発端となった。

第2に、A氏とB氏が、13年間に亘り、空き家となった実家を適切に管理していなければ、この家は老朽化し、新しく活用していくことが難しかったと考えられる。この点では、この家を見守ってくれていた近隣の方の存在も大きい。一方、2人が空き家を貸すことを拒否すれば、当然、今回の事例は成立していない。第3に、このように2人が空き家を管理すると同時に、空き家活用の提案を受け入れた背景には、母の家に対する愛着や思い入れが影響していると考えられる。さらに、母が古いものに拘らない人柄であったことも、2人が家のリフォームを躊躇わなかった一因であると言える。そして、第4に、家が綺麗にリフォームされたことを母に報告できるとA氏が語っていることから、2人は、家を管理する中で、母が望む形でこの家を残したいという信念を持っていたことが窺える。こうした要因が重なった結果、今回の事例において空き家の活用が進められたものと考えられる。⁽¹⁾

4. 事例2

4.1 C氏の生活史

4.1.1 幼少期～結婚まで

C氏は、1962年にX市Z町で3人姉弟の長女として生まれ、高校まで同町で過ごした。実家が兼業農家であったため、子ども時代は稲刈りや田んぼの手伝いをしていった。当時は、田畑で収穫した米や麦、大豆等を使って、家で祖母と一緒にうどん等を手作りし、家族みんなで食べていたそうである。

「だから家で、うどんとかも打ってましたね。(中略)私たちはばあちゃんと、うどん打って。機械があるんです。パスタ作るみたいに。(機械に)入れたら、ぴゅーんってなんか、平らになって出てきて。(中略)だからうどんは、もうちょっとこう、茶色くて。今みたいに真っ白じゃなくて。自分家で作った小麦で。うどんを打って感じて。(中略)なんか大きい釜で、うどんをたくさん茹でて。うん。うどんを作る。土間のとこで。」

C氏は短期大学への進学を機にZ町を離れるが、大学卒業後にX市内の企業に就職し、Z町に帰ってくる。それから、市内の隣町に嫁ぎ、3人の子どもを授かっている。その後、父親が10年程前に他界してからは、母親がこの家で一人で暮らしていた。そのため、C氏は定期的に実家を訪れ、母の農作業の手伝い等をしていった。近隣の人達も母親のことを気遣ってくれており、C氏はそのことに感謝している。

4.1.2 空き家となってから活用に至るまで

その後、母が認知症を患い施設に入所したため、この家は空き家となり、C氏が管理することとなった。空き家の管理は大変な作業も多く、特に夏場の田畑や庭の草刈りが重労働であると話している。

「石垣があるんです。すごい草がボーボーになって。」

(中略) ここ刈るのが大変で。ここも刈らないといけないし。あと、畑とか、田んぼとかあって。(中略) 家よりも田畑の草刈りが (大変)。」

近所の人達も C 氏の家屋や田畑を見守ってくれているそうである。

「なんかあったら、電話を教えてたんで、みんなが『こんなになつとるよ』とか、連絡もらって (笑)。『大丈夫か? こんなになつとるけど』とかって連絡もらったら、家来たり (していた)。」

C 氏は「ずっと、こう、空き家ってしとくのが、不安」と述べているが、そこには、お世話になってきた近所の人達に迷惑が掛かることを危惧されている様子が窺える。

「やっぱりみんな、周りに迷惑かかるなあと。みんなおじいちゃん、おばあちゃん、ちゃんとするんね。」

そのため、C 氏は、

「壊した方が、すっきりと、掃除もしやすいなとは思ってたんですけど。うん。(弟が) やめてくれっていうから。んー、じゃあ、残す形でって言ったら、そういう風になんか、借りてもらう方がいいかなって思って」

と話している様に、空き家の利活用を検討するようになる。

そうした中、C 氏は、テレビや市の広報で D 氏が空き家を募集していることを知り、知り合いを伝いに D 氏に連絡を取った。しかし、D 氏が空き家をゲストハウスやバーとして活用したいと考えていることを聞き、C 氏は不安を感じたと言う。C 氏は、お酒の文化が盛んな Z 町において「ここをバーにするのはとても不安で」と話しており、近隣住民に騒音等で迷惑を掛けることを懸念していた。そのため、C 氏は、妹や弟、知り合いの意見も聞いて、一度 D 氏に断りの連絡をする。それから、C 氏は D 氏と話し合っ、空き家を貸し出す条件として、「ここ (家の) の地域の人が、良いつて言ってくれば、良いですよ」と D 氏に伝える。その後、D 氏が地元の人達と協議を重ね、彼らから賛同を得ることができたため、空き家を貸し出すことを認めた。

4.1.3 空き家の活用開始以降

その後も C 氏は D 氏を食事に誘ったり、D 氏が企画する空き家改修のワークショップにも参加したりして、2 人は定期的に交流している。C 氏は、

「D 氏もお金借りてリフォームとかされてるんで、(中略) 大変やろうし、(中略) なかなか経営が上手くないかこのコロナの中で心配だなと思って、なんかうちも同じぐらいの子どもがいるんで、(中略) 親も心配

だろうな、きっと D 氏のお母さんも心配やろうなと思ったり」

と話しており、親の世代として D 氏を見守っている様子が伺える。また、C 氏は、近隣の人達にゲストハウスの状況を尋ねており、彼らへの配慮も欠かしていないようであった。C 氏は今後の D 氏について、次のように話している。

「(D 氏が) ここ (野村町) の地域の人と、(中略) 仲良く、うん、できればいいかな、と思って。(中略) こういう田舎は、そういうのが一番大切かなって思うんです。」

4.2 D 氏の生活史

4.2.1 幼少期から大学卒業まで

D 氏は 1993 年に神奈川県藤沢市にアメリカ人の父と日本人の母の間の長女として生まれ、4 歳下には妹がいる。D 氏は藤沢市で子ども時代を過ごしているが、小学校 2 年生の頃、市内の別の場所に引っ越した際、転校を経験している。その時、新しい環境の中で周りからの視線に戸惑いを覚えたことを記憶している。

「黒板にみんなの前で名前書かれるじゃないですか。すごい恥ずかしくて。『D (名前)』って書かれるのすごい恥ずかしくて。今までは知ってる友達と、そのまま来たから、別に自分が D (名前) だってそんな認識してなかったんですけど。黒板にカタカナの名前を書かれた時に、みんなから見られる感じすごい怖かった。」

D 氏は活発で明るい性格であるが、当時の自分について人間関係は上手ではなかったと話す。

「人との関係はあんまり作るのが上手くなくて。でもやっぱ、自分のこと話したい性格だから。あんまり人の話を聞けないんですよ。(中略) なんか、自分! 自分! っていうのが強すぎて。他の友達からしたら、もう、あの子いつもしゃべってるし、やだ。みたいな (笑)。多分 (そのような) 感じだったと思うんですね。」

その後、D 氏は、中学校の授業で NGO 団体の活動を知ったことをきっかけに、国際協力の分野でボランティアの仕事に携わりたいと思うようになる。

「自分がハーフだっていうこともあって、若干なんかちょっと、疎外感を感じてたんですよ。学校とかで。で、人の為になりたいっていう、多分、自分が寂しいから、みたいなとかも最初あったのかなって今になったら思うんですけど。誰かのため何かしたいなみたいなのは、その頃ぐらいから、ちょっと考えるようになって。」

そのため、高校と大学では国際関係の学校に進み、高校

ではオーストラリアに2週間ホームステイし、大学時代は半年間スイスに留学した。D氏は、大学在学中、ボランティア活動を行う一方、バーでアルバイトも始めている。ただし、周りの友人が就職活動を本格化していく中、D氏は具体的な就職先のイメージが掴めず、そのまま大学を卒業した。当時の自分について、D氏は次のように振り返っている。

「頭でっかち、かな、だったんですよ、ずーっと。その、あ、これをやりたい、で、結構理想が高いから、もう、こういうことしたい、で、自分はこうなりたいたっていうのはあるけど。そのためにはきつとこれをした方が良いな、これをした方がいいなあ、っていうのはいっぱい準備するタイプで。それを、まあ、やるぞーって言って、ある程度やるんですけど、その、突出するレベルまではほとんど行かなくて。実際のステップという（のは）ほとんどなかった。（中略）足踏み状態をずっとしてるっていうタイプで。」

4.2.2 大学卒業後からZ町を訪れるまで

結局、D氏は大学卒業後、バーで働きながら、NGO団体のインターンシップでフェアトレード関連の支援事業を担当する。その後、企業の正社員になることを決意し、NPOやNGO団体を支援する広告代理店に勤めた。しかし、D氏は職場の中で上手く周囲に頼ることができず、仕事も思うように進められなかった。

「自分ができないっていうことを人に見られるのが1番嫌だから。それは絶対に嫌だなんて言うのを、ずっと思い続けてきて。本当に愛媛来るまではそうだった。なんか自分だけできないって思われるのも嫌だなとか。（中略）で、だから相談しないから。その、できないまんま、いろんなものが、こう机の上にたまっていく、みたいな感じで。あれもやってない、これもやってない、みたいな。ていうのがずっとあって。で、そうなると結構人間が破滅するっていうか。なんか、心がもう、いっぱいいっぱいになるから。」

D氏は、忙しい日々の中で体調を崩し、結局、半年ほどでこの企業を退社することとなる。

D氏は、退職後、自分の将来を考えている矢先に、平成30年7月豪雨が発生し、テレビで災害現場を目撃する。そこで、愛媛県の知人に連絡を取り、その話を聞く中で災害支援に携わることを見決意する。早速、以前にインターンシップに参加していたNGO団体に連絡し、その派遣社員としてボランティア活動に取り組むこととなる。D氏は災害が発生してから10日後には現地に入っていた。当初はX市の隣の地域を中心に災害支援に取り組み、その後Z町でも活動するようになる。そこで、町民に受け入れられ、Z町特有のお酒文化にも触れていく中で、町の温かさに「自然と惹かれていった」そうである。D氏は、災害支援の活動終了後も、同町の地域おこし協力隊とし

て移住することを決める。

4.2.3 Z町での自身の変化

D氏は、Z町で地域おこし協力隊として活動する中で、「自分が変わっていくっていうのがすごくよくわかる」と話している。前述した通り、以前は周囲に助けを求めることが苦手であったが、Z町で暮らす中で『『できない』』『知らない』』と言うことはとても貴重なことかもしれない』と気づき、徐々に人に頼ることができるようになった。関東時代は、「頭でっかち」で「足踏み」していることが多かったD氏であったが、現在は、

『『とりあえずやってみるか』』って思えるようになったっていうか。今までは、なんか、まだ準備できてないから、やらない、みたいなのが当たり前だったけど。まずやって、ダメかダメじゃないかは、自分で考えたらいいか』

と思えるようになったと話している。そして、その様に思えるようになったのも、Z町の町民と一緒に活動しているからこそであると、D氏は述べている。

「多分藤沢にずっといたら、もう、ずっと今も本読んでいる（笑）。（中略）ステップを踏むっていうこと自体が、地域が背中押してくれたことだったのかなって。（中略）だからみんな、その、やってる人が身近にいるっていうのが、田舎の良さっていうか。（中略）なんかそういう色んな人と直接つながっているのが、地域の面白さなのかなって思っ。」

4.2.4 空き家を借りるまで

Z町には元々宿泊施設が少なく、D氏が所属する地域づくり組織では当時、空き家を活用したゲストハウス事業を企画しており、D氏がその事業を担当することとなる。そこでD氏は、役場や知り合いに相談したり、町内で空き家募集のチラシを配ったりして、物件探しを始めた。また、町内の空き家を知るためのワークショップを開催し、地域の方々と共にこの事業を進めていった。

しかし、町内の空き家は多いものの、ゲストハウスの条件に見合う物件が見つからず、空き家探しは難航する。そうした中、C氏から連絡を受け、その日の内にC氏と会い空き家を見学した。D氏は、母屋、倉庫、蔵、畑を見て回り、一目で魅了されたそうである。何よりC氏の前向きな姿勢に心を打たれた。

「まず1番嬉しかったのは、大家さん（C氏）が、自分から、なんか、こう言うふうに使ってほしいんだよね、みたいなのをすごいイメージを持たれて。（中略）なんかここで、ワークショップとかしたら、楽しいよねーみたいな。なんかすごいこう、ポジティブに見えて。」

しかし、その後、前節で述べた通り、空き家を貸し出すことに不安を抱いたC氏から一度断られることとなる。

そこで、D氏は、地元の役場職員とも相談し、同職員の同席の下、C氏と空き家を活用する上で何が不安であるかを一つ一つ確認し、空き家を借りる条件を話し合った。その結果、前述の通り、C氏より、空き家を貸し出す条件として、地域の承諾を得ることを求められる。そこで、D氏は、地域の常会や役員会に参加し、地元の人達にゲストハウスの内容や意義について説明した。その際にも、当該地区に住む役場職員が会合に立ち会い、D氏と地域住民とを繋ぐ役割を果たしている。その結果、地元のまとめ役である区長らがこの事業に理解を示し、常会で否定的な意見を述べた住民も説得してくれたそうである。そうした甲斐もあって、最終的に地域の承諾を得ることができた。D氏はすぐにC氏にこの結果を伝え、数日後、C氏より家を借りても良いとの返事をもらった。当時の心境についてD氏は次のように述べている。

「やっぱもう、やっぱもう、いろいろ考えた中で、やめてって言われるかなって、思ったら、『家族とも話して。ぜひ、使ってほしいってことになりました』って言われて。もう飛び上がって、喜んで。(中略)連絡があって、やった一って思っ。いやありがとうございます(と思いました)。」

その後、空き家の賃貸契約を交わし、D氏はこの家を借りることが出来た。C氏はその後もD氏のワークショップに参加したり、改修作業の相談に乗ったりして「親身になってくれている」とD氏は感謝する。

4.2.5 空き家の改修・修繕からゲストハウスの完成まで

こうしてD氏はこの家をゲストハウスとして活用するため、知り合いの設計士や大工職人とチームを組んで、家屋の改修・修繕作業を進めていく。その際、D氏は、地域の人達の「関わりしろ」を増やすことを大切にしたい。

「自分一人で、やることもできる部分って結構あると思うんですけど。(中略)オープンしたときに、じゃあ、『はい。できました』『できたらしいよ』じゃなくて、『まあ、私たちは参加して手伝ったから。ウチらの場所』みたいに思ってもらいたくなっていたのがあったし。(中略)いろんな多方面で、『自分たちが関わって作った場所』っていうふうに思える要素を入れたかった。」

そこで、空き家の改修・修繕作業に人手を要する時には、地元の方々に協力を仰ぎ、彼らと一緒に取り組んでいった。また、家の中の家具や調度品を整理しながら掃除する「宝探しワークショップ」や壁紙の色調を話し合う「いろづくりワークショップ」等も実施している。

D氏はこの作業を進めていく中で、ワークショップに参加してくれた町民の手際の良さに驚いたという。当時のことを振り返り、D氏は、

「みんなの手際の良さに私がびっくりする、みたいな。

(中略)この町の人達って、事細かな指示をしなくても、ちゃんとやってくれるんですよ。(作業の)チームが一瞬で出来上がるみたいなの。『よし。じゃあえっと、これはこうだから。これで、この手順でいこう』みたいな。(中略)一日かかる予定のことが半日で終わったりとか。(中略)みんな本当に手際が良くて、うん、びっくりしました」

と話している。Z町は日頃から地域活動が盛んであり、町民も共同作業に慣れているようである。

この様に、地域の方々に協力してもらいながら、約一年をかけてゲストハウスが完成した。

4.2.6 今後について

D氏は、ゲストハウスが完成するまでを振り返り、次のように話している。

「でもやっぱ、このチームあってこそそのそれ(ゲストハウスの完成)っていうのもやっぱあるなと思って。大工さんも(中略)ポジティブに受け入れてくれる人だったっていうのもあるし。町の中に、それだけその、自分事としてというか、やってくれる人たちがいたっていうのもそうだし。周辺地域で私の事を、こう、気にかけてくれて。(中略)そういう、みんながいたからできたわけであって。(中略)奇跡的っていうか(笑)。(中略)ここじゃなかったら同じようにはできなかったかもしれないし。」

D氏は、貸主C氏、改修作業を手伝ってくれた町民、改修工事を手掛けた設計士や大工など、多くの関係者の協力があつたからこそ、ゲストハウスを完成できたことを実感している。

そして、そうした町民との関わり合いの中で、D氏自身も変わっていったことを自覚している。D氏は、関東時代の挫折を経て、Z町で取り組んできた自分を振り返り、

「私の過去の(中略)失敗っていうか、苦労した関東での時代とかから、自分がその、どうここまで来たのかっていうのが、すごく著しい変化っていうか。自分も自分に自信が付いた部分もあるし。なんかやればできるんだって、わかったし。」

と話している。

D氏は、ゲストハウスがオープンした本年(2022年)を「感謝の年」にしたいと話す。ゲストハウスの今後についてD氏は、

「今、ここ(ゲストハウス)の空間で、何がどれだけこう、変化をもたらせるかなっていう。それに、価値を生み出せるっていうか。(中略)ここがある・ないで、どれくらい変えられるかとか、どれだけ人を巻き込めるかとかに、すごい興味がある」

と抱負を述べている。

4.3 事例2が成立した特別な要因

この様に事例2では、C氏とD氏が空き家の活用に向けて相談し合いながら、お互いの不安を少しずつ解消している様子が見受けられた。C氏はZ町に一人で移住してきたD氏を見守り、D氏もそんなC氏に対して「親身になってくれる」と感謝する。同時に、C氏は母親を気遣ってくれた近隣の人達に迷惑が掛かることを危惧していた。一方、D氏も、C氏の懸念を受けて、ゲストハウスの企画を近隣住民に説明し、彼らの承諾を得るように働きかけた。また、空き家の改修・修繕にあたっては、地域の方々にも呼び掛けて、彼らの協力を得ながらゲストハウスを完成させた。そして、D氏が関東時代に挫折を経験してから、Z町に赴き、そこで町民の協力の下、ゲストハウスを立ち上げるに至るまでには、D氏自身が周囲を頼ることが出来ず足踏みしていた過去の自分から脱却し、町民と協力して物事を進めていくように変わっていく成長の軌跡が見られた。

本事例は、D氏自身がZ町でなければ実現しなかったかもしれない「奇跡」と表現しているように、その背景には特別な要因があったものと考えられる。以上の内容を踏まえると、その要因として、①C氏とD氏の継続的な対話関係、②C氏の地域住民に対する配慮、③D氏に対する地域の協力、④D氏の人間的成長を挙げることが出来る。第1に、C氏とD氏がお互いを慮りながら対話を重ね、一つ一つの不安や課題を継続的に解消しようとしてきたことが、今回の事例における1つの特筆すべき点である。仮に、2人が単なる貸主・借主の契約関係として接し、それぞれの個別の事情や不安な点について話し合うことがなければ、両者の間で空き家の貸し借りが成立することはなかった可能性が考えられる。第2に、C氏が母親を気遣ってくれている近隣住民への配慮を欠かさないことも見過ごすべきではない点であろう。C氏にとって、近隣住民との良好な関係を築けるかどうか、空き家活用の条件であった。そのため、第3に、D氏がそうしたC氏の懸念を受けて、地元の役場職員の協力も得ながら、ゲストハウスの企画に対する地域住民の承諾を得たことが、本事例が成立した重要な要因となった。その後、D氏が空き家の改修・修繕を進めていく上でも、地域住民の協力が大きな後押しとなった。そして、この様に地域の協力の下、空き家の改修・修繕が進められたのも、第4に、D氏自身が一人で抱え込むことが多かった過去の自分を乗り越え、周囲を頼って一つ一つの課題に取り組めるように成長していったことが大きく影響している。D氏自身が述べるように、過去の自分のままでは、今回の事例は成立し得なかったと考えられる。この様に、事例2では、これらの要因が相互に関連し合いながら、空き家の活用が進展したものと解釈できる。

5. 総合考察

地方の空き家は、たとえ所有者によって使用されてい

なくても、さらには移住者が入居を希望していたとしても、活用に至らない場合が少なくない。この点において、本研究が対象とした2つの事例は、地域の中でも例外的なケースであると言える。本研究では、これらの事例の当事者に対する生活史調査を通じて、各事例において空き家が活用された背景にどのような特別な要因が存在したかについて考察した。本稿では最後に、これらの結果を基にして、中山間地域の空き家問題がどのような構造的な条件や制約を内在しているかを総合考察する。こうした問題構造は、中山間地域における空き家活用を制約する条件になり得ると同時に、見方を変えれば今回の空き家活用事例の特殊性を裏付けるものとも言える。

さて、以上の事例を踏まえると、中山間地域における空き家活用の問題構造は、大きく①貸主・借主間の信頼関係、②空き家の空間的・時間的な文脈依存性、③当事者自身の人生史的条件によって特徴付けられると考えられる。第1に、地方では空き家が中古住宅として市場に出ない場合が少なくなく、地方への居住希望者は不動産業者等を介さずに物件を探し、所有者と貸し借りの条件を話し合う必要がある。この場合、事例2に示されるように、2人は単なる貸主と借主という形式的な契約関係を超えて、お互いに人格を持った存在として対話し、それぞれが抱える個別の事情や不安を考慮しながら、信頼関係を構築する必要がある。

第2に、地域の空き家は、その背景に先代の住人が近隣住民と関わりながら暮らしてきた過去の履歴を有しており、たとえ空き家になっても、そうした地域や過去との空間的・時間的な連続性が途絶えることはない。本研究においても、事例1では家を大切にしていた母親の思いが、事例2では母親を気遣ってきた近隣住民との関係性が、空き家の活用に大きな影響を及ぼしていた。従って、空き家活用の当事者は、その家の背景にある空間的・時間的な文脈に即した活用の形態や方法を見出すことが求められる。

そして、第3に、空き家活用の当事者は、そうした空間的・時間的な文脈に即応する中で、自分自身も主体的に自らの人生に折り合いを付けているものと捉えることが出来る。実際に、事例1において、A氏とB氏は、実家を残したいという母の気持ちに添って、その家を活用することを通して、自分達の人生に筋を通していたと解釈することが出来る。だからこそ、A氏は、実家が活用されることを母に報告できると述べており、自分達の決断に自ら納得していたものと考えられる。また、事例2においても、C氏はこれまで母親を気遣ってきた住民への配慮を欠かさず、一方、D氏もその思いに添えつつ、ゲストハウスを完成させる中で、自らも過去の挫折を経て成長していく様子が見受けられた。

以上を踏まえると、中山間地域において空き家を活用するという行為は、その1つの理念形として、

「空き家の背景にある空間的・時間的な文脈の中に、貸主と借主自身の人生史を位置付け、そこで折り合いを

付けながら、その空間的・時間的文脈に即した活用の形を見出していくこと」

と措定することが出来る。無論、こうした捉え方は、本研究の限られた事例から導かれた暫定的な仮説に過ぎない。今後は、この仮説が他の空き家活用事例の説明原理として通用するかを検証しながら、より妥当性の高い説明原理を導出することが重要な課題である。この点に留意した上で、最後に、今回の事例から得られた以上の知見が、中山間地域における空き家の活用を進めていく上で示唆する点を考察する。

まず、空き家にはその背景に先代から地域の中で育まれてきた空間的・時間的な文脈が存在していることに十分に留意する必要がある。空き家の活用促進を検討・実践する上で、空き家をどこにでもある単なる物件としてではなく、そこにしかない歴史的・地域的な資産として捉える視点を携えることの重要性を本研究の結果は示唆している。空き家の所有者と居住希望者においても、そうした空き家の背景にある空間的・時間的な文脈に配慮し、その条件に即した活用のあり方を見出すことが求められる。そのため、空き家の活用を進める上では、この様な所有者と居住希望者の負担を軽減するような公的支援が有効であると考えられる。今回の事例でも、地元の行政職員が所有者と居住希望者、あるいは居住希望者と地元住民との間に入り、双方の意見を調整したことが、空き家の活用を後押しした重要な要因となった。ただし、上述した空き家活用の理念が示唆するように、空き家の背景にある空間的・時間的文脈を引き継ぐのはあくまでも貸主と借主の当事者自身である点にも留意が必要である。彼らが空き家活用に関わる様々な制約や条件、人間関係を引き受け、自ら主体的な立場に立ってそこに折り合いを付けることが出来ない限り、いかなる支援を講じたとしても、地域にある空き家はその文脈に即した形で次の世代に活用されていくことは期待できない。この様に、所有者と入居者への支援と彼ら自身の主体性との線引きを見極めることが、将来にわたって空き家を適切に活用していく上での地域的課題であると言える。

注

⁽¹⁾ なお、この家屋はその後、令和4年2月に改修工事が完了した。そして、同年5月にY町への地域おこし協力隊(40代・男性)に貸し出すことが決まり、同年7月より入居予定となっている。

引用文献

- 岸政彦・石岡丈昇・丸山里美(2016). 質的社会調査の方法—他者の合理性の理解社会学—. 有斐閣ストゥディア.
- 三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎(2012). 郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究—千葉県佐倉市の住宅団地を対象に—. 都市計画論文集, Vol. 47, No. 3, 493-498.

- 中園真人・繁永真司・村上和司・山本幸子・鶴心治(2007). 地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—. 日本建築学会計画系論文集, Vol. 618, 109-116.
- 奥野輔・山並千佳・高田一輝・小倉拓也・大谷洋介(2019). 地方で空き家が手放されるまでの意思決定に関するシステム思考による分析. *Co * Design*, Vol. 5, 1-23.
- 佐藤仁(2016). 野蛮から生存の開発論—越境する援助のデザイナー—. ミネルヴァ書房.
- 佐久間康富・筒井一伸・嵩和雄・遊佐敏彦(2017). 農山村の空き家再生に地域社会が果たす役割に関する研究. 住総研研究論文集, Vol. 43, 103-114.
- 総務省統計局(2019). 平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要. https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf.
- 吉田友彦(2013). 空き家問題・空き家対策の現状と課題, 都市住宅学, Vol. 80, 4-7.
- 遊佐敏彦・後藤春彦・鞍打大輔・村上佳代(2006). 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文集, Vol. 601, 111-118.

Abstract

The issue of vacant houses is attracting nationwide attention. Especially in rural areas, there are many cases where vacant houses are left unoccupied without being offered for sale on the market. This study conducted a life history survey on the cases of vacant house utilization in rural areas, and examines how owners and tenants made decisions regarding the utilization of vacant houses in their life experiences. To this end, interview survey was conducted with owners and tenants in two cases in Ehime Prefecture. The study explored relevant factors that led to the use of vacant houses in each case. It then reconsidered the problem structure of utilization of vacant houses in rural areas in terms of (1) trust relationship between house owners and tenants, (2) spatial and temporal contextual dependence of vacant houses, and (3) life history conditions of owners and tenants. Finally, implications of our findings for promoting the utilization of vacant houses in rural areas were discussed.

(受稿：2022年4月24日 受理：2022年6月29日)