

宮崎県内自治体における空き家対策の現状と 都農町の居住・生活環境に関する実態調査



都農町下浜地区にて確認した空き家（2020/11/03 撮影：甲斐）

宮崎大学地域資源創成学部
地域経営学講座経済地理学研究室
大重滉輝・甲斐廉人・藤田 涼

2023年8月

刊行に寄せて

この報告書は、宮崎大学地域資源創成学部地域経営学講座経済地理学研究室（以下、瀬川ゼミ）の4年生（刊行時点）3名が、3年時の夏から4年時前期にかけて実施した学習と調査研究の成果を取りまとめたものである。

瀬川ゼミでは、正課のゼミ（以下、正課）を通じ人文・社会科学領域の地理学的専門知識の習得に努めることにくわえ、3年前期以降は、具体的なテーマ設定し共通のテーマについての調査研究・活動と報告書作成に取り組むことにした。当初は報告書作成までを「就活」が本格化する前、すなわち3年時中には終える予定であったが、ここまで遅れてしまった。その申し開きをするには、本報告書のタイトルが「ここ」に落ち着くまでの経緯もあわせて跡づける必要がある。

本文にも記載があるが、2年時後期に都農町で実施された「宮崎県景観啓発事業」の町内エクスカージョンで、都農町下浜地区の空き家の多さを目の当たりにしたことから、彼らは当初「空き家問題」に取り組むことを希望した。しかしながら、それが「言うほど容易くない」ことは、その言葉の明瞭さにもかかわらず、何を何のためにどのように調べるのか、という自分たちの活動の「骨格」が、茫漠としたまま半年以上も経過したことにも表れていた。そこで我々は、高崎経済大学地域科学研究所編（2019）『空き家問題の背景と対策：未利用不動産の有効活用』日本経済評論社（以下、テキスト）を輪読しながら、この問題の現状と課題についての学習を進めた。テキストの著者は実務家も含む多様な専門・学問分野から構成され、3年にわたる一大研究プロジェクトの成果として発表されたものであった。このことだけでも問題の複雑さが窺われた。一方、本文では年表を示すにとどめたが、この問題をめぐっては「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2014年、以下、特措法）の制定以降、「所有者不明土地の利用の円滑化などに関する特別措置法」（2018年）、新土地基本法（2020年）の制定、不動産登記法改正（2021年）、特措法改正案の閣議決定（2023年）を経て、空き家対策が土地利用行為も含む個人所有にもとづく私的な問題としてではなく、近隣住環境も含む公共の福祉に関わるそれとして位置付けられ、土地・家屋所有者に管理義務を課し、私的所有権への行政による介入を容認する方向での制度改正が進められてきた。明治憲法制定以来、民法に規定された絶対的所有権が初めて受ける試練ともいえる。テキストの話に戻すと、これらに関連して、旧特措法の規程では地域や個別ケースへの統一的対応が難しいことにくわえ、その解釈に幅を持たせ自治体条例等でそれらに対応しようとする旧法の考え方の限界についても、政策サイドの事態の深刻さの認識の甘さへの批判とあわせて示されていた。前述の一連の制度改正は、自治体等も含む現場からのこうした声を受けてのそれであった。

奇しくもタレントの松本明子が、テレビ朝日系列で放送されたバラエティ番組で、空き家となった実家への対処の「しくじり」を告白した（2021年秋）その内容を『実家じまい終わらせました！：大赤字を出した私が専門家とたどり着いた家とお墓のしまい方』として祥伝社から出版したのは2022年6月であり、彼らがテキストと「格闘」し調査研究の具体について頭を悩ませていた、まさにこの時期であった。そこでは、空き家の管理や処分にかかる費用や膨大なエネルギーのこのみならず、人によっては遺品整理や「墓じまい」といった「終活」のなかで考えなければならない、決して一枚岩ではない個々人の人生に強く規定される行為であることが赤裸々に綴られていた。特措法制定以降の所有者管理義務の強化の一方で、個々人にその遂行のすべてを期待することは、縮小社会を前提に困難となりつつある現実をそこに読み取ることができた。

果たしてこうした難問に、たかだか「学生風情」が立ち向かうことができるのか！？

案の定途方に暮れ、調査計画の立たないまま3年時の夏期休業に突入してしまった。檄を飛ばして招集し、計画作成から調査票の準備までを8月中に終わらせるよう指示した。本文にもあるが、この問題の深刻さが言われるようになったのは、わずかここ10数年のことである。この事実に戻り、県内自治体の対応状況を集約し都農町の世帯構成や居住の様相、志向等を明らかにすることは、この危機的状況に対する学生なりの問題提起・啓発につながるのではないかと、この結論に到達したのはこの過程においてであった。本調査研究のタイトルが、遅まきながら「ここ」に落ち着いたことは、それ自体が彼らの学習のわずかばかりの成果でもあった。

夏期休業中は、県内自治体への調査内容の検討と調査票作成、とくに9月下旬は都農町世帯への調査票配布に忙殺され、現地調査（県内自治体、都農町内世帯ヒアリング調査）は後学期にずれ込むこととなった。第1章の最後に示したが、平日は講義の空き時間をメンバー間で調整し県内自治体訪問に、土日祝日は町内世帯訪問に費やされた。彼らのこの時期の忙しさは、回収した調査票の入力という単純作業ですら遅々として進まないことにも現れていた。週に10件の入力すらせず怒鳴りつけたこともあった。年が明け後期試験期間後から執筆に取り掛かったが、集まって読み合わせをしようにも、約束したことすらやってこず成立しない。当然、ねらい通りに進むはずもない。そうこうするうちに「就活」が本格化してきた。執筆作業を「就活」に劣後させることは絶対に認めない、と一時は宣言（脅迫！？）したものの、彼らの将来のこととなるとついそれを許し、それどころか自分の仕事すら後回しとし「就活エントリーシート」の添削に追われてしまった。瞬く間に春期休業は過ぎ去り、「就活」と並行して取り組まなければならなくなった。その後もまさに「推して知るべし」であった。

やや厳しいことを書いたが、それでもなお彼らには「お疲れさん！よくやった！！」と言わなければならない。大学生と言えば人生で最も遊びたい時期である。「やりたいことを犠牲にして頑張っている」と愚痴めいたときは、「俺もだよ、甘えんな！」と言って捻じ伏せた。昔の大学生と違って講義も忙しく、彼らがこの時期どれだけ辛かったかは想像に難くない。聞けば、ヒアリング調査の相手先様との日程調整は針の穴を通す気分であったようだ。さりとて私も心を鬼にし（意地になり！？）、忙しいからといって、正課を本調査研究にかかる作業にあてることもしなかった。こうして彼らは、みたくもない顔を週に何度もみなければならない相当苦しい1年を過ごしたのではないだろうか。

振り返れば、時に「こん畜生！」と思いつつも、彼らに伴走した日々は私にとり学びと刺激の連続であった。「高校5年生か！？」と思ってしまうほど子供じみていた彼らがこれをやり抜き、言動も随分と大人のそれになったことには驚いている。そして最近では30年前の自分と比較し恥ずかしく思うようにもなった。清々しいしっぺ返しを食らった気分である。

しかしいま、最終稿を前にして大いに悔やまれるのは、現地調査もさることながら、事前、事後の学習や文献調査が十分に活かされたとは言い難く、それらの大切さを十分に指導できなかったことである。現地調査では打って変わって目を輝かせ「こんな力があつたのか！？」とこちらの度肝を抜く活躍をみせた一方で、得られた情報は他の知見と比較しながら丁寧に分析しなければその多くが無駄になる、という当然のことを、彼らはこの段で改めて突きつけられたはずである。若さゆえ、本格的なフィールドワークとなれば、それだけで心躍る気持ちはわからないでもない。しかしながら、そうした活動は得てして、既往の知見に謙虚に向き合う姿勢や地味で堅実な作業の積み重ねに支えられていることを、もっと早い時期に理解して欲しかった。その意味で

は本報告書は未だ「中間報告」の域にとどまってしまったというのが正直なところである。勢い、誤解や即断、日本語に不備のある箇所が随所にみられる。指導力不足を反省するとともに、浅学の学生による印象や感想、雑文として、ご寛容下さることをお願いしたい。

通常であれば、ここで最後のお礼のご挨拶に移るところである。しかしながら、彼らは瀬川ゼミの1期生であり、続く後輩たちのためにも少しだけ付言しておきたい。

着任した翌年の2021年の後期からゼミを受け持つこととなった。幸か不幸か、彼らは私の性格を十分に知らぬまま配属されてしまった。それ以前に「先輩がいないゼミ」を選ぶという蛮勇をよくぞ振ったものだとも思う。しかも地域経営学講座と名付けられたこの講座は、都農町による寄附講座であり、活動の主なフィールドを都農町とすることを「基本原則」としている。このことは同時に、卒業研究のテーマ・領域の選択の幅も狭まるということにほかならない。下馬評では、この点が多くの学生にとり瀬川ゼミを選択肢から消し去る理由のひとつとなっているようだ。だが、このこととは裏腹に、名称に「地域」を冠する本学部の学生の活動にとり、学生の学びに期待を寄せ、深い理解と協力が得られやすい都農町をフィールドとすることが、どれだけ大きなアドバンテージとなるかということ、彼らは強く実感したはずである。続く後輩たちは是非、1期生を超える活動にチャレンジして欲しい。

ここで、彼らのこれまでの学習について、輪読したテキストを示すことで、この申し開きを終わることにしたい。1期生の学習は2021年後期から「地域経済問題」をテーマとして学習を進めてきた。正課では基本テキストの、またそれとは別に実施するサブゼミでは今回の研究テーマに沿った学術論文をそれぞれ講読した。前者ではこれまで、長山宗弘編（2020）『先進事例で学ぶ地域経済論×中小企業論』ミネルヴァ書房、岡橋秀典著（2020）『現代農村の地理学』古今書院（以上、2年時後期）、広井良典著（2019）『人口減少社会のデザイン』東洋経済新報社、高崎経済大学地域科学研究所編（2019）前掲書（以上、3年時前期）、岡本耕平監修（2022）『論文から学ぶ地域調査：地域について卒論・レポートを書く人のためのガイドブック』ナカニシヤ出版、伊藤達也・小田宏信・加藤幸治編著（2020）『経済地理学への招待』ミネルヴァ書房（以上、3年時後期）を読み進めてきた。これらにくわえ、一つひとつ書ききれない後者を課したことで相当忙しくもなったが、それなりに充実した日々となったのではないだろうか。

最後になりましたが、今回の調査研究ではとても多くの方々にお世話になりました。都農町内での調査票の配布の際は、ゼミの後輩たちのほか、出口ゼミの足達正修君、永友阿耶里さんから多大な協力を得ました。明田地区の河野雄一郎・幸代さんのお宅には3泊も泊めて頂き、毎夜、学生たちを労ってくださいました。息子さんの巧太郎君（当時、都農小学校6年生）には、なんと！！調査票の配布も手伝ってもらいました。大活躍でした。そして何よりも、浅学の学生の訪問調査にお忙しいなかお付きあい下さり貴重なお話をお聞かせ下さった県内自治体の皆様、調査票にご回答下さり、また一部には、学生の訪問を受け入れ生活の実情を教えて下さった都農町民の皆様の、お一人おひとりのお名前をここで挙げたいところですが、あまりにも大勢でそれが叶いません。よってここに記して、心より厚く御礼申し上げます。

2023年8月12日

瀬川直樹

目 次

刊行に寄せて	i
目 次	iv
第1章 はじめに	1
1. 調査研究の経緯	1
2. 研究の目的	3
3. 既往研究	3
4. 研究の構成	4
第2章 調査対象地域都農町の概況	7
1. 都農町の地誌	7
(1) 都農町の位置と面積	
(2) 気象	
(3) 自然災害	
(4) 産業	
(5) 観光	
(6) 生活環境	
2. 都農町の人口の推移	16
(1) 人口の推移	
(2) 人口構成	
第3章 全国・宮崎県の空き家問題および対策の状況	19
1. 住宅・土地統計調査を用いた全国的な空き家率の推移	19
2. 住宅・土地統計調査を用いた宮崎県内の空き家率の推移	22
3. 空き家所有者実態調査の概要	25
4. 宮崎県内の自治体による空き家対策状況	26
(1) 条例と空き家等対策計画	
(2) 特定空家等に対する措置状況	
(3) 県内各自治体の空き家等対策計画の実施状況	
5. 都農町の住宅地平均価格の推移と考察	29
第4章 宮崎日日新聞からみる宮崎の空き家問題：空き家問題に対する認識の変遷	31
1. 空き家に関する記事数から見る空き家問題の認識の変遷	32
(1) 空き家に関する予算案や議論	
(2) 空き家問題の解消に向けた活動	
(3) 移住促進など住居としての利活用に向けた活動	

(4) 観光やまちづくりを視野に入れた活動	
(5) 他の目的による空き家の利活用	
(6) その他空き家に関する統計情報など	
2. 活動主体別空き家対策活動記事数の変遷	51
3. 県内の自治体別にみた対策の状況	52
(1) 宮崎市	
(2) 都城市	
(3) 延岡市	
(4) 日南市	
(5) 小林市	
(6) 日向市	
(7) 串間市	
(8) 西都市	
(9) えびの市	
(10) 北諸県郡 (三股町)	
(11) 西諸県群 (高原町)	
(12) 東諸県群 (国富町、綾町)	
(13) 児湯郡 (高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町、都農町)	
(14) 東臼杵郡 (門川町、諸塚村、椎葉村、美郷町)	
(15) 西臼杵群 (高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町)	
4. まとめ	70
(1) 00年代～空き家法制定前 (2001年～2013年)	
(2) 空き家法制定前後 (2014年～2017年)	
(3) 空家法制定以降 (2018年～2022年)	
第5章 宮崎県内自治体の空き家対策事業の現状	73
1. 空き家発生状況と実態調査について	73
(1) 宮崎市	
(2) 都城市	
(3) 延岡市	
(4) 日南市	
(5) 日向市	
(6) 三股町	
(7) 門川町	
2. 各自治体の空き家対策の内容	77
(1) 空き家情報・空き家バンクの実施状況	
(2) 空き家抑制施策	
(3) 独自の施策	
3. 協議会・審議会の設置について	88
(1) 宮崎市	

(2) 都城市	
(3) 延岡市	
(4) 日南市	
(5) 日向市	
(6) 三股町	
4. 空き家等対策の推進に関する特別措置法前後の自治体の空き家対応	89
(1) 延岡市	
5. 公共住宅政策	89
(1) 宮崎市	
(2) 延岡市	
(3) 日南市	
(4) 日向市	
(5) 三股町	
(6) 門川町	
6. まとめ	92
(1) 空き家の発生状況と実態調査について	
(2) 各自治体の空き家対策	
(3) 独自でおこなっている施策	
(4) 公共住宅政策	
第6章 都農町における住居と生活環境に関する実態調査結果	103
1. 調査票配布による調査	103
(1) 調査方法	
(2) 単純集計の結果と分析	
2. 町民ヒアリングによる調査	155
(1) 属性と別居子について	
(2) 地区ごとの環境変化の現状	
(3) 住居と空き家について	
(4) 今後の生活について	
(5) まとめ	
3. 下浜地区実態調査	185
(1) ヒアリング（元自治会長 疋田末広氏）	
(2) フィールドワーク	
章末資料	189
第7章 宮崎県都農町における空き家問題の対応策・予防策 ―課題と提言―	195
1. 空き家に関する実態調査の手法と継続的・定期的な把握	195
(1) 地域内全域の自治会や地域コミュニティによる空き家の把握	
(2) 地域おこし協力隊制度などの外部人材を活用することによる空き家担当職員の設置・増員	

(3) 空き家所有者に対する空き家の管理に関する意向や意識調査の強化	
2. 空き家の発生抑制策（仮）	196
(1) 世帯構成の正確な把握と相続準備・住居管理に関する啓発	
(2) 地区固有の住宅環境の実態把握と対応策の検討	
3. 残された課題・新たに見つかった課題	198
(1) 老朽化した空き家の活用方法の模索	
(2) 「空き家」の定義の不定	
(3) 移住政策と空き家対策	
(4) 居住者の子（独立子、別居子）の往来頻度と住居の管理意識、相続意識の関係性	
参考文献	200

第1章 はじめに

1. 調査研究の経緯

本報告書は、宮崎大学地域資源創成学部（以下、地域学部）の地域経営学講座経済地理学研究室（以下、瀬川ゼミ）の第一期生が2022年度の前期より着手している、都農町の空き家問題に関する調査の結果をまとめている。我々瀬川ゼミは宮崎大学の教育課程における2021年度の後期より設立し、地域社会が抱える諸問題の複雑性を認識し、その解決に必要な専門知識を自ら探求し身に着ける意欲と力を獲得すること、地域問題の解決に際し、多くの人との関わりや協働行為を通じた知の必要性を理解すること、そしてゼミ学習と地域実践の経験を通じて、主体性、他人事を自分事として考えられる想像力（≒当事者性）を獲得することを目的として活動を行っている。活動のなかで、この研究へ着手した経緯について示す。

瀬川ゼミでは、実践活動や現地調査を通して地域の社会経済現象についてその固有性や地域差等に着目し、都農町都農町をフィールドとして活動を開始した。現地調査として、地域学部の講義である地域学入門Ⅱと合同で、都農町の商店街に焦点を絞り、旧赤木家¹見学（写真1-1）、商工会議所会長講話、つの未来まちづくり推進機構講話、フィールドワーク、商店街へのヒアリング調査や商店街を中心としたまちづくりの案の提案も行った。また、宮崎県景観啓発事業に参加（写真1-2）し、景観とまちづくりに関するトークセッションの後、フィールドワークを行い、景観の観点から新たなまちづくりの提案を行った。



写真1-1 見学した旧赤木家の様子

撮影：甲斐（2021年11月7日）

¹ 赤木家とは、江戸時代、商家として最も栄えた赤木家の住宅であり、高鍋藩主の参勤交代の際に宿舎となるなど、由緒ある建造物で、国の重要文化財にも指定されている。しかし、一般公開はされておらず、老朽化による修繕費用や今後の利活用方策などの検討等が課題となっている。



写真 1-2 景観とまちづくりに関するトークセッション(左) 下浜地区のフィールドワークの様子
(中) 景観の観点から新たなまちづくりの提案の様子 (右)

撮影：甲斐 (2021年11月13日)

現地調査を通して、赤木家など空き家が抱える問題を知り、下浜地区における空き家問題の実態(写真 1-3)を見ることで、空き家問題がどのように議論されているのかに興味を持ち、文献調査や都農町役場のまちづくり課、建設課へのヒアリングを行った。文献調査では個人で空き家に関する論文や文献等について収集しリスト化を行い(写真 1-4)、空き家問題が近年になって研究が盛んになっていることを知った。都農町役場では、空き家バンクの実態や空き家の取り壊しについてヒアリングを行った。そこでは、空き家バンク登録者と利用希望者のニーズの違いが存在することや、所有者が分からない空き家も多く存在するため、取り壊しや空き家バンク登録が困難であること、空き家の軒数調査の調査は行われているものの、何軒が利活用可能なものか不明であることなどの問題を知った。



写真 1-3 下浜地区にて確認した倒壊寸前の空き家

撮影：甲斐 (2021年11月13日)

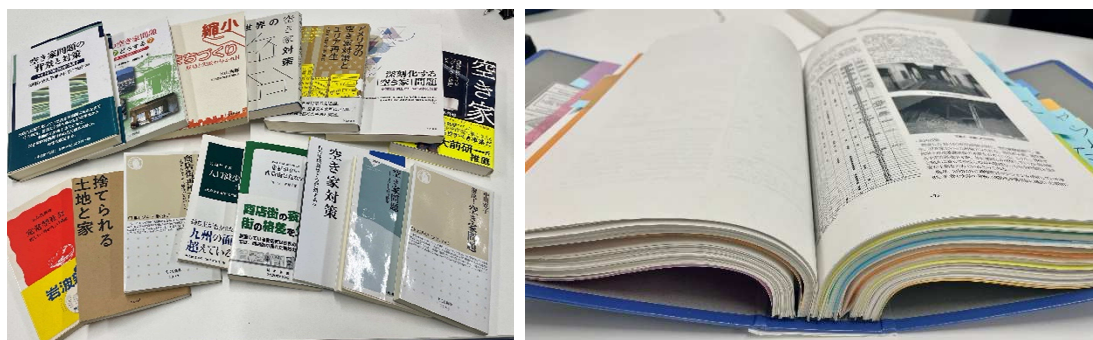


写真 1-4 収集しリスト化を行った文献(一部)

撮影：甲斐 (2021年11月13日)

このような都農町の現状に加え、近年になって実証研究が増えていることなどからも、空き家問題の解消は喫緊の課題である。2013年の住宅・土地統計調査結果から全国に約820万戸の空き家が存在することが明らかになった。これまで、空き家問題に対してリフォームやリノベーションなどが行われてきたが、それらの対策は限定的であり、対症療法である。全国や宮崎県の空き家対策のこれまでの取り組み状況と都農町の現状との比較や分析から明確化を行い、都農町の空き家問題の地域固有性を明らかにする。また、事実即した、根本的な空き家問題対策、予防策が必要であると考えたためこの研究に着手した。

2. 研究の目的

以上をふまえ、本研究では、都農町を対象に、全国・宮崎県内の空き家対策と町民の生活環境と住居管理の実態を通じて、町民の住居に対する管理意識とそれを働きかける行政の施策を地域間の差異に注目しながら比較考察し、人口減少時代における空き家の発生要因とその予防策について説明や提言を行うことを目的とする。

3. 既往研究

空き家・空閑地への関心は、社会的のみならず学術的にも大いに高まっている。空き家・空閑地の増加によってもたらされる様々な弊害のことを空き家問題として広く知られている。この空き家問題の解決策の模索、検討は、行政などの実務と学術分野とを問わず盛んに試みられている。空き家問題は、主に建築学や都市工学の一つとして論じられてきたが、近年では地域そのものに深くかかわっている課題として、地理学においても研究が進められている（益田ほか，2020）。本研究においても、経済地理学の一端として進めている。行政、自治体などの実務では、地域の治安維持、地域防災、地価、不動産価格・価値への影響、都市計画区域等の設定、景観論、移住推進、地域の子供の帰属意識などの多様な観点に基づいて、空き家・空閑地の増加の影響が考察・研究されている。

このように空き家問題は、無視できない課題・現象として捉えられている。しかし、研究の蓄積や共有、分析が十分に進んでいるとは言い難い（益田ほか，2020）。また、鎌田（2018）は、各自治体レベルでの空き家の総括的把握と所有者の活用意向の詳細な検討が急務であるものの、空き家の実態把握を実施している市町村は16.5%という現状から、所有者の活用意向においても所有者の特定や個人情報等の問題などから研究調査が少ないと述べている。つまり、現状の空き家問題の研究や実務において、データや研究結果の蓄積は十分とは言えず、空き家問題の総合的な把握には至っていないと考えられる。また、各地域内においても実態の把握に至っていない。

ところで、空き家問題に関する研究が盛んにおこなわれたのは、2012年以降である。益田ら（2020）は、2019年5月までに発表された、空き家等に関する研究に該当する和文によって記された学術論文、およびそれに準ずる書籍、報告書を整理し、空き家研究が増加したのが2012年以降であり、2010年に所沢市による空き家条例の施行や2013年の東日本大震災の発生による集落規模の人口移動とそれに伴う空き家発生が起因となっていると述べている。また、多くの既往研究の中で、1950年以降の高度経済成長から安定的に都市の人口を増加させてきた日本が、2010年前後をピークとして人口減少基調になったことが空き家増加の要因であると述べられている。また、居住者と名義人が一致していないケースが多いことなども空き家の発生要因として挙げられ、都農町でも例外ではない。相続登記の見直しのきっかけが東日本大震災であり、所有者不明の土地がある

ことによって、災害の復旧・復興に大きな弊害となったことから、現在では登記が義務付けられている。

空き家問題の対策、予防策について、立神ら（2020）は、全国の市町村の1,711自治体を対象に、支援策や運用実態等をアンケートやヒアリングを通して把握し、空き家問題に関する政策、制度の目的を自治体が独自に策定した対策は僅かで、国庫補助を得られるものや財政負担の少ない空き家バンク・民間連携に限られており、支援制度の標準化・画一化の傾向があると述べている。高齢者の持ち家に関する考えや取り組みを明らかにすることで、高齢者の住居管理への意識向上を目的とした周知・啓発による予防策について論じた飯野・阿部（2019）は、高齢者に向けた空き家に関する現状と課題の講義を実施し、高齢者が空き家の発生要因や空き家となった際の具体的な対応策の周知・啓発の意義と効果、必要性について論じている。空き家除却支援策を検討材料にし、政策の受容可能性の向上を検討した吉川（2017）は、空き家問題を早急の課題としながらも、地域住民からは不人気となりやすいことを明らかにしている。この地域住民の受容可能性の低さは手続きや分配の不公平にありつつも、その解決は他の要因の働きかけによって対処する必要があると述べている。また、岩崎（2016）は、全国の自治体の対策について論じたうえで、自治体が税を使って空き家を除却することでの、モラルハザードを引き起こす可能性を指摘し、空き家が発生する前の未然予防が重要であると述べている。

空き家に関する学術論文等を調査する中で、居住者の居住志向や居住者の子（独立している子、別居子）の日頃の交流が、住居の管理意識や住居の相続準備に影響していると考えた（牧野・今井，2001）。また、子（独立子、別居子）の往来頻度が、空き家の管理頻度に関係しているのかどうかについて研究する必要があると考えた。

以上のような既往研究を概観したが、多くは研究結果につながる要因の特定には至っていない研究がおおく、地理的環境と関連するものが少ない。また、具体的な対策や予防策の提案を行う研究が近年多くなっているものの少数である。そのため、本研究では都農町の実態や地域固有性を明らかにするとともに、県内の自治体の対策をふまえた都農町の空き家問題の対策・予防策を検討することを目的とする。

4. 研究の構成

本研究は、全七章により構成される。各章の概要を以下に述べる。まず、第1章（担当：甲斐廉人、藤田涼）は序論部とし、研究の背景・構成・目的について述べる。第2章「調査対象地域都農町の概況」（担当：甲斐廉人）では、都農町の基本的な地誌や人口の推移・構成について統計データを元に概観する。第3章「全国・宮崎県の空き家問題および対策の状況」（担当：大重滉輝、藤田涼）では、総務省統計局が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査と国土交通省が同じく5年ごとに実施する空き家所有者実態調査を用いて、全国と宮崎県の空き家等に関する状況についての整理を行い考察する。第4章「宮崎日日新聞からみる宮崎県の空き家問題：空き家問題に対する認識の変遷」（担当：甲斐廉人）では、『宮崎日日新聞データベース』（以下、宮日DB）を用いて、『宮崎日日新聞』（以下、宮日）で掲載された空き家問題に関連した記事を収集し、年度別、活動主体別、市町村別に分け、宮崎県内の住民や自治体の空き家対策の取り組みの変化や空き家問題に対する意識の移り変わりについて、地域間の差異に注意しながら比較考察する。第5章「宮崎県内の自治体への空き家に関するヒアリング調査」（担当：藤田涼）では、宮崎県内で空き家対策に取り組む自治体にお伺いし、ヒアリングを行った。各自治体の空き家対策の取り組み開始時

期や独自に取り組んでいる事業など空き家に関わる事項を網羅的に聞きすることで、地域間の差異や諸問題の複雑性について考察する。第6章「都農町における住居と生活環境に関する実態調査」(担当:大重滉輝、甲斐廉人、藤田涼)では、都農町民の住居の状態や管理状況、生活環境、子の往来に関する調査票を作成し、都農町内の65歳以上の単独世帯が多い地区、高齢化率が40%以上の地区の2,460世帯に配布した。そこから得た465件の回答から、住居形態の特性や生活環境について地域別、年代別に分析・考察を行う。回答いただいた方の中で、より詳しい状況についてヒアリングに協力いただいた方のヒアリング結果についてまとめる。第7章は「宮崎県都農町における空き家問題の対応策・予防策 ―課題と提言―」(担当:大重滉輝、甲斐廉人、藤田涼)として、現行の空き家問題・空き家対策に関連する法制度や施策の策定・実施動向をふまえて、本研究より得られた知見を基に、都農町における空き家問題の対策・対応策について検討・提案を行う。なお、章にそれぞれ著書の担当者名を記しているが、それは執筆の分担であり、文献調査、現地調査のすべてのプロセスにおいて原則として3名で行った。

以下に、本調査研究における実地調査の日程を示す。

◆2021年11月7日

地域学入門Ⅱと合同で都農町リサーチ(赤木家、商工会議所会長、つの未来まちづくり推進機構、フィールドワーク)

◆2021年11月13日

都農町で開催された宮崎県景観啓発事業の都農町で触れる…風景とわたしとまちづくりに参加

◆2021年11月14日

都農町においてプロジェクトマネジメントの観点から一ノ宮マルシェの企画・運営・CSについての実態調査(出口ゼミ共同)

◆2021年12月17日

都農町役場(まちづくり課、建設課)ヒアリング

◆2022年6月4日

延岡市で開催されたHYPHENATION in NOBEOKA 延岡市空き家活用事業公募プログラム公募説明会&ワークショップに参加

◆2022年9月2日

都農町役場(建設課)ならびに一般社団法人ツノスポーツコミッションに訪問

◆2022年9月22日~24日

都農町にてポスティングによる調査票配布

◆2022年10月2日

都農町民ヒアリング(寺迫地区)

◆2022年10月8日

都農町民ヒアリング(朝草地区)

◆2022年10月9日

都農町民ヒアリング(征矢原地区)

◆2022年10月10日

都農町民ヒアリング(長野地区)

- ◆2022年10月12日
三股町役場（都市整備課建設係）ヒアリング
- ◆2022年10月14日
門川町役場（まちづくり推進課地方創生推進係）ヒアリング
- ◆2022年10月15日
都農町民ヒアリング（長野地区）
- ◆2022年10月16日
都農町民ヒアリング（下浜地区、湯の本地区）
- ◆2022年10月19日
日南市役所（総合政策部総合政策課地域政策係）ヒアリング
- ◆2022年10月21日
日向市役所（建設部建築住宅課空家対策推進室、管理係）ヒアリング
- ◆2022年10月22日
都農町民ヒアリング（心見地区）
- ◆2022年10月28日
宮崎市役所（建設部建築住宅課空家対策係、市営住宅係）ヒアリング
- ◆2022年11月2日
宮崎県庁（県土整備部建築住宅課、総合政策部中山間・地域政策課）ヒアリング
- ◆2022年11月4日
日向市で開催された「住まい」と「暮らし」を考えるシンポジウム IN ひゅうがに参加
- ◆2022年11月5日
都農町民ヒアリング（坂ノ上地区、中町地区）
- ◆2022年11月11日
延岡市役所（都市建設部建築指導課空家施策推進室）ヒアリング
- ◆2022年11月12日
都農町民ヒアリング（松原地区、福原尾地区）
- ◆2022年11月13日
都農町民ヒアリング（松原地区）
- ◆2022年11月19日
都農町民ヒアリング（佃地区）
- ◆2022年11月26日
延岡市にて「空き家発生予防セミナー～自宅のこれからを考える～」参加
都農町民ヒアリング（丸溝地区、征矢原地区）
- ◆2022年12月4日
都農町民ヒアリング（北町）
- ◆2022年12月7日
都城市役所（土木部建築対策課空き家対策担当）ヒアリング
- ◆2023年1月13日
都農町民ヒアリング（元自治会長 疋田末広氏）と下浜地区現地調査

第2章 調査対象地域都農町の概況

この章では、今回研究対象となっている都農町について、都農町史や各種ウェブサイトを元に、都農町の地誌や人口の推移などをまとめていく。

1. 都農町の地誌

この項では、主に1998（平成10）年に都農町にて発行された『都農町史』を元に、都農町の地誌をまとめる。

（1）都農町の位置と面積

都農町は、図2-1、図2-2に見られるように、宮崎県の中央からやや北寄り、県都宮崎市と工業都市延岡市のほぼ中間に位置している。東部は日向灘、西部は尾鈴山の山々（尾鈴連山）に面し、その山々を境に児湯郡木城町、南部は名貫川を境に川南町、北部の海岸寄りには日向市、山地寄りには東臼杵郡旧東郷町（2006年に日向市へ編入）に接している。東西15キロメートル、南北10キロメートルで面積は102.13平方キロメートルで、約60%が山林で占められ、耕地は約16%である。



図2-1 都農町の位置図

資料：国土地理院地図より瀬川ゼミ作成

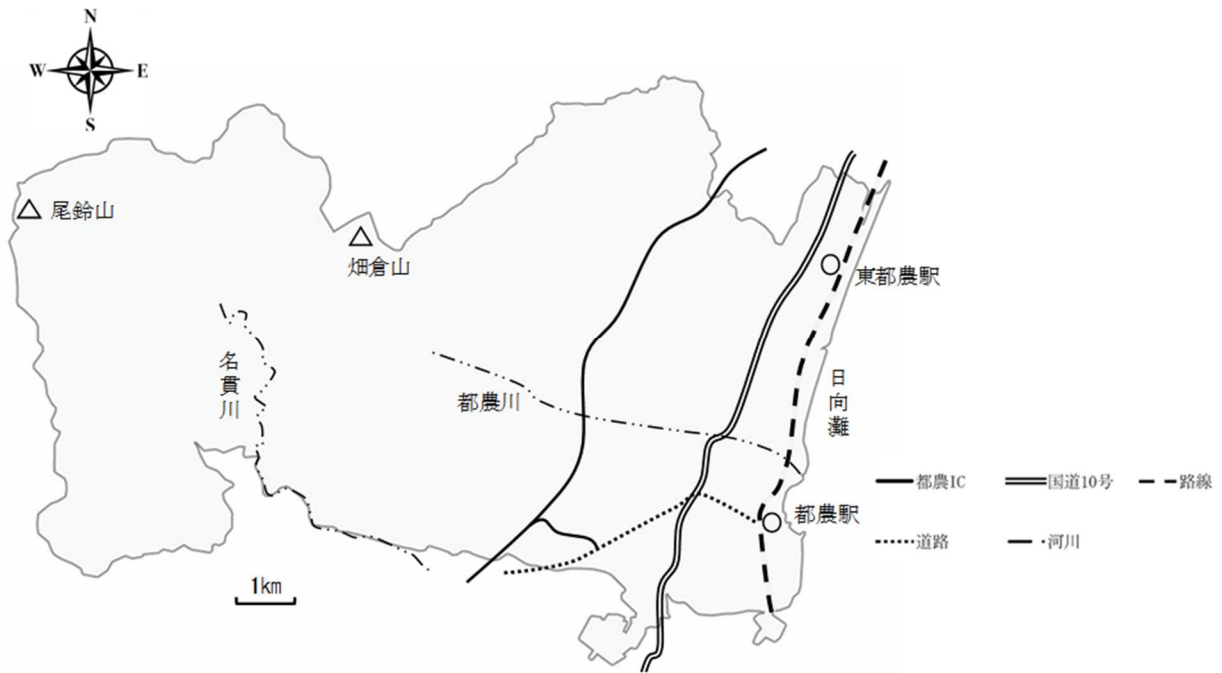


図 2-2 都農町域図

資料：都農町役場ホームページ、都農町史より瀬川ゼミ作成

①都農町の地理と尾鈴山について

尾鈴連山は、最高峰 1,405.2 メートルである。矢筈岳（やはすだけ）、畑倉山（はたくらやま）などを含む山地である。本町の西半分を占めている。この山地の東側は、宮崎平野の北端になる。心見川（こころみがわ）、都農川、名貫川が山地や台地を西から東へと流れ、川沿いに低地を作っており、この低地が都農町における主要な米作地である。海岸線は単調な砂浜海岸であるが、名貫川や都農川の河口部は、扇状三角州のような形に突き出しており、その周囲に川から運ばれた大小の礫によって磯を発達させている。

尾鈴山は、都農町民にとって心の拠り所となっている。日向市で生まれ、日本国内でも有名な歌人若山牧水も「ふるさとの尾鈴の山のかなしきよ秋もかすみのたなびきてをり」という歌を残している。この尾鈴山の名称の語源は、都農町の民話から考察される。「昔から都農には馬牧（うままき、昔の放し飼いの牧場のこと）が設けられ良馬を産していた。この馬牧で産する良馬の中に、白馬が一頭おり、この白馬は駒追い（こまおい、馬追いとも呼ばれ、野生の馬の捕獲をする人、個体検査のこと）にも捕まらずを尾鈴山中に深く分け入って神馬となった。山の神様は時々この白馬に乗って都農神社の真上周りを飛んで、都農の浜にお参りされていた。大空を飛ぶ神馬の姿は明月のようにはっきり眺められ、馬がいななけば首に掛けた鈴が鳴り、鈴が鳴れば馬いななき、遠くまでその響きはさえ渡り、鈴は黄金色に輝いたという。こうして、山頂はるか鈴の音が響くので、この神様を『お鈴様』とあがめ、やがて『尾鈴山』呼ぶようになった。」河野（2022）という民話から名付けられた説や鈴竹（正しくは篤竹、和名スズタケ、写真 2-1）が多いことから名付けられた説がある。

また、尾鈴山は滝が多いことで知られている。尾鈴山系の山々の年間降水量は 2,500～3,000 mm である。山を形成する尾鈴山酸性岩は硬いものの、柱状に割れ急崖を作りやすい特徴がある。山中を流れる、東の日向灘へ流れる名貫川は長さ約 20 km、付近を流れる石並川は長さ約 7 km のである。集められた水は約 1,000 メートルの高さから、岩々を削り 0 メートルまで落ちていく。このような、滝や急流ができる条件が備わっていることが要因となり、大小 30 余り

に及ぶ滝が尾鈴山に存在している。「尾鈴山瀑布群」と呼ばれ、1944年に文部省から国の名勝に指定された。



写真 2-1 スズ竹の写真

引用：楽天ウェブページ (https://www.rakuten.ne.jp/gold/kagoya/iframe_parts_zaru/suzutake.html, 2023年6月9日閲覧) より引用

②都農町下浜地区の水信仰について

尾鈴連山と海に囲まれた都農町はその土地の高低差も特徴的であるといえる。都農町下浜地区では、土地の高低差を利用して昔から用水路を活用し生活に取り入れていた。そのため、水神様をまつる石碑があたりに多くみられた。(写真 2-2、2-3、2-4) 特に、写真 2-3 のような石碑は、下浜地区の多くの住宅にあり、この地域の生活に深く水信仰が関わっていることが見受けられた。



写真 2-2 (左上)、2-3 (右上)、2-4 (下) 様々な形で奉られる水神様

資料：都農町下浜地区にて瀬川ゼミ撮影 (2021年11月13日)

(2) 気象

都農町は、宮崎市とほぼ同じ気象の特徴を持っている。1960～2010年において宮崎県の気象データ（表2-1）から、夏は降水量が多く温暖な気候となっている。表のような県平均と、都農町や宮崎市は同じような気象となっていた。宮崎市と都農町を比べると、夏と冬の寒暖差が都農町の方がすこし小さくなっている。（表2-2）

表2-1 宮崎県の気象

	年平均気温 (°C)	年降水量 (mm)	夏の平均気 温(°C)	夏の降水量 (mm)	冬の平均気 温(°C)	冬の降水量 (mm)
宮崎県	17.4	2508.5	25.8	1038.8	13.8	214.6

注：夏の期間を6月から8月、冬の期間を12月から2月とした。1960～2010年までの年平均である。
資料：気象庁より瀬川ゼミ作成

表2-2 宮崎市と都農町の気象

	年平均気温 (°C)	年降水量 (mm)	夏の平均気 温(°C)	冬の平均気 温(°C)
宮崎市	17.2	2411	25.8	8.2
都農町	17.3	2258	25.5	8.5

注：夏の期間を6月から8月、冬の期間を12月から2月とした。1966～1975年までの年平均である。
資料：都農町史より抜粋し引用

(3) 自然災害

宮崎県の自然災害の多くは、台風による被害である。都農町においても江戸時代から風水害が起こっていた。中でも、1909（明治42）年の大洪水は記録に残っている。大正から昭和にかけても、台風の数は変わらないが、洪水による被害は減っている。これは、堤防や水路の建設によるものと考えられる。しかし、1943（昭和18）年の暴風雨は『都農町史』にて取り上げられている「黒木浩日記」に記録が残っており、ここでは軍射的場の建設のための朝草地区の森林伐採の影響で大きな水害が起こったことが記録されている。台風その他、干ばつや寒害、地震・津波の記録が残っている。

(4) 産業

都農町において、農業生産の構成比が最も高く、21.9%であり、国や宮崎県全体と比較しても高水準かつ県内の全市町村の中でも最高の数値である。また、各市町村の市町村内総生産における産業別の割合をみると、第一次産業の割合が高いのは、諸塚村、美郷町、都農町であり、都農町は60.9%となっている。産業毎の特徴を以下に示す。

表 2-3 宮崎県と都農町の各産業の総生産額と構成費

総生産額(平成28年度) 単位:百万円

経済活動の種類	宮崎県		都農町	
	総生産額	構成比 (%)	総生産額	構成比 (%)
農業	163,436	4.4	5,841	21.9
林業	15,006	0.4	158	0.6
水産業	23,556	0.6	153	0.6
鉱業	1,508	0.0	0	0.0
製造業	609,320	16.5	3,052	11.5
電気・ガス・水道・廃棄物処理業	125,839	3.4	932	3.5
建設業	255,070	6.9	2,672	10.0
卸売・小売業	375,311	10.2	1,858	7.0
運輸・郵便業	159,881	4.3	1,123	4.2
宿泊・飲食サービス業	103,183	2.8	267	1.0
情報通信業	142,383	3.9	397	1.5
金融・保険業	131,036	3.6	612	2.3
不動産業	367,891	10.0	2,618	9.8
専門・科学技術・業務支援サービス業	191,767	5.2	648	2.4
公務	240,327	6.5	1,722	6.5
教育	189,837	5.2	1,769	6.6
保健衛生・社会事業	416,591	11.3	2,216	8.3
その他のサービス	155,022	4.2	578	2.2
小計	3,666,963	99.5	26,617	99.9
輸入品に課される税・関税等	17,003	0.5	18	0.1
市町村内総生産	3,683,966	100.0	26,636	100.0

資料：都農町（2020）『第2期都農町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略』より引用
 出典：宮崎県（2016）『宮崎縣市町村民経済計算統計表』

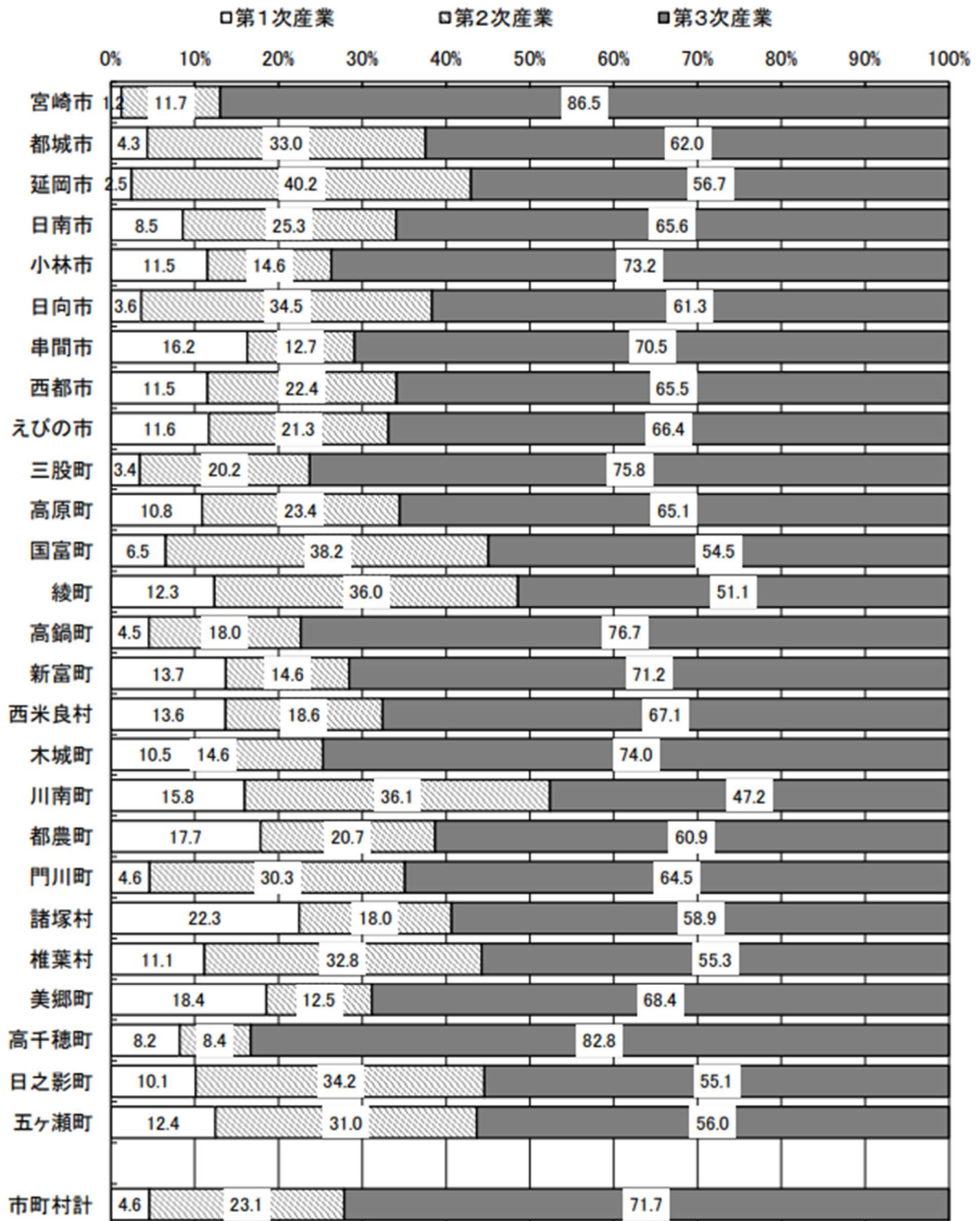


図 2-3 宮崎縣市町村別産業構造

資料：農林水産省（2019）『宮崎県の市町村民経済計算』より引用

①農業・畜産

宮崎県の2018（平成30）年『市町村別農業産出額』の推計によると、都農町の農業産出額において最も多かったのは鶏（ブロイラー）で、4割半ばを占め、その次に野菜が3割弱を占めている。都農町は温暖な気候や土地条件など自然の特性を生かした多様な農産物を生産しており、野菜や果物の園芸農業（トマト、ぶどう、きゅうり、花き）や畜産（ブロイラー、肉用牛、養豚など）が盛んである。しかしながら、農家戸数の減少と高齢化が進行する中、農業産出額も減少傾向にある。

表 2-4 都農町の平成 30 年市町村別農業産出額推計

平成30年 市町村別農業産出額推計

単位: 1,000万円

種別	宮崎県		都農町		種別	宮崎県		都農町	
	産出額	割合	産出額	割合		産出額	割合	産出額	割合
米	1,780	5.2%	21	1.7%	肉用牛	7,680	22.4%	93	7.7%
麦類	0	0.0%	0	0.0%	乳用牛	960	2.8%	0	0.0%
雑穀	0	0.0%	0	0.0%	豚	5,150	15.0%	48	4.0%
豆類	10	0.0%	0	0.0%	鶏	8,270	24.1%	588	48.5%
いも類	780	2.3%	4	0.3%	その他	20	0.1%	0	0.0%
野菜	6,700	19.5%	332	27.4%	小計②	22,080	64.4%	729	60.2%
果実	1,290	3.8%	90	7.4%	加工農産物	320	0.9%	3	0.2%
花き	680	2.0%	20	1.6%					
工芸農作物	480	1.4%	5	0.4%					
その他作物	170	0.5%	9	0.7%					
小計①	11,890	34.7%	481	39.5%					
合計						34,290		1,213	

資料：都農町（2020）『第2期都農町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略』より引用
 出典：農林水産省（2018）『市町村別農業産出額』

②工業

都農町の産業中分類別事業所数は、概ね15事業所前後で推移しており、「食料品」が最も多く、その次には「木材」が多い。従業者数は、ここ10年間430人から530人の間で変動しており、「食料品」の就業者が最も多く、2009年以降は、350人前後を推移している。製造品出荷額等では、2011年に発生した口蹄疫の影響を受けた「食料品」は大きく落ち込み、2013年には回復したものの、2015年以降大きく減少している。

表 2-5 都農町の産業中分類別事業所数（従業者 4 人以上）

産業中分類別事業所数(従業者4人以上)											単位:事業所
事業所数	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
総数	16	13	14	17	13	13	14	16		14	15
食料品	6	5	5	6	5	5	6	6		5	5
飲料・たばこ	1	1	1	2	1	1	1	2		2	2
繊維	1	-	1	-	-	-	-	-		-	-
木材	4	3	3	5	3	3	4	4		4	5
家具	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
パルプ・紙	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
印刷	1	1	1	1	1	1	-	-		-	-
化学	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
石油・石炭	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
プラスチック	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1
ゴム	-	-	-	1	1	1	1	1		1	1
皮革	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
窯業・土石	2	2	2	1	1	1	1	1		1	1
その他	-	-	-	-	-	-	-	1		-	-

資料：都農町（2020）『第2期都農町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略』より引用
 出典：宮崎県（2018）『宮崎県工業統計調査』

表 2-6 都農町の産業中分類別製造品出荷額等（従業者 4 人以上）

産業中分類別製造品出荷額等(従業者4人以上)											単位:千万円
製造品出荷額等	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
総数	X	X	X	902	1,872	X	X	X		X	X
食料品	1,867	1,793	1,151	735	1,708	1,952	1,934	1,084		508	498
飲料・たばこ	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
繊維	X	-	X	-	-	-	-	-		-	-
木材	52	48	44	64	31	28	65	87		55	103
家具	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
パルプ・紙	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
印刷	X	X	X	X	X	X	-	-		-	-
化学	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
石油・石炭	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
プラスチック	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
ゴム	-	-	-	X	X	X	X	X		X	X
皮革	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
窯業・土石	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
その他	-	-	-	-	-	-	-	X		-	-

資料：都農町（2020）『第2期都農町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略』より引用
 出典：宮崎県（2018）『宮崎県工業統計調査』

(5) 観光

都農町は、都農ワイナリー、都農神社などの観光地があり、道の駅「つの」の開設により、2013年に観光客数が2倍以上増加し、その後100万人前後で推移している。道の駅「つの」は、2013年に13位でランキングに登場した後、近年は10位以内に位置し続けている。

表 2-7 宮崎県観光客数の推移（従業者4人以上）

(単位:千人回)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3
宿泊客	3,288	3,073	3,651	3,007	3,291	3,641	3,754	2,559	2,504
県外客	2,299	2,091	2,385	2,058	2,221	2,567	2,853	1,683	1,529
うち訪日外国人	98	131	135	139	189	201	235	37	6
県内客	989	982	1,266	949	1,070	1,074	900	876	975
日帰り客	11,889	11,404	12,317	12,318	12,024	11,944	12,127	7,638	7,622
県外客	5,279	4,574	4,671	4,385	4,318	4,655	4,346	3,134	2,946
うち訪日外国人	95	24	79	75	101	127	119	3	1
県内客	6,610	6,830	7,646	7,933	7,706	7,289	7,782	4,504	4,676
合計	15,177	14,477	15,968	15,325	15,315	15,585	15,881	10,197	10,126
県外客	7,578	6,665	7,056	6,443	6,539	7,222	7,199	4,817	4,475
うち訪日外国人	193	155	214	214	290	328	354	40	7
県内客	7,599	7,812	8,912	8,882	8,776	8,363	8,682	5,380	5,651

資料：宮崎県（2021）『宮崎県観光入込客統計調査結果』より引用

(6) 生活環境

都農町における上水道の普及率は、約98%で宮崎県平均に近い水準にあるが、施設の老朽化に伴う改修や防災対策の計画的な実施が必要である。また、全域浄化槽による下水処理により、農業集落排水を含めた汚水処理人口普及率は約51%と県内最下位であるため、未整備箇所の転換促進が必要である。さらに、ごみ処理の年間総収集量は年々増加しており、住民、事業所、行政の協力によるごみの減量化やリサイクルの推進が求められている。地域一体で環境保全に取り組むことが大切であるといえる。

表 2-8 都農町内の生活環境の状況

項目	区分		項目	区分	
上水道の給水状況 (H30.3.31)	給水人口	普及率(%)	汚水処理の状況 (H31.3.31)	汚水処理人口	普及率(%)
	10,126	97.8		5,632	50.69
ごみ処理の状況 (H30.3.31)	処理人口	年間総収集量(t)	都市公園の状況 (H30.3.31)	個所数	面積(m ²)
	10,693	2,185		5	148,400
公営住宅の状況 (R2.3.31)	棟数	戸数	定住促進住宅の状況 (R2.3.31)	棟数	戸数
	65	417		18	18

資料：都農町（2020）『第2期都農町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略』より引用

2. 都農町の人口の推移

この項では、総務省による統計調査などをもとに、都農町の人口の推移について示す。

(1) 人口の推移

1955（昭和30）年以降、都農町の人口は減少傾向にあり、1975（昭和50）年には増加傾向に転じたが、その後は減少が続いている。2015年には人口は10,391人であり、世帯数も3,940世帯で推移している。宮崎県の推計人口と世帯数を見ても、都農町の人口は微減し続けており、都農町の老年人口の割合は、宮崎県全体と比較して3ポイント高く、1985（昭和60）年以降老年人口の割合が増加傾向にあり、1995（平成7）年には超高齢社会となっている。これらの情報から、都農町は人口減少に直面しており、今後は高齢化社会に対する対策が必要であることが分かる。都農町の2020年の総人口は総務省統計局が2021年11月30日に公表した国勢調査結果によると9,906人となっている。この結果は、5年前の2015年からみると4.7%減少している。国立社会保障・人口問題研究所による『将来推計人口（2018年3月推計）』によると、今後2020年から2045年までには40.2%減少し、約5,900人となる見込みである。このとき2045年の平均年齢は、2020年の51.9歳から4.6歳上昇し、56.4歳となっている（図2-4）。

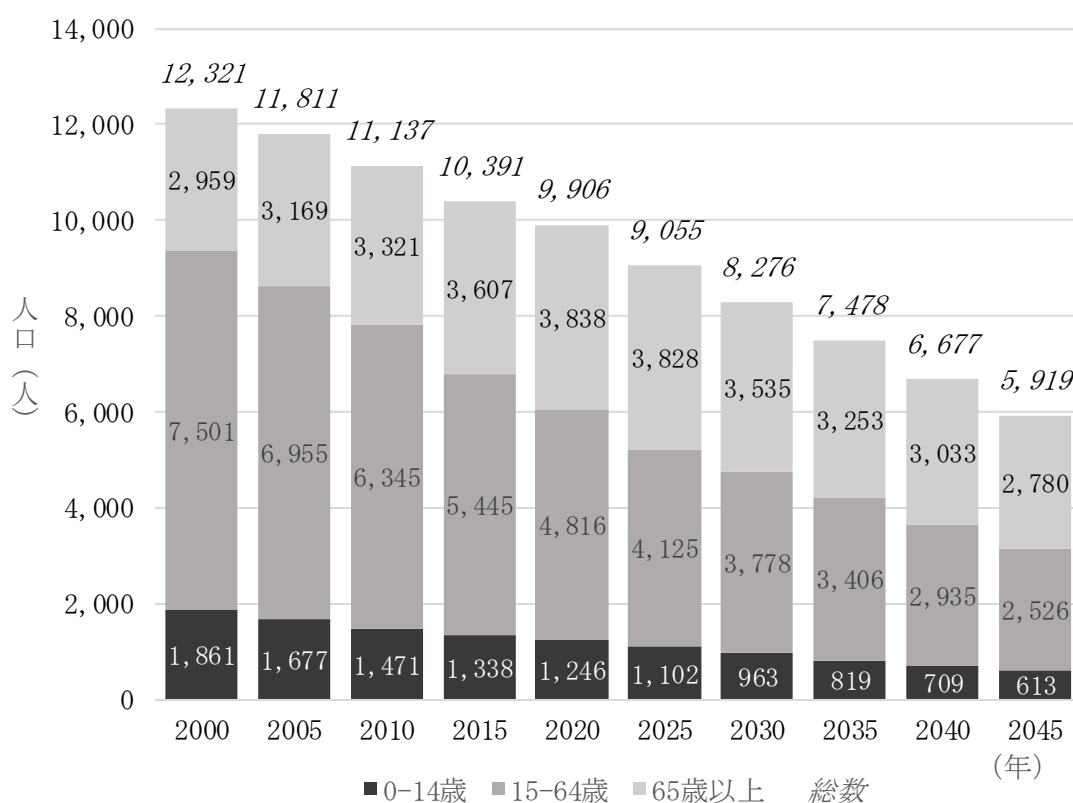


図2-4 都農町における人口推移

注：2025以降は予測値

資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口により瀬川ゼミ作成

(2) 人口構成

都農町の人口ピラミッドを、2018年の宮崎県推計人口を基にして、全国および宮崎県全体と比較した結果、都農町においては20代前半の人口が最も少なく、これは宮崎県全体と同様の傾向が見られる。生産年齢人口の中でも20代から30代前半の年齢層が特に少なく、高校や大学を卒業した後、都農町を離れる傾向があると推測される。また、都農町においては終戦期前後生まれの72歳、73歳の人口が少なく、全国と同様の傾向が見られる。さらに、丙午年生まれの人口が全国的に見られる傾向と比べて少なく、団塊ジュニア世代の山(47歳前後)が都農町には見られない。

図2-5は、2022年1月1日時点の都農町の住民基本台帳に基づく、男女年齢別の総人口構成を示しており、この結果には外国人住民も含まれている。2022年1月1日時点の都農町の総人口は10,333人で、男性は4,910人、女性は5,423人である。高齢者(65歳以上)は39.2%を占め、人口の2.5人に1人が65歳以上で、5.0人に1人が75歳以上である。生産年齢人口(15~64歳)と高齢者(65歳以上)の比率は1対1.2で、若者や中年層の1.2人が1人の高齢者を支える社会となっており、全国平均をみると2.1人に1人が高齢者となっている。また、子育てや出産に重きを置く若い女性に注目すると、20歳から39歳の人口は769人で、総人口の7.4%を占めている。この割合は、全国平均の10.3%よりも低くなっている。

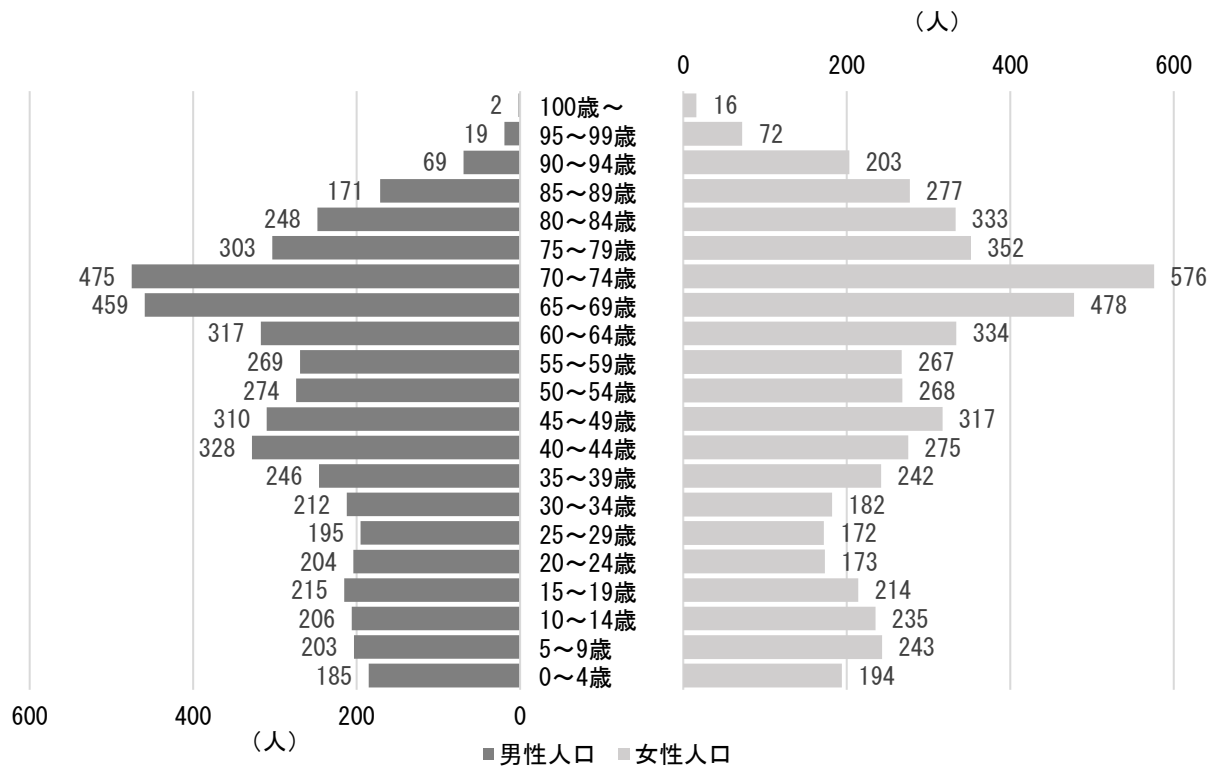


図2-5 都農町の2021年1月1日の人口構成

資料：総務省住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数により瀬川ゼミ作成

第3章 全国・宮崎県の空き家問題および対策の状況

本章では、総務省統計局が5年ごとに実施する『住宅・土地統計調査』と国土交通省が5年ごとに実施する『空き家所有者実態調査』を用いて、全国・宮崎県の空き家等に関する状況についての整理を行う。

1. 住宅・土地統計調査を用いた全国的な空き家率の推移

図3-1によると、全国の住宅戸数、世帯数、空き家率のすべてが増加傾向にあることが分かる。住居戸数は1973年の3,156戸に比べて、2018年には6,241戸と45年間で2倍になっている。世帯数は1973年の2,873世帯から2018年の5,362世帯と約1.8倍になっており、住宅戸数よりも増加率は小さいことが分かる。1998年を境に空き家率が10%を超えており、2018年には約13.6%と1973年の約5.5%から8%近く増加している。

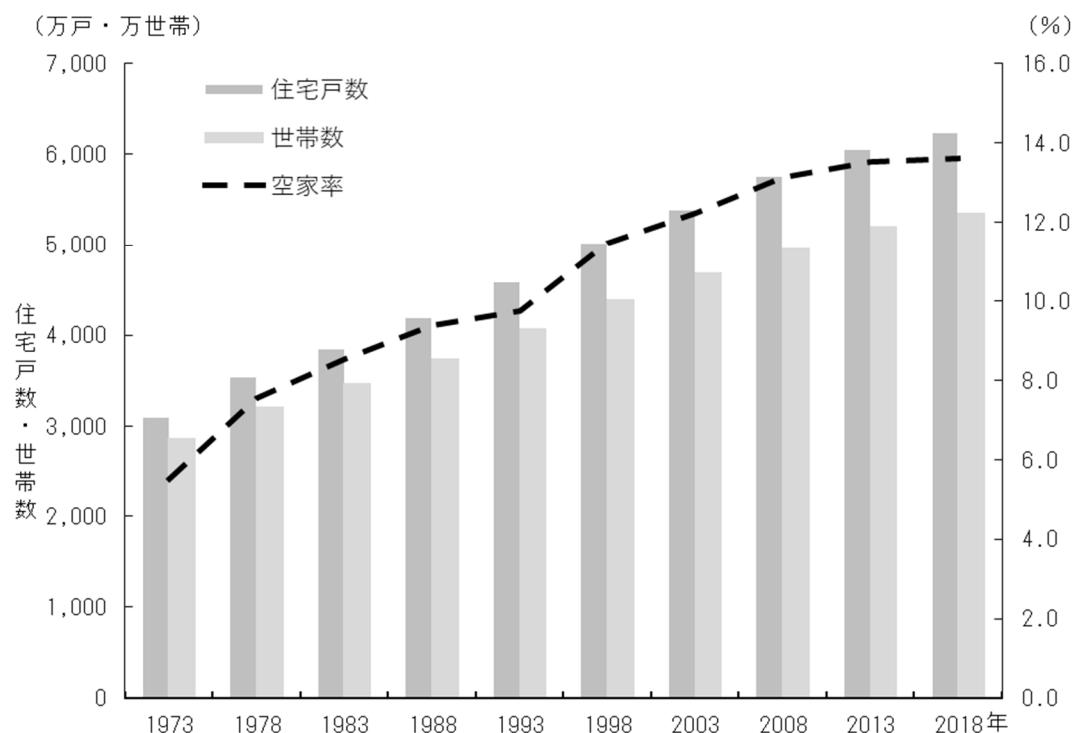


図3-1 全国の住宅総数と空き家率の推移 (1973~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

注：空き家率は住宅総数に対する割合

図 3-2 は全国の種類別空き家率の推移である。総務省統計局の実施する住宅・土地統計調査²では、二次的住宅は別荘とその他の二種を含んでいる。別荘は週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅のことである。その他は普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅のことである。その他の住宅は、二次的住宅や売却用・賃貸用住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのことである。

図 3-2 によるとその他の住宅の割合は 1983 年から 1988 年は減少しているが、それ以外は増加している。賃貸用の住宅は 1998 年までは増加傾向にあったが、それ以降は 7%前後で推移し続けている。二次的住宅については 2003 年に 0.9%を記録したが、すべて 1%未満で推移し続けている。

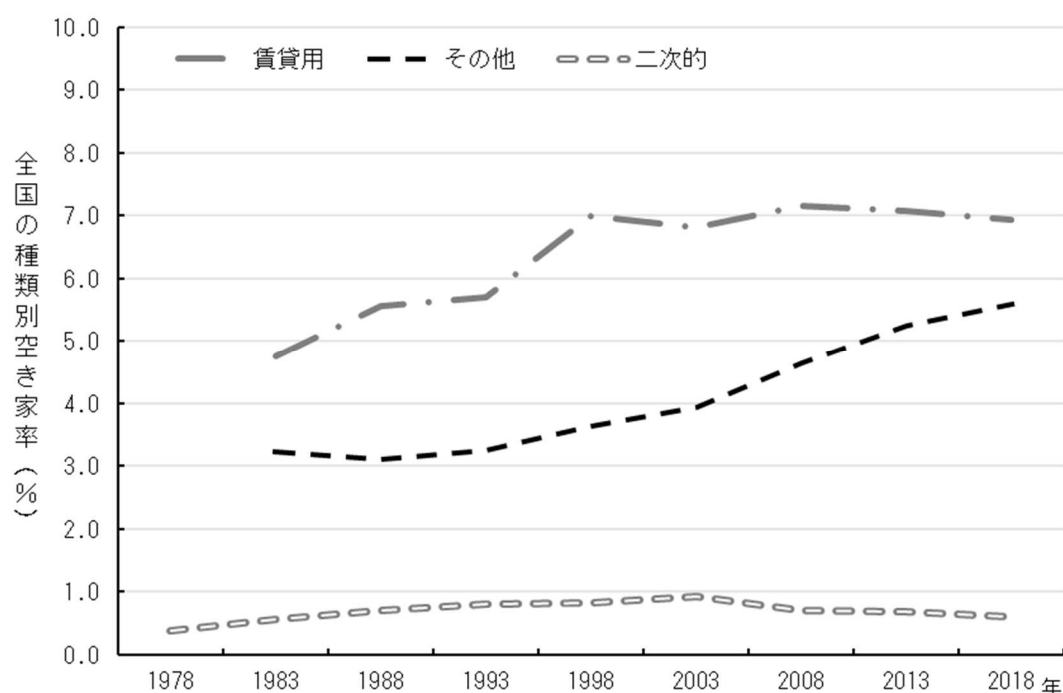


図 3-2 全国の種類別空き家率の推移 (1978~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

注：全国の種類別空き家率=(種類別空き家戸数/住宅総数)×100

図 3-3 は全国と宮崎県の空き家総数に占める売却用の住宅の割合の推移である。1998 年以前の売却用の住宅戸数は住宅・土地統計調査においては表記されていないため、2003 年からの記録となっている。2003 年から 2008 年にかけては全国の売却用の住宅は増加していたが、2008 年以降は減少傾向にある。宮崎県の住宅総数に占める売却用の住宅の割合の推移については、全国の結果と同じく、1998 年以前の売却用の住宅戸数は住宅・土地統計調査においては計上されていない。そのため、2003 年からの記録となっている。宮崎県の売却用の住宅の割合は、0.27%から 0.4%の間を推移してきた。

² 平成 30 年住宅・土地統計調査用語の解説より引用

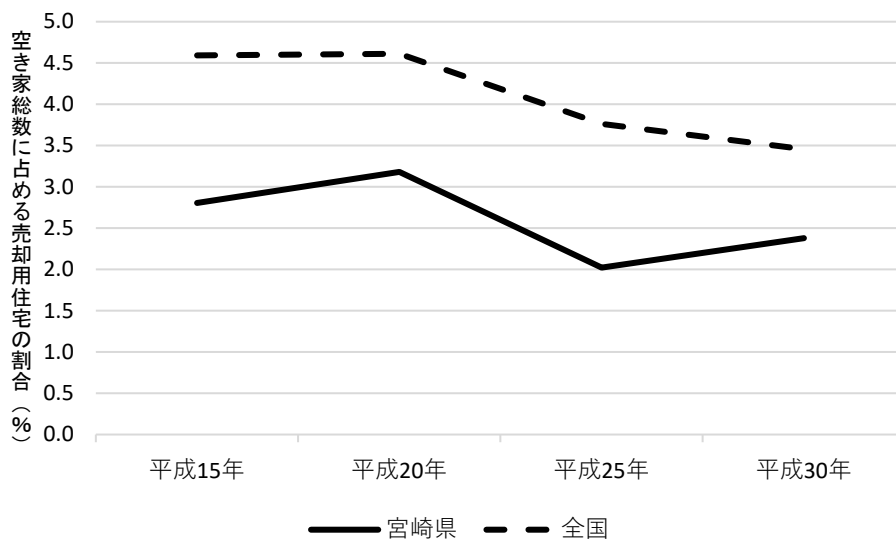


図 3-3 全国の空き家総数に占める売却用の住宅の割合の推移 (2003~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

注：全国の住宅総数に占める売却用の住宅の割合 = (売却用の住宅戸数/空き家総数) × 100

図 3-4 は全国と九州内 8 県の空き家率の推移である。この図によると、宮崎県の空き家率が全国の空き家率を 2008 年から 2013 年の間に上回った。2018 年時点で宮崎県の空き家率は九州内で 3 位の空き家率の高さとなっている。

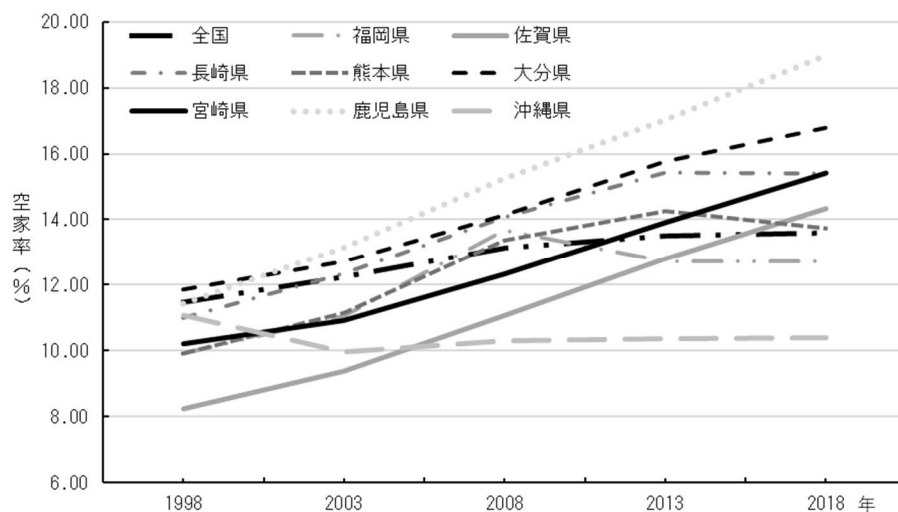


図 3-4 全国・九州 8 県の空き家率の推移 (2003~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

2. 住宅・土地統計調査を用いた宮崎県内の空き家率の推移

図 3-5 は全国・九州・宮崎県の空き家率の推移である。宮崎県の空き家率は全国と九州のそれを下回っていたが、2013 年前後に宮崎県の空き家率が上回ったことが分かる。宮崎市は 1993 年以降、全国の空き家率を下回っている。また、2003 年以降宮崎市は九州の空き家率を下回った。都農町³と人口密度が近く、地理的にも近隣に位置している川南町の空き家率は 2003 年の 5.7%から 2018 年の 18.5%まで大幅に増加している。川南町は 2018 年時点で全国、九州、宮崎県、宮崎市の空き家率を上回っている。

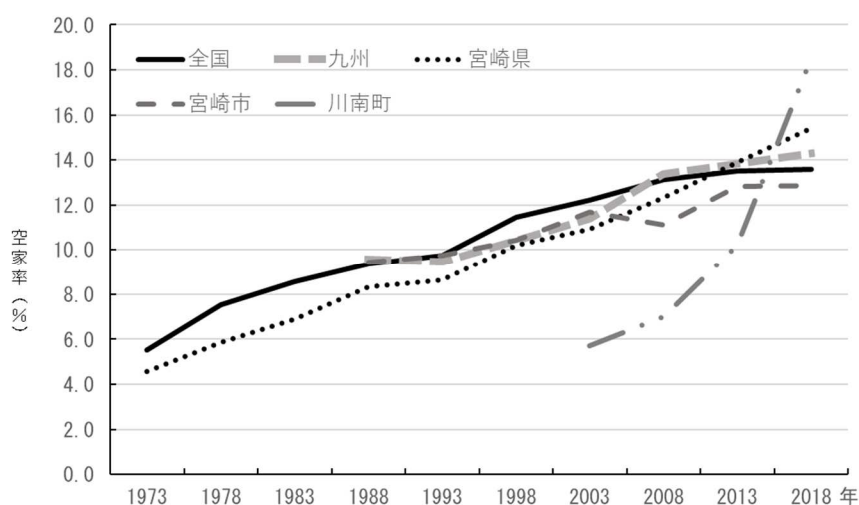


図 3-5 全国・九州・宮崎県の空き家率の推移 (1973~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

図 3-6 は宮崎県の種類別空き家の推移である。賃貸用の住宅やその他の住宅については年によって増減があるものの、全体として増加傾向にある。二次的住宅についてはほとんど横ばいになっている。その他の住宅は 1983 年の 3.7%から 2018 年の 9.1%になっており、5.4%増加している。

³ 都農町は人口規模が 1 万 5 千人に満たなかったため、結果が公表されていない。

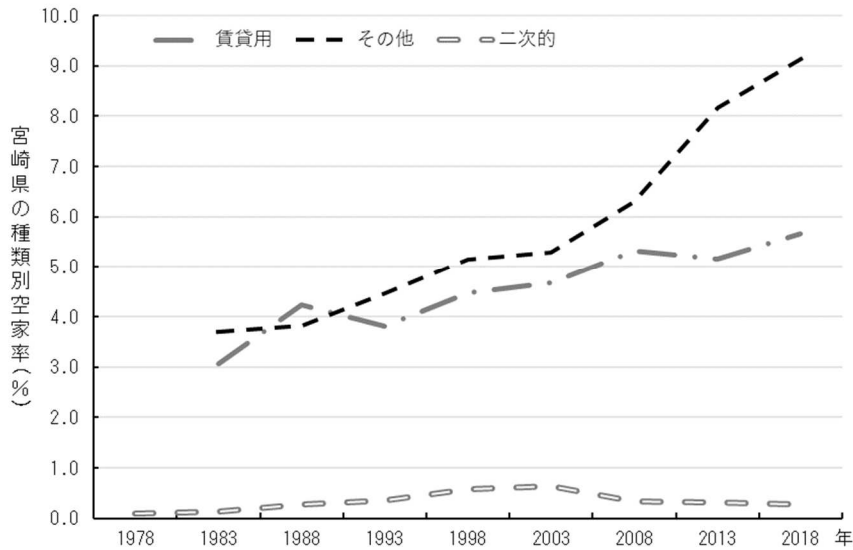


図 3-6 宮崎県の種類別空き家率の推移 (1978~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

注：宮崎県の種類別空き家率=(種類別空き家戸数/住宅総数)×100

図 3-7 は全国、宮崎県の住宅総数に占めるその他の住宅割合の推移である。その他の住宅は売却用の住宅や賃貸用の住宅、二次的住宅と比べて管理や利用がなされていないことが多いため、空き家問題に繋がると考えられる。図によると宮崎県のその他の住宅の割合は全国のそれよりも高くなっており、どちらも増加傾向にある。

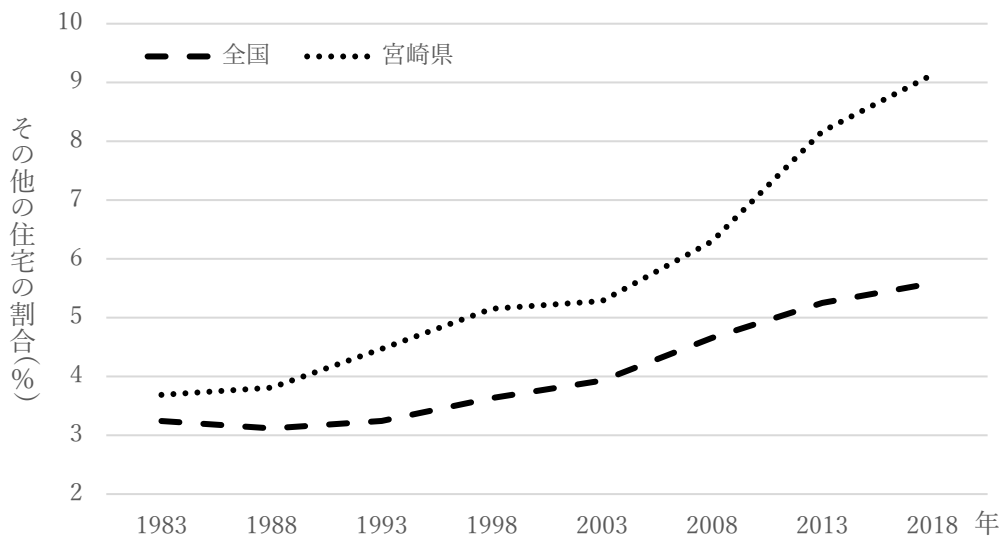


図 3-7 全国、宮崎県の住宅総数に占めるその他の住宅割合の推移 (1983~2018)

資料：住宅・土地統計調査各年版より瀬川ゼミ作成

注：宮崎県の種類別空き家率=(種類別空き家戸数/住宅総数)×100

3. 空き家所有者実態調査の概要

国土交通省（以下、国交省）が実施した『令和元年空き家所有者実態調査』は、近年の空き家の管理不全による地域の防災性・防犯性の低下や住環境の悪化などの空き家問題が全国的な社会問題となっていることから、全国の空き家所有者について実態を把握し、空き家に関する基本的な施策の検討のための基礎資料を作成することを目的としている。

この調査は、1980（昭和55）年度より約5年ごとに『空家実態調査』として継続的に実施してきたもので、調査方法の見直しを契機として、2019年度から『空き家所有者実態調査』と名称を改め実施している。調査時期は、2018年10月1日現在を調査時点として、2019年11月～2020年1月にかけて調査を実施した。調査対象は、2018年の住宅・土地統計調査（2018年10月1日現在）において「居住世帯のない住宅⁴（空き家）を所有している」と回答した世帯から無作為に抽出した世帯である。調査方法は、母集団として、住宅・土地統計調査において「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を対象とし、住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内に存在する居住世帯のない住宅（空き家）の所有者の全てから報告を求め集計した。

回答方法は、郵送により調査票を配布し、郵送による調査票の回収及びオンラインによる回答の受付を行った。調査対象数は、12,151、有効回答数 5,791（回答率 47.7%）である。表 3-1 は、調査区数と世帯数を表したものである⁵。調査事項は、国土交通省（2020）から引用し下記に記述する。

《調査事項》

①所有している空き家について

所有している空き家の所在地、建て方、構造、建築時期、延べ床面積、屋根の変形や柱の傾きの発生状況、住宅の外回りの腐朽・破損、住宅の室内の腐朽・破損

②空き家の取得経緯などについて

住宅を取得した経緯、土地の所有関係、単独所有か共有か、登記または名義変更の有無、登記または名義変更を行わない理由

③空き家の利用状況などについて

利用状況、利用内容、利用の頻度、最後に住んでいた人、人が住まなくなった理由、人が住まなくなってからの期間

④空き家の管理について

管理面での心配事、主な管理者、管理の内容、管理の頻度、年間の維持管理に要する費用、管理をする上での課題、特定空家等に対する措置の認知、特定空家等の敷地に係る固定資産

⁴ 令和元年空き家所有者実態調査における居住世帯のない住居(空き家)とは、普通世帯の世帯員が、現在居住している住宅又は住宅以外の建物のほかに所有している住宅（共有の場合を含む）のうち、ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅をいう。ただし、一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用している住宅や、何人かの人が交代で寝泊まりしている住宅）及び建築中の住宅、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができないような廃屋は、調査対象には含めない。ここでいう「所有している」とは、登記の有無にかかわらず、固定資産税が納付されており、現にその住宅を所有している場合、又は相続の手続き中の住宅がある場合をいう。（国土交通省、2020、p7）また、図 3-1 で空き家に関する分類を表す。

⁵ 調査の準備期間の令和元年10月に発生した台風第19号では、大規模な自然災害が発生した。このため、被災地域（「令和元年台風第19号による被害状況等について」（国土交通省、2020）に記載の河川の溢水による家屋被害及び土砂災害等が報告されている市区町村）を調査対象地域から除外する措置を講じている。

税等の軽減対象からの除外措置の認知、最近5年間のリフォームの実施の有無、今後のリフォームの意向

⑤今後の空き家の利用などについて

取り壊した後の土地利用、取り壊し費用の確保方法、今後の売却・賃貸等の意向、買い手または借り手の募集状況、売却・賃貸する上での課題、買い手または借り手が見つからない場合の対応、寄付・贈与のために支払ってもよい費用、定期借家制度の活用意向、今後の利用意向、空き家にしておく理由全国の空き家について利用状況、管理状況、所有者の意識・意向等を把握することを目的とする。

表 3-1 調査区数と世帯数（除外後）

項目	市区町村数	調査区数	世帯数
総数	1,373	11,028	14,043
調査実施	1,203	9,543	12,151
調査対象から除外	170	1,485	1,892

注：政令市は行政区単位で集計

資料：国土交通省『空き家所有者実態調査』より瀬川ゼミ作成

表 3-2 市区町村の属性別の建て方の構成の割合

		総数	大都市圏 市部	大都市圏 郡部	大都市圏以外 市部	大都市圏以外 郡部	不詳
総数		3,912	1,245	129	2,122	397	19
		100.0	31.8	3.3	54.2	10.1	0.5
建て方	一戸建	3,507	1,024	123	1,972	375	13
		100.0	29.2	3.5	56.2	10.7	0.4
	長屋建 (テラスハウスなど)	135	76	2	49	8	0
		100	56.3	1.5	36.3	5.9	0.0
	共同住宅 (アパート・マンションなど)	250	140	4	90	14	2
	100.0	56.0	1.6	36.0	5.6	0.8	
不詳	20	5	0	11	0	4	
	100.0	25.0	0.0	55.0	0.0	20.0	

資料：国土交通省『空き家所有者実態調査』より瀬川ゼミ作成

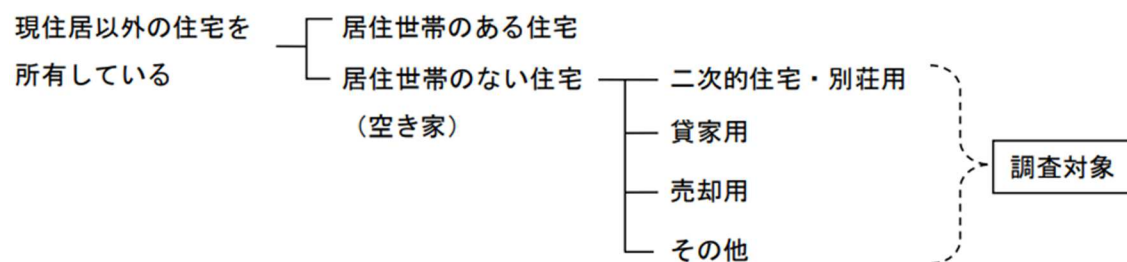


図 3-8 空き家所有者実態調査における住居の所有形態の分類

資料：国土交通省『令和元年空き家所有者実態調査』より引用

4. 宮崎県内の自治体による空き家対策状況

本節では、県内自治体が行っている空き家等対策の状況を、条例、空き家対策計画の施行年数、協議会・審議会の設置状況から整理する。また、全国の対策とも比較して分析する。

(1) 条例と空き家等対策計画

表 3-3 を見ると、全国の空家等対策計画の実施状況は、2014（平成 26）年度に制定された空き家法以降、年々増加している。また、表 3-5 で宮崎県内においては、2017 年から現在（2023 年）にかけて計画が作成された。

全国の条例の施行状況は、図 3-9 をみると 2014 年の空家法施行前が最も多く条例が設置されている。宮崎県内では、年表 3-1 をみると空家法前から空き家に関する条例があったものを除くと、ほとんどが空家法施行後に設置されていることが分かる。

表 3-3 全国の空家等対策計画・法定協議会の状況

年度	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
対策計画策定済み	62	107	447	774	1,051	1,208
法定協議会設置済み	108	251	502	594	735	812

資料：国土交通省『空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について』各年版より瀬川ゼミ作成

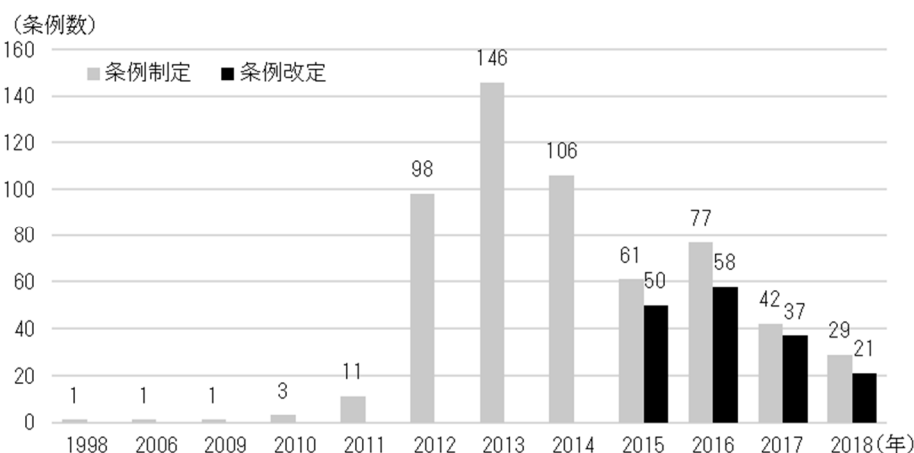


図 3-9 全国の空き家条例の制定・改定年度別条例数

資料：高崎経済大学地域科学研究所編（2019）59P より瀬川ゼミ作成

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
宮崎県の各市町村の空き家に関する条例	延岡市生活環境保護条例		門川町生活環境保護条例		宮崎市空家等対策の推進に関する条例 三股町空家等対策の適正管理及び有効活用に関する条例		日向市空家等対策の推進に関する条例 都農町空家等対策の推進に関する条例 えびの市空家等対策審議会条例	椎葉村空き家等の適正計画に関する条例 高千穂町空家等対策の推進に関する条例		改正 椎葉村空き家等の適正計画に関する条例		都城市空家等の適正管理に関する条例	
空き家に関する法律				空家法				所有者不明土地法		新土地基本法	改正 不動産登記法 国庫帰属法		

年表 3-4 宮崎県内の空き家に関する条例の施行状況

資料：各自治体の空家等対策計画、各種資料、ホームページより瀬川ゼミ作成

注：改定や修正があったものに関しては、(改定・修正後と示す)

空き家に関する法律の名称は略称を使用している

(2) 特定空家等に対する措置状況

表 3-5 から全国の特特定空家等に対する措置状況は、どの措置も年々増加している。宮崎県内では、表 3-6 をみると命令、行政代執行、略式代執行までの措置を行っている自治体は少ない。この宮崎県の措置状況は、条例や空家等対策計画の設置が全国的に比べ遅れていることが要因と考えられる。このことは、高崎経済大学地域科学研究所編（2019）でも述べられており、今後措置件数が増加することが考えられる。

表 3-5 全国の特特定空家等に対する措置状況の推移

年度	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	合計
助言・指導	2,173	3,125	3,840	4,542	5,359	5,849	24,888
勧告	54	202	292	375	465	480	1,868
命令	4	17	44	42	42	66	215
行政代執行	1	10	12	18	28	23	92
略式代執行	8	27	40	49	69	66	259
合計	2,240	3,381	4,228	5,026	5,963	6,484	27,322

資料：国土交通省『空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について』（R3年3月31日）より瀬川ゼミ作成

表 3-6 宮崎県の特定空家等に対する措置状況の推移

年度	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	累計
助言・指導	2	15	17	171	42	45	292
勧告	0	2	0	15	2	1	20
命令							0
行政代執行							0
略式代執行						1	1

資料：国土交通省『空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について』（R3年3月31日）より瀬川ゼミ作成

（3）県内各自治体の空き家等対策計画の実施状況

表 3-7 では宮崎県内の空き家等対策計画は、ほとんどの自治体で実施されていることがわかる。2017 年以降に策定がされており、郡部より市部の方が策定の時期がはやくなっている。2021 年以降に 4 つの自治体で改訂がされている。

表 3-7 宮崎県の空き家等対策計画の実施状況

郡部	市町村名	第1次策定	改定	第2訂	備考
	宮崎市	2017	3月		
	都城市	2017	4月	2022	4月
	延岡市	2018	8月	2021	11月
	日南市				
	小林市	2019	8月		
	日向市	2017	3月	2021	
	串間市	2022			
	西都市	2019	3月		
	えびの市	2019	3月		
北諸県郡	三股町	2022	12月		2022年度年末ごろに策定予定
西諸県郡	高原町				
東諸県郡	国富町 綾町	2022	3月		
児湯郡	高鍋町	2020	5月		
	新富町	2018	3月		
	西米良村				
	木城町	2022	3月		
	川南町 都農町	2019	1月		
東臼杵郡	門川町	2022	4月		
	諸塚村 椎葉村	2022	4月		
	美郷町	2019	11月		
西臼杵郡	高千穂町	2018	2月	2022	3月
	日之影町	2022	3月		
	五ヶ瀬町	2021	8月		
合計	26 (100%)	20 (76.9%)			

資料：各自治体の空き家等対策計画や自治体のホームページより瀬川ゼミ作成

5. 都農町の住宅地平均価格の推移と考察

図3-10は2010年以降の住宅地平均価格の推移を示したものである。2010年から2014年にかけては、全体として地価の低下傾向が見られている。2014年以降は、地方圏や宮崎県、都農町以外で地価の回復・上昇傾向が見られたものの、宮崎県と都農町では下落が続いている。2015年には地方圏と宮崎県も上昇方向に推移しており、図上では都農町のみが2022年時点まで下落が続いている。宮崎県の住宅地平均価格は2017年から2022年にかけてほぼ横ばいとなっている一方で、都農町は継続して地価が下落し続けている。全国や三大都市圏、九州・沖縄地方では、2018年頃までに2010年の住宅地平均価格を上回った。しかしながら、地方圏や宮崎県、都農町においては、2022年時点でも2010年の価格まで上昇しておらず、特に都農町は2010年から価格が上昇した年がみられない。要因としては、都農町における住宅需要が低いことが考えられ、地価が下がっても需要が高まることなく継続して地価が下がり続ける状況となっている。そのため都農町の土地所有者にとっても、納税義務と管理義務が存在する負の財産となり、相続しづらいものとなっている恐れがある。つまり、所有者も売りたいくても売れない、相続したくても相続しづらい状況が形成されていると考えられる。

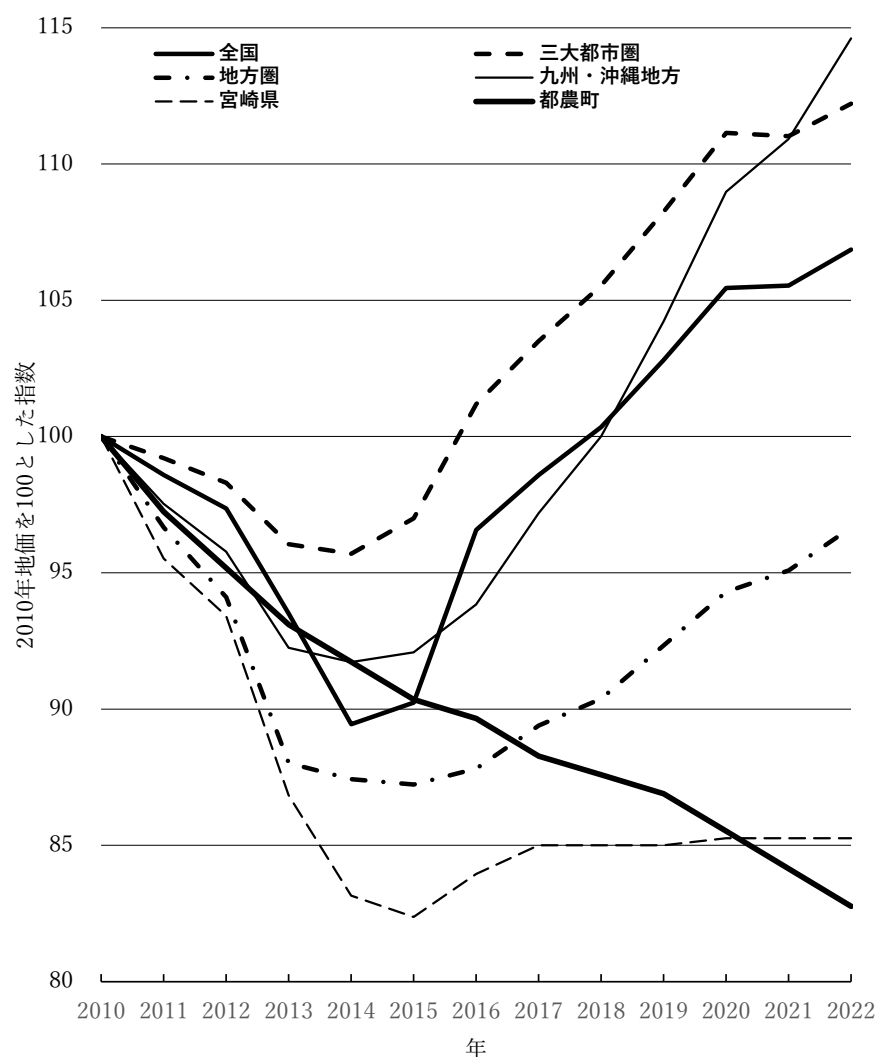


図3-10 2010年代以降の住宅地平均価格の推移（指数）

注：都農町は新別府原1183番1，中町4897番4の価格。

資料：国土交通省土地鑑定委員会『地下・不動産鑑定』「変動率及び平均価格の時系列推移表」より瀬川ゼミ作成。

第4章 宮崎日日新聞からみる宮崎の空き家問題：空き家問題に対する認識の変遷

2014年に制定された、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空き家法）によって、特定空き家等として認定された空き家の所有者に対し、行政は修繕または撤去の指導、勧告、命令を行うことができるようになった。また、2018年に実施された、総務省統計局の住宅・土地統計調査において、住宅総数における空き家率13.6%と、過去最高を更新したことが発表された。新聞等のメディアにおいて空き家問題が頻繁に問題視されるようになったのは2010年代以降であるが、空き家の増加は、ここ何年かに始まったことではない。5年ごとに実施されている、総務省統計局の住宅・土地統計調査結果をみても、少なくとも1970年代から空き家は増加し続けていることがわかる（図1-1）。

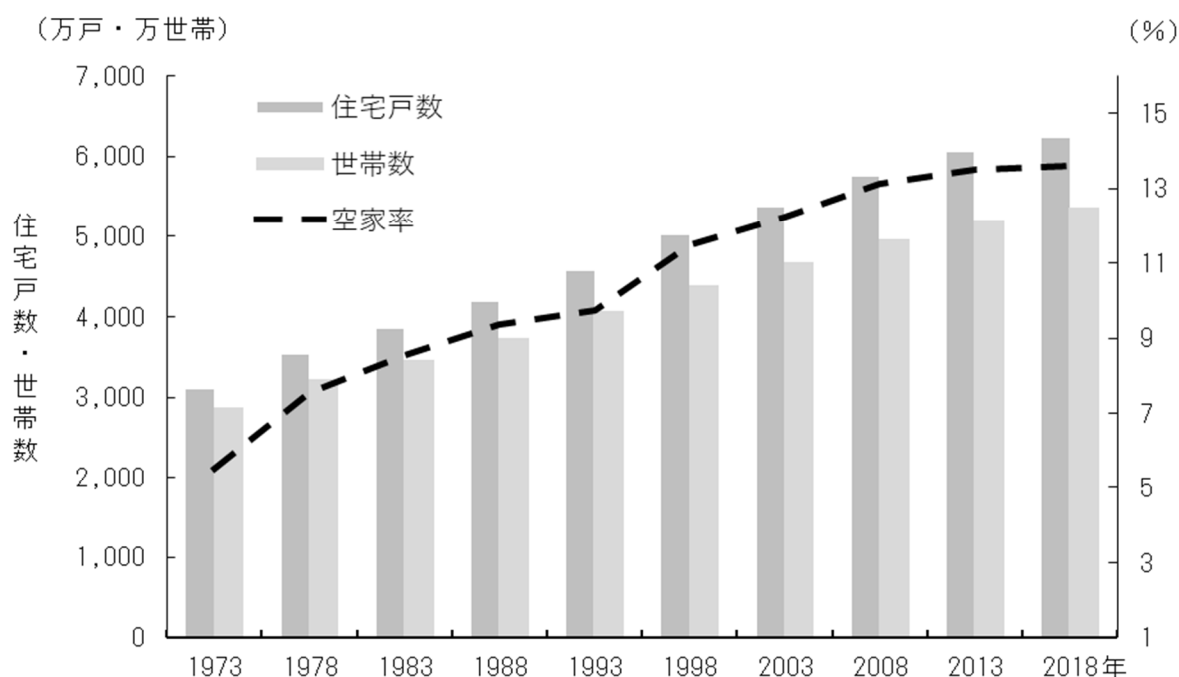


図4-1 全国の住宅総数と空き家率の推移(1973～2018年) (再掲)

資料：総務省『住宅・土地統計調査』各年版より瀬川ゼミ作成

今回『宮崎日日新聞データベース』（以下、宮日DB）を使用することにより、宮崎日日新聞（以下、宮日）にて掲載された記事のなかで、空き家対策に関連している記事のみに着目することで、宮崎の中で、空き家がどのような認識で捉えられており、どのような部分に注目されていたかを明らかにできると考えている。また、明らかになった部分から、それぞれの地域の着目すべき活動や、今後調査していくべき内容について示したい。

1. 空き家に関する記事数から見る空き家問題の認識の変遷

宮日 DB では、宮日に 2001 年 1 月から現在までに掲載された記事をサイトに掲載している。そこで、2001 年から 2022 年⁶までの記事の中から空き家対策に関する⁷記事を抽出したうえで、県内の空き家対策の取り組みの変遷を考察する。空き家対策に関連した記事数は総数が 382 となった。

この表では、空き家に関する記事 382 件を、空き家に関する予算案や議論、空き家よって発生した問題解消に向けた活動、移住促進など住居として利活用に向けた活動、観光やまちづくりを視野に入れた活動、他の目的で別施設として利活用した活動、その他空き家に関する統計情報などという 6 つに分類しそれらの年別記事数と、概要を整理した。これにより全国的な出来事も含め、宮日に取り上げられる記事内容の変遷を読み取ることができる。

全体を通して、統計情報や法改正が影響して、取り上げられる記事内容の変化をみてとることができる。この表の分類に着目し、認識の変遷を分析していく。

(1) 空き家に関する予算案や議論

まず、空き家に関する予算案や議論に着目する。この分類項目に含まれる記事は、主に議会一般質問における言及内容や予算案などがある。これらの記事を、他の分類についても一部交えながら分析する。

表 4-1 および表 4-2 において、記事数のみを見ると、2008 年より以前は少なく、記事が取り上げられる年はまばらになっているが、2009 年以降から毎年記事に取り上げられるようになってことや、2014 年から 2017 年には集中して記事数が多くなっていることから、問題がより深刻化していることがわかる。これらの時期は、2009 年、2014 年に結果が公表された『住宅・土地統計調査』⁸や空き家法の成立した 2014 年 11 月、全面施行となった 2015 年 5 月の時期と合致する。

また、実際の記事内容をみると、2008 年までは、記事数が少なく議論されている地域にも偏りがある。しかしながら、2002 年の県議会一般質問にて、新見議員（公明）が特定公共賃貸住宅の空き家を高齢者などのグループホームとしての活用について質問し、岩切土木部長（当時）がグループホーム活用は現行法上では困難であることや、国に弾力的運用を要望したことを回答している記事がある。このように既に 00 年代初期には空き家の活用を考える議論がされていることから、空き家について各自治体などから問題視されていたものの、行政の空き家対策の政策が後追いつ的になっていたことが推測できる。

2010 年には延岡市や日南市、県議会において空き家に関する議論の記事があり、2012 年からは、それぞれの自治体の空き家対策に関して言及する議論が増え、現地調査や利活用を進めるなど、空き家の存在が問題視されはじめていることを読み取ることができる。次項目に分類した 2012 年の記事において、管理されていない空き家が豪雪や台風で倒壊したり犯罪の場になったりするのを防ぐため、所有者に取り壊しを勧告できる条例を制定する自治体が相次いでいることを受け、政府が全国的な取り組みを支援するような対策を強化することを決定した記事があることから、

⁶ 2001 年 1 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日までの期間を指す。

⁷ 宮崎日日新聞データベースにおいて、2001 年から 2022 年の期間で、「空き家」あるいは「空家」というワードで検索し、ヒットした記事 1,548 件をそれぞれ確認し、空き家に関連した対策や情報の記事を抜粋した。関連している記事として、過去に行われた実績の一部や、過去の統計情報を利用した啓蒙的な記事は除外している。

⁸ 「住宅・土地統計調査」は総務省が 5 年ごとに行っている調査であり、空き家率を示す項目もあるため、空き家問題の議論が活発化することと深く関わっていることが考えられる。今回記事を集計した 2001 年から 2022 年の間での結果の公表については、2003 年、2008 年、2013 年、2018 年に行われた調査が、それぞれ次の年に結果を公表している。

このことが、空き家問題の議論への注目に影響を与えていることも考えられる。

また、2014年、2015年においては、空き家法の制定と施行を受け、現在の空き家の状況や、空き家対策について言及する議論が活発化した。以降、2016年には現状把握に関する議論が活発化している。2017年からの議論では、空き家バンクシステムや空き家対策計画の状況についてなど、具体的な施策についての議論が多くなり、予算案において空き家対策に関する事項が含まれる記事が多くなっている。

次にこの分類の記事を地域別に整理する。表 4-2 をみると、記事として取り上げられている議論だけをみると、9市が多くなっていることがわかる。本調査では、宮崎日日新聞の記事に取り上げられている議論のなかで「空き家」または「空家」の文字を含む記事のみにを抽出しているため、予算案や議論に空き家の話題があがった正確な回数ではない。実際にそれぞれの議事録を確認すると、新聞に取り上げられていない議論が多く存在していた。この表 4-2 でみているものは、あくまで宮日新聞において空き家の議論を取り上げられた回数であることには注意が必要である。

このことを踏まえ 2014年と 2015年の記事数を見ると、とくに市部において、空き家法の制定・施行を受けての議論が活発化していることが注目されていることがわかる。また、記事数が多い 2014年から 2017年以降は、議会一般質問の数が減少していることがわかる。この理由については、以下の三つ程考えられる。一つは宮崎の地域住民から空き家問題への注目されなくなり、議論はされているが記事に取り上げられていないということであるが、議事録をみると、実際に 2014年から 2017年以降に議論数が減少している自治体が多くあったため、この考察は間違いといえる。第二に、空き家対策に関する議論において、空き家法などに対応するための議論を終え、現状では議論の必要性がないと判断されていること、すなわち空き家問題に関してこれまでに行っている議論で、対応が完了しているという考え方もできる。第三に考えられることとしては、むしろ空き家問題の複雑性と法への対応の必要性などの側面から、地域においてより慎重に対応が求められていることである。

表 4-1 空き家に関する予算案や議論記事の年別概要まとめ

掲載年	空き家に関する 予算案や議論		掲載年	空き家に関する 予算案や議論	
	記事数	記事内容の傾向		記事数	記事内容の傾向
2001			2012	6	空き家対策について言及、えびの市で空き家再生事業に補助金
2002	1	グループホームでの活用を質問、困難と判断	2013	9	現地調査と空き家利活用を進めるための議論や予算案をたてる
2003			2014	11	6市2村において空き家対策の議論や補助金制度の議論が活発化
2004			2015	28	宮崎県の市町村全体で空家法施行を受けた議論が活発化
2005			2016	20	空き家対策についての議論が多く、状況把握に関する議論が増加
2006	1	空き家情報提供を柱にした定住化推進事業に予算	2017	14	空き家バンク運営に関する議論が目立つようになる
2007			2018	9	空き家対策について言及する議論が主
2008			2019	2	4市議会で空き家問題に関する質問や議論
2009	1	串間市で空き家対策について言及	2020	2	宮崎市では空き家活用の予算、国富町では空き家対策の予算
2010	3	空き家バンクの取り組み、空き家対策について言及	2021	3	県は空き家対策計画の状況確認を確認、都城市は適正管理の予算の議論
2011	4	空き家の状況の調査た空き家の条例制定などの体制に向けて議論	2022	4	4市議会で空き家対策に言及、美郷町で空き家対策推進事業

注：記事の傾向の欄には、その年において主にみられた内容や、重要であると判断した内容をまとめている。空家等対策の推進に関する特別措置法は、空き家法と表記している。

資料：宮日 DB より瀬川ゼミ作成

表 4-2 地域毎にみる年別空き家に関する予算案や議論の記事数

地域\年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	総計	
宮崎市												1	2	3	2					1			9	
都城市											1	1		1	3	2	1	2				1	2	14
延岡市										1					3	1								5
日南市										1	1	2	2	1	5	3		1	1					17
小林市															2		3	1						6
日向市													1	2	2	1	1							7
串間市						1			1				2	2	1	2	1							11
西都市														2	2	2		1						7
えびの市											1	1			1	1	2							6
三股町																		2						2
高原町													1			1	1							3
国富町											1										1			2
綾町																								
高鍋町													1			1						1		3
新富町																1								1
西米良村														1	1									2
木城町																								
川南町															1	1								2
都農町																								
門川町																								
諸塚村															1									1
椎葉村														1	1									2
美郷町																		1					1	2
高千穂町																								
日之影町																								
五ヶ瀬町																								
県	1									1			2		1	1	2	3	1			1	1	14
他県																								
全国														1		1								2
総計	1					1			1	3	4	6	9	11	28	20	14	9	2	2	3	4	118	

注：記事の地域について、地方自治体と他地域の企業との連携というような記事の場合、地方自治体の地域を記載している。県の項目については、県全体を指すような記事に加え、県の3市以上のような広域にわたる記事についてもくわえている。全国の項目は、国土交通省や総務省、法改正などを記載している。

資料：宮日 DB より瀬川ゼミ作成

(2) 空き家問題の解消に向けた活動

次に、空き家問題の解消に向けた活動の項目に分類した記事に着目する。ここでは、空き家問題の啓発的な記事や、具体的な空き家対策の活動などの記事が含まれている。

まず、表 4-3 において、2003 年から 2007 年の記事を見ると、2005 年において、政府は空き家が景観や防犯、防災面で問題化する予測をしていた記事がみられたものの、実際に空き家の根本的な問題を解決するための活動を行っている記事はみあたらなかった。しかし 2012 年には前項にも示したように、所有者に取り壊しを勧告できる条例を制定する自治体が相次いでいることを受け、政府が全国的な取り組みを支援し対策の強化を決定した記事があり、実際に県内各市では条例を検討している旨の記事が散見された。また、2013 年には空き家対策に向け、全国的な方針や対策に関する記事もあった。実際に表 4-4 の県内の空き家に関する条例の施行状況では、延岡市や門川町の生活環境保護条例を除くすべての条例が 2015 年以降に制定されたことがわかる。このように、全国各地では空き家法制定以前から、空き家問題の認識はあったものの、条例化が活発化したのは法制定後であった。

2014 年、2015 年の記事では、空き家法の制定に向けた議論などが活発化していくにつれて、空き家を問題視する記事や空き家対策に関する記事が増えてくる。その後の 2016 年からの記事では、住民から空き家を問題視する意見の提出や意見交換会の開催など、住民の声を取り入れた活動を目指す動きや、セミナーを通じた空き家問題に関する情報発信、ロボットを用いた住宅診断などのように、技術を活用した空き家対策がみられた。2020 年以降では、自治体が企業などの他団体と連携を行い空き家問題対策に取り組むなど、対策がより具体性を帯びてくることがわかる。

次に表 4-5 により地域別にみると、2012 年から 2016 年にわたり空き家法制定に関する記事が多く、その後は宮崎の各地で対策を行う記事が増えており、全国的に空き家問題対策に関する注目を集めたことにより、各地での活動が活発化したものとみられる。しかし、活動が活発化している地域には偏りがみられることには注意が必要である。

表 4-3 空き家問題の解消に向けた活動の記事の年別概要

掲載年	空き家問題の解消に向けた活動		掲載年	空き家問題の解消に向けた活動	
	記事数	記事内容の傾向		記事数	記事内容の傾向
2001			2012	1	空き家問題に対し全国的な対策の強化、各市で条例の検討
2002			2013	4	空き家対策に向け全国で方針や対策を整備、空き家利用のビジネスも
2003	1	無人放置の空き家を市が購入	2014	9	空家法成立、宮崎県全体で空き家を問題視
2004			2015	20	空家法施行、県の各地において空き家対策や利活用
2005	1	政府は空き家を、景観や防犯、防災面の課題になると予測	2016	6	空き家対策への仕組み作りが推進、住民から空き家を問題視する意見
2006	1	放置ホテルについて市長と所有者が会談	2017	2	空き家適正管理についての要望、技術活用の空き家鑑定
2007	1	政策空き家の粗大ゴミ問題に対策活動	2018	5	セミナーや意見交換会など問題の共有が活発化
2008			2019	7	セミナーや講演会などで問題の共有、技術活用の空き家対策に注目
2009			2020	8	地方自治体が他組織と連携し、空き家対策に取り組む動きが活発化
2010			2021	5	組織と連携し空き家対策に取り組む動き、組織の体制を整備
2011			2022	7	組織と連携し空き家対策に取り組む動き、行政代執行の実施

注：記事の傾向の項目では、その年の記事内容の傾向を記した。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

表 4-4 宮崎県内の空き家に関する条例の施行状況（再掲）

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
宮崎県の各市町村の空き家に関する条例	延岡市生活環境保護条例		門川町生活環境保護条例		宮崎市空家等対策の推進に関する条例 三股町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例		日向市空家等対策の推進に関する条例 都農町空家等対策の推進に関する条例 えびの市空家等対策審議会条例	椎葉村空家等の適正計画に関する条例 高千穂町空家等の推進に関する条例		改正 椎葉村空家等の適正計画に関する条例		都城市空家等の適正管理に関する条例	
空き家に関する法律				空家法				所有者不明土地法		新土地基本法	改正 民法 不動産登記法 国庫帰属法		

注：改定や修正があったものに関しては改定・修正後と示す。

資料：各自自治体の空き家対策計画、各種資料、ホームページより瀬川ゼミ作成

表 4-5 地域毎にみる空き家問題の解消に向けた活動の記事数

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	総計	
宮崎市					1									4	2	2	1		2					12
都城市																		2	1			1		4
延岡市																						1		1
日南市															1	1	1	2	2	1				8
小林市															1								2	3
日向市																	1		1		1	1	1	5
串間市			1													2							2	5
西都市																1								1
えびの市														1										1
三股町																								
高原町																								
国富町															1									1
綾町																								
高鍋町																			1	4				5
新富町							1													1	1	1	1	4
西米良村																								
木城町																								
川南町															1									1
都農町																								
門川町																								
諸塚村																								
椎葉村																								
美郷町																								
高千穂町																								
日之影町																			1					1
五ヶ瀬町																								
県													1		3								1	5
他県																								
全国					1							1	3	3	8	2			1	1			1	21
総計			1		1	1	1					1	4	9	20	6	2	5	7	8	5	7		78

注：地方自治体と他地域の企業との連携の場合は地方自治体の記事としてカウントした。県内の3市以上の広域的な活動は県としてカウントした。国土交通省や総務省、法改正など全国区で影響のある記事は全国にカウントした。

資料：宮日 DB より瀬川ゼミ作成

(3) 移住促進など住居としての利活用に向けた活動

次に移住促進など住居としての利活用に向けた活動について分析する。主に空き家を移住や定住促進のために利活用の記事や住居としての利活用を行った記事を抽出した。

まず、表 4-6 から、この項目に分類した記事を見ると、2003 年に奈良県で空き家バンク設置の記事が登場している。しかしこの空き家バンクを活用する記事は 2010 年までみられていないことから、当初はそうした空き家情報のシステムについての議論は、あまり進んでいなかった可能性がある。

以降、都城市における市まちなか活性化プランのなかの空き家の情報提供や、住情報提供ネットワークを活用したホームページを利用した空き家の情報発信、加えて空き家バンクについての取組み、VR 技術を利用した空き家の情報発信など、多くの情報発信に関する記事があったことから、空き家を住居として利活用するにあたって、情報発信が重要になっていることがわかる。

また表 4-7 からは、全国的な記事以外は、時期的な集中はみられず、県内の取組みにおいて空き家法制定や住宅土地統計調査結果の公表による増減はあまりみられない。また、全国的には、法改正と連動して空き家バンク設置や空き家を活用した移住促進に向けた活動が多くみられたのに対し、むしろ県内の動きは遅れていたとみることができる。

表 4-6 移住促進など住居としての利活用に向けた活動の記事の年別概要

掲載年	移住促進など住居としての利活用に向けた活動		掲載年	移住促進など住居としての利活用に向けた活動	
	記事数	記事内容の傾向		記事数	記事内容の傾向
2001			2012	1	延岡市は空き家の適正管理に関する条例を制定、日南市や宮崎市も条例化を検討
2002			2013	2	誰でも使える宿としての利活用、不動産活用を推進する税制改正要望
2003	1	奈良県で空き家バンク始まる	2014	8	全国で空き家活用の移住促進が進む、まち・ひと・しごと創生法検討
2004			2015	11	空き家バンクの活用が各自治体で進む、全国でも地方定住に向けた動き
2005	1	農村漁村に空き家情報が必要と国土交通省が提言	2016	5	空き家バンクの活用が広がる、空き家の情報発信制度を整備する地域も
2006	2	全国的に移住促進のため、情報提供の体制をつくり始める	2017	10	全国で空き家バンクの情報の一元化、住宅セーフティネット法の改正
2007	4	空き家などの物件の情報発信する自治体が増加	2018	4	空き家活用の補助制度、各地で意見の交流を図る活動
2008	3	住宅確保のために空き家を活用	2019	2	空き家バンクは県内で23市町村が導入
2009	3	空き家の情報を整理し発信するも、不足との声も	2020	2	門川町で延岡日向宅建協同組合と空き家等情報バンク推進の連携協力協定
2010	3	空き家バンクのようなシステムづくりと、その支援基金	2021	4	自治体がコロナ禍の地方回帰を受け空き家活用を進める
2011	2	空き家の情報を収集し発信	2022	3	空き家バンクにおいてVRを活用など推進を図る活動が多くなる。

注：記事の傾向の項目では、その年の記事内容の傾向を記した。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

表 4-7 地域毎にみる移住促進など住居として利活用に向けた活動の記事数

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	総計	
宮崎市															2								2	
都城市											1				3		1			1			6	
延岡市																					1		1	
日南市							1							1			1						3	
小林市											1				1								2	
日向市							1		1										1				3	
串間市										1								2					3	
西都市																								
えびの市																	1						1	
三股町																	1						1	
高原町																								
国富町																2							2	
綾町								1	1														2	
高鍋町																								
新富町																				1			1	
西米良村														1									1	
木城町																						2	2	
川南町																					1		1	
都農町														1									1	
門川町																				1			1	
諸塚村																								
椎葉村																								
美郷町																			1				1	
高千穂町																								
日之影町										1													1	
五ヶ瀬町													1										1	
県					1			1				1							1	1		1	6	
他県																						1	1	2
全国			1		1	1	2	2		1			1	5	3	3	6	1					27	
総計			1		1	2	4	3	3	3	2	1	2	8	11	5	10	4	2	2	4	3	71	

注：地方自治体と他地域の企業との連携の場合は地方自治体の記事としてカウントした。県内の3市以上の広域的な活動は県としてカウントした。国土交通省や総務省、法改正など全国区で影響のある記事は全国にカウントした。

資料：宮日DBより瀬川ゼミ作成

(4) 観光やまちづくりを視野に入れた活動

ここでは、地域活性化の活動の一部として、空き家を活用した記事や、観光地としての活性化のために空き家を活用した記事、まちづくりの一環として空き家を活用した記事などを対象とした(表4-8)。

2007年までの記事においては、観光施設などとしての活用についての記事が多くみられる。2011年以降の記事においては、日南市のまちなみ再生事業の一部として空き家を活用する記事など、空き家問題の解消をまちづくり活動全体のなかに位置づけた取り組み活動などがみられた。

このことから2007年までの期間において、空き家問題について、地域全体に関わる問題であること、また、地域の様々な要因が複雑に絡まっている問題であることの認識はされていなかったように思われる。しかし2011年以降においては、まちづくりのなかで空き家を活用する事例などがあり、地域全体と絡めた活動が多くみられるようになったことから、空き家問題が一つの建物ごとにある問題ではなく、その地域における広域的な問題、すなわち、私的な解釈に任せられない、地域社会全体で取り組むべき問題として認識され始めているように感じられる。

また、表4-9において地域別に記事数をみると、日南市を除いては、地域や人口規模の違いによる記事数の偏りはみられない。日南市においては、飫肥城下町で増えている空き家の利活用を図るために日南市が公募した「まちなみ再生コーディネーター」についての記事や、その飫肥地区におけるまちなみ再生事業において宿泊施設等に活用している記事などがあることから、地域によって、まちづくりの中に空き家の対策を盛り込んでいるかどうかで、活動の数に地域差が生まれていることもいえる。

表 4-8 観光やまちづくりを視野に入れた活動の記事の年別概要

掲載年	観光やまちづくりを 視野に入れた活動		掲載年	観光やまちづくりを 視野に入れた活動	
	記事数	記事内容の傾向		記事数	記事内容の傾向
2001			2012	2	商店街再生のワークショップ開催
2002	1	古民家を改修し観光施設に	2013	3	京町温泉活性化プロジェクトの空き家再生事業や交流施設としての活用
2003	1	空き家を改修し観光施設に	2014	4	地域活性化に向けた空き家活用の推進
2004			2015	7	まちなみ再生やまちづくりにおける利活用をする動き
2005	1	体験型の生活のため空き家や遊休農地を活用を提言	2016	5	観光客や旅行客に利用してもらえるような利活用をする動き
2006			2017	7	まちづくり、地域づくりの一環として空き家を利活用をする動き
2007	1	空き家に花を生ける地域おこし活動	2018	4	都市再生特別措置法改正、日南市は地域活性化に向けと協定
2008			2019	3	住民がまちづくりを視野に空き家を活用する事例が目立つ
2009			2020	3	民間団体による空き家活用のまちづくりを議論する活動
2010			2021	1	都農町で地方創生を視野に空き家活用で宿泊施設を開業
2011	5	町の活性化に向けて、まちづくりの一環として活用	2022	6	学生や企業などの団体による空き家活用のまちづくりを目指す動き

注：記事の傾向の項目では、その年の記事内容の傾向を記した。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

表 4-9 地域毎にみる観光やまちづくりを視野に入れた活動の記事数

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	総計
宮崎市											1				3								4
都城市											1					1				1			3
延岡市																						2	2
日南市			1												2	1	3	1	1	1			10
小林市																							
日向市	1																		1				2
串間市												1					1						2
西都市					1																		1
えびの市											2		2										4
三股町												1											1
高原町															1								2
国富町																						1	1
綾町																							
高鍋町																							
新富町																		1	1	1		1	4
西米良村																	1						1
木城町																							
川南町																							
都農町																					1	1	2
門川町																						1	1
諸塚村																							
椎葉村																							
美郷町																							
高千穂町															1			1					2
日之影町							1						1										2
五ヶ瀬町																							
県															1								1
他県																							
全国											1			2	1	3	1	2					10
総計	1	1		1			1				5	2	3	4	7	5	7	4	3	3	1	6	54

注：地方自治体と他地域の企業との連携の場合は地方自治体の記事としてカウントした。県内の3市以上の広域的な活動は県としてカウントした。国土交通省や総務省、法改正など全国区で影響のある記事は全国にカウントした。

資料：宮日 DB より瀬川ゼミ作成

(5) 他の目的による空き家の利活用

他の目的による空き家の利活用に関する記事では、飲食店や芸術拠点としての活用などがみられた(表 4-10)。ここからは、空き家を問題の対象としてのみならず資源として捉える活動が多くなっていることを読み取ることができる。

具体的には、飲食店やアートギャラリーに活用されている記事が多く、他には、住居確保が困難な人のための一時的な拠点としての利活用が見られた。記事数では、2005年に特に多くなっており、空き家の利活用が流行した年とも捉えられるが、その後は、利活用促進のために規制を緩和した事例や、九州電力の空き家活用事業などの事例もみられるなど、毎年一定数記事の掲載がみられる。

地域毎にみると、特に集中してみられた地域がみられなかった。市部と郡部においても記事の数にあまり差異がみられなかったことから、人口や財政規模に関わらず、利活用に取り組まれていたことが考えられる。

表 4-10 他の目的で空き家の利活用をした活動の記事の年別概要

掲載年	他の目的による 空き家の利活用		掲載年	他の目的による 空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向		記事数	記事内容の傾向
2001			2012	2	空き家を改修し宿屋やレストランに
2002	1	自宅敷地内の空き家を個人で改修しギャラリーに	2013	2	空き家を改修しアトリエやカフェに
2003	1	個人で古い自宅を改修しギャラリーに	2014	1	内閣府の有識者会議において、地震対策としてみなし仮説の活用を指摘
2004	1	個人で駅近くの空き家を改修しギャラリーに	2015	1	空き家を芸術制作の作業場に
2005	8	ギャラリーやデイサービス、災害避難用仮家などに	2016		
2006	1	空き家である持ち家を改修しギャラリーに	2017	3	施設としての活用のため空き家の募集や規制の緩和
2007	1	NPO法人が空き民間を活用し交流場所に	2018	4	空き家を改修し飲食店や民泊に
2008			2019	4	空き家を改修し飲食店や地域住民の憩いの場に
2009	3	離職者や障害者、災害時などの住宅として活用	2020	2	空き家を改修し防災施設に
2010	1	障害者の一時預かり所として活用	2021	2	外国人漁業実習地やアートの拠点として活用
2011	2	空き家を改修し飲食店やアートギャラリーに	2022	1	市の空き家利活用プロジェクト

注：記事の傾向の項目では、その年の記事内容の傾向を記した。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

表 4-11 地域毎にみる他の目的で空き家の利活用をした活動の記事数

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	総計
宮崎市							1												1				2
都城市																	1	1	2				4
延岡市																					1	1	2
日南市					2	1				1	1							1	1				7
小林市																							
日向市																							
串間市																							
西都市					1																		1
えびの市													1										1
三股町																							
高原町																							
国富町			1										1										2
綾町												1											1
高鍋町	1																						1
新富町				1	1				1														3
西米良村										1				1									2
木城町																		1			1		2
川南町																							
都農町					2																		2
門川町																							
諸塚村																							
椎葉村																							
美郷町																							
高千穂町																							
日之影町																							
五ヶ瀬町																							
県					1				1														2
他県																						1	1
全国					1				1			1		1			2	1		1			8
総計	1	1	1	1	8	1	1		3	1	2	2	2	1	1		3	4	4	2	2	1	41

注：地方自治体と他地域の企業との連携の場合は地方自治体の記事としてカウントした。県内の3市以上の広域的な活動は県としてカウントした。国土交通省や総務省、法改正など全国区で影響のある記事は全国にカウントした。

資料：宮日 DB より瀬川ゼミ作成

(6) その他空き家に関する統計情報など

その他空き家に関する統計情報などの項目には、住宅・土地統計調査や、県独自で行っている空き家についての調査についての記事をまとめた。

表 4-12 から、空き家に関する統計情報に関する記事は、00 年代では 2004 年のみであり、2013 年以前はあまり取り上げられていない。また、住宅・土地統計調査⁹の結果が公表された 2008 年の調査ですら、記事化されていない。00 年代においては、空き家増加の問題性については、認識されながら、より差し迫った問題として実感されていなかった可能性がある。そして、2014 年に住宅・土地統計調査の結果の公表と空き家法の施行が行われたことに加え、意識調査や試算など、全国や企業における空き家に関する調査を行う記事が取り上げられているが、宮崎の自治体が調査を行う記事は、2017 年からしか見られていないことから、宮崎の自治体においては全国と比べて、空き家問題を重要視するまでが遅れてしまったのではないかとすることも考えられる。

⁹ 住宅・土地統計調査は 5 年毎に総務省が実施している調査である。今回宮崎日日新聞を調査した期間内では、2003 年、2008 年、2013 年、2018 年に調査が行われている。この調査結果の公表は、それぞれ次年から行われている。

表 4-12 その他空き家に関する統計情報などの記事の年別概要

掲載年	その他空き家に関する 統計情報など		掲載年	その他空き家に関する 統計情報など	
	記事数	記事内容の傾向		記事数	記事内容の傾向
2001			2012		
2002			2013		
2003			2014	2	住宅・土地統計調査2013年の結果が公表、2023年の全国空き家を試算
2004	1	住宅・土地統計調査2003年の結果が公表	2015	3	空き家について、企業や内閣府で意識調査
2005			2016		
2006			2017	3	全国的な人口減少、宮崎市では空き家実態調査
2007			2018	2	空家法による対策計画の状況調査、住宅・土地統計調査の見直し
2008			2019	3	住宅・土地統計調査2018年の結果が公表
2009	1	県が2008年の住宅総数を公表	2020	3	空家法の措置状況の確認
2010			2021		
2011			2022	1	2021年度に県外からの移住が過去最多、空き家対策とのマッチなどか

注：記事の傾向の項目では、その年の記事内容の傾向を記した。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成。

2. 活動主体別空き家対策活動記事数の変遷

ここからは、活動主体別の分類に整理し分析を行う。まず、2001年から2022年の期間において、宮崎日日新聞にて掲載された記事を、①行政・地方公共団体を主体とする活動の記事、②NPOや非営利団体などを主体とする活動の記事、③企業や個人などの活動の記事に分け、その記事数の推移を図にまとめた。

図4-1を見ると、行政・地方公共団体が主体となった活動の記事は、2015年をピークに、2013年～2018年の期間に多くみられた。これには、2014年の空き家法の制定に関連していることが推察できる。後述する記事の内容からも、空き家法をきっかけとする議論が多くなっていることから、行政や地方公共団体の空き家対策への関心は、空き家法の制定により高まったことがいえる。

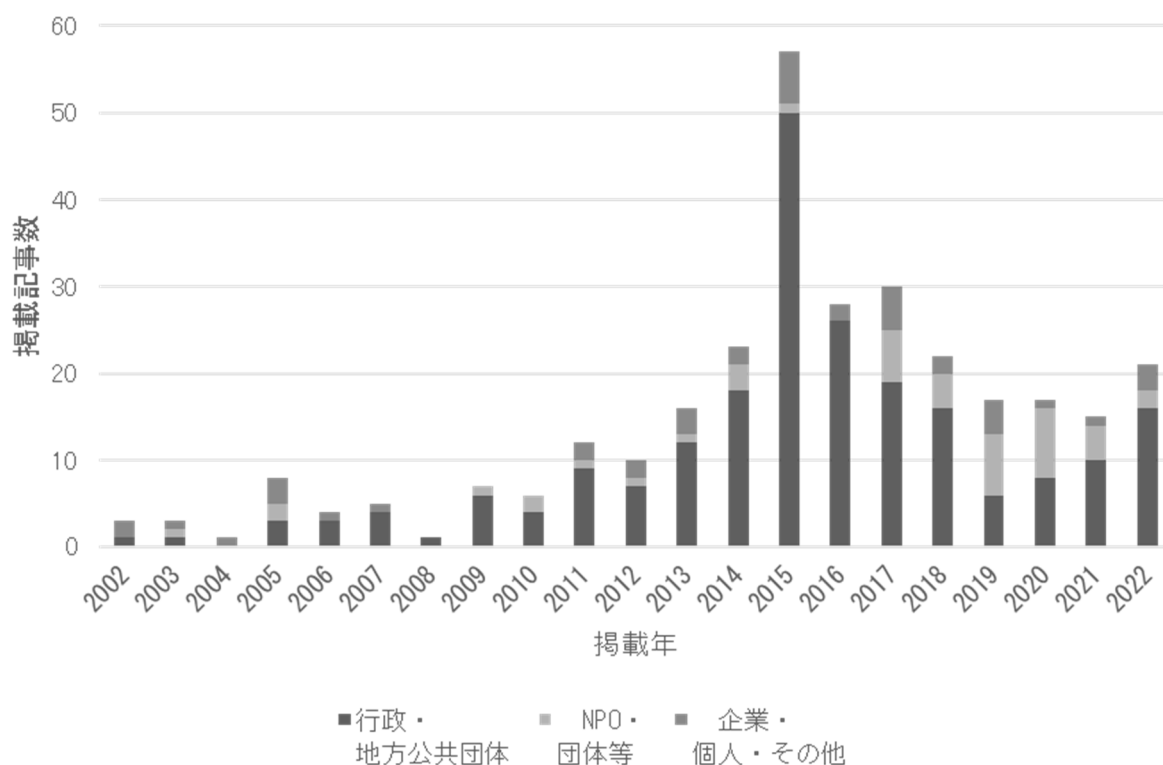


図4-1 活動主体別記事数の年別推移

資料：宮日DBにより瀬川ゼミ作成

3. 県内の自治体別にみた対策の状況

この項では、9市と6つの群部に分けそれぞれの地域毎に、実際の記事内容について分析する。

(1) 宮崎市

宮崎市における記事を4つの期間¹⁰に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、2006年から2013年の期間をみると、2006年に空きホテルについて市長の会談が行われて以降、議会での議論などにはそのようなことは見られなかったことから、この期間においては空き家問題が私的な問題として捉えていることが考えられる。

2014年から2015年の間では、2015年における、高齢化や核家族化などによる空き家問題の深刻化を受け大学教授や自治会の代表などを交えた空き家問題研究会を発足した記事や、管理不十分な空き家対策の方向性を示した市空き家等対策基本計画を策定した記事などが見られ、空き家問題に対して本格的に取り組んでいる記事が多く見られた。議会でも空き家問題についての話題が上がっており、宮崎市では空き家問題に対して長期的に取り組むべき問題として位置づけた。

2016年から2017年の間に掲載された記事は、空き家の実態に関する調査やその数値の記事が多く見られた。2014年2015年に空き家問題に関する議論や取り組みが活発化したなかで、空き家に関する実態把握に欠けていると判断されたことが予想できる。2018年から2020年の期間を見ると、空き家問題に関する情報発信に焦点を当てた取り組みが多く見られる。

¹⁰ それぞれの地域において、掲載している記事を記事の傾向や記事数の増減などから、期間を区切り、分析をおこなった。

表 4-13 宮崎市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		空き家問題の解消に向けた活動		移住促進など住居としての利活用に向けた活動		他の目的による空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2006～ 2013	1	2013年一般質問にて、管理不十分な家屋に対する条例制定の必要性を訴え、先進地視察を行ったことを報告。	1	2006年に空きホテルの問題について、所有者と市長がトップ会談。			2	空き家を活用して、交流ケアサロンや交流施設を開設。
2014～ 2015	5	空き家対策について多く言及されていた。	6	空き家問題研究会の発足や、空き家問題を考えるシンポジウム、空き家等対策基本計画など、空き家問題に取り組む準備を進めていた。	2	空き家バンク整備などに取り組むことや、青島地域を空き家移住のモデルとするなど、今後を考えた活動が多い。	3	空き家活用を考えるための集会を行ったり、自治公民館への活用が取り上げられていた。
2016～ 2017	2	空き家対策や、空き家実態調査の進捗状況について言及した。	4	実態調査により、市内の空き家率は2.4%であることが判明。他にも、意見交換や最新技術を取り入れた空き家の調査が行われていた。	1	2017年8月時点では、空き家バンク整備登録数はゼロであった。		
2019～ 2020	1	空き家を活用した定住支援を予算に盛り込んだ。	2	講演会やセミナーにおいて、空き家問題について問いかける活用が多くなっていた。			1	空き家を改修し、カフェをオープンした。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(2) 都城市

都城市における記事を4つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、2011年から2014年の期間をみると、まちなみ再生やまちづくりのなかで空き家対策に取り組んでいることがわかる。しかし2015年から2016年の間では、移住促進に向けた予算案が検討され、人口減少防止対策を新たな柱とした移住・定住を進めるため、空き家の物件情報をホームページで提供する「空き家バンク」や、空き家の購入者にリフォーム費用などの一部を補助する制度などを創設していることから、まちなみ再生という視点から移住促進に向けた活用へと移行していることがわかる。

2017年から2019年の間に掲載された記事は、様々な用途で空き家が活用されている事例があった。具体的には現代美術家が滞在しながら制作できる場や作品展示に使える市内の空き店舗や空き家、空き地などを募集した事例や、学生がリノベーションをおこなった事例、他にも地域住民が気軽に立ち寄ることができる憩いの場として活用する事例があった。この期間において、空き家に関する情報発信についても取り上げられることが多くなっている。

最後に、2020年から2022年について、議会において提案された空き家の適正管理に関する条例を可決したことや、市役所の建設対策課内に空き家対策担当を新設したことなどがあり、行政

をあげて空き家問題に取り組んでいることがわかる。また、2017年から2019年の期間も含めると、空き家問題に対しての意見交換会やパブリックコメントの募集を行っていることから、空き家問題を対策するにあたって、地域住民との双方向的な意見交換や視点共有が必要であると認識していることがわかる。

表 4-14 都城市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する 予算案や議論		空き家問題の解消に 向けた活動		住居としての 利活用に向けた活動		観光やまちづくりを 視野に入れた活動		他の目的による 空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2011～ 2014	3	空き家再生推進や空き家対策に関して言及があった。			1	都城市が中心市街地を対象にした「市まちなか活性化プラン」を発表。	1	「みどりと景観のまちづくり計画」の景観保存モデル地区の庄内地区で、景観保存のワークショップを開催。		
2015～ 2016	7	空き家対策に関する言及と移住促進に向けた予算案が多く見られた。			1	都城市が従来の重点施策に加え、人口減少防止対策を新たな柱にした。	1	都城商工会議所が「リノベーションまちあるき」を開催。		
2017～ 2019	3	空き家対策についての言及があった。	3	意見交換会やセミナーなどの空き家問題に関する情報発信を主にしていた。	1	住宅金融支援機構と都城市が住宅取得の支援に関する連携協定を締結した。	2	空き家を活用し地域住民の憩いの場を創出。	2	芸術家の拠点や学生によるリノベーション事例がみられた。
2020～ 2022	3	市議会において空き家の適切管理に向けた議員提出の条例案の可決や、議会にて空き家対策についての言及があった。	1	都城市議会は、「都城市空家等の適正管理に関する条例」の制定を目指し、市民から条例案のパブリックコメントを募った。	1	都城市は建築対策課内に空き家対策担当を新設した。	1	都城市のNPO法人が理想のまちづくり案のコンテストを開催。		

注：対象地域における活動の記事が掲載されていない年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(3) 延岡市

延岡市における記事を3つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、2010年には議会にて一度空き家対策について言及があった記事があったが、その後期間が空いて、2015年までの間には空き家に関連する記事は見られなかった。

2015年から2016年では、延岡市議会一般質問にて空き家対策についての言及や、空き家法制定を受け、市の取り組みがどのようになっているかについての言及があった。このなかで、空き家対策特措法施行後の市の取り組みなどの質問に対し、山本昌男都市建設部長は本年度中には対策基本計画を策定すること、特定空き家指定の判断基準を検討中であること、空き家バンクの現状は登録がないことなどを回答していたことや、空き家対策についての市の対応の質問には、佐藤光春都市建設部長が、2017年度に市の空き家等対策計画の策定を予定し、この中で危険な「特定空き家」を指定するための判断基準を定めると回答していることなどから、延岡市は空き家法制定を受けてから空き家対策に取り組む方針をとっていることがわかる。

また期間を開けて、2021年から2022年には、空き家利活用のモデル事業に取り組むことや、東京の会社と連携協定を締結し、市内の空き家利活用を進める事業を始めるなど、様々な取り組みを、市が行っていることがわかる。

表 4-15 延岡市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する 予算案や議論		空き家問題の解消に 向けた活動		住居としての 利活用に向けた活動		観光やまちづくりを 視野に入れた活動		他の目的による 空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2010	1	議会一般質問にて空き家対策についての言及があった。								
2015～ 2016	4	空き家対策の状況や、空き家バンクの現状についての言及があり、17年度に空き家対策の計画を予定していることを発表した。								
2021～ 2022			1	空き家活用などの対策を強化するために市の建築指導課に「空き家施策推進係」を新設した。	1	空き家の利活用のため、市は空き家の情報提供などの事業を展開する東京の会社と連携協定を締結した。	2	市が民間企業と空き家利活用のモデル事業を開始、地域活性化について市長に提案する企画にて学生が空き家対策に関するまちづくりのアイデアを発表。	2	外国人留学生の受け入れにおける空き家の活用や、DIYイベントにて空き家利活用を考える企画が開催。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(4) 日南市

日南市における記事を4つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、日南市における記事数を全体的にみると、他に地域と比べて、2003年から2020年というように幅広い期間になっており、県内では問題認識が早かったこと、そして記事がない年がほとんどなく継続的に議論されてきたことが特徴といえる。また、空き家に関する予算案に関しては、2015年と2016年に集中している。

2003年から2010年の期間をみると、移住希望者を呼び込む事業への取り組みや観光施設としての利活用、地域住民の憩いの場としての利活用などが記事になっていることから、空き家の活用は、比較的早い時期に取り組みはじめていたことがわかる。

2011年から2014年の間には空き家対策に関して議会一般質問にて言及される記事が多くなっており、議論が活発化していることが伺える。また、日南地区宅地建物取引業協会と市内への移住・定住を支援するための協定を結んだことや、空き家活用促進事業への予算案を可決するなどから、空き家活用に取り組む体制を整えている記事も見られた。

2015年から2016年の間には、空き家法に関する議論に加えて空き家対策計画に関する議論も活発に行われていた。まちづくりに向けた活動では、飫肥城下町で増えている空き家の利活用を図るため、日南市が「まちなみ再生コーディネーター」を公募し、東京都に本社を置くパシフィック・イノベーション・ジャパンの登用を決めたと発表していた。この事に対し、議会一般質問にて言及したところ、崎田恭平市長は「多様化、高度化していることから、民間活力の導入が重要視されている」として、全国の自治体の例を挙げて効果を説明しながら、民間の専門性を導入することの意義を述べていた。

最後に、2017年から2020年の間では、まちなみ再生コーディネーターによる活動報告会が何度か開かれ、古民家を宿泊施設として改修したことなどが報告されていた。また、この期間では、セミナーや講演会による、空き家対策に関する情報や空き家問題の現状を発信する活動が多く見られた。

表 4-16 日南市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する 予算案や議論		空き家問題の解消に 向けた活動		住居としての 利活用に向けた活動		観光やまちづくりを 視野に入れた活動		他の目的による 空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2003～ 2010	1	防災対策と友に 空き家対策に関 する議論をあげ ており、防災の 観点から問題視 していると考え られる。			1	日南市企画政策 課が、空き地に 都市部の移住希 望者を呼び込む 事業に取り組 む。	1	地域住民の憩い の場に改修する など、まちづく りの一環として の利活用がされ ている。	4	観光施設や事業 所などに改修 し、利活用する 記事が多くあっ た。
2011～ 2014	6	空き家対策に関 する議論が年に 1, 2回議題とし て上がっていた が、予算案で は、空き家活用 促進事業への予 算などがみられ た。			1	2014年に市は日 南地区宅地建物 取引委員会と、 しないへの移 住・定住を支援 するための協定 を結び、移住促 進への動きがみ られる。			1	利活用に関する 記事は、2011年 の6月に山の中 に空き家を活用 したケーキ屋を オープンした記 事以降みられな くなった。
2015～ 2016	8	2014年に空家法 が制定されたこ とをきっかけ に、空家法に関 する議論や、 「空き家対策計 画」に関する議 論が活発化し た。一方で、観 光や移住促進に 結びつけた議論 も行われてい た。	1	日南市自治会連 合会総会にて、 市に「空き家、 廃屋についての 情報共有や市民 への条例周知」 などの要望書を 提出。			4	市が「まちなみ 再生コーデ イナー」を東 京の企業から採 用し、空き家を 活用したまちづ くりについて考 える。		
2017～ 2020	2	空き家対策に関 する議論が2度 取り上げられて いた。	6	日南市自治会連 合会総会にて、 市に「空き家、 廃屋についての 適正管理」など の要望書が提出 されており、空 き家問題に関し て住民に知って もらうための取 り組みや、その 適正管理につい て情報発信を行 う取り組みがさ れていた。	1	2017年には、移 住希望者向けの 支援サイトをリ ニューアルし 「宮崎日南移住 ナビ」と改名さ れたことが取り 上げられてい た。	5	まちなみ再生 コーデイナー の活動報告 や、市が取り組 んでいるまちな み再生事業の一 環として、空き 家の利活用が取 り上げられてい た。観光を意識 したまちづくり が主であった。 県内2カ所目の 全国古民家再生 協会も発足して いた。	3	飲食店を基本と した多目的な施 設や、まちなみ 再生事業の一環 として改修、利 活用される事例 が紹介されてい た。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていない年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(5) 小林市

小林市における記事を4つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、2011年には、地域住民や関係機関などと一体となって移住や交流を促進する事業を展開し、市民から空き家などの情報を収集して市のホームページに掲載するなどを行っていた。

次に、2015年には、空き家バンク登録数増加のための取り組みに加えて、宮崎銀行と地方創生を目的とする包括的連携協定を締結し、互いに情報共有を強化することで、空き家活用事業の推進に取り組んでいた。

2017年から2018年では、小林市議会一般質問にて、移住や定住の促進について質問があり、市側は首都圏での移住相談会や空き家バンク運営、移住体験ツアーなどを実施していることを説明していたことや、新年度予算にて、小林市は総合戦略で2040年の目標人口を4万人と設定したことを受け、移住者の支援も重視するために、空き家バンクなど、移住希望者のニーズに応えられる体制を整備することを発表していたことから、小林市における空き家の利活用は、主に移住促進が軸になっていることがわかる。

しかし2022年には、小林市と県司法書士会が空き家対策に関する協定を締結し、相続や管理の相談対応などで連携することで防災や防犯、景観などの面から問題がある空き家の適正管理を促進することを目指していることから、空き家を問題視していることも伺える。

表 4-17 小林市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		空き家問題の解消に向けた活動		移住促進など住居としての利活用に向けた活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2011					1	市一体となって移住や交流を促進する事業を展開。
2015	2	空家法に関する議論や空き家対策についての言及があった。	1	市と宮崎銀行が、地方創生を目的とする包括的連携協定を締結し、空き家活用事業などに取り組む。	1	空き家バンクの登録数増加のため、登録謝礼金制度を開始。
2017～ 2018	4	空き家バンクや空き家対策に関する議論に加え、新年度予算にて空き家バンクなどの移住者向けの体制を整備する戦略を出す。				
2022			2	空き家活用のセミナーや、県司法書士との空き家対策に関する協定の締結があった。		

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(6) 日向市

日向市における記事を3つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。日向市では、2002年から2009年の間に、美々津の町並み保存地区内の古民家を改装して「焼酎博物館みみつ」として利用する取り組みが行われた。その後、2007年に市は地域居住促進の一環として、空き家の情報収集や適地調査を行い、来年度から約10件の物件情報を積極的に発信する方針を掲げた。さらに、日向市と県宅地建物取引業協会日向支部は、市内の空き家や空き地情報を提供するために「空き家バンク制度」の共同運用に関する協定を結んでいる。

次に、2014年から2017年の間では、空き家法制定を受けての議論が活発化していた。例としては、空家対策特別措置法に関して「特定空き家の認定作業はどのように行うのか」と質問があったところ、松田洋玄建設部長は、空き家対策に関する基本方針や対策計画を策定するため、8月に部課長でつくる対策プロジェクトチームを設置したことを説明していた。他にも空き家対策や空き家の適正管理に関する一般質問があった。他にも空き家問題に対応するため、建築住宅課内に「空家対策推進室」を新設したことなどが記事に取り上げられていた。

2018年から2021年の間に掲載された記事では、県内で初めてである所有者が判明している空き家に対して行政代執行を行った。具体的には、美々津町の空き家に倒壊などの恐れがあるとして、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき行政代執行による解体、除去に着手していた。

表 4-18 日向市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		空き家問題の解消に向けた活動		移住促進など住居としての利活用に向けた活動		観光やまちづくりを視野に入れた活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2002～ 2009					2	2007年の部局マニユフェストには、地域居住促進では、空き家の情報収集や適地調査を行い情報発信を行うことが示しており、2009年には県宅地建物取引業協会日向支部との空き家バンクの共同運用をする協定を結んでいた。	1	まちなみ保存区内の古民家を改修し、焼酎博物館みみつをオープンさせていた。
2014～ 2017	6	空き家の適正管理、空き家対策、空き家対策措置法に関して認知作業をどのように行うのかなどが言及され、空き家対策協議会を立ち上げて計画策定やデータベース構築を図る事業の予算が計上されている。	1	空き家問題に対応するため、市の建築住宅課内に「空家対策推進室」を新設していた。				
2018～ 2021	1	空き家対策についての議論が、1度取り上げられていた。	3	2018年に空き家を取り壊した事例が紹介されていた。全国空き家アドバイザー協議会もこの期間での設立が紹介されていた。市は、空き家に関する業務を、建築住宅課空家対策推進室に一元化し、体制を整えていた。	1	古民家再生協会宮崎の活動で、門川町に向けた住教育研修会を開いていた。	1	国の重要伝統的建造物群保存地区にある空き家の活用を考えるセミナーが開催されていた。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成。

(7) 串間市

串間市における記事を4つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、2003年から2010年の期間をみると、2006年の新年度予算にて、移住者の交流組織を立ち上げて意見収集を図るほか、日帰り体験ツアーの実施、空き家情報提供を柱にした定住化推進事業に予算をとっていたことや、2010年に空き家バンクの創設を考えていることなどから、空き家を移住促進に向け活用しようとしていることがわかる。

次に、2012年から2014年の間では、空き家対策に関する議論が多く見られた。2015年から2017年の期間になると、移住促進に向けた空き家活用の議論や予算案が多く見られるようになっていた。他にも空き家対策を考える勉強会や懇談会が開かれており、地域住民と行政の双方向的な情報のやりとりがされていると考えられる。

期間が空き、2022年には、市は県司法書士会、県土地家屋調査士会との空き家対策に関する協定を締結することや、県警地域課の水上警察隊と串間署が、串間市市木の築島を訪れ、島内をパトロールし、空き家の状況確認や住民への防犯啓発などもおこなっていることが取り上げられていた。

表 4-19 串間市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		空き家問題の解消に向けた活動		移住促進など住居としての利活用に向けた活動		観光やまちづくりを視野に入れた活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2003～ 2010	2	空き家対策に関する議論や、空き家情報提供を柱にした定住化推進事業への予算案があった。	1	2003年には、大正時代に建てられ、放置されていた個人宅を市が購入していた。	1	空き家バンクを創設する方針を示した。		
2012～ 2014	5	議会一般質問にて空き家対策に関する議論がされていた。					1	街歩きができる商店街再生を目指したワークショップが開催。
2015～ 2017	5	空き家対策に関する議論や、空き家バンクなどの移住促進に関する議論や予算案があった。	2	自治会の懇談会にて空き家対策についても議論し、空き家対策についての勉強会も開催。	1	市民団体が移住希望者に向けたツアーを開催。	1	くしままちづくり協議会が主催の講演会が開かれた。
2022			2	市と県司法書士会との空き家対策に関する協定の締結や、空き家状況確認のためのパトロールが行われていた。				

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(8) 西都市

西都市における記事を3つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず2005年には、市が市民の意見を直接聞く地域フォーラムにて、空き家を活用により、体験型の生活が提案されており、早い期間から地域住民のなかで、空き家活用に関する認識はあったと考えられる。2014年では、空き家バンクや空き家対策に関する議論があり、2015年から2016年の間には空き家対策に関する議論が多くみられた。

表 4-20 西都市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		空き家問題の解消に向けた活動		観光やまちづくりを視野に入れた活動		他の目的による空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2005					1	市が市民の意見を直接聞く地域フォーラムにて、空き家の活用により、体験型の生活お提案されていた。	1	台風の避難所として活用された事例が取り上げられていた。
2014	2	空き家対策や空き家バンクについて言及されていた。						
2015～ 2016	5	空き家対策についての議論が増加していた。	1	市は宮崎銀行と地域経済の活性化などを目指す包括的連携協定を結んだ。				

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(9) えびの市

えびの市における記事を3つの期間に分け、記事の内容の傾向毎に整理を行った。まず、2011年から2013年の期間をみると、えびの市が、京町温泉郷の活性化を軸にした地域創造計画案を取りまとめ、県の中山間地域等創造支援事業の認定を受け、京町温泉郷の活性化へ向けた空き家再生事業が始動していた。そのなかで、チャレンジショップやカフェ、洋食フレンチ店などへの活用がされていた。

2014年から2015年の間では、えびの市議会一般質問にて、空き家法に関連した質問に対し、築地厚志郎財産管理課長は、総務省の2013年の統計を示しつつ「市内の特定空き家に関しては把握していない。今後、県が作成している実態調査マニュアルを基に、調査を行う予定」と説明していた。2016年から2017年では空き家対策についての議論があり、移住・定住支援センターの設置などがされていた。

表 4-21 えびの市における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する 予算案や議論		空き家問題の解消に 向けた活動		住居としての 利活用に向けた活動		観光やまちづくりを 視野に入れた活動		他の目的による 空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2011～ 2013	2	議会での空き家対策についての言及や、予算案での空き家再生事業補助金を可決するなどがあった。					4	県の中山間地域等創造支援事業の認定を受けた京町温泉郷の活性化を軸にした地域創造計画案をもとに、京町温泉郷活性化プロジェクトとして、空き家再生事業に取り組んでいた。	1	愛知から移住した夫婦が手作りで空き家を改修、カフェをオープン。
2014～ 2015	1	2015年5月空家法に関連し市内の特定空き家に関しては把握していない。今後、県が作成している実態調査マニュアルを基に、調査を行う予定であるとしていた。	1	地域おこし協力隊の活動報告会にて、空き家改修や農地取得のハードルが高いことから行政の補助や条例での対応などの必要性を提言していた。						
2016～ 2017	3	2016年から2017年にかけて、空き家対策についての議論が3度取り上げられていた。			1	移住・定住支援センターを市役所3階に設置し空き家や求人情報を提供した。				

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(10) 北諸県郡 (三股町)

北諸県郡における記事を見ると、2016年に空き家バンクの運営を開始し、2017年には、空き家バンクの補助事業への予算や移住促進のための予算案が提案され、可決されていたことがあり、この地域において、空き家バンクを主とする移住促進に向けた活動に空き家が活用されているといえる。

表 4-22 北諸県郡における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		移住促進など住居としての利活用に向けた活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2016			1	都城宅地建物取引業協同組合と協定を締結し、空き家バンクの運営を始めた。
2017	2	空き家バンク補助事業への予算など、移住定住促進のための予算が提案され、計上されていた。		

注：対象地域における活動の記事が掲載されていない年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(11) 西諸県群（高原町）

西諸県群における記事を見ると、2012 年と 2013 年の記事では空き家バンクの登録空き家リフォームの補助金が予算案として可決されていることや、2016 年から 2017 年には移住定住の促進や空き家バンク事業への予算案が可決されていることから、この地域も北諸県郡と同じく空き家バンクを主とする移住促進に向けた活動に空き家が活用されているといえる。

表 4-23 西諸県群における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		別施設として利活用した活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2012～2013	1	空き家バンクに登録された空き家のリフォーム補助金を可決された。	1	高原町町の農事組合法人「はなどう」の協力で、築190年の古民家を活用した、古民家レストラン・杜をオープンした。
2016～2017	2	空き家バンク事業や町のPRやお試し滞在など、移住定住を促進するための予算が可決されていた。		

注：対象地域における活動の記事が掲載されていない年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(12) 東諸県群（国富町、綾町）

東諸県群における記事を見ると、移住促進など住居としての利活用に向けた活動では、空き家バンクや民間団体による移住促進に向けた取り組みなどがあり、ホームページなどを利用した情報発信の仕組みを整えていた。他の活用事例としては、ギャラリーやアトリエといった、芸術の拠点としての利活用の事例がみられた。他にも、地域の憩いの場としての利活用や、利活用を考える上での現状把握のために空き家のパトロールを行う企画などを行っており、学生も地域活性化の提案をする企画で、空き家の利活用についての提案を国富町長に提出していることがあった。

行政としては、国富町において、2011年には空き家の有効活用を促進するために予算案を可決していたのに対し、2020年新年度予算では、空き家対策など幅広い分野に目を向け、危険空き家の解消、定住促進や商業活性化に向けた有効活用策を探るため実態を調査し、「空き家対策計画」を策定する事業を委託しており、空き家に対して活用することから対策するべきことへと認識が変化していることが伺える。

表 4-24 東諸県群における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		移住促進など住居としての利活用に向けた活動		観光やまちづくりを視野に入れた活動		他の目的による空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2003～ 2009			2	綾町の空き家バンク開設準備や民間団体による移住に向けた取り組みがあった。			1	ギャラリーとして活用した。
2011～ 2015	1	国富町で空き家や空き店舗などの状況を調査し、有効活用を促進するための事業費の可決。	2	空き家バンク制度やホームページなど空き家の情報発信の仕組みづくりがされていた。	2	地域の憩いの場としてのコミュニティサロンとしての利活用や、空き家のパトロールなどがあった。	2	アトリエや作業場として活用していた。
2020～ 2022	1	国富町の新年度予算にて、空き家の実態を調査し、「空き家対策計画」を策定する事業を委託。			1	学生が空き家を活用した地域活性化の提案書を国富町長に提出していた。		

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(13) 児湯郡(高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町、都農町)

予算案や議論の記事をみると、2013年の高鍋町議会一般質問にて、空き家についての活用事例として、綾町と諸塚村で空き家を改修した再生利用が行われている現状が説明されていたところから、空き家を活用する活動を認識していることがわかる。また、西米良村では、空き家リフォームや子育て支援の空き家改修事業などの予算案が可決されており、移住・定住の促進に向けた視点で活動していることがわかる。川南町や新富町では、空き家法制定を受けて、地域の空き家問題の現状に関する議論や、空き家対策特別措置工事のための予算案の可決がみられた。

空き家問題の解消に向けた活動の記事では、2007年の時点で、新富町営住宅の「政策空き家¹¹⁾」の一部で粗大ごみなどが放置されている問題で、町はごみ撤去や草刈りを開始し、今後も定期的に作業すると示しており、2015年には地域の有志が空き家の調査を行っているなど、具体的な活動について取り上げられていた。しかし2020年から2022年の期間では、新富町と県司法書士会が空き家対策に関する協定を締結した記事や、高鍋町と県宅地建物取引業協会、同協会県央支部が町内の空き家対策で包括連携協定を結んだ記事、新富町と県土地家屋調査士会が、同町役場で空き家対策に関する協定を締結した記事など、空き家対策に向けた体制を整える記事が多くみられるようになった。

住居としての利活用に向けた活動の記事では、2014年に都農町は産業振興や人口増加のための新たな方針を定めた町過疎地域自立促進計画を策定しており、西米良村ではホームページを利用した移住希望者向けの特設サイトの運用により空き家や求人情報などの発信を行っている。新富町では2019年に空き家バンク事業を開始しており他地域と比べて少し遅い導入になっている。木城町では、町のホームページにて、VR技術を活用した空き家バンク物件の紹介をする取り組みを行っており、宮崎県内としては先駆けとなる取り組みになっている。

観光やまちづくりを視野に入れた活動の記事では、2016年に、高鍋町は地方創生に向け、同町まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定し公表した記事や新富町は町観光協会を一般財団法人化し、地方経済の成長に向けてさまざまな施策に取り組む「こゆ地域づくり推進機構」設立した記事、高鍋町内にある空き家の利活用を推進しようと、町内に事業所を置く9社が出資し、まちづくり会社「株式会社マチツクル」設立した記事において、まちづくりに空き家を活用するための組織づくりがされている記事が多く見られた。他にも、都農町では、地方創生に関する事業を展開する「イツノマ」の活動や、宮崎大学など県内外の大学生らが都農町を拠点とする「まちづくりサークルSUZUNARI(鈴なり)」の発足などもみられた。

その他の目的による空き家の利活用の記事をみると、2002年から2011年の期間、特に2005年には記事数が3つというように集中しており、内容はアートギャラリーやデイサービスセンター、自動支援センターへの利活用の事例があげられていた。他の期間では、アートの拠点としての利活用の記事や、カフェに改修した記事などがみられている。

¹¹⁾ 政策空き家は、所有者が放置し利用されていない住宅や建物のことを指す。

表 4-25 児湯郡における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する 予算案や議論		空き家問題の解消に 向けた活動		住居としての 利活用に向けた活動		観光やまちづくりを 視野に入れた活動		他の目的による 空き家の利活用	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2002～ 2011			1	新富町営住宅の「政策空き家」のごみ放置問題に関する町の取り組みがされていた。					7	ギャラリーとしての利活用や、NPO法人が主体となってデイサービスセンターなどへの利活用がみられた。
2013～ 2015	4	西米良村は空き家リフォームや改修費用の補助予算、川南町では空家対策を推進、高鍋は空き家活用事例を議論していた。	1	川南町内の有志が地域課題を洗い出す第一弾として空き家を調査した。	2	都農町は町過疎地域自立促進計画の策定、西米良村は移住者向け特設サイトを開いた。			1	県立美術館のアウトリーチ事業のなかで、作業場として活用。
2016～ 2019	2	新富町の議会報告会にて空き家対策についての報告、川南町の予算案に空き家対策の予算が可決。			1	新富町は20019年から空き家バンク事業を開始した。	5	高鍋町のまち・ひと・しごと創生総合戦略を策定し公表、他にも地域づくりの団体の活動や学生の活動がみられた。	1	個人でカフェに活用した事例がみられた。
2020～ 2022			4	新富町と高鍋町において空き家問題に関する協定の締結などがみられた。	3	VR技術を利用した空き家バンク事業や、移住を体験する事業に活用されていた。	7	新富町と都農町、高鍋町において、まちづくりを視野に入れた活動が多くみられた。	1	アートの拠点を再生するプロジェクトのなかで活用されている。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていない年は記載を省いている。

資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(14) 東臼杵郡（門川町、諸塚村、椎葉村、美郷町）

東臼杵郡における記事を見ると、少子高齢化による人口減少が深刻な地域であり、空き家活用による移住・定住の促進に関する記事が多く見られた。そのなかでは、空き家バンクに関する記事もあったが、他にも、空き家の利用により、お試し滞在を行う施設を開設するなど、独自の取り組みもされていることがわかる。

表 4-26 東臼杵郡における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家に関する予算案や議論		空き家の文化財としての活用を考えた活動		移住促進など住居としての利活用に向けた活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2014	1	椎葉村において空き家活用による人口増についての議論がされていた。				
2015	2	郡内の2村において、空き家対策に関する議論が取り上げられていた。				
2017～ 2018	1	美郷町の新年度予算にて、定住対策事業の3051万円を確保し、新たに空き家のリフォーム補助制度を設ける。			1	美郷町は空き家を再利用し、2カ所お試し滞在施設を開設する。
2020～ 2022			1	「空き家の文化財を考える」と題した企画展が、門川町役場1階町民ラウンジで開催。	1	門川町と延岡日向宅建協同組合が、町空き家等情報バンク推進に関する連携協力協定を締結。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

(15) 西臼杵群（高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町）

西臼杵群における記事をみると、移住促進に向けて空き家改修の費用を用意した記事や、誰でも泊まれる施設への利活用の記事などがあり、移住促進に向けた活用がされている。加えて、地域おこしに取り組む住民グループによる空き家の美化活動や、地域住民の交流の場として活用した事例、学生が地域づくりを学ぶ上で空き家について考えた記事などがあり、日之影町の地方創生の総合戦略にも空き家対策に取り組むことがかかれていることから、まちづくりにおいて、空き家対策が密接に関係していると認識している地域であるといえる。

表 4-27 西臼杵群における空き家関連活動記事の概要

掲載年	空き家によって発生した問題の解消に向けた活動		移住促進など住居として利活用に向けた活動		観光やまちづくりを視野に入れた活動	
	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向	記事数	記事内容の傾向
2007～ 2013			2	日之影町は移住定住のための空き家改修の費用を用意、五ヶ瀬町では誰でもきがるに泊まれる施設に空き家を改修した。	2	地域おこしに取り組む住民グループによる、空き家に花を飾る活動や、交流施設への改修が日之影町にてあった。
2015～ 2018	1	日之影町は地方創生の総合戦略（2015～19年度）を策定し、空き家対策などに取り組んだ。			2	高千穂町は、学生が地域づくりを学んだり、空き家をコミュニティスペースとして活用とする動きがみられた。

注：対象地域における活動の記事が掲載されていなかった年は記載を省いている。
資料：宮日 DB により瀬川ゼミ作成

4. まとめ

本章では、宮日 DB を活用し宮崎日日新聞の記事から宮崎の空き家問題に対する認識の変遷についてまとめた。記事の活動主体をみると、はじめは個人での取り組みが多く、空家法制定が近づくと行政や地方公共団体の活動が多くなっている。空家法制定後には NPO 法人などの非営利団体の活動が多くなっており、利益を求める空き家に関する活用から、行政で問題視され、解決すべき問題としての取り組みへと移り変わっていることがうかがえる。空き家に関する記事の内容から 6 つに分類し整理すると、00 年代～空家法制定前、空家法制定前後、空家法制定以降にそれぞれ傾向がみられた。それぞれの時期から記事内容をまとめる。

(1) 00 年代～空家法制定前（2001 年～2013 年）

空き家に関する議論の記事では、既に 00 年代初期には空き家の活用を考える議論がされていることから、空き家について各自治体やき問題視されていたものの、国が空き家対策の政策が後

追いついてきたことが推測できた。また、政府が全国的な取り組みを支援するような対策を強化することを決定した記事があり、空き家問題の議論への注目に影響を与えていることも考えられた。

空き家問題の解消に向けた活動の項目に分類した記事では、実際に空き家の根本的な問題を解決するための活動を行っている記事は2012年までみられなかった。全国各地では空き家法制定以前から、空き家問題の認識はあったものの、条例化が活発化したのは法制定後となっていた。

空き家の利活用については、ビジネス等での利活用が多く、空き家を問題として捉えている活動はあまりみられていなかった。2003年に始まった空き家バンクの取り組みが宮崎の自治体に取り入れられるようになったのに10年ほど時間がたっていることや、空き家問題の解消をまちづくり活動全体のなかに位置づけた取り組み活動などが2011年以降からしかあまりみられなかったことから、空き家問題の認識を持ってはなお、取り組みに踏み出せなかったといえる。

(2) 空き家法制定前後 (2014年～2017年)

空き家に関する議論の記事では、とくに市部において空き家法の制定と施行を受け、現在の空き家の状況や、空き家対策について言及する議論が活発化した。以降、2016年には現状把握に関する議論が活発化している。それに伴い、空き家問題の解消に向けた活動の項目に分類した記事では、空き家を問題視する記事や空き家対策に関する記事が増え、住民の意見を取り入れようとする活動がみられた。しかし、その活動には地域差があった。

空き家の利活用においては、空き家法制定を期に、地域全体と絡めた活動が多くみられるようになったことから、空き家問題が一つの建物ごとにある問題ではなく、その地域における広域的な問題、すなわち、私的な解釈に任せられない、地域社会全体で取り組むべき問題として認識され始めているように感じられた。

(3) 空き家法制定以降 (2018年～2022年)

空き家に関する議論の記事では、空き家バンクシステムや空き家対策計画の状況についてなど、具体的な施策についての議論が多くなり、予算案において空き家対策に関する事項が含まれる記事が多くなっている。また、空き家問題の解消に向けた活動の項目に分類した記事では、自治体が企業などの他団体と連携を行い空き家問題対策に取り組むなど、対策がより具体性を帯びてきていた。

第5章 宮崎県内自治体の空き家対策事業の現状

本章では、県内で既に空き家対策に取り組んでいる自治体に対して実施したヒアリング調査の結果について述べる。対象は空き家対策に関連する条例を制定済みであるか、何らかの協議会組織を設置済みの自治体とした。該当する自治体は、宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、三股町、木城町、都農町、門川町、椎葉村、美郷町、高千穂町であり、木城町と美郷町、椎葉村、高千穂町については本調査のスケジュールの関係から調査が叶わなかった。

第1節では空き家の発生状況と実態調査について、第2節では各自自治体の空き家対策の内容、第3節では独自でおこなっている施策、第4節では空き家等対策の推進に関する特別措置法前後の自治体の空き家対応、第5節では公共住宅政策とした。

1. 空き家発生状況と実態調査について

(1) 宮崎市

宮崎市では『宮崎市空き家等実態調査』を2015（平成27）年7月から2016（平成28）年にかけて外部のコンサルタントに委託して実施した。調査対象は、宮崎市内全域の空き家と想定される下記の建築物11,735戸である。「水道使用状況から、1年以上使用実績がない物件」「市民から情報提供があった物件」「自治会アンケートによる物件」「現地調査の際に新たに発見した物件」「住民基本台帳で現在使用されていない住所地にある物件」が空き家と想定される物件の条件である。外観目視による現地調査を行った。宮崎市の空き家数は計3,284戸であり、空き家率は2.4%であるという結果が出た。そのうち倒壊の恐れのある空き家は225戸であり、空き家全体の6.9%となっている。一度の調査にかかる費用が高いため頻繁に調査ができず、今後引き続き全戸調査を行うかは検討中である¹²。

宮崎市では特に、高齢化率が高い青島地域の空き家率が高く7.7%となっている。『宮崎市空き家対策計画』2017（平成29）年3月から「地域別空き家数」と「地域別倒壊の恐れのある空き家数」のグラフを見ると空き家数が多いからといって倒壊の恐れがある空き家が多いということまでは言えないが、2016（平成28）年4月から12月に空き家等の管理状況についてのアンケート調査によれば、管理が不十分な空き家等の内訳として「雑草樹木が繁茂している」が最も多い結果となった。賃貸や売却の予定については、「今のところ売却や賃貸する予定はない」と回答された方が最も多く、賃貸や売却をしない（できない）理由は「将来、本人・家族・親族等が使用する予定がある」という回答が最も多かった。

(2) 都城市

都城市では、2016、2017（平成28、29）年に外観目視による空き家実態調査を外部委託により実施した結果、空き家総数は1,985件であった。2017年以降の空き家総数に関しては、正確な数字は把握していないものの、その後の増加のペースが速く、既に2,400～2,500件ほどあるのではないかとのことであった。そして2017（平成29）年度から2022（令和4）年11月までの空き家に関する相談延べ件数は823件とのことであった。事前に株式会社ゼンリン（以下、ゼンリン）

¹² 宮崎市においてさえも空き家の継続的な調査は難しいとのことから、財源規模が小さい町村部では、空き家に関する実態調査の実施はさらに難しいと考えられる。

から住宅データの提供を受け、あらかじめそのデータ上で空き家の可能性があると思われる住居を把握したうえで、国で示されている基準をもとに外観目視により実施した。2016（平成28）年に旧都城市の11地区の調査を行い、2017（平成29）年に残りの全域の調査を行った。

（3）延岡市

2015（平成27）年から実態調査を実施している。年次別に確認された空き家数を順にみていくと2015（平成27）年198戸、2016（平成28）年437戸（2015、2016年については統一的な基準や根拠によらない、かつ目視による調査であったため参考程度とのこと）、2017（平成29）年1,315戸、2018（平成30）年65戸、2019（令和元）年51戸、2020（令和2）年48戸、2021（令和3）年61戸、2022（令和4）年27戸（ヒアリング時点の結果である）。これらの数字をトータルすると2,202戸となるが、この中には解消したもの（新たに入居、解体済みなど）も含まれている。また、2015（平成27）年度に実施したアンケート結果地区別集計によると、とくに延岡市の高千穂町側の山間部であり三北地域と呼ばれる北方地区、北浦地区、北川地区においては空き家、危険空き家のいずれの割合も高い傾向にある¹³。

（4）日南市

2013、2014（平成25、26）年度、2019（令和元）年度に、各地区の自治区長（自治会長）に依頼し空き家の戸数の調査を行った。日南市職員が自治区長と共にデータ上の空き家総数と地域の現状とを照らし合わせ、現場を確認して回るという調査を行った。2019（令和元）年度も同じように自治区長に依頼して調査を行っている。ヒアリングによれば「日南市はカツオ漁をはじめとした漁業が盛んであり、市場の近くに漁業者の家が多く存在していた¹⁴。しかし、漁業の衰退に伴って、港の近くから人が減り、実務を通して言えることは空き家の数が増えてきているように感じる」とのことであった。漁業者が多いのは油津や南郷の外浦である。漁業の衰退と強く関係していると分析していた。

（5）日向市

本調査では、水道利用状況調査や区長・市民からの情報提供により、『空家等実態調査マニュアル（宮崎県版）』に基づき調査を行った。2017（平成29）年度調査では1,360戸、2018（平成30）年度調査1,245戸、2019（令和元）年度1,140戸、2021（令和2）年度1,093戸の空き家を新たに確認している。自治区長の方に調査を依頼し空き家の実態調査を行った際には、地域によって温度差があった。この温度差は空き家への対応が難しいことが挙げられる。草木の伐採や所有者への維持管理のお願いなど行っている地区があるが、予算面や所有者がわからないといった課題があるため活動が難しい。また、区長が法的に空き家とはどのようなもの指すか判断が難しいことも課題として挙げられる。

¹³ 本調査研究では、都農町ではいまのところ、周辺部よりも中心部の空き家率が高く延岡市とは対照的であるが、とくに周辺山間部において単独高齢世帯率が高く、今後急速に空き家化が進展する可能性が高いと考えられる。

¹⁴ 都農町にも下浜地区という漁村地域があり、その地域の空き家の現状と日南市の漁業と空き家に関する現状は酷似している。特に、漁業の衰退による人口減少が共通する部分である。接道義務に関する課題も共通しており、立て壊しのための機材が入りづらい、建て替えしづらい土地である、といった課題を抱えている。

(6) 三股町

2022（令和3）年10月12日現在、町内で確認されている空き家数は1,039戸となっている。三股町においても調査は外部委託により実施された。三股町では空き店舗や賃貸用空き家も一緒にカウントしている。地区別では、中心部よりも山間部や山村があった地区に老朽空き家や居住不可能な物件が多い一方で、都城市に近い地区や隣接した地区では比較的建築年数が若い傾向にある。2022（令和3）年度に「空家等実態調査」において空家等と判断された建築物の所有者に対し「空き家等の実態及び意向等を把握するためのアンケート調査」を実施している。アンケート結果を見ると、住居に住まなくなった時期が「平成28年度～現在」が最も多い回答であった。近年の高齢化による、住宅ストックの余剰分が引き継がれていない、使われていない状況は、都農町にも同じことが言える。住宅の今後の活用で困っていることでは、「その他」が最も多く、「今後の予定はないので、どうしていいかわからない」が2番目に多かった。

(7) 門川町

門川町では2度の空き家の調査を行った。第1回は、2017（平成29）年にゼンリンが行ったものであり、この時点では空き家とみられる住宅戸数は117戸であった。この情報をもとに、第2回調査は2021（令和3）年に区長に対しアンケート形式で目視での確認を依頼し、183戸の空き家を確認した。この調査では、とくに活用できる空き家の情報提供を依頼したものである。依頼に際しては空き家の統一的な判断基準を設定していないことから正確な戸数は把握できておらず183戸という調査結果も実際の戸数よりも少ないと考えられているうえ、さらに増加傾向にあるとのことであった。

表 5-1 各自治体の空き家発生状況と実態調査などの取り組み

自治体名	空き家発生状況と実態調査について
三股町	<p>調査方法は外部委託で実態調査済みである。最近までパブリックコメントを募集しており、対策計画は12月末までに完成予定としている。2022年10月12日現在、町内で確認された空き家数は1,039棟となっている。外部委託ということもあり、空き店舗や空き貸し家も一緒にカウントしている。各地区の比較では、山間部や山村があった地区に老朽空き家や居住不可能な物件が多い。都城市に近い、隣接した地区は比較的建築年数が若い傾向にある。</p>
門川町	<p>ゼンリンが行ったものを参考に行った。 本調査は目視で行われたものである。第二回は、令和3年に区長に対するアンケートという形で行ったものであり、空き家とみられる住宅は183軒であった。本調査は、区長が地域の空き家に詳しいため、そうした方々から教えていただいた。活用できる空き家をメインに聞いたため、実際にはもっとあるかもしれない。データのとり方が異なるため何とも言い難いが、空き家は増えていると言えるのではないかとのこと。 町が主導して空き家の調査を行った。第一回は、平成29年にゼンリンが行ったものであり、空き家とみられる住宅軒数は117軒存在した。市街化区域はそれなりに住宅や土地が売れるものの、市街化調整区域はあまり売れないのが現状。市街化調整区域では、再建築も不可であるためどうすべきかが課題である。</p>
日南市	<p>平成25～26年度、令和元年度に、地域に精通している自治区長（自治会長）に依頼して、空き家の軒数の調査依頼を行った。職員が区長会に参加し、自治区長へデータを示し、実態と照らし合わせて件数を把握。区会長と職員が現場に行って確認して回った。令和元年度も上記と同じように自治区長に依頼して調査を行った。</p>
日向市	<p>空き家戸数は平成29年度が1,360件、令和3年度が1,093件である。平成27年度から平成29年度にかけて固定資産税を適正かつ公正におこなうために、家屋全棟調査を行った（約1億数千円かけて）。目視での判断を行った。その後、水道の閉栓状況や料金頭を用い、年一回継続して空き家かどうかの確認を行った。 上記の調査と合わせて、自治会長の方に調査を依頼し空き家の実態調査を行っている。地域によって温度差があった。区長が法的に空き家とはどのようなもの指すか判断が難しい。普段の市民からの問い合わせからも、情報が来る。 家屋の除却届などから情報を得ている。建設リサイクル法の利用による情報収集。建設リサイクル法では、特定建設資材（コンクリート、プレキャスト板等を含む）、アスファルト・コンクリート、木材を用いた建築物等に係る解体工事又はその施工に特定建設資材を使用する新築工事等であって一定規模以上の建設工事（対象建設工事）について、その受注者等に対し、分別解体等及び再資源化等を行うことを義務付けている。</p>
宮崎市	<p>宮崎市空き家等実態調査を平成27年7月から平成28年にかけて実施した（詳細は空き家等対策計画に記載）。コンサルタントに委託して市内の全戸調査を行った。宮崎市の空き家数は計3284戸であり、空き家率は2.4%であるという結果である。一回の調査にかかる費用が高いため頻りに調査ができず、今後も実施を行うか検討中とのこと。</p>
延岡市	<p>平成29年の調査は、区長へアンケート調査を行い実態調査、戸数把握を行った。任意の回答であったため、地区ごとの温度差がある。平成26年の特措法施工から2～3年後の平成27～28年頃に延岡市の条例制定となった。空き家の実態調査については、平成27年から行っている。平成27年198戸、平成28年437戸（H27、H28については根拠・基準のない調査、やり方なども定まってない調査であったため参考程度に）、平成29年1315戸、平成30年65戸、令和元年51戸、令和2年48戸、令和3年61戸、令和4年27戸（ヒアリング時点の結果である）。トータルで、積み上げでの集計では、2202戸となっている。カウントした空き家（2202戸）の中には、解消した（人が入居した、解体したなど）ものも含まれている。</p>
都城市	<p>外観目視の空き家実態調査を、平成28年から平成29年に行っている。国で示されている基準をもとに、業者委託で行った。調査実施前に株式会社ゼンリンの方にデータをもらい予備調査を行っている。これは、データ上で判断できる空き家に当たりをつけ実態調査の作業の効率化を図ったものである。2年間にわたり調査を行ったのは、一年目の平成28年に旧都城市の11地区の調査を行い、2年目の平成29年に残りの全域の調査を行うためである。 平成28年、平成29年の空家実態調査時点で明らかになった都城市の空き家総数は、1,985件である。現在（2022年12月7日時点）で、何件空き家が存在するのかは、記録や把握していない。空き家の相談延べ件数は、平成27年度から令和4年11月までで、823件である。平成29年以降の空き家総数に関しては、正確な数字は把握していないものの、2400～2500件ほどあるのではないかと話された。</p>

資料：自治体ヒアリングならびに各自治体の空き家等対策計画等の各年版より瀬川ゼミ作成

2. 各自治体の空き家対策の内容

(1) 空き家情報・空き家バンクの実施状況

①宮崎市

不動産関係団体へ登録・相談業務を委託しており、2015（平成27）年から始まり累計登録件数203件である。委託先はREC宮崎である。宮崎市の空き家バンクWebサイトの運営などを行っている。

②都城市

空き家バンクの2023（令和5）年3月時点で掲載件数は、売却用が28件（空き家が12件、農地付き空き家が8件、土地のみが8件）、賃貸用が1件の合計29件である。2022（令和4）年11月時点では、登録延べ件数は216件、そのうちの活用件数は185件（活用割合約85%）である。空き家バンク相談件数は、2020（令和2）年に54件、2021（令和3）年は68件、2022（令和4）年11月末時点39件となっている。

③延岡市

空き家バンクについて、ヒアリング調査時点までの累積登録件数は160件であり、そのうち解消された物件数は68件であった。登録件数を年次別にみると2016（平成28）年62戸、2017（平成29）年21戸、2018（平成30）年9戸、2019（令和元）年11戸、2020（令和2）年14戸、2021（令和3）年8戸となっている。2016（平成28）年から2017（平成29）年の戸数の把握が多いのは、空き家バンク開設初年度であること、空き家所有者実態調査を行い、所有者に対しての空き家バンクなどの告知を行ったことが、集中的に多くなった要因ではないかと考えられている。

④日南市

空き家所有者と利用希望者の双方の登録によるマッチング形式で運営している。空き家・空き地バンクは移住者向けのものであり、移住者優先としている。利用希望者の約8割は移住者・移住希望者である。日南市への移住者はサーフィン愛好者や家庭菜園を含む就農希望者が多く、利用希望者の登録の3割程度を占めるため、海側の物件や土地・畑付きの物件が、人気があり順番待ちの物件も存在している。空き家所有者に対しては、毎年一月に送る固定資産税の納付書に空き家バンクのお知らせを同封しており（少なくとも4年以上）おり、これが市外在住の空き家所有者に登録を勧める限られた機会となっている¹⁵。

⑤日向市

所有者に不動産業者（あったか宮崎ひなた暮らし、LIFULL HOME'S、アットホーム）からの情報提供を直接受け受けることを前提に掲載する。

¹⁵ 4月から5月に申し込みが多い。空き家バンク開設年度ということもあり、増加していると考えられる。

⑥三股町

空き家バンクを都城市と共同で運用している。これまでは空き家に関する統一した窓口を設置しておらず、空き家に関するアンケートやチェックシート、所有者、写真などの情報が庁内各課に分散し共有ができていない現状があった。そのため来年度からは窓口を建築係に一本化し情報をまとめて蓄積できるシステムを運用する予定である。

また三股町では、インターネット上に移住情報サイト「みまた一ん」を開設しており、空き家情報、空き家バンクの情報も含めて掲載している。現在では、空き家4件、空き地1件の掲載である。登録が少ない理由として、登記義務が周知できていないなどの要因が挙げられる。移住に係る補助金については、国や県からの補助金のほかに、三股町も補助金制度を設けている。自助努力もなく補助前提で移住する方を懸念しており、本当に補助を必要としている所有者へ補助が適用されるように慎重に判断している。都城市から三股町への移住でも国や県からの補助の対象ではあるが、県外から移住の人とは補助の上限が異なる。当サイトを利用するメリットとしては、移住補助が利用できること、知識がある人は安い価格で売買することができるということが挙げられる。ただし、取引自体に町は介入しないため、取引の際は宅地建物取引士の立ち合いを勧めている。

⑦門川町

空き家バンクはまちづくり課が担当している。当初は利用者を移住・定住者に限定していたが、町民が利用できないのは空き家の活用としてどうかという議論が生じ、2020年に町民でも利用ができるようになった（空き家バンクの設置当初は、移住推進目的であったためであると考えられる）。空き家の情報提供については、元々町のホームページのみの掲載でしていたが、現在は全国版の at home や LIFULL HOME'S、宮崎県版のあったか宮崎ひなた暮らしに掲載している。空き家バンクに登録した人に対しては県や町の補助金制度が利用可能で、改修費用の3分の2（最大20万円）、家財の撤去費用の3分の2（最大10万円）を用意している。

空き家バンクでは、登録されている空き家は、空き地も含めて15件登録されている。利用希望登録者は20人以上である。Facebook等のSNSでも空き家バンクの周知を行い、接触機会の幅を増やしている。これまでの契約成立数は10件となっており、仲介を行った後のやり取りは当事者間で行う。

表 5-2 各自治体の空き家情報、空き家バンクの実施状況

自治体名	空き家情報、空き家バンクの実施状況
三股町	<p>空き家バンクの窓口は、都城市と連携。来年度から窓口が建築係に設置され、窓口から対応に適した各課に振るようにする予定。また、アンケートやチェックシート、所有者、写真などの情報がこれまでは各課で情報を持っており共有ができていない現状があった。今後は、そういった情報をまとめて蓄積できるシステムを構築（来年から動き出す）する予定。</p> <p>移住全般のサイトである。そのサイト内に、空き家情報、空き家バンクの情報も含めて掲載している。現在では、空き家4件、空き地1件の掲載である。登録が少ない理由として、登記が整っていないなどの要因が挙げられる。移住に係る補助金については、国、県、町からの補助金がある。補助前提で移住する方がおられるそうで慎重に判断している。</p> <p>都城市から三股町への移住でも国や県からの補助の対象ではあるが、県外から移住の人とは補助の上限が異なる。当サイトを利用するメリットとしては、移住補助が利用できること、知識がある人は安い価格で売ることができるといことが挙げられる。ただし、取引自体に町は介入しないため、取引の際は宅地建物取引士の立ち合いを勧めている。</p>
門川町	<p>空き家バンクについては、元々町のホームページのみであったが、現在は全国版のathomeやLIFULL HOME'S、宮崎県版のあったか宮崎ひなた暮らしに掲載している。空き家バンクを登録した人に対しての県や町からの補助金交付制度は存在する。具体的には、改修の場合は費用の3分の2(最大20万円)、家財の撤去は費用の3分の2(最大10万円)である。</p> <p>空き家バンクはまちづくり課が請け負っているものである。当初は移住・定住者向けのものであったため、町民が利用することができなかったが、2020年に、町民が利用できないのは空き家の活用としてどうかという議論が生じ、町民でも利用ができるようになった(空き家バンクの設置当初は、移住推進目的であったためであると考えられる)。</p> <p>空き家バンク制度では、所有者の登録と利用希望者の登録を行っており、所有者側は空き地も含めて15件、利用希望者は20人以上であり、希望に合ったものを探している人が多い。FacebookでもPRを行っている。これまでの契約成立数は10件。町は、マッチングのみであり、その後のやり取りは個人間でやってもらっている。</p>
日南市	<p>所有者の登録申し出と、利用希望者の登録を行い、マッチングする形である。利用希望者のうち、移住者は約8割である。空き家・空き地バンクは移住者向けのものであり、移住者優先としている。利用希望者は、サーフィンや家庭菜園をはじめとした農業を目的に住宅を選ぶ人がそれぞれ希望者の3割程度を占めるため、海側の物件や土地・畑付きの物件が人気である。順番待ちの物件も存在する。</p> <p>空き家所有者に対しては、一月に送る固定資産税の納付書に空き家バンクのお知らせを同封している(少なくとも4年以上)。日南市外の所有者に接触する限られた機会となっている。4~5月に申し込みが多い。</p> <p>令和元年から地域おこし協力隊の人を、空き家カウンセラーとして油津の移住相談窓口で常駐させている。現在のカウンセラーは今年で任期満了であるが、今後もカウンセラーや現在の体制は残す方針である。空き家カウンセラーのような専門人材を置く自治体は少ないため、現在の実績に繋がっていると考えられる。他の自治体では専門人材ではなく、担当課の人数を多く配属するなどして対応していると考えられる。空き家カウンセラーは自治会連合会で空き家バンクについて状況報告をし、空き家バンク登録促進のお願いや地域の空き家情報の共有など連携をとっている。また、地域で空き家に関するセミナーを開いたり、県外にも出向いたりもしている。今後、自治会長との連携を深めて、所有者に対する空き家バンク登録の呼びかけを検討中。</p> <p>親が亡くなったことで空き家が発生し、その遺族が管理を行っているが、家財が残っているため貸すことに対して抵抗がある人が多い。利用希望者の契約の中で、使えない部屋などは指定できるため、これらの周知が足りていない。思い入れのある家であるため手放すことはしたくない。かといって放置すると痛んでしまう。そのため、賃貸用として登録する人が多い。</p> <p>不動産業者を介さないため安い価格で契約できる一方で、個人業での手続きであるのでトラブルが起こる可能性がある。一部クレームあり。タダでも譲りたいという人がいるが、メンテナンスやその後もあるため、ある程度はもらった方が良いというアドバイスもしている。登録されている空き家は、地域による偏在性はなく、まんべんなく分布している。空き家バンク登録に関する助成金はなく、今後実施するかどうか方針を決めていくつもりである。</p>
日向市	<p>政策等はホームページに記載。空き家バンクについては、所有者に不動産業者をつけることを前提に、市が空き家バンク(あったか宮崎ひなた暮らし、LIFULL HOME'S、アットホーム)への掲載を行う。日向市独自のホームページはない。複数のホームページからの問い合わせによる、手続きの作業が大変であるため辞めたいと思っている。</p>
延岡市	<p>補助や空き家バンクを行っている。「移住・子育て住まい支援事業」として、延岡市の建築指導課が主導となり、移住者・子育て世帯に対し、給付を行っている。移住者(市外からの移住で1年以内に住宅を購入した世帯)が新築住宅を取得する場合、補助額は、住宅の新築工事費等又は購入費等の1/10以内で80万円を基礎額として補助。</p> <p>新築物件を取得→住宅取得費の1/10かつ80万円上限 中古物件を取得→住宅取得費の1/10かつ50万円上限 18歳以下の子どもが同居する世帯を対象としている</p> <p>基礎額は、中古物件を取得→住宅取得費の1/10かつ20万円上限。18歳以下の子供1人につき10万円の加算。空き家バンク登録物件は20万円加算。人口の増加と中古市場の活性化という点から行っている。住民からは好評である。</p> <p>空き家バンクについて、いままでの登録件数は160軒。そのうち、解消された物件は、68軒。ネットでの開設はH28年。H28年62軒、H29年21軒、H30年9軒、R元年11軒、R2年14軒、R3年8年の登録の推移である。平成28から平成29の間で把握が多いのは、インターネットの空き家バンクの開設の年であったこと、空き家所有者実態調査を行い、所有者に対しての空き家バンクなどの告知を行ったことが特に多かった要因ではないかと考えられる。</p>
都城市	<p>空き家バンクの令和4年11月末時点で掲載件数は、売却用が14件、農地付きが6件、土地のみが10件、賃貸が1件の合計31件である。これまでの、空き家バンクの登録件数は216件、そのうちの活用件数は185件であり、活用割合は85%である。空き家バンク相談件数は、令和2年に54件、令和3年は68件、令和4年(11月末時点)39件となっている。</p>

資料：自治体ヒアリングならびに各自治体の空き家等対策計画等の各年版より瀬川ゼミ作成

表 5-3 各自治体の空き家対策の内容

自治体名	空き家対策の内容
日南市	啓発活動を行っている。平成25年、平成26年の空き家数の調査が終わった翌年とさらにその翌年の10月に、居住不可なCランクの家や特定空家等が含まれるDランクの家の所有者(400~500件)に対して、適正管理の願いを送る。所有者から返ってきた、取り壊しや管理の情報も収集している。
宮崎市	市民から年間100件程度の新規相談が来る。相談については建築住宅課が窓口となっており、空き家については建築住宅課で一元化している。道路維持課などの他の課から引き受けることもある。空き家も個人の所有物であるため、空き家の所有者に対して行っていることは、基本的には所有者を調べて管理等の願いをするまでである。 所有者又は管理者が空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することとしている。所有者や相続人を調べて話をすることで、対応を促す。行政代執行に至った事案はないが、略式代執行は1件行った実績がある。法務局で登記を確認し、確認できなかった場合には税務課に行き固定資産税をだれが払っているかの情報から特定をする。両方で確認する場合もある。 本年度活用中(1件)。 略式代執行は、土地の名義人が不明かつ住宅の名義人が明らかな場合に行われる。しかし、この場合は費用回収が見込めない。財産管理人制度は、土地も住宅も名義人が不明である場合に行われる。この場合、土地と住宅と一緒に買ってもらえる人がいるかもしれないため費用回収の可能性があるとのこと。 必要に応じて実施(令和3年度に1件)。必要最低限で実施する。公共の場所に影響を与えるような部分・事案を優先的に取り組む。税金を使うため、措置はあくまで最終手段と考える。 不動産関係団体へ登録・相談業務を委託(平成27年から累計登録件数203件)。委託先はREC宮崎である。
都城市	日常の空き家の対策は、住民の方からの電話を受けて対応している。情報収集に関しては、住民の方からの電話連絡が主である。過去に連絡、相談の中には、他の課が対応にあたった際に空き家であることが判明し、対応が回ってきた事例があった。 都城市の空き家対策業務は、空き家等情報バンク登録・運用業務、空き家解体事業費補助金の交付、空き家周知啓発コーディネート事業を行っている。

資料：自治体ヒアリングならびに各自治体の空き家等対策計画等の各年版より瀬川ゼミ作成

(2) 空き家抑制施策

①宮崎市

解体費の補助、空き家バンクの運営、移住者向けの「移住定住促進空き家改修等補助事業」を行う。誰かが住める空き家には、空き家バンク等を活用して住んでもらい、人が住めないような危険な空き家については補助金の給付による取り壊しの推進という二つの取り組みが主になっている。本年度は、移住者向けの住宅改修補助事業も開始した。補助金は、改修であれば費用の3分の2で最大50万円、家財の処分等については費用の3分の2で最大10万円となっている。

②都城市

「空き家周知啓発コーディネート事業」を行っている。この事業では、空き家所有者に対してのみならず、空き家となる前に解決してもらうための、空き家問題全般に関するセミナーや個別案件の解決を目的とした相談会を実施している。相談後も情報提供などのフォローを継続的に行っている¹⁶。年度ごとに市内3地区を対象として実施し、5年間で市内全域15地区の実施を完了する予定である。空き家相談を実施する上で、相談後のフォローが特に重要であると話された。専門の業者などにつないだ後も、進捗確認のほか、継続的な情報提供や相談対応などを積極的に行うことで、モニタリングによるケース情報の蓄積や担当課の対応力の向上を図っ

¹⁶ 空き家相談を実施する上で、相談後のフォローが特に重要であると話された。専門の業者などにつないだ後も、進捗確認のほか、継続的な情報提供や相談対応などを積極的に行うことで、モニタリングによるケース情報の蓄積（や担当課の対応力の向上）を図っている。

ている。

③延岡市

空き家活用に関するセミナーやネットでの情報の開示の継続、空き家の処理等に関するガイドブックを公開した。

④日南市

2019（令和元）年から地域おこし協力隊制度を活用し空き家カウンセラーとして採用し油津の移住相談窓口に着駐させている。現在のカウンセラーは今年で任期満了であるが、今後もカウンセラーや現在の体制は残す方針である。空き家カウンセラーは、地域おこし協力隊から募集を行っている。空き家カウンセラーのような専門的に問題にあたる部署を置く自治体は少ない。空き家カウンセラーは自治会連合会で空き家バンクについて状況報告をし、空き家バンク登録促進のお願いや地域の空き家情報の共有に努めている。また、地域で空き家に関するセミナーを開いたり、県外にも出向いたりもしている。今後は自治会長による地区内の空き家所有者に対する登録の呼びかけの依頼などの施策を検討している。

⑤日向市

広報誌やインターネットによる情報発信、適切な管理を促す文書の送付、空き家等管理手順に関するパンフレットの作成・活用などを実施している。管理を促す文書送付は固定資産税の納税通知書を活用し、文書を送付し所有者に注意喚起を行う。また出前講座の開催による相続登記等の促進と住まいの終活支援を行う。法務局や司法書士会等と連携を行い、チラシを作成する。高齢者の方に、自身のお住まいの畳み方についても必要性を周知していく予定である。

⑥三股町

管理不全空家の発生抑制について計画策定後に取り組む予定としている。空き家の情報提供、所有者への意識の啓発、相談体制の確立などについて計画策定後に各公民館区に対して説明していく方針である。また法定協議会のメンバーのなかに当該問題に精通した業者もいることから民間の協力も仰いでいく。

⑦門川町

固定資産税の納付書に、空き家・空き地管理義務に関するチラシを入れ、周知に努めている。2022年度は町外在住者のみに配布したが、次年度は町内全戸を対象とする予定である。図 5-3 のようなチラシは、観光協会やスーパーにも設置している。

表 5-4 各自治体の空き家抑制施策

自治体名	空き家抑制対策
三股町	管理不全空家の発生抑制については「計画」p29に掲載。具体的には計画策定後に取り組み予定。各公民館区に対して説明していく方針。また法定協議会メンバーのなかに当該問題に精通した業者もいることから、民間の協力も仰いでいく。
門川町	固定資産税の納付書に、空き家・空き地管理義務に関するチラシを入れ、周知に努める。本年度は町外のみはこの取り組みを行ったが、来年度は町内全戸に配布を行う予定である。また、チラシは、観光協会やスーパーにも置いている。
延岡市	空き家活用株式会社（民間）との連携セミナー、ネットでの情報の開示、ガイドブック公開予定。
都城市	空き家周知啓発コーディネート事業を行っている。この事業は、空き家所有者に対し、空き家が問題となる前に解決してもらうため、空き家問題を周知するセミナーや個別案件の解決を目的とした相談会を実施している。相談会で生じた案件については、相談後も相談者に応じた、相談先の提案を行うなどのフォローを継続的に行っている。年度ごとに市内3地区を対象として実施し、5年間で市内全域15地区の実施を完了する予定である。

資料：自治体ヒアリングならびに各自治体の空き家等対策計画等の各年版より瀬川ゼミ作成

宮崎市 令和4年度(2022年度)版

移住定住促進空き家改修等補助事業
 受付期間：令和4年8月17日～12月27日まで
 [ただし、予算上限に達した時点で受付を終了致します]

移住×空き家

移住者向けに空き家(宮崎市空き家バンク登録)の改修等補助やっています!

1 補助対象者

- ★市外からの移住者で次のすべての要件を満たしている方が対象です。
- ・本人(家族)の意志に基づき、市外から生活拠点を市内に変える者又は市外から生活拠点を市内に変えて1年未満の者で、3年以上定住する見込みのある者
- ・市税の滞納がないこと。
- ・宮崎市暴力団排除条例に規定する暴力団員もしくは暴力団関係者でないこと。

宮崎市 令和4年度(2022年度)版

腐朽・破損空き家等除却推進補助事業
 受付期間：令和4年5月9日～12月27日まで
 [ただし、予算に達した時点で受付を終了致します]

柱の傾斜や、屋根・外壁等の落下、飛散により、週に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている腐朽化した危険な空き家を対象に、持ち主の方などが解体する際に、その費用の一部を補助します。

1 補助対象となる空き家等 補助の対象となる物件イメージ

- ★次のすべてに該当する物件であること。
- ・宮崎市内の延べ床面積30平方メートル以上の空き家。
- ・法人が所有権を有していないこと。
- ・所有権以外の権利が設定されていないこと。(抵当権等)
- ・既に解体工事に着手していないこと。
- ・この解体補助事業について公共事業等の補償対象となっていないこと。
- ★上記の要件を満たし、市による不良度測定調査で腐朽・破損空き家等として判定されたもの。

2 補助額

- ★解体補助額は、除却・廃材処理及び運搬経費を補助対象とします。
- ① 解体作業が困難または、再建築が困難な場所に建つ空き家等
補助対象経費の4/5以内、上限80万円
- ② ①以外の場所に建つ空き家等
補助対象経費の1/2以内、上限50万円
- ★空き家所在地を原則として更地にする工事であり、解体事業者に請け負わせるものが対象となります。

図 5-1 宮崎市の移住定住促進空き家改修等補助事業のチラシ(左)、腐朽・破損空き家除却推進補助事業のチラシ(右)

資料：宮崎市提供資料より

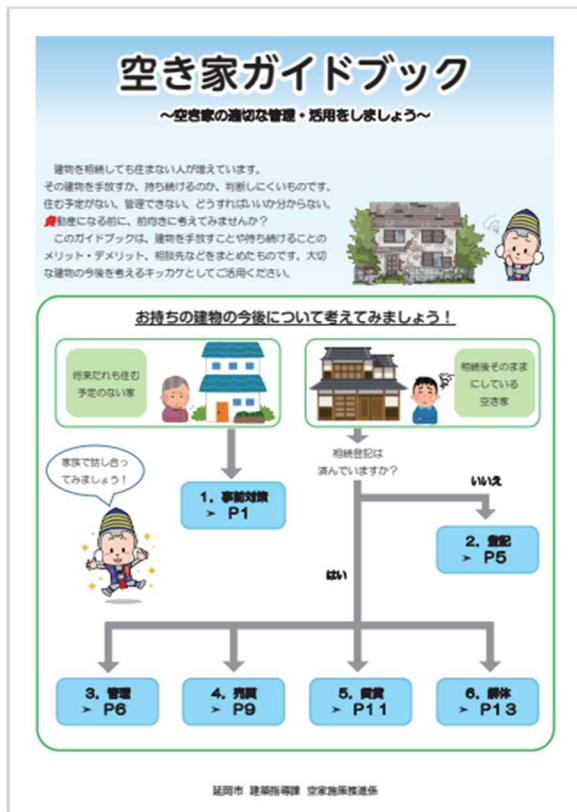


図 5-2 延岡市空き家ガイドブック（表紙）
資料：延岡市のホームページより一部引用



図 5-3 門川町空き家バンク表紙(左)、裏面(右)
資料：門川町役場提供資料より



(3) 独自の施策

①宮崎市

所有者又は管理者が空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することから、所有者や相続人を調べて話をすることで対応を促している。行政代執行に至った事案はないが、略式代執行は1件行った実績がある。

『宮崎市空き家等対策計画』を2017（平成29）年3月に制定した。その他にも市独自の除却推進補助事業を実施した。除却推進補助事業では、接道義務を満たしていない住宅に関しては、所有者の費用負担がより大きいため補助金を高めに設定している。

庁内他部署・課との情報共有に関しては、地図情報システムで様々なデータを共有しているが、空き家についてのレイヤーは無いため共有されていない。ゼンリンから提供を受けた情報はエクセルにもデータとして管理している。

緊急安全措置は必要に応じて実施しており2021（令和3）年度に1件の実施がある。必要最低限で実施することとしており、公共の場所に影響を与えるような部分・事案を優先的に取り組む。措置はあくまで最終手段と考えている。

2022（令和4）年度には緊急安全措置についても実施した。略式代執行は、土地の名義人が不明かつ住宅の名義人が明らかな場合に行われる。しかし、この場合は費用回収が見込めない。財産管理人制度は、土地も住宅も名義人が不明である場合に行われる。この場合、土地と住宅を一緒に買ってもらえる人がいるかもしれないため費用回収の可能性があるとのこと。

②都城市

個別相談会を継続的に実施している。所有者等から空き家の管理・処分等に関し相談があった場合、各種機関団体等¹⁷を通じて専門家を派遣し地区公民館単位で個別に相談ができるようにしている。こうした相談体制を築くことで空き家問題の早期解決につなげるとしている。

各種相談窓口については空家対策課空家対策担当が一元的に受付し、可能な限りワンストップでの対応¹⁸を心がけている。また「終活」をサポートするNPO法人などとの連携を図り、空き家になる前におくべき対策¹⁹の周知に努めている。任意後見人制度とは、自分の判断力が衰えてきた時に備え、身の回りのことについてあらかじめ支援者（任意後見人）を定めておく制度である。身寄りの無い場合でも信用のおける第三者を選定することで、空き家の放置を未然に防ぐ取り組みである。

③延岡市

山間部の空き家は、住民が集中している市街地に比べ周辺住民への被害が少ないことから、市中心部を優先せざるを得ないとのことだった。そのため、山間地域への対処は後手とならざるを得ない。

また利活用について延岡市内で先行事例・モデルを作るために、『空き家活用株式会社』と連

¹⁷ 司法書士や行政書士、弁護士、福祉団体、不動産業、建築業などと連携している。

¹⁸ 日南市では、空き家相談窓口や各種空き家に関する手続きが県内の中でも一元化されているように感じる。住民が空き家に関する情報を簡単に収集できるような施策がされている。

¹⁹ 登記の更新や家族との相続に関する相談などである。

携したモデル事業を実施した。はじめての試みであったことやモデル事業の期間や短かったこともあり、使用する空き家の選考の際には、市が想定している空き家と空き家活用株式会社が想定する空き家が異なっていた。実際にモデル事業に使った空き家は、住宅ではなく商店街の空き店舗になってしまったため、もともと企画していた空き家の活用に至らなかった。空き家の利活用を目的とする事業においては、公募するに際し、活用方法の具体をあらかじめ示さないと、提供側に不安を感じさせてしまうことになり、積極的な公募に至らなかった。

④日南市

空き家バンクに掲載している情報は、宅建業者組合と空き家物件などの情報共有などで連携を結び、空き家情報を集めている。内見は実際に来てもらう必要があるが、他の自治体（木城町など）ではVR（Virtual Reality）を用いて行っているところもあり、人件費削減や内見までの時間ロスの削減が可能である。コストパフォーマンス等を鑑みて、採用をするか検討すること。空き家は、A（住める）、B（相当の補修）、C（周囲に被害はないが居住不可）、D（特定空き家）に分類され、Dクラスは重点調査を行う。

相続人のすべてが相続放棄した空き家もあるが相続人が決定するまで管理責任義務は残る²⁰ことはあまり知られていない。このことを4件に説明したことで、所有者自身での取り壊しまで行うことができた²¹。

⑤日向市

細島地区は古くからの港町であり区画整理されていないことから、建築基準法に定める接道要件を満たさず新增築が困難な物件が多い。

市街化調整区域は、都市計画法の規定により建築を抑制しているため、売買や賃貸などの流通が規制される物件が多く存在する。親が住んでいて子が相続を受けた場合であっても賃貸に出すことは不可能である。家業で店や農家をしており、その家業を引き継ぐ形で商店を行う（地域に貢献すると判断できる）場合や子が相続した物件に住むことは例外的に認められる。調整区域が設定される前（1972年）の家業を継ぐのは可能である。議会からは、「市街化調整区域を外そう」という声が出たこともあるが、メリット・デメリットあり、要検討である。都城市は外しているという。

都市計画区域外は、市街地から遠方で、不動産業者が存在しない、物件の流通が滞りやすい。相談先がなく、山間部（東郷、美々津）にはないことが多い。伝統的建造物保存地区は、歴史やしきたりを重んじ、先住者同士の仲間意識が強い。反面、移住者がなじみにくいこともしばしばあった。過去、コミュニティの分断があり何軒か退去したことも。移住者に向かない地区になっているのではないだろうか。企業が3軒買取りを行ったが、結局売りに出している現状がある。

²⁰ この場合、空き家を「相続財産管理人」に引き渡し国へ帰属させる手続きが完了するまでは管理責

²¹ 話を伺うと、この相続放棄した空き家を所有者自身で処理していただくためにどれだけ担当職員の方が尽力されたかが伝わってきた。空き家による被害を防いでも、住民の方にはなかなか気づいてもらえない現状と担当されている職員の苦労も併せて知ることができた。過去の文献等からも、空き家所有者を遡って調査することは、多くの煩雑な手続きが必要となる。この相続放棄した空き家の処置については、県内の中でも特筆すべき事例であるといえるのではないだろうか。

⑥門川町

市街化調整区域における空き家の解消が課題となっている。特に門川港近くの港町（門川尾末）は、昔からのまちであるため接道義務を果たせないことにより新增築ができず空き家・空き地が増加している。当地区の物件は空き家バンクにも登録申請があるが、こうした事情により不動産業者も扱わないことが多いため、不動産業者を介さずに個人での取引を促進する制度を検討している。

表 5-5 各自治体が独自に行っている政策

自治体名	その他、主な独自政策
門川町	<p>区長アンケートから情報を得られた所有者に対して、意向に関するアンケートを行った。50%ほどが返ってきたが、管理していると回答する所有者が多かった(返ってこない所有者が問題を抱えているのでは?との考え)。アンケートは行ったものの、その後は何もできていない。</p>
日南市	<p>20～30年前のバブル経済の時代には、株と土地の投機で経済を活性化させていた。空き家を流動化させることで、土地の収益性を高めることができ、経済に貢献するのではないか。空き家バンクは、宅建業者組合と連携を結び、空き家情報を集めていた。法定でない(市長が必要ない)協議会が、日南市にはある。</p> <p>空き家バンクの内見は実際に来てもらう必要があるが、他の自治体(木城町か?)ではVRを用いて行っているところもある。人件費削減や内見までの時間ロスの削減が可能である。コストパフォーマンス等を鑑みて、採用をするか検討。空き家の調査により、A(住める)、B(相当の補修)、C(周囲に被害はないが居住不可)、D(特定空き家対象)に分類される。Dクラスは重点調査を行う。相続放棄した空き家もあるが、管理責任は残っている。このことを4件に説明したことで、自身たちで取り壊しまで行った。</p>
日向市	<p>空き家関連の窓口は空家対策推進室が窓口となっている。令和2年以前から納税通知に空き家の管理などのチラシの配布を行っていた。令和6年の法改正に関するお知らせのチラシも配布している。令和6年の法改正のチラシについては、親子間での相続の話し合いを親が亡くなる前に行えるように、チェックシートも付属している(現物有)。「建築士の日」(7月1日)等のイベントにおける相談会を行っている(コロナ禍以降に行ったため参加者が少ない)。</p> <p>出前講座の実施はまだできていない。区長公民館長連合会での啓発や説明を行っている(住まいの終活の提示)。</p> <p>補助金について、空き家バンク登録の謝礼金として所有者本人申請の場合は1万円、情報提供者経由からの申請の場合、情報提供者と所有者それぞれに5000円を渡すような仕組みを策定。</p> <p>3年前から行っているが効果実感できず</p> <p>危険空き家に関する補助金の取り組みは県内でも早かったのではないかと思う。</p> <p>細島地区において、防災上有効な空き地とする目的で除却を行う場合は、費用の一部を補助する。将来的には空き地と空き地を繋げ、そこに4mの道路を作って防災性能の向上を図る。現時点では、防災性能、防火性能、耐震性能が低く、建て替えも出来ないため取り壊しの選択肢しかない。</p> <p>住宅密集地区で新築を建てる場合、防火性能を通常よりも高い基準にすることを条件としており、防災性能の向上を図る。これは防災の観点から始まったが、空き家解消にも寄与できればいいと考える。</p> <p>移住者は各県で奪い合いとなっており、人口の多い都市から田舎への移住は各地域にとって有益であるが、田舎から田舎への移住では意味がない。</p>
宮崎市	<p>宮崎市空き家等対策計画を平成29年3月に制定した。その他にも除却推進補助事業等を実施。除却推進補助事業では、接道義務を満たしていない住宅に関しては、費用が掛かるため補助金を高めに設定している。</p> <p>他の課との情報共有に関しては、地図情報システムで様々なデータを共有しているものの、空き家についてのレイヤーは無いため共有されていない。ゼンリンベースで空き家に関する情報は把握しており、エクセルにもデータとして管理している。</p>

資料：自治体ヒアリング及び各自治体の空き家等対策計画各年版より瀬川ゼミ作成

3. 協議会・審議会の設置について

(1) 宮崎市

『宮崎市空き家等対策の推進に関する条例』を2015（平成27）年3月20日に制定した。その中で審議会の設置も定めている。審議会には専門家（法律家、大学教員、宅建組合、建築士会等）が参加している。市長が入っていない形の審議会であり、その方がスケジュールの関係で動きやすい。

(2) 都城市

都城市空家等対策協議会設置要綱が、2016（平成28）年6月1日に告示されている。都城市空家等対策協議会だけではなく、都城市特定空家等判定委員会を設置し、特定空家等の判定の際に、意見や助言を行う機関を設けている。都城市空家等対策連絡調整会議では、空家等対策を進める上で、市の関係部署において情報の共有、連絡調整を行っている。

(3) 延岡市

空家等対策審議会と空き家等対策検討会を設置している。空き家等対策審議会については、空き家等対策計画の作成や変更、計画実施状況、その他必要事項について話し合う会である。空き家等対策検討会は、町内調整や情報共有を行うことを目的としている。特定空家等に該当するかについての判断を行う場でもある。

(4) 日南市

法定でない（市長が必要ない）協議会が、設置されている。協議会を設置すると会長が自治体の首長となるため、日程調整が難しくなるため、迅速な対応が求められる空き家対策において、協議会ではなく別の機関を設けている。

(5) 日向市

日向市では、空き家等対策に関する諮問機関の構成員について特定空家等の認定、特定空家等の所有者等への措置のほか、慎重な判断が求められる事項を審議するにあたり、より高い公平性、客観性、中立性を確保した組織体制が必要との判断から、執行機関に属さない第三者とした。このため、空家特措法第7条にある首長を組織の構成員とする協議会ではなく、地方公共団体の附属機関として「日向市空家等対策審議会」を設置している。

(6) 三股町

三股町空家等対策協議会設置要綱が2022（令和4）年1月25日に告示され、三股町空家等対策協議会を設置している。構成員の人選を特に配慮し各部署で偏りのないように構成したという。

4. 空き家等対策の推進に関する特別措置法前後の自治体の空き家対応

(1) 延岡市

特措法施工前、延岡市では、施行前、生活環境課が空き家の苦情受付などを担っていた。特措法施工後では、基本的な枠組みが整い、地方自治の観点から、各地方の色を出しながら、空き家対策をしなければならなくなった。条例の作成にあたっては、厳しい条例にしてしまっても、対処がしづらくなるのではないかという懸念があった。なかでも、緊急安全措置の設置については、特に議論がなされた。しかし、緊急安全措置があったことによって、行政代執行での勧告、命令等の手続きをとらなくても措置が行えるため、結果的には設置してよかったという。緊急安全措置は、当初、修繕レベルの対処を想定していたが、「必要最低限」の措置が「解体」というケースが過去にあった。緊急安全措置での解体は、空き家を解体してがれきはそのままである。延岡市は、緊急安全措置に関しては、条例など先進的に色を出していきたいとのことだった。

5. 公共住宅政策

(1) 宮崎市

公営住宅の空き部屋は増え続けている状況である。毎年、宮崎市住宅行政概要をホームページに掲載している。市営住宅は合わせて5,447戸あり、その内4,094戸が入居中、1,087戸が空きとなっている。宮崎市の公営住宅でも最も多いのは昭和30～40年代に建築されたものである。

簡易平屋建て（耐用年数30年）は、空きができ次第募集をやめ、政策空き家としている状況である。鉄筋コンクリート造（耐用年数70年）で最も古いのは、平和が丘団地であり、まだ耐用年数は残っているものの、政策空き家としている。これらの政策空き家の総数は、現在198戸である。古い市営住宅は、シャワーがない、Wi-Fi設備がないなど設備が最低限であり、敬遠されてしまう。比較的新しい住宅はそうした設備が設置されている。宮崎市公営住宅等長寿命化計画を2022（令和4）年3月に改訂した。すべての公営住宅を取り壊すのではなく、適切に維持管理して活用していこうと考えている。また、公営住宅の規模を縮小させる方針である。

佐土原地域では、現在公営住宅を建て替え中であり、新規の鉄筋造りの住宅を建築してその他を廃止予定としている。2025（令和7）年までに完了させ、これにより集約化を図る。本年度は、地中の試掘調査を行っている。古い上映住宅に住んでいた住民は、現在仮住まいに住んでいる。古い住宅であるほど家賃が安いのが、建て替えて移り住むことによって家賃が上がってしまうため、移住したくないという人もいる。移住した人に対して家賃を減免して段階的に引き上げる家賃補助もあるが、簡単に納得はしてもらえないことがある。

エレベーターのない住宅は、高層階から低層階への住み替えが起こるうえに、高層階にヒトが入らないため空きが多い。一方で、エレベーターのある住宅は高層階の方が人気である場合もある。

新規で建造している鉄筋住宅は、単身が多いことも考慮して単身向け・世帯向けを取りそろえている。また、古い公営住宅に関しても、畳のフローリング化や間取りの変更、シャワーの設営等を毎年10戸程度改造して行っている。入居者が減ると修繕が大変であるため、空き部屋を大学生に貸すなどの活用方法を現在検討中。

(2) 延岡市

延岡市営住宅については、国の補助を受けて整備（建設）し、低額所得等の理由により住宅に困窮している方へ賃貸するための住宅である。原則、公募（抽選）によって入居者を決定するが、一部の市営住宅と北方・北浦・北川・島浦の市営住宅については随時募集を行っている。

管理戸数は、2,528 戸、入居戸数 1,960 戸である（2022（令和 4）年 4 月 1 日現在）。公営住宅の耐用年数については公営住宅法において規定されており、耐火構造で 70 年、準耐火構造で 45 年、木造で 30 年となっている。

政策空家については、耐用年数を超過、又は老朽化等により通常の修繕では安全性が確保できないなどの理由が生じている団地について、募集停止を行い、現入居者が退去後に政策空家として取り扱っている。現時点では費用面や募集状況、入居率といった観点より、政策空家に対して大規模修繕を行うなどの利活用は検討していない。なお、市営住宅の維持管理については、長期的な視点に立った計画を策定しており、その一環として当市の一ヶ岡地区において、老朽化した市営住宅の建替事業を進めている。

(3) 日南市

日南市の公営住宅の担当は住宅課である。日南市は公営住宅を計 1,719 戸持っており、そのうち 1,271 戸が入居済み、448 戸が空きである。年度を区切って改修も行っている。

昨年 4 月から単身であっても 65 m²未満の物件であれば市営住宅に入居が可能となった。単身の入居希望者は多く存在しており（近年、増加傾向）、これによって入居者が増加した。この増加は、これまでは、50 m²未満という制限があったが、その制限が緩和されたためであると考えられる。2022（令和 4）年 4 月 1 日より、単身入居可能な住宅のうち、エレベーターの設置がない住宅の 4 階以上の住戸については、60 歳未満でも申し込みが可能になった。移住者が物件を決めるまでの一時的な住まいとして 4 部屋を用意している。今まで住んでいなかった部屋をリフォームして提供する予定である。リフォームで間取りまで行おうとすると、立て直しとなるため、変えることは難しい。そのため、水回りや畳、クロスなどのリフォームを行っている。利用者（移住者）のニーズに合うような物件はすぐ契約が決まる。目井津古港団地は十数年前までは満室であったが、現在は老朽化や車で港まで通えることによって、半分以上空き部屋となっている。地元では「漁民アパート」と呼ばれていた。

(4) 日向市

現在（2022 年）29 団地、127 棟、1,332 戸を管理。このうち約 300 戸が空き家・空き部屋である。高度経済期に鉄筋コンクリート造りの住宅が多く建設されたが、現在、耐用年数が一斉に近づいているが、部屋の修繕をはじめとする建て替え・修繕に手が回らない状況。そのため、貸したくても貸せない状況が存在する。こうした公営住宅をなくしてしまうと、地区内の住民数が急激に減ることが予想されるため、それぞれを集約させたり規模の縮小であったりを徐々に行っている。高度経済成長期に建てられたものが、公営住宅のうちの 6 割を占めている状況である。高齢者や低所得者層などの人から公営住宅に住みたいとの申し込みはあるが、高度経済成長期に作られた家族向けの間取りの部屋が多く、ミスマッチが起きている。

公営住宅は、20 年サイクルで修理を行うことが理想であるが、7 割ほどはこれできていない。都農と同様に、廊下が無く階段の踊り場から部屋にアプローチする住居があり、エレベーターの

設置も出来ない。エレベーター付きの公営住宅は 2 棟だけ。5 階建てエレベーターなしの物件が存在し、安くて人気はあるが高齢者にとっては大変な覚悟が必要。5 階の住民から 1、2 階に住み替えができないかという相談もある。

抽選でしか入居ができず、民間長屋解体等で公営住宅への引っ越しを希望してやってきた人にも住宅を紹介できない。セーフティネットとしての役割が果たせなくなっている。そのため、住居を整理し、希望に適した住宅にして管理できるようにすることで、セーフティネットとしての役割を維持したい。移住者向けに、目的外使用を認める住宅を美砂住宅に 5 部屋用意したが、居住期間 1 年のみの試験的なものであり、初期投資がかかるため、現実的な取り組みとは言えない。

公営住宅の住民が減っているため、共益費も減り、管理が難しくなっている。所得が低い層の住民が多いため値上げも難しく、高齢住民も多いため住民が行うべき雑草の管理などが難しくなっている。美砂の公園団地では、目の前にあったバス停が離れたところに移動したため人気下がってしまった。公営団地の住民が下水処理を負担することで、浄化槽のメンテナンスができていたが、現在の住民数に対して大きい浄化槽がついているためメンテナンス費用が多くかかる。だが、住民も減っているため、住民の負担が大きくなっている。行政としても首が回らない状況であるが、地域の未来のため喫緊の課題として取り組まなければならないと考えている。シンポジウムを開き、新しいセーフティネットとなるような住宅を確保する働きかけを行っている。日向の公営住宅には壁式構造が多く、梁はあるが柱がないため、壁を抜くといったレイアウト変更が難しい。

突貫工事で次々と建築したため管理が十分に行きわたっていなかった。また、鉄筋コンクリート造では、鉄筋とコンクリート面の最小距離が法で定められているが、これを満たしていない建築があり、鉄筋がさびて膨張し、コンクリートにヒビが入る問題が発生している。

(5) 三股町

2022 (令和 4) 年 10 月現在で、14 団地 59 棟、総数 556 戸を管理しており、そのうち 433 戸が入居しており、入居率は 77.9%である。

2021 (令和 3) 年度の『長寿命化計画』の改定により、対応年数を超えた長屋造りの建物は順次廃止とのこと。簡易平屋や長屋型の団地に住む方の新しい鉄筋の住宅への住み替えを行ってきた (15 年前から) 簡易長屋率は高くはない。建て替え事業で集約を図る場合、住み替えにかかる費用は、国からの補助 (45%ほど) がある。簡易平屋から鉄筋コンクリートに移転する場合、住人には移転費用を実費で補償しており、20 万円程度を保障している。希望者から住み替えの実施を行っているが、最後まで残っている住民に対する交渉も引き続き進めている。県内のなかでも住み替えが進んでいると話された。町の都合で移り住む必要がある人の中でも、以前からある別の町営住宅に移住したいと希望する人には、一件当たり最大 20 万円ほどの補助を町が負担している (世帯構成などを鑑みて)。

長屋の多くは 40 年代～60 年ごろに建てられた。50～60 年代には白壁の町営アパートが建てられたが、近年空きが出始めている。コンクリート造であるため、法定耐用年数 70 年の残り年数が長く管理に苦しんでいる。エアコンがない場合などは、対応できるが、エレベーター設置などの大きな工事が伴うものに苦慮している。50～60 年代に白壁の中階段式の町営アパートを建設したが、それも空き部屋が多い状況である。

コンクリート造りであるため償却年数がまだ残っており、償却完了前に解体を行うと国に対して補助金を返還する必要があるため、取り壊せない（法定耐用年数の70年に達しないものを解体する場合は補助金の返還が求められるため、解体も難しい。残り約30年間、どのように使用していくかは大変大きな問題である）。

50～60年代の町営団地の造りは、3DK（や2LDK）サイズが多い。現在、需要のある高齢者や母子世帯、障がいを持った方が住みやすいような部屋の間取りではないことが懸念点である。

（6）門川町

担当は建設課である。公営住宅は、12棟399部屋所有しており、延岡日向宅建組合に管理委託している。耐用年数については、平屋で30年、それ以外で70年、リフォームでさらに10年延長される。現在は満室であることが多く、仮住まい用のものが数件と災害発生時用のものが4部屋空いているだけの状況である。新しい部屋10部屋が募集予定である。

6. まとめ

（1）空き家の発生状況と実態調査について

県内の空き家の発生状況は、県内全域で空き家戸数・空き家率のいずれもが増加傾向である。市部に比べ、町村部の方が大きく増加している。中山間部の空き家については、周辺の住宅への被害が少ないことから、対応が後手になりやすいことを言われていた。

各自治体が行っている空き家の実態調査は、企業への委託や、自治体職員がゼンリンや固定資産税等の住宅情報や各自治区会長の聞き取りをもとにした目視による調査である。企業への委託による調査は、委託に係る費用が高額であるため継続的な実施が難しい点、空き家や特定空き家、空き店舗など分類や判断基準が各企業で統一されていない点が積極的な実態調査がおこないづらい要因である。

表 5-6 宮崎県内の市町の住宅総数と空き家率

	総住宅数（戸）注1				空き家数（戸）		空き家率（%）	
	平成30年	平成25年	平成25年～30年の増減		平成30年	平成25年	平成30年	平成25年
			増減数	増減率（%）				
宮崎県	546,400	533,900	12,500	2.3	84,200	74,200	15.4	13.9
宮崎市	203,290	198,840	4,450	2.2	26,190	25,540	12.9	12.8
都城市	87,150	84,530	2,620	3.1	16,670	14,200	19.1	16.8
延岡市	59,820	58,660	1,160	2.0	8,510	7,040	14.2	12.0
日南市	27,180	26,630	550	2.1	5,100	4,750	18.8	17.8
小林市	23,280	22,970	310	1.3	4,060	3,270	17.4	14.2
日向市	28,860	28,250	610	2.2	3,720	3,480	12.9	12.3
串間市	10,010	9,930	80	0.8	2,330	1,900	23.3	19.1
西都市	14,680	13,690	990	7.2	2,430	1,750	16.6	12.8
えびの市	11,650	10,860	790	7.3	2,870	2,100	24.6	19.3
三股町	12,110	11,350	760	6.7	1,770	1,300	14.6	11.5
国富町	8,250	8,430	-180	-2.1	1,090	900	13.2	10.7
高鍋町	10,460	10,310	150	1.5	2,230	1,850	21.3	17.9
新富町	7,050	7,260	-210	-2.9	1,010	840	14.3	11.6
川南町	7,020	6,470	550	8.5	1,300	660	18.5	10.2
門川町	8,090	7,630	460	6.0	1,330	440	16.4	5.8

資料：平成30年『住宅・土地統計調査』から引用

(2) 各自治体の空き家対策

まず初めに、宮崎県各自治体が本格的に空き家対策を開始した年度について述べる。対策開始年度とする基準として、各自治体が制定した空き家等対策の推進に関する条例（以下、空き家条例）の策定年度を参考にする。ここでの分析において、2014年に公布された『空き家等対策の推進に関する特別措置法』（以下、空家特措法）の交付前と公布後で分けて分析するとともに、図5-4 全国の空き家条例の制定・改定年度別条例数²²と、年表5-1 年宮崎県内の空き家に関する条例の施工状況を比較し、分析する。

図5-4をみると、2011年から急激に条例制定数が増加している。このことは、全国の自治体が空家特措法交付以前から、空き家に関する問題を認識しており、早期から対策に取り組んでいることが分かる。年表5-1から宮崎県内の自治体をみると、多くの自治体が空家特措法交付後に条例を制定していることが分かる。これらを、比較すると全国と宮崎県の空き家対策の取り組み開始年度は全国の方が早かったといえる。

各自治体の空き家対策は、「空き家を活用する施策」、「空き家の発生を抑制する施策」、「空き家の除却を促す施策」、の大きく3つに分けられる。

①空き家を活用する施策

空き家を活用する施策の多くは、自治体の移住・定住政策の一つとして展開されている自治体が多い。その他には、空き店舗を活用し、事業継承・M&Aの一環として活用する施策もある。

空き家を活用するための施策に、空き家を改修工事・リノベーションを行うための費用を助成する制度がある。この制度を取り入れている自治体の多くは、県外からの移住者が対象となる制度が多い。助成金の額は、約3分の1（満額30～50万円の場合が多い）を助成する自治体が多い。

②空き家の発生を抑制する施策

空き家の発生を抑制する施策の1つは、空き家と判断される住宅への空き家の除却や管理に関する情報を載せたチラシの配布である。固定資産税や水道料金などの住民情報から、長期間住んでいない住居を調査し、固定資産税納付の案内と合わせてチラシを送付する。

チラシの内容は、空き家の除却・管理、空き家バンクへの登録、役場への相談・問い合わせを促す内容が多い。

③空き家の除却を促す施策

空き家の除却を促す施策については、②空き家の発生を抑制する施策と重なるものがある。除却にかかる費用を助成する施策や近年では、空き家の除却が完了した土地を国に贈与する施策が展開されている。

まず、宮崎県内の各自治体の空き家の除却費用を補助する制度を整理する。表5-7を見ると、

²² 日本で初めて空き家等対策の推進に関する条例を制定した自治体は2010年に埼玉県所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」と言われている。表6-2では、1998年から条例があることが分かるが、この表では環境保全に関わる条例も含んでいるため、本報告書では所沢市を日本で初めて空き家条例を制定した自治体とした。

県内 24 市町村のうち 5 つの自治体で補助事業を行っている。いずれも、上限が定められており、約 80 万円が上限となっている。ほとんどが、職員の外観・目視による審査の手順がある。

(3) 独自でおこなっている施策

各自治体が独自に行っている施策は、自治体によってさまざまであり、地域特性や財政規模、担当職員の確保などによって実施できる自治体が分かれている。都城市が行っている、個別の相談会や日南市が行っているセミナー（住民向けの相続や住居管理）は、弁護士や宅建協会などと連携し行われている。また、日向市の細島地区や日南市などの元は漁村であった地区では、接道要件が満たされていないなどの課題に対して、特別に対応した施策を講じている。日南市や都農町の空き家コーディネーターのような、専門の人材を置く自治体もあり、外部の地域おこし協力隊のような人材から空き家対策に特化した担当を設置している。

(4) 公共住宅政策

近年、対応年数の超過による、建物の老朽化（建て替え、住み替え）、建物内の設備の老朽化が進んでおり、それらの問題に付随して政策空き家が発生していることから、公共住宅政策についても調査するに至った。

公共住宅の在り方は、主に生活困窮者に対するセーフティネットとしての役割が大きく、高度経済成長期に短い期間に多くの公共住宅が建設された。近年、その対応年数超過に関する問題が一挙に発生しており、この問題は宮崎県だけの問題ではなく、全国的な問題である。対応年数超過の問題に対しては、建て替えや公共住宅の数の縮小を行っている。建て替えに関しては、社会情勢やライフスタイルの変化によって、賃料や住民による管理制度も変化している。そのため、従来の家族世帯向けの間取りではなく、単独世帯むけの間取りを増やすなど、行政側が社会のニーズに合わせた公共ストック供給を講じなければならない状況になっている。

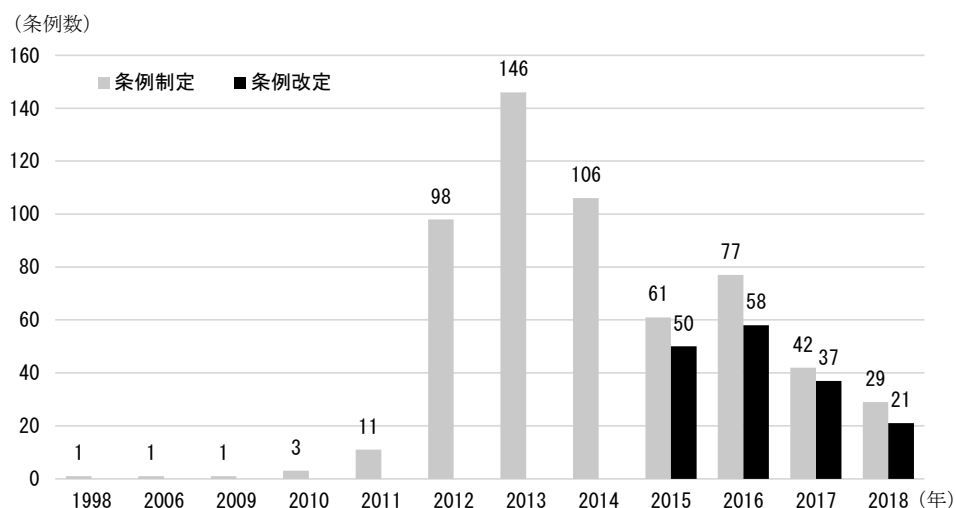


図 5-4 全国の空き家条例の制定・改定年度別条例数（再掲）

資料：高崎経済大学地域科学研究所編（2019）59P より瀬川ゼミ作成

年表 5-1 宮崎県内の空き家に関する条例の施工状況（再掲）

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
宮崎県の各市町村の空き家に関する条例	延岡市生活環境保護条例		門川町生活環境保護条例		宮崎市空家等対策の推進に関する条例 三股町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例		日向市空家等対策の推進に関する条例 都農町空家等対策の推進に関する条例 えびの市空家等対策審議会条例	高千穂町空家等対策の推進に関する条例 椎葉村空家等対策の推進に関する条例		改正 椎葉村空家等対策の推進に関する条例		都城市空家等の適正管理に関する条例	
空き家に関する法律				空家法				所有者不明土地法		新土地基本法	改正 民法 不動産登記法 国庫帰属法		

資料：各自治体の空き家等対策計画、各種資料、ホームページより瀬川ゼミ作成

注：改定や修正があったものに関しては、（改定・修正後と示す）

空き家に関する法律の名称は略称を使用している

表 5-6 宮崎県の各自治体の空き家対策計画策定年次（再掲）

郡部	市町村名	第1次策定		改定 第2訂		備考
	宮崎市	2017	3月			
	都城市	2017	4月	2022	4月	
	延岡市	2018	8月	2021	11月	
	日南市					
	小林市	2019	8月			
	日向市	2017	3月	2021		
	串間市	2022				
	西都市	2019	3月			
	えびの市	2019	3月			
北諸県郡	三股町	2022	12月			2022年度年末ごろに策定予定
西諸県郡	高原町					
東諸県郡	国富町	2022	3月			
	綾町					
児湯郡	高鍋町	2020	5月			
	新富町	2018	3月			
	西米良村					
	木城町	2022	3月			
	川南町	2019	1月			
	都農町					
東臼杵郡	門川町	2022	4月			
	諸塚村	2022	4月			
	椎葉村					
	美郷町	2019	11月			
西臼杵郡	高千穂町	2018	2月	2022	3月	
	日之影町	2022	3月			
	五ヶ瀬町	2021	8月			
合計	26 (100%)	20 (76.9%)				

資料：各自治体の空き家対策計画をもとに瀬川ゼミ作成

表 5-7 宮崎県内の各自治体の空き家の除却費用補助事業

宮崎市	事業名	腐朽・破損空き家等除却推進補助事業
	対象となる空き家	<ul style="list-style-type: none"> ・宮崎市内の延べ床面積30平方メートル以上の空き家 ・法人が所有権を有していないこと ・所有権以外の権利が設定されていないこと（抵当権等） ・既に解体工事に着手していないこと ・この解体補助事業について公共事業等の補償対象となっていないこと ・上記の要件を満たし、市による不良度測定調査で危険な空き家等として判定されたもの
	補助額	<p>解体補助額は、除却・廃材処理及び運搬経費を補助対象とする</p> <p>① 解体作業が困難または、再建築が困難な場所に建つ空き家等 補助対象経費の4/5以内、上限 50 万円</p> <p>② ①以外の場所に建つ空き家等補助対象経費の1/2以内、上限 35 万円</p> <p>空き家所在地を原則として更地にする工事であり、解体事業者 に請け負わせるものが対象。</p>
	補助対象者	<p>次のすべての要件を満たしている者が対象となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者又は相続人であること ・市税の滞納がないこと ・宮崎市暴力団排除条例に規定する暴力団員もしくは関係者でないこと ・過去にこの解体補助を受けたことがなく、また補助対象事業について、国・地方公共団体等から同種の他の補助金等を受けていないこと
担当	建設部 建築住宅課	
都城市	事業名	不良空き家解体補助事業
	対象となる空き家	<ul style="list-style-type: none"> ・都城市が定める居住誘導区域内にあるすべての空き家。 居住誘導区域とは、都城市立地適正化計画に定められており、「人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき」区域です。 ・物用途に住宅が含まれるもの（登記・課税情報等） ・国の基準により不良空き家（居住に著しく不相当）と判定されたもの 職員が外観目視による現地調査を行い、対象になるか否かの判定を行う。 ・解体工事に着手していないもの
	補助額	<p>解体費用（税抜き）の2分の1の額で、最大75万円まで補助する。</p> <p>※年度予算に達し次第終了する。下記に条件を示す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内を更地にする ・植栽の撤去、家財道具の処分費用は含まない ・不良空き家の判定を受けてから3年以内に解体するもの <p>※3年を超えると補助額が最大50万円</p>
担当	建築対策課（本庁舎3階）	
延岡市	事業名	不良空家除却補助金交付事業
	対象となる空き家	<p>下記の条件すべてにあて舞っている空き家が対象である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「道路に接していない」、「土砂災害特別警戒区域等にある」等により、再建築が困難な敷地にあること。 ・木造又は鉄骨造、かつ、住宅であること。 ・市による不良度調査で、不良住宅と判定された空き家であること。 ・市からの決定通知前に解体工事に着手していないこと。 ・その他（他の公共工事の対象となっていないことなど）
	補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・所得証明書記載の合計所得額が381万円未満であること ・市税（国民健康保険税含む）の滞納がないこと ・延岡市暴力団排除条例に規定する暴力団員もしくは関係者でないこと
	補助額	<p>① 補助対象空き家の解体工事見積もり金額（消費税を除いた見積金額）</p> <p>② 補助対象空き家の延べ面積 × 国土交通大臣が定める除却工事費の単価（R4 年度は 28,000 円/㎡）</p> <p>上記①、②のいずれか低い額の8割かつ上限80万円</p>
担当	都市建設部 建築指導課 空家施策推進係	

表 5-8 宮崎県内の各自治体の空き家の除却費用補助事業（つづき）

日向市	制度名	「危険空家」の取り壊しに関する助成制度
	補助対象の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前判定で、危険空家等に該当する旨の判定結果を受けていること ※判定結果の通知により危険空家等に該当すれば、交付申請が可能となる ・ 市税の滞納がないこと ・ 市内の解体事業者と請負契約を締結して行う工事であること ・ 建築物を新築、増築、改築又は移転を目的としていないこと ・ 補助金の交付決定の通知前に着手していないこと
	補助額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 危険空き家の除却補助 所得制限なしの場合、工事費の3/10、上限30万円 所得制限有りの場合、工事費の8/10、上限80万円 ・ 未接道空家の除却補助（細島地区のみ） 所得制限なしで、工事費の8/10、上限80万円
	担当	建設部 建築住宅課
川南町	事業名	川南町危険空家解体事業
	対象となる空き家	<ul style="list-style-type: none"> ・ 放置すれば倒壊等保安上危険または危険となるおそれがある状態にあり、周辺の住環境に悪影響がある建築物で、町が危険空家として判定したもの（住宅地区改良法により判定） ・ 1年以上住居されず、かつ、今後も住居の見込みのないもの ・ 町内に存する建築物で過半を超える部分が住宅の用に供されていたもの ・ 構造が木造、軽量鉄骨造または鉄骨造であるもの ・ 募集件数 令和5年度は、6件を予定
	補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 危険空家の所有者、危険空家の共有者のうち代表者、または財産管理人 ・ 税の滞納がなく、暴力団関係者でない方
	補助額	補助対象工事の費用に10分の8を乗じて得た額で50万円を上限とする
	担当	建設課 建築係

資料：各自治体のホームページ、空き家等対策計画より瀬川ゼミ作成

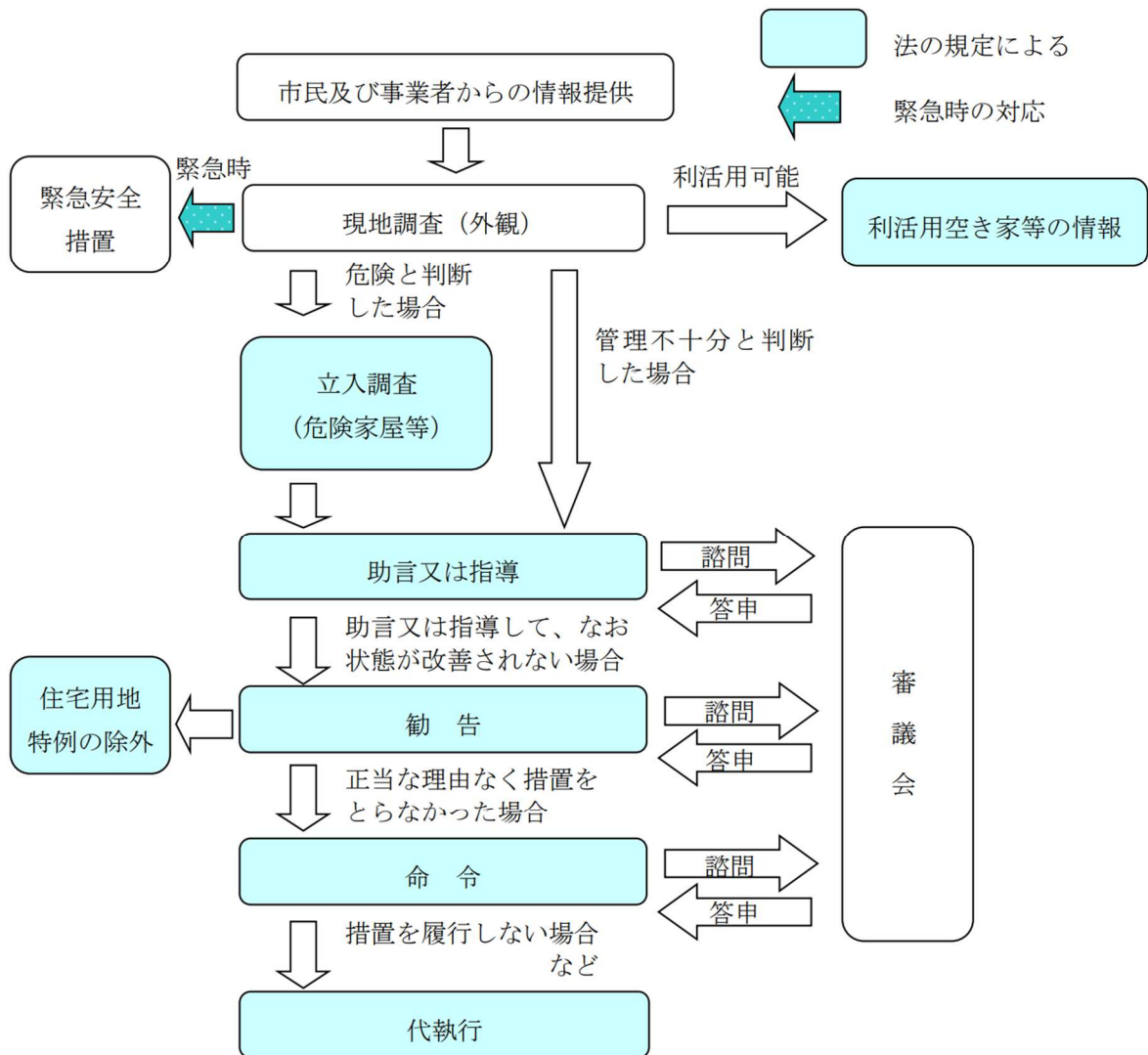


図 5-5 宮崎市の特定空家等に対する措置及び手続のフロー図
資料：宮崎市空き家等対策計画より引用

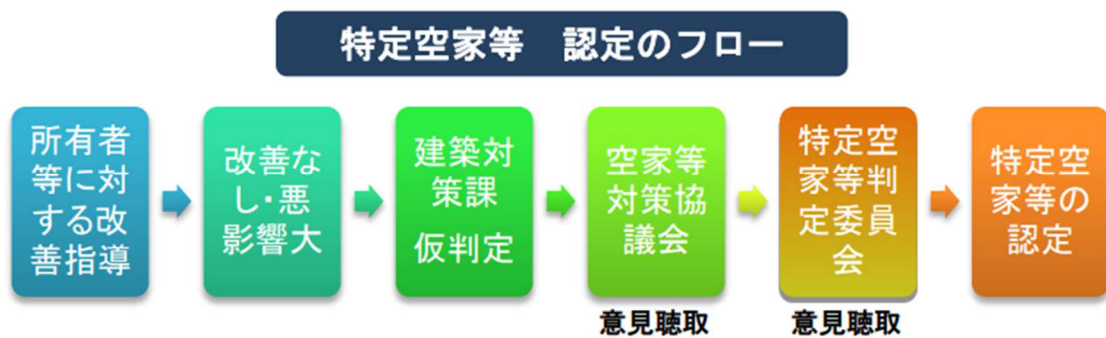


図 5-6 都城市の特定空き家等の認定のフロー
資料：都城市空き家等対策計画より引用

●延岡市が行う空き家処理の流れ

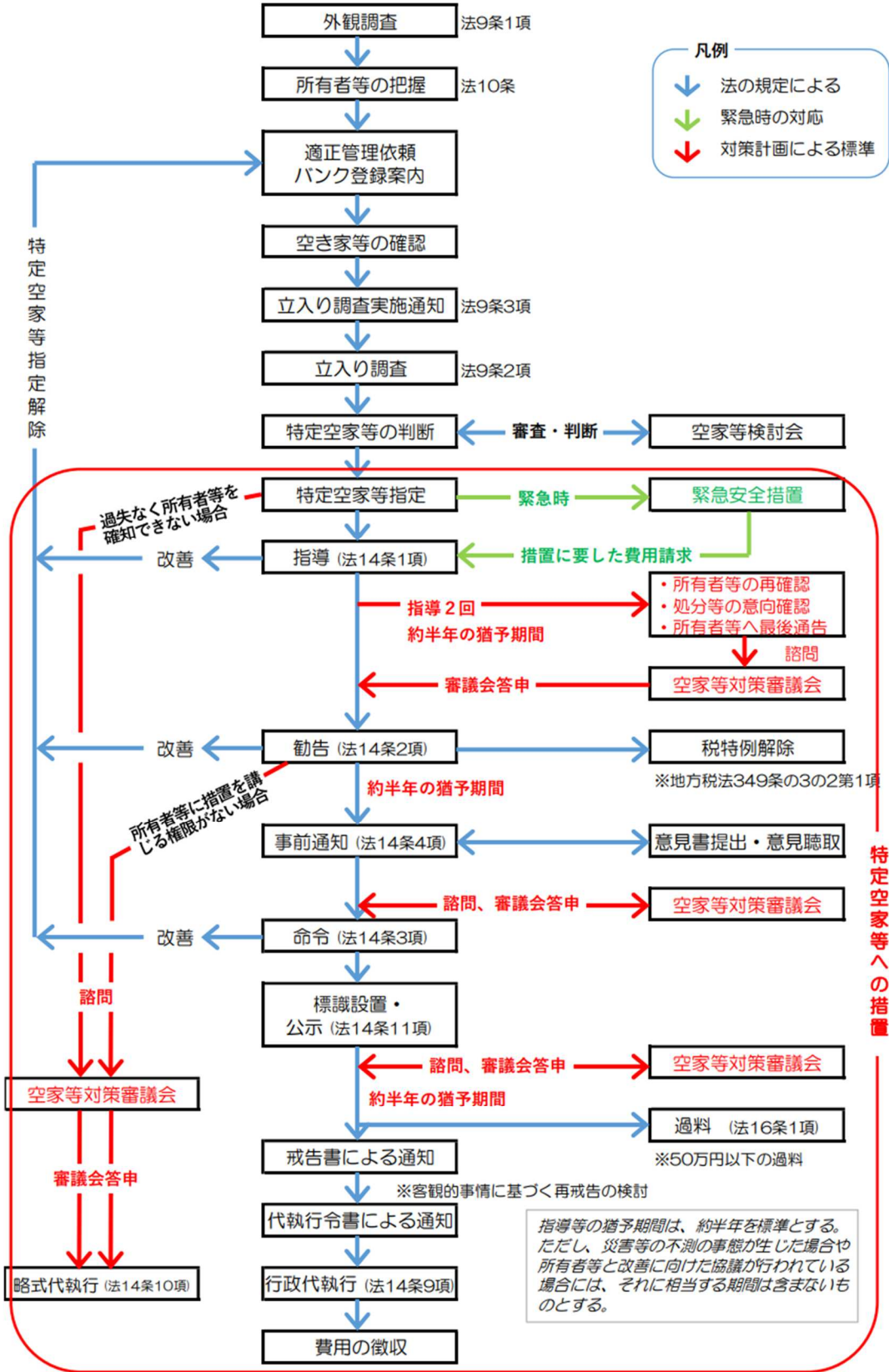


図 5-7 延岡市の特定空家等への措置フロー図（所有者等を確認できた場合）

資料：延岡市空き家等対策計画より引用

■特定空家等に関する措置の流れ

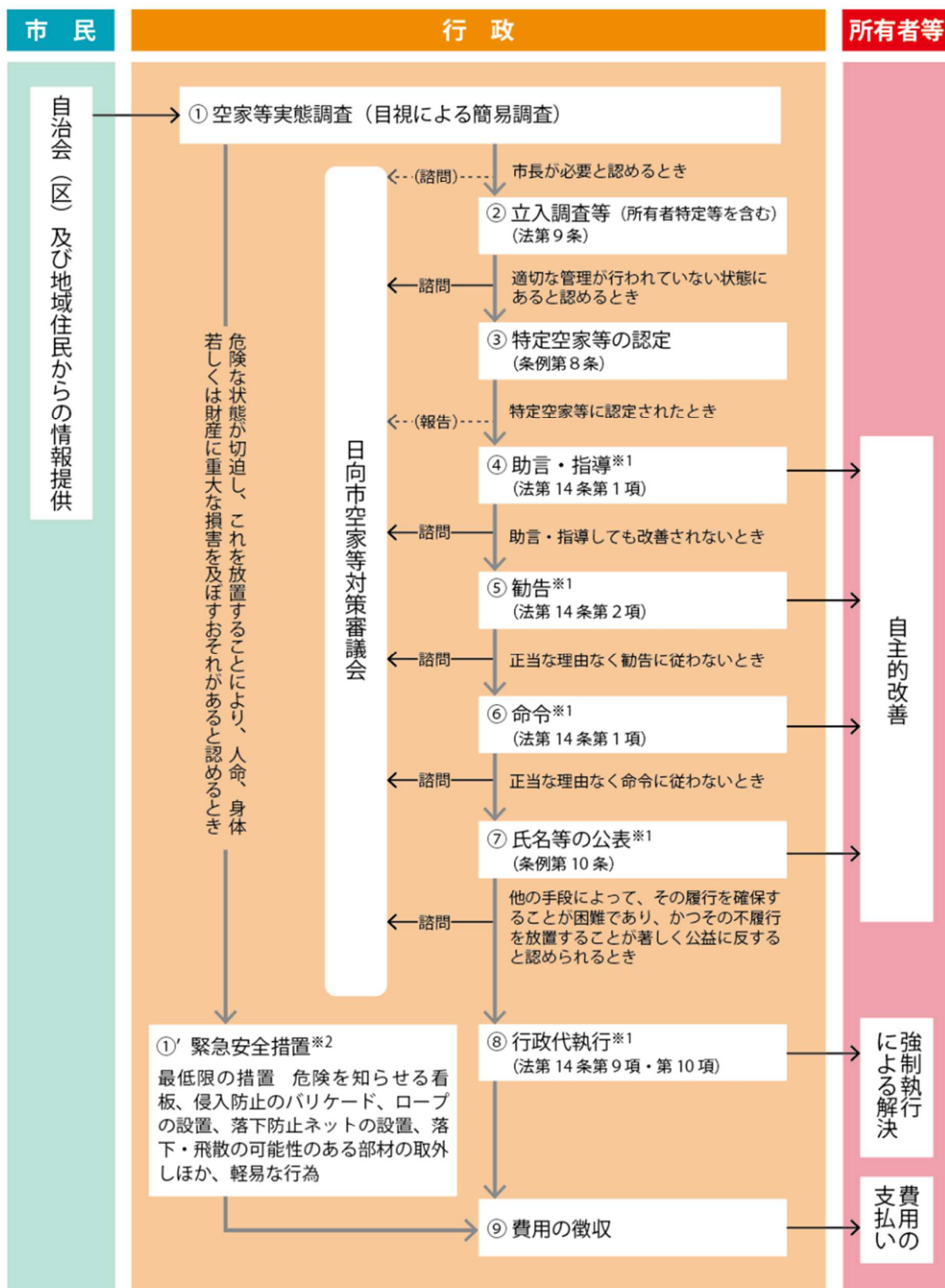


図 5-8 日向市の特定空家等に関する措置のフロー図

資料：日向市空き家等対策計画より引用

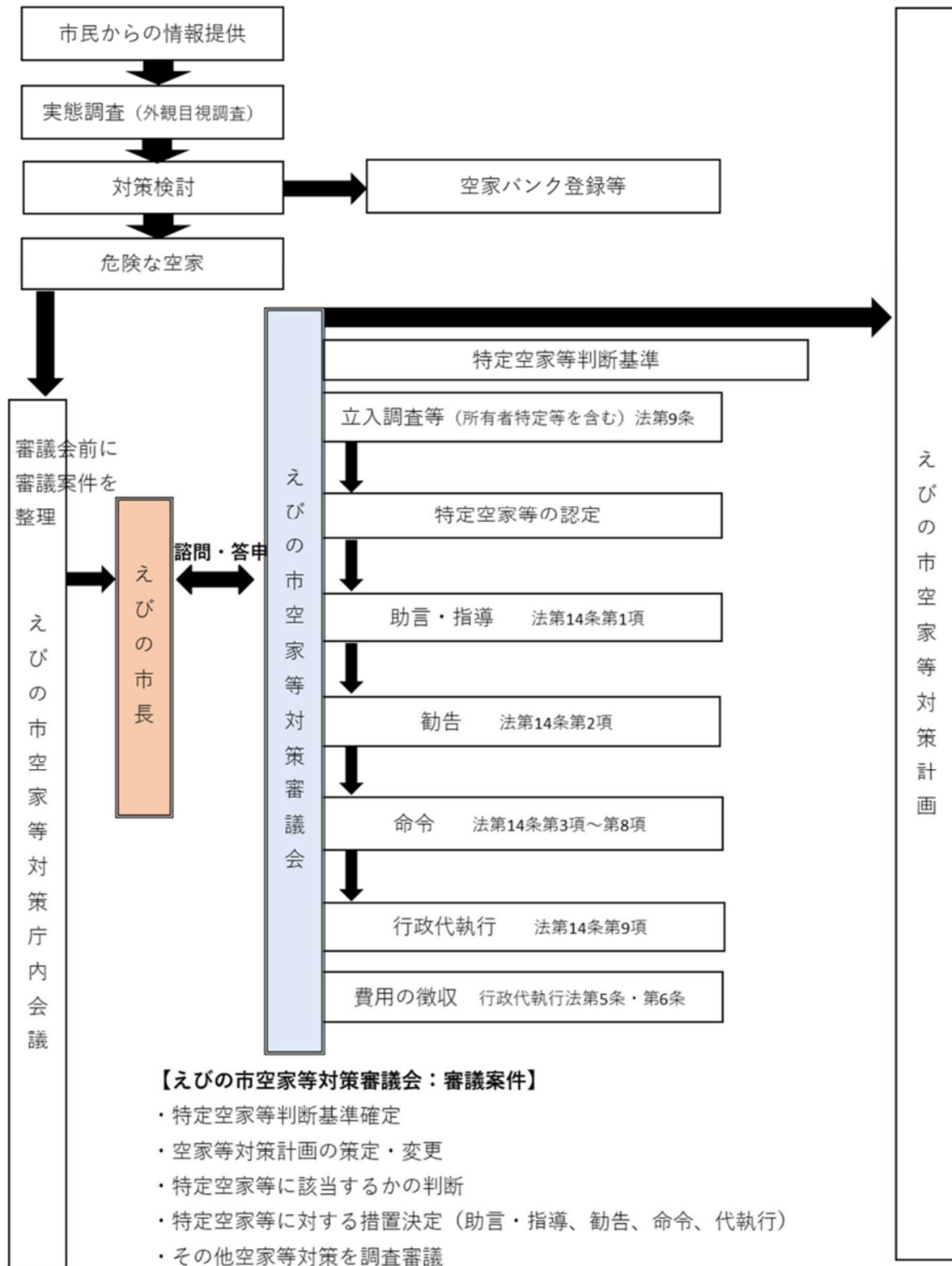


図 5-9 えびの市の空家等対応フロー図

資料：えびの市空き家等対策計画より引用

第6章 都農町における住居と生活環境に関する実態調査結果

1. 調査票配布による調査

(1) 調査方法

調査票（章末）を作成し、都農町の住民に対して住居と生活状況に関する調査を行った。

①調査対象地区選定

調査対象地区は、都農町の小地域区分において、高齢化率や65歳以上の単独世帯の割合などを元に選んでいる。調査対象地区としては（図6-1）、第一候補地区は世帯総数のうち65歳以上の単独世帯の割合が20%以上、かつ単独世帯に占める65歳以上世帯の割合が60%以上の地区、第二候補地区は第一候補地区以外で高齢化率40%以上の地区とした。これに空き家・空き店舗が集中する旧国道10号線沿道の北町、北新町、松原の3地区をくわえた。また公営住宅はすべて対象とした。

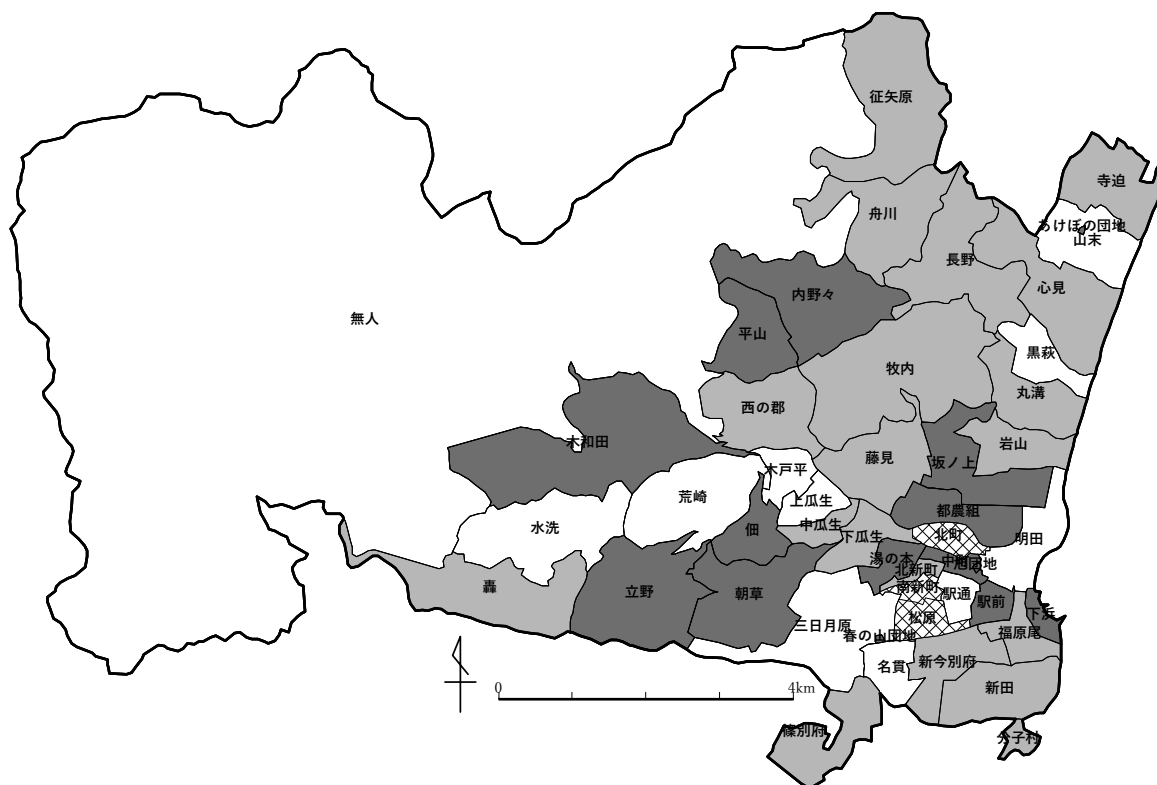


図6-1 都農町における地区名称、および調査（調査票配布）対象地区

注1：『国勢調査』による小地域区分にしたがった。

注2：第一候補地区は世帯総数のうち65歳以上の単独世帯の割合が20%以上、かつ単独世帯に占める65歳以上世帯の割合が60%以上の地区（濃灰色）、第二候補地区は第一候補地区以外で高齢化率40%以上の地区（薄灰色）とした。これに空き家・空き店舗が集中する旧国道10号線沿道の北町、北新町、松原の3地区（網目ハッチ）をくわえた。また公営住宅はすべて対象とした。

資料：総務省（2020）『国勢調査』により瀬川ゼミ作成

小地域区分において、空き家戸数・空き家率をみると（図 6-2、表 6-1）、調査対象地区として第一候補の世帯総数のうち 65 歳以上の単独世帯の割合が 20%以上、かつ単独世帯に占める 65 歳以上世帯の割合が 60%以上の地区において、空き家率が高いことがわかる。また、空き家数をみると、都農町の中心部だけでなく、下浜地区や平山地区などの地域にも多くあることがわかる。現在は町中心部において、空き家戸数・空き家率ともに高く問題視されつつある（図 6-2）一方で、高齢化世代の状況（図 6-1）から、今後はむしろ周辺山間部において問題が深刻化する可能性が高いといえる。

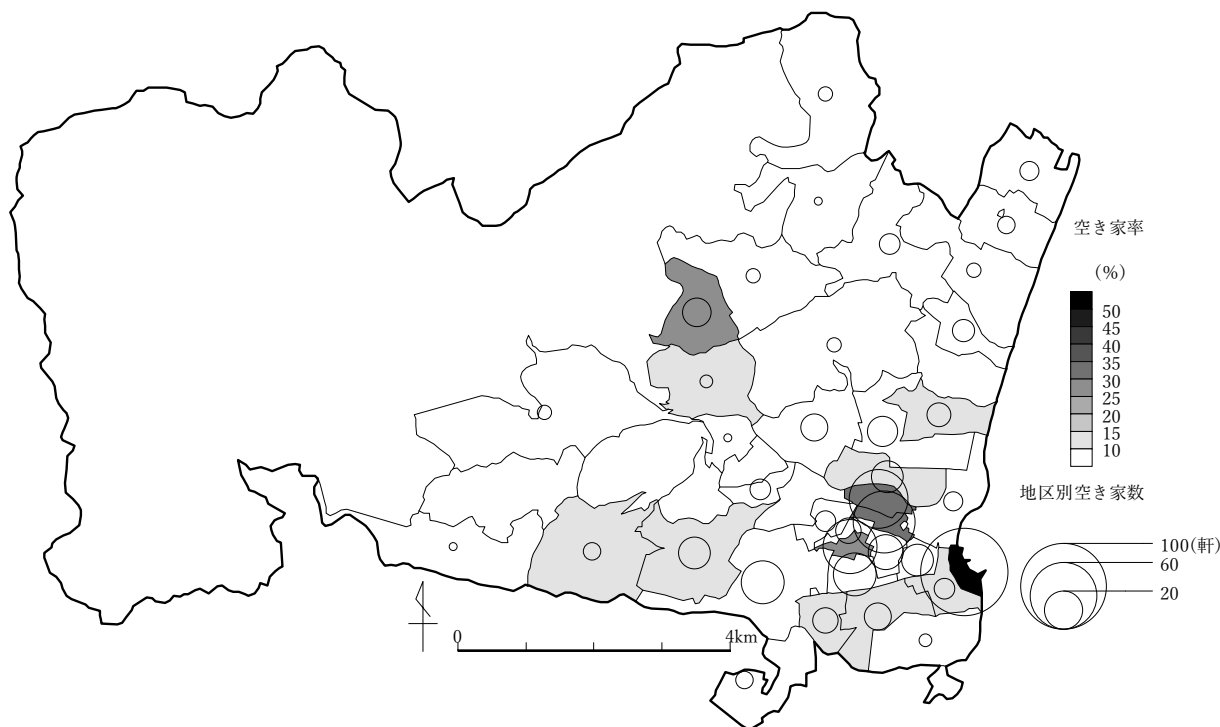


図 6-2 都農町における地区別空き家数（2022 年）と空き家率

注 1：空き家率（%）は、空き家数÷住宅に住む一般世帯数×100 とした。空き家数は都農町（2022）、住宅に住む一般世帯数は総務省（2020）による。

注 2：『国勢調査』による小地域区分によるが、都農町（2022）における区分にしたがい、分子村、水洗地区、丸溝地区、荒崎地区、公営住宅は除外した。同様に地図上では、丸溝地区、心見地区を合算し心見地区上に、下瓜生地区、中瓜生地区、上瓜生地区を中瓜生地区上に、黒荻地区と丸溝地区を丸溝地区上に示した。

資料：都農町（2022）『都農町空家等対策計画』、総務省（2020）『国勢調査』により瀬川ゼミ作成

表 6-1 都農町における地区別空き家数（2022 年）と空き家率

地区	住宅に住む			地区	住宅に住む		
	空き家数	一般世帯数 (世帯)	空き家率 (%)		空き家数	一般世帯数 (世帯)	空き家率 (%)
篠別府	4	67	6.0	立野	4	33	12.1
名貫	9	73	12.3	轟	1	15	6.7
三日月原	25	305	8.2	木和田	3	42	7.1
松原	24	253	9.5	木戸平	1	32	3.1
新今別府	10	79	12.7	佃		15	0.0
新田	2	77	2.6	藤見	10	108	9.3
駅前	13	223	5.8	牧内	3	43	7.0
福原尾	6	56	10.7	都農組	13	100	13.0
下浜	103	187	55.1	坂ノ上	12	129	9.3
明田	5	92	5.4	岩山	8	70	11.4
駅通	16	230	7.0	黒萩	7	118	5.9
南新町	40	143	28.0	心見	3	98	3.1
北新町	9	135	6.7	山末	4	88	4.5
中町	51	150	34.0	寺迫	5	65	7.7
湯の本	6	74	8.1	長野	6	91	6.6
北町	46	142	32.4	内野々	3	37	8.1
下瓜生				平山	11	44	25.0
中瓜生	6	119	5.0	舟川	1	21	4.8
上瓜生				征矢原	3	46	6.5
朝草	13	87	14.9	西の郡	2	15	13.3

注 1：空き家率（%）は、空き家数÷住宅に住む一般世帯数×100 とした。空き家数は都農町（2022）、住宅に住む一般世帯数は総務省（2020）による。

注 2：『国勢調査』による小地域区分によるが、都農町（2022）における区分にしたがい、分子村、水洗地区、丸溝地区、荒崎地区、公営住宅は除外した。

資料：都農町（2022）『都農町空家等対策計画』、総務省（2020）『国勢調査』により瀬川ゼミ作成

②調査票の設問について

調査票（章末）において、7つの項目に分けて設問の設定を行った。はじめに答えられない質問や答えたくない質問に関して記入を控えてもいい旨を記述している。

- ◆回答者の属性（質問内容：回答者氏名、年齢、性別、出身地、職業、勤務地、同居家族）
- ◆現在住んでいる住居に関して（質問内容：居住期間、住居形態、住宅の建て方、住宅の取得方法、改築・増築・修繕歴、住宅の名義人について、土地の名義人について、相続準備とその内容、所有者上方の一般開示について、「空き家バンク」の認知、「空き家バンク」の利用意向）
- ◆現在住んでいる住居の目視や住んでいて感じる腐朽・破損状況に加えて、今後住居をどのようにしていく意向であるかについて（質問内容：腐朽・破損発生状況、外回りの腐朽・破損状況、室内の腐朽・破損状況、現在住居の今後）
- ◆独立子や同居していない家族について（質問内容：別居子の居住地、別居子の会う頻度、来訪目的）
- ◆現在住んでいる環境に関して（質問内容：永住希望か、交通手段、高齢期の不安の有無と内容、充実感、来訪者について）
- ◆現在住んでいる地区についてや空き家問題や地域の今後に必要なと感じていることについて（質問内容：空き家による不安、住みやすくするために必要なこと）
- ◆現在都農町内に持っている空き家や空き地について（質問内容：空き家・空き地所有の有無、

所有する空き家・空き地の状況、今後の方針)

◆地区の住宅と生活環境についてのご要望（自由記述）

③調査票の配布方法

調査対象地区に調査票を依頼文書、返信用封筒（料金受取人払い）、スティック鉛筆（調査客体に進呈）とともにクリアファイルに収めて（写真 6-1）ポスティング、全戸配布を行った。

「都農ページ」の週報にて告知を行った。瀬川ゼミ 2 年生、出口ゼミ（2、3 年生）メンバーのほか都農小学校 6 年生の男子児童 1 名の協力を得て、3 日間（2022 年 9 月 22 日～24 日）に渡り配布を行った。

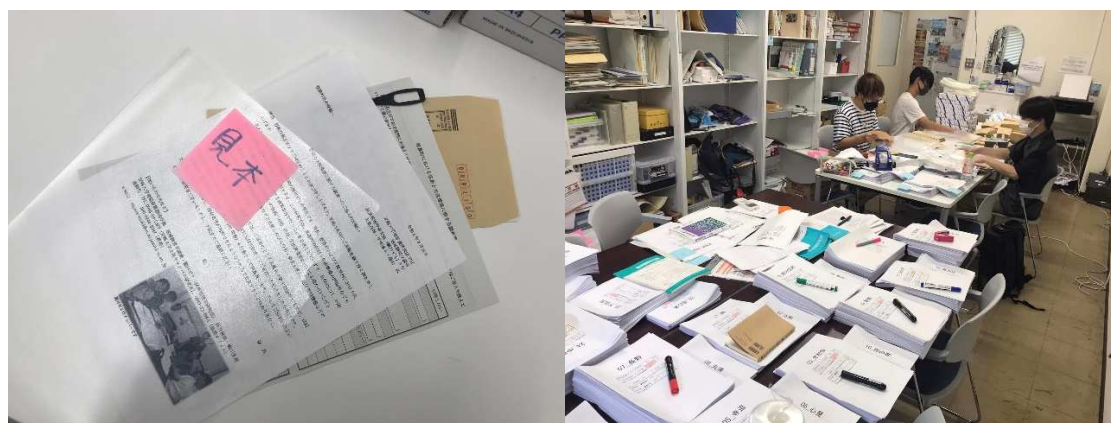


写真 6-1 ファイリングした調査票の見本（左）とファイル作成の様子（左）

撮影：瀬川（2022 年 9 月 17 日）

(2) 単純集計の結果と分析

本調査では、調査票（章末）を2,460世帯に配布し、465世帯からの回答を得た。回収率は18.9%となっており、地区別の回収率の詳細については表6-2に示す。本節では、その結果を元に分析を行う。本節の分析における都農町内の地域区分は、『国勢調査』の小地域集計区分（表6-3、図6-3）を用いて設定している。

表6-2 本研究対象地区世帯数および調査票配布・回収状況

地区名	世帯数（世帯）		配布数	回収数	回収率 （%）	地区名	世帯数（世帯）		配布数	回収数	回収率 （%）
	国調	住宅地図					国調	住宅地図			
征矢原	46	60	48	9	18.8	駅前	223	180	167	25	15.0
舟川	21	28	18	7	38.9	北町	142	125	118	25	21.2
内野々	37	45	39	11	28.2	中町	152	184	154	29	18.8
平山	45	42	33	7	21.2	北新町	136	120	113	3	2.7
寺迫	66	73	61	17	27.9	南新町	146	142	140	19	13.6
心見	99	106	92	17	18.5	松原	269	220	172	34	19.8
長野	91	105	78	21	26.9	湯の本	75	91	51	10	19.6
丸溝	68	67	53	10	18.9	下瓜生	51	55	37	11	29.7
木和田	36	38	20	4	20.0	中瓜生	27	30	19	9	47.4
西の郡	15	15	18	2	11.1	岩山	71	79	61	15	24.6
轟	15	17	18	3	16.7	坂ノ上	130	133	89	22	24.7
立野	33	34	29	5	17.2	都農組	100	99	78	27	34.6
朝草	88	94	84	13	15.5	牧内	54	14	33	5	15.2
佃	15	17	13	3	23.1	藤見	109	104	—	1	—
新今別府	79	79	44	8	18.2	駅前団地	—	35	22	7	31.8
新田	81	83	50	11	22.0	駅前住宅	—	50	32	2	6.3
分子村	11	14	10	3	30.0	春の山団地	35	44	37	2	5.4
篠別府	67	58	—	—	—	旭団地	107	126	114	16	14.0
下浜	190	243	206	33	16.0	あけぼの団地	36	60	51	6	11.8
福原尾	56	58	40	11	27.5	松原住宅	—	30	18	2	11.1
						合計	3,022	3,197	2,460	465	18.9

注1：世帯数の分類について、国調は総務省『国勢調査』町丁・字別集計による。また住宅地図は、ゼンリン（2020）により国調の町丁・字別に対応させカウントしたものとした。「駅前団地」「駅前住宅」は国調では「駅前」に、「松原住宅」は「松原」に含まれる。回収率は回収数÷配布数×100とした。篠別府、藤見については調査日程の都合から配布できなかった。藤見として回収された1通は牧内地区に配布したものが回答者により地区名を修正された回答票をカウントした。

注2：回収率は全体の平均以上の地区を薄灰色で示した。なお回収数＝有効回答数となった。

資料：総務省（2020）『国勢調査』、ゼンリン（2020）『ゼンリン住宅地図 宮崎県児湯郡都農町 2020 10』により瀬川ゼミ作成。

表 6-3 本研究における都農町内地域区分

地域区分	該当地区
北部山間地域	征矢原, 舟川, 内野々, 平山, 西の郡
北部バイパス沿い農村地域	寺迫, 心見, 丸溝, 岩山
北部裾野・丘陵地域	長野, 牧内, 藤見
中部バイパス沿い農村地域	坂ノ上, 都農組
旧国道沿い地域	北町, 中町, 北新町, 南新町, 松原
平場農村地域	湯の本, 下瓜生, 中瓜生
西部山間地域	木和田, 轟, 立野
南部裾野・丘陵地域	朝草, 佃
南部農村地域	新今別府, 新田, 分子村, 篠別府, 福原尾
漁村（下浜）地域	下浜
駅前	駅前
公営住宅	駅前団地, 駅前住宅, 春の山団地, 旭団地, あげぼの団地, 松原住宅

注：地区は『国勢調査』小地域集計区分による。

資料：総務省（2020）『国勢調査』より瀬川ゼミ作成。

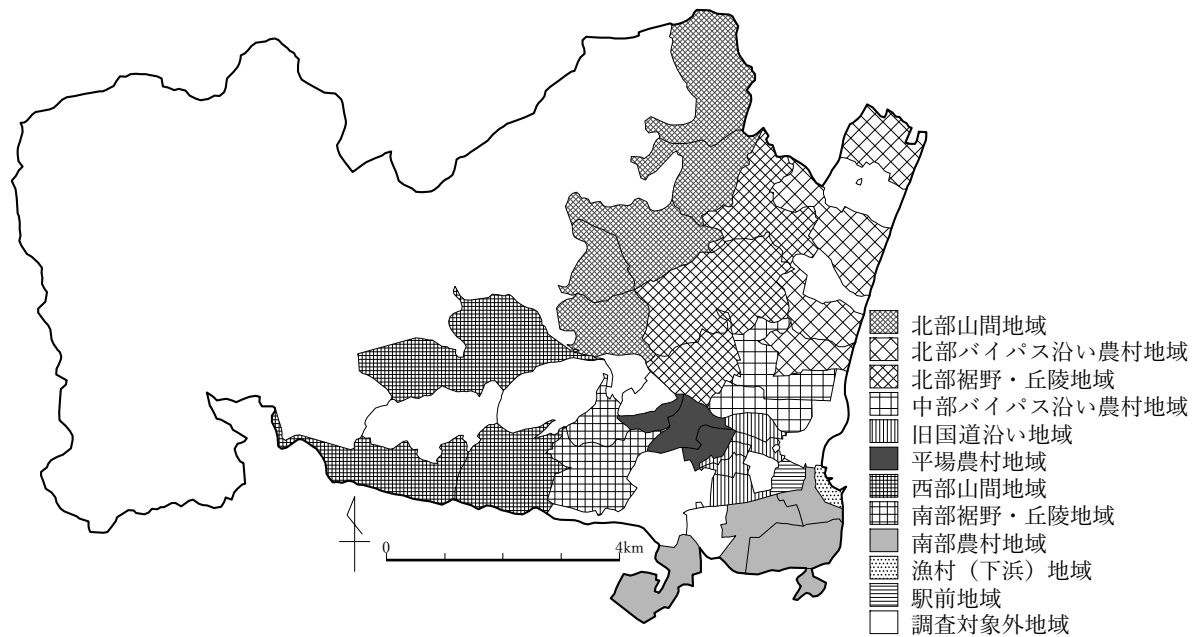


図 6-3 本研究における都農町内地域区分

注：地区は『国勢調査』小地域集計区分による。また公営住宅を除く。

資料：総務省（2020）『国勢調査』より瀬川ゼミ作成。

①回答者属性

回答した世帯主の属性については、表 6-4 で示している。その表によると、回答者は男性が 324 名で女性が 126 名となっている。回答者の年齢構成は、70 歳から 75 歳未満が最も多く、次いで 65 歳から 70 歳未満、75 歳から 80 歳未満が多くなっている。無回答者を除く回答者全体に占める 65 歳以上の高齢者の割合は約 67.7%となっており、高齢者からの回答を多く回収することができたと言える。最年少の回答者は 23 歳であり、最高齢は 98 歳の方から回答を得られた。

表 6-4 回答者(世帯主)の年齢・性別構成

男女別回答数			回答数	構成比 (%)	男女別回答数	
男性	女性					
0	0	20歳未満	0	0.0	0	
1	0	20～25歳未満	1	0.2	1	
3	1	25～30歳未満	4	0.9	3	1
6	0	30～35歳未満	6	1.3	6	
5	2	35～40歳未満	7	1.5	5	2
14	2	40～45歳未満	16	3.5	14	2
15	3	45～50歳未満	18	4.0	15	3
15	5	50～55歳未満	21	4.6	15	5
21	8	55～60歳未満	29	6.4	21	8
33	10	60～65歳未満	44	9.7	33	10
60	25	65～70歳未満	85	18.8	60	25
64	22	70～75歳未満	86	19.0	64	22
39	13	75～80歳未満	52	11.5	39	13
28	18	80～85歳未満	46	10.2	28	18
14	15	85～90歳未満	29	6.4	14	15
4	2	90～95歳未満	6	1.3	4	2
2	0	95～100歳未満	2	0.4	2	
0	0	100歳以上	0	0.0	0	
-	-	無回答	13	2.9		
324	126	合計	452	100.0		

注：男女別回答数には無回答を含めていない。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

地域別で比較すると、世帯人員はどの地域も 2.1 人から 2.6 人と平均値に近いものになっているが、西部山間地域は 3.8 人と多くなっている。これは西部山間地域での回答者の中に単独世帯がいなかったことや他地域ではみられなかった四世代世帯の回答を 2 件得られたことが影響していると考えられる。世帯主平均年齢については西部山間地域、駅前、公営住宅で全体平均よりも 4 歳以上低くなっている。その一方で、北部山間地域、平場農村地域、南部農村地域で世帯主の平均年齢が 70 歳を上回っている。特に、平場農村地域は世帯人員が少なく、世帯主平均年齢が高いことから今後、高齢の単独世帯が課題となると考えられる。

表 6-5 回答世帯の世帯人員の平均、世帯主平均年齢（地域別）

	世帯人員 (人)	世帯主 平均年齢 (歳)
北部山間地域	2.4	70.4
北部バイパス沿い農村地域	2.3	69.5
北部裾野・丘陵地域	2.6	67.6
中部バイパス沿い農村地域	2.4	66.6
旧国道沿い地域	2.3	67.5
平場農村地域	2.1	70.2
西部山間地域	3.8	63.2
南部裾野・丘陵地域	2.6	64.4
南部農村地域	2.3	70.5
漁村（下浜）地域	2.3	67.9
駅前	2.4	62.2
公営住宅	2.1	63.2
計	2.3	67.5

注：回答のあったものの平均。平均年齢は全体のそれ以上の地区を薄灰色で示した。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

回答者の世帯種類については、夫婦のみの世帯をはじめとした一世代世帯が最も多く、165件（35.5%）が該当する。単独世帯が109件（23.4%）、親子で生活する二世帯世帯が146件（31.4%）である。回答者には高齢の方が多いため、一世代世帯や単独世帯の高齢者割合も高いと考えられる。一世代世帯については、高齢であれば死別等で単独世帯へと移行するため、今後数十年のうちに単独世帯の割合が高まる可能性があると考えられる。単独世帯は、世帯主が亡くなった際に住居の動向が課題となるため、空き家化防止に向けた対処が特に必要な世帯であると言える。

表 6-7 世帯種類別回答世帯数

	回答数	構成比 (%)
単独世帯	109	23.4
一世代世帯	165	35.5
二世帯世帯	146	31.4
三世帯世帯	34	7.3
四世代世帯	2	0.4
判別不能	9	1.9
合計	465	100.0

注：一世代世帯は単独世帯を除く。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

回答者の出身地は、都農町内出身が 334 名と無回答者を含めた全体の 70%程度であり、都農町外の宮崎県内出身 66 名で約 15%、県外出身者 42 名で 9%と回答者のほとんどが県内出身の住民である。都農町外の県内出身者は日向市が 16 名と最も多く、川南町が 14 名、宮崎市が 6 名といったような状況になっている。県外出身者の内訳としては、東京都の 6 名が最も多く、次いで熊本県と鹿児島県の 4 名、大分県の 3 名となっている。この結果から、都農町外の県内出身者は都農町付近の市町村出身者が多く、県外出身者については人口規模が大きい東京都や九州内からの移住者が多いことが分かる。

表 6-8 回答者（世帯主）の出身地の構成

	回答数	構成比 (%)
都農町	334	71.8
県内（都農町外）	66	14.2
県外	42	9.0
無回答	23	4.9
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

都農町内出身の種類別世帯数を居住地域ごとに比較した表 6-9 によると、公営住宅では回答者数自体は少ないものの単独世帯の回答が最も多くみられ、構成比としても 40%以上を占めている。また、北部バイパス沿い農村地域や中部バイパス沿い農村地域、平場農村地域といった農村地域でも単独世帯の構成比が高いことが分かる。将来的に空き家問題に深く関わる可能性がある一世代世帯の割合が高いのは北部山間地域、北部裾野・丘陵地域、旧国道沿い地域、平場農村地域、南部裾野・丘陵地域、漁村（下浜）地域である。

表 6-9 都農町内出身の種類別回答世帯数(地区別)

地区名	単独	一世代	二世代	三世代	四世代	判別不能	計	地区名	単独	一世代	二世代	三世代	四世代	判別不能	計
征矢原	2 (22.2)	4 (44.4)	3 (33.3)	0	0	0	9	下瓜生	5 (45.5)	5 (45.5)	1 (9.1)	0	0	0	11
舟川	1 (14.3)	4 (57.1)	2 (28.6)	0	0	0	7	中瓜生	2 (22.2)	2 (22.2)	4 (44.4)	0	0	1 (11.1)	9
内野々	3 (27.3)	3 (27.3)	5 (45.5)	0	0	0	11	木和田	0	1 (25.0)	3 (75.0)	0	0	0	4
平山	1 (14.3)	2 (28.6)	1 (14.3)	3 (42.9)	0	0	7	轟	0	2 (66.7)	0	1 (33.3)	0	0	3
西の郡	0	1 (50.0)	1 (50.0)	0	0	0	2	立野	0	1 (20.0)	1 (20.0)	1 (20.0)	2 (40.0)	0	5
寺迫	2 (11.8)	10 (58.8)	4 (23.5)	1 (5.9)	0	0	17	朝草	2 (15.4)	3 (23.1)	4 (30.8)	3 (23.1)	0	1 (7.7)	13
心見	6 (35.3)	4 (23.5)	4 (23.5)	3 (17.6)	0	0	17	佃	0	0	3 (100.0)	0	0	0	3
丸溝	5 (50.0)	3 (30.0)	1 (10.0)	1 (10.0)	0	0	10	新今別府	2 (25.0)	3 (37.5)	3 (37.5)	0	0	0	8
岩山	5 (33.3)	2 (13.3)	4 (26.7)	3 (20.0)	0	1 (6.7)	15	新田	1 (9.1)	3 (27.3)	5 (45.5)	2 (18.2)	0	0	11
長野	3 (14.3)	7 (33.3)	9 (42.9)	2 (9.5)	0	0	21	分子村	2 (66.7)	1 (33.3)	0	0	0	0	3
牧内	1 (20.0)	3 (60.0)	1 (20.0)	0	0	0	5	篠別府	0	0	0	0	0	0	0
藤見	0	0	1 (100.0)	0	0	0	1	福原尾	2 (18.2)	7 (63.6)	1 (9.1)	0	0	1 (9.1)	11
坂ノ上	1 (4.5)	8 (36.4)	13 (59.1)	0	0	0	22	下浜	6 (18.2)	13 (39.4)	9 (27.3)	3 (9.1)	0	2 (6.1)	33
都農組	11 (40.7)	4 (14.8)	11 (40.7)	1 (3.7)	0	0	27	駅前	6 (24.0)	8 (32.0)	9 (36.0)	1 (4.0)	0	1 (4.0)	25
北町	7 (28.0)	13 (52.0)	3 (12.0)	1 (4.0)	0	1 (4.0)	25	駅前団地	3 (42.9)	3 (42.9)	1 (14.3)	0	0	0	7
中町	10 (34.5)	10 (34.5)	7 (24.1)	1 (3.4)	0	1 (3.4)	29	駅前住宅	1 (50.0)	1 (50.0)	0	0	0	0	2
北新町	1 (33.3)	2 (66.7)	0	0	0	0	3	春の山団地	1 (50.0)	0	1 (50.0)	0	0	0	2
南新町	3 (15.8)	7 (36.8)	8 (42.1)	1 (5.3)	0	0	19	旭団地	9 (56.3)	2 (12.5)	5 (31.3)	0	0	0	16
松原	3 (8.8)	17 (50.0)	8 (23.5)	6 (17.6)	0	0	34	あけぼの団地	0	1 (16.7)	5 (83.3)	0	0	0	6
湯の本	1 (10.0)	5 (50.0)	4 (40.0)	0	0	0	10	松原住宅	1 (50.0)	0	1 (50.0)	0	0	0	2
合計								109 (23.4)	165 (35.5)	146 (31.4)	34 (7.3)	2 (0.4)	9 (1.9)	465	

注：カッコ内は地区内の種類別世帯構成比。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-10 都農町内出身の種類別回答世帯数(地域別, 上表：実数, 下表：構成比(%))

	回答数							構成比(%)						
	単独	一世代	二世代	三世代	四世代	判別不能	計	単独	一世代	二世代	三世代	四世代	判別不能	計
北部山間地域	7	14	12	3	0	0	36	19.4	38.9	33.3	8.3	0.0	0.0	100.0
北部バイパス沿い農村地域	18	19	13	8	0	1	59	30.5	32.2	22.0	13.6	0.0	1.7	100.0
北部裾野・丘陵地域	4	10	11	2	0	0	27	14.8	37.0	40.7	7.4	0.0	0.0	100.0
中部バイパス沿い農村地域	12	12	24	1	0	0	49	24.5	24.5	49.0	2.0	0.0	0.0	100.0
旧国道沿い地域	24	49	26	9	0	2	110	21.8	44.5	23.6	8.2	0.0	1.8	100.0
平場農村地域	8	12	9	0	0	1	30	26.7	40.0	30.0	0.0	0.0	3.3	100.0
西部山間地域	0	4	4	2	2	0	12	0.0	33.3	33.3	16.7	16.7	0.0	100.0
南部裾野・丘陵地域	2	3	7	3	0	1	16	12.5	18.8	43.8	18.8	0.0	6.3	100.0
南部農村地域	7	14	9	2	0	1	33	21.2	42.4	27.3	6.1	0.0	3.0	100.0
漁村(下浜)地域	6	13	9	3	0	2	33	18.2	39.4	27.3	9.1	0.0	6.1	100.0
駅前	6	8	9	1	0	1	25	24.0	32.0	36.0	4.0	0.0	4.0	100.0
公営住宅	15	7	13	0	0	0	35	42.9	20.0	37.1	0.0	0.0	0.0	100.0
計	109	165	146	34	2	9	465	23.4	35.5	31.4	7.3	0.4	1.9	100.0

注：一世代世帯は単独世帯を除く。構成比は全体のそれ以上のものを薄灰色で示した。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

回答者の出身地別人数を地域別に示した表 6-11 によると、バイパス沿いを除く農村地域や南部地域、公営住宅、旧国道沿い地域で町外出身者の割合が高くなっている。そのため、これらの地域では移住者が多い状況であると言える。その一方で、古くからの港町として栄えた下浜地区を含む漁村地域では、町外出身者が少なく町内出身者の割合が高くなっている。

表 6-11 回答者（世帯主）の出身地別人数（地域別）

地域名	回答数	町内	県内	県外	町外割合 (%)
北部山間地域	32	26	3	3	18.8
北部バイパス沿い農村地域	55	48	2	5	12.7
北部裾野・丘陵地域	27	20	4	3	25.9
中部バイパス沿い農村地域	46	39	3	4	15.2
旧国道沿い地域	109	70	23	16	35.8
平場農村地域	28	21	5	2	25.0
西部山間地域	11	10	1	0	9.1
南部裾野・丘陵地域	15	7	6	2	53.3
南部農村地域	31	21	6	4	32.3
漁村（下浜）地域	31	29	2	0	6.5
駅前	24	20	3	1	16.7
公営住宅	33	23	8	2	30.3
計	442	334	66	42	24.4

注：町外出身者の割合は、全体のそれ以上の地域を薄灰色で示した。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

都農町外出身者の内訳を示した表 6-12 によると、都農町周辺の自治体である日向市や川南町出身の町民が多く、それに次いで人口規模の大きい宮崎市出身の町民が多くなっていた。宮崎県外出身者としては、人口規模の多い東京都出身者が最も多くなっている。九州内の県として、人口の多い福岡県や宮崎県と比較的近い距離の熊本県や大分県、鹿児島県の出身が多く存在していた。高齢の回答者の中には、満州等の国外出身の町民が存在していた。

表 6-12 都農町外出身者の内訳

県内出身地	回答数	県外出身地	回答数
宮崎市	6	埼玉県	1
都城市	1	千葉県	1
延岡市	3	東京都	6
日南市	1	神奈川県	1
日向市	16	宮城県	1
西都市	5	栃木県	1
高原町	1	福井県	1
高鍋町	5	山梨県	1
新富町	2	静岡県	1
木城町	1	京都府	1
川南町	14	大阪府	2
門川町	3	兵庫県	1
椎葉村	3	奈良県	2
三郷町	1	山口県	1
高千穂町	1	福岡県	5
東臼杵郡	1	佐賀県	1
		長崎県	1
		熊本県	4
		大分県	3
		鹿児島県	4
		国外	3

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

職業については高齢の回答者が多いということもあり、無職・退職済みという回答が多く得られた。有職者のうち、都農町内に勤めている人が36.8%を占めており、都農町内で働いている町民が多いことが分かる。勤め先地域のその他の回答については、退職前に勤めていた県外地域を記述しているものが多くあった。そのため、現在も都農町に住みながら県外へと勤務している人は少ないと言える。また、有職者のうち従事している職業については会社員が95件(30.4%)で最も多い。次いで多いのは農業の79件(25.3%)であり、一次産業が盛んな都農町の特徴が表れている。

表 6-13 回答者（世帯主）の職業・勤務先地域

(A. 職業)

職業	回答数	回答率 (%)
主婦	28	6.0
会社員	95	20.4
公務員	21	4.5
自営業	34	7.3
農業	79	17.0
林業	3	0.6
漁業	3	0.6
学生	0	0.0
アルバイト（派遣）	24	5.2
無職・退職済み	186	40.0
その他	25	5.4

注：複数回答。

(B. 勤め先地域)

地域	回答数	構成比 (%)
都農町内	171	36.8
児湯郡内（都農町外）	54	11.6
宮崎県内（児湯郡外）	31	6.7
その他	12	2.6
無回答	197	42.4
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

地域別に比較すると、商業地域や住宅が多い地域（中部バイパス沿い農村地域、旧国道沿い地域、平場農村地域）では農林漁業に従事する人の数は少なくなっている。加えて、漁村地区でも農林漁業に従事する回答者はおらず、大半が無職・退職済みであることから、古くからの漁村というあり方から変化していると考えられる。農林漁業に従事する人が多い地域としては北部山間地域や北部裾野・丘陵地域のような山間地域や裾野・丘陵地域、北部バイパス沿い農村地域のような農村地域がみられた。無職・退職者が多いのは、駅前や旧国道沿い地域、平場農村地域、バイパス沿い農村地域であった。

表 6-14 回答者（世帯主）の職業状態別回答数（地域別）

地域名	回答数	主婦	有職者	農林 漁業	無職・ 退職者	構成比（％）			
						主婦	有職者	農林 漁業	無職・ 退職者
北部山間地域	40	1	16	12	11	2.5	40.0	30.0	27.5
北部バイパス沿い農村地域	63	2	18	19	24	3.2	28.6	30.2	38.1
北部裾野・丘陵地域	31	0	11	10	10	0.0	35.5	32.3	32.3
中部バイパス沿い農村地域	51	4	25	2	20	7.8	49.0	3.9	39.2
旧国道沿い地域	117	8	53	5	51	6.8	45.3	4.3	43.6
平場農村地域	32	3	7	8	14	9.4	21.9	25.0	43.8
西部山間地域	14	1	3	8	2	7.1	21.4	57.1	14.3
南部裾野・丘陵地域	18	2	5	5	6	11.1	27.8	27.8	33.3
南部農村地域	35	1	13	10	11	2.9	37.1	28.6	31.4
漁村（下浜）地域	35	3	15	4	13	8.6	42.9	11.4	37.1
駅前	26	1	11	0	14	3.8	42.3	0.0	53.8
公営住宅	36	2	22	2	10	5.6	61.1	5.6	27.8
計	498	28	199	85	186	5.6	40.0	17.1	37.3

注：構成比（％）は、全体のそれ以上の地域を薄灰色で示した。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

②お住まいの住居について

表 6-15、表 6-16 では、町内出身者が多いため、現在の住居での居住年数が 50 年以上であると回答した世帯が 20%以上となった。30 年以上居住している人は 50%以上となっており、多くの回答者が生まれてから都農町に住み続けている、もしくは移住して一定年数住み続けていると考えられる。地域別で比較すると、北部や西部の地域、漁村地域で 30 年以上居住する人が 50%を上回っている。北部裾野・丘陵地域においては 30 年以上居住する人が 80%を超えており、50 年以上居住する人は 40%以上であることから、地域内に居住し続けている人の多さがうかがえる。北部山間地域や西部山間地域は 30 年以上居住した人と 50 年以上居住した人の構成比の差が小さく、特に高齢者が長年住み続けていると分かる。駅前や公営住宅は居住 30 年未満の割合が 8 割弱であり、比較的居住年数が短い町民が多いと考えられる。

表 6-15 回答者の現在の住居での居住年数および居住形態等

居住年数	回答数	構成比 (%)
1年未満	11	2.4
1～5年未満	30	6.5
5～10年未満	27	5.8
10～20年未満	65	14.0
20～30年未満	84	18.1
30～40年未満	59	12.7
40～50年未満	78	16.8
50年以上	104	22.4
無回答	7	1.5
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-16 回答者の現在の住居における居住年数別回答数（地域別）

地区名	1年未満	1～5年 未満	5～10年 未満	10～20 年未満	20～30 年未満	30～40 年未満	40～50 年未満	50年以 上	30年以上	50年以上
									構成比 (%)	構成比 (%)
北部山間地域	0	2	1	3	5	3	3	19	69.4	52.8
北部バイパス沿い農村地域	0	3	1	8	10	9	10	18	62.7	30.5
北部裾野・丘陵地域	0	1	0	3	1	3	8	11	81.5	40.7
中部バイパス沿い農村地域	1	3	3	7	12	9	11	3	46.9	6.1
旧国道沿い地域	4	8	8	17	19	16	20	16	48.1	14.8
平場農村地域	1	0	1	4	5	5	4	10	63.3	33.3
西部山間地域	0	1	1	0	3	0	1	5	54.5	45.5
南部裾野・丘陵地域	1	4	1	2	3	3	0	2	31.3	12.5
南部農村地域	1	1	0	4	11	1	3	12	48.5	36.4
漁村（下浜）地域	0	1	1	3	2	4	12	7	76.7	23.3
駅前	1	2	4	6	6	3	1	1	20.8	4.2
公営住宅	2	4	6	8	7	3	5	0	22.9	0.0
計	11	30	27	65	84	59	78	104	52.6	22.7

注：構成比（％）は、全体のそれ以上の地域を薄灰色で示した。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-17 からは、住居の建て方については木造住宅が約 85%となっており、公営住宅については鉄筋コンクリートという回答が多く得られた。取得方法としては、新築・建て替えが半数以上を占めており、次いで相続で取得した住宅が多く、回答者の住宅のほとんどが持ち家であった。

表 6-17 住宅の建て方・取得方法
(建て方)

住宅の建て方	回答数	構成比 (%)
木造	395	84.9
鉄骨造	23	4.9
鉄筋コンクリート造	31	6.7
その他	10	2.2
無回答	6	1.3
合計	465	100.0

(取得方法)

住宅の取得方法	回答数	構成比 (%)
新築・建て替え	259	55.7
新築の住居を購入	18	3.9
中古の住居を購入	34	7.3
贈与	4	0.9
相続	82	17.6
その他	15	3.2
無回答	53	11.4
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-18 から、住宅の改築歴をみると、すべての改築時期を通して、トイレやお風呂、台所などの水回りの改築・リフォームが多いことが分かる。住宅の様式の変化として、和室からフローリングへの改築や床の張替えも見られた。ここからもわかるように、水回りの痛みは住居の中でも早くみられるものであり、時期や建築様式に限らずどの住宅でも痛む可能性があることが分かる。

表 6-18 回答者の居住する住宅の改築履歴

改築時期	回答数	構成比 (%)	記述回答
1～5年前	15	18.1	外壁のみ塗装しないし利用, 他はすべてリフォーム 水回り, 和室をフローリング化 お風呂, トイレ 建て替え
6～10年前	12	14.5	トイレの増築, 玄関に網戸, 風呂場窓に防犯用柵を設置 トイレ, 台所, バス 台所, トイレ, 風呂 (今年も実施)
11～15年前	10	12.0	2世帯住宅的なリフォーム, キッチン, 風呂を新しく 基礎工事, 瓦, 壁, 断熱材等々 二室以外全部, 瓦 水回り全般 外壁塗り替え, 床張り替え, 建具張替え, 風呂, 台所, ダイニングルーム改修
16～20年前	12	14.5	区画整理で家をずらす トイレ, 風呂, 台所 一部2階建て化
21～25年前	8	9.6	屋根の付け替え
26～30年前	6	7.2	中部土地区画整理事業により
31～35年前	3	3.6	風呂, 便所, 住宅外だったが住宅内にした
36～40年前	7	8.4	外壁, 内装, 柱の強化
41～45年前	4	4.8	増改築
46～50年前	6	7.2	昔の家づくりを改築
計	83	100.0	

注：記述回答は記載のあったもののみ。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

③土地と住宅の名義人について

表 6-19 から、回答者の居住する土地と住宅の名義人についてみると、土地と住宅の名義人が本人であるのは 221 件 (71.3%) で、本人以外であるのは 89 件 (28.7%) であった。前述で、土地と住宅の不一致が災害復興を遅らせる要因となっていることに触れたが、都農町においても約 30% が一致しない状況である。そのため、空き家問題だけでなく、今後の災害対策においても、注視していく必要がある。

表 6-19 回答者の居住する土地と住宅の名義人について

土地と住宅の名義人	回答数	構成比 (%)
本人	221	71.3
本人以外	89	28.7
無回答	0	0.0
合計	310	100.0

注 1：土地、住宅のいずれかでも本人以外の名義の場合は本人以外とカウントした。

注 2：合計は本設問に回答した 310 とした。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-20 は、回答者の居住する土地と住宅の名義人が「本人以外」の場合の名義人との同居・別居別について示した表である。土地と住宅とを比較すると、回答数、構成比の傾向には大きな差はみられない。しかし、「他界」と回答した割合が土地と住宅ともに約 10%となっており、今後これらの割合を増やさないような取り組みが必要であると考えられる。

表 6-20 回答者の居住する土地と住宅の名義人が「本人以外」の場合の名義人との同居・別居別について

a. 土地			b. 住宅		
名義人の同居・別居別	回答数	構成比 (%)	名義人の同居・別居別	回答数	構成比 (%)
同居	46	69.7	同居	47	81.0
別居	20	30.3	別居	11	19.0
他界	7	10.6	他界	5	8.6
計	66	100.0	計	58	100.0

注：回答のあったもののみ。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-21 は、土地と住宅の相続準備に関する表である。「行っていない」との回答が、323 件（90.2%）と非常に多い結果である。「行っている」との回答は 35 件（9.8%）と「行っていない」と比べると非常に少ない。相続準備の具体的な内容をみると、子に任せる内容のものが多いため分かる。

表 6-21 回答者の居住する土地と住宅の相続準備の有無

相続準備	回答数	構成比 (%)	相続準備の具体的な内容（記述回答）
行っている	35	9.8	すでに相続済み／相続／大阪にいる長女／娘が相続し、その後欲しい方に無償贈与すぐにも／
行っていない	323	90.2	話をした／相続／長男の名義に変更／古いからいらぬとのこと／姪に相続させるつもり／長男
無回答	0	0.0	／分筆など／口頭で伝えている／県外に住んでいる／娘夫婦と同居／近いうちに子にする予定／
合計	358	100.0	次男／口頭で／来年までに／3人の子どもに三等分に分けている／検討中

注：合計は本設問に回答した 358 とした。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-22 は、回答者の居住する土地と住宅の名義人と相続準備の状況を示した表である。土地と住宅の名義人が本人であっても「相続準備を行っていない」のは 17 件（6.1%）で、「相続準備を行っていない」のは 182 件（65.5%）である。また、名義人が本人以外であっても「相続準備を行っていない」13 件（4.7%）、「相続準備を行っていない」66 件（23.7%）となっており、都農町民の相続準備は進んでいないと考えられる。

表 6-22 回答者の居住する土地と住宅の名義人と相続準備の状況

(回答数, 構成比 (%))

土地と住宅の名義	相続準備		計
	行っている	行っていない	
本人	17 (6.1)	182 (65.5)	199 (71.6)
本人以外	13 (4.7)	66 (23.7)	79 (28.4)
計	30 (10.8)	248 (89.2)	278 (100.0)

注：土地と住宅の名義人，相続準備の双方の設問に回答のあった 278 の回答票の内訳とした。下段はその構成比。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-23 は、名義人と相続準備の状況を地域別に示した表である。地域別にみると、特に西部山間地域、南部裾野・丘陵地域で名義人が本人以外である割合が高く、相続準備を行っていない割合も高い。地域別にみると、都農町の中心部に比べ、周辺の山間部・農村部が、名義人の不一致、相続準備を行っていない状況が顕著にみられる。

表 6-23 回答者の居住する土地と住宅の名義人，ならびに相続準備の状況（地域別，実数，構成比 (%)）

地区名	実数						構成比 (%)					
	名義人			相続準備			名義人			相続準備		
	本人	本人以外	計	行っている	行っていない	計	本人	本人以外	計	行っている	行っていない	計
北部山間地域	12	6	18	4	22	26	66.7	33.3	100.0	15.4	84.6	100.0
北部バイパス沿い農村地域	38	5	43	8	40	48	88.4	11.6	100.0	16.7	83.3	100.0
北部裾野・丘陵地域	16	6	22	2	21	23	72.7	27.3	100.0	8.7	91.3	100.0
中部バイパス沿い農村地域	27	9	36	7	37	44	75.0	25.0	100.0	15.9	84.1	100.0
旧国道沿い地域	60	21	81	6	83	89	74.1	25.9	100.0	6.7	93.3	100.0
平場農村地域	11	9	20	0	23	23	55.0	45.0	100.0	0.0	100.0	100.0
西部山間地域	4	4	8	1	10	11	50.0	50.0	100.0	9.1	90.9	100.0
南部裾野・丘陵地域	6	6	12	0	10	10	50.0	50.0	100.0	0.0	100.0	100.0
南部農村地域	16	8	24	1	25	26	66.7	33.3	100.0	3.8	96.2	100.0
漁村（下浜）地域	14	8	22	2	25	27	63.6	36.4	100.0	7.4	92.6	100.0
駅前	17	7	24	4	20	24	70.8	29.2	100.0	16.7	83.3	100.0
公営住宅	0	0	0	0	7	7	-	-	-	0.0	100.0	100.0
計	221	89	310	35	323	358	71.3	28.7	100.0	9.8	90.2	100.0

注 1：地域区分に対応する地区は表 6-3 を参照。

注 2：構成比 (%) は、全体のそれ以上の地域を薄灰色で示した。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-24 は、土地の所有者情報への簡単なアクセスの可否について示した表である。土地所有者情報の開示について「可」と回答したのは 160 件 (34.4%) で、「不可」と回答したのは 114 件 (24.5%)、「わからない」と回答したのは 120 件 (25.8%) であった。「不可」「わからない」との回答が多く、土地所有者情報の開示には、今後理解を得られるような対策が必要であると考えられる。また、同章の町民ヒアリングをふまえても、土地所有者情報の開示には、前向きではない方が一定数居られるように感じられる。

表 6-24 土地の所有者情報への簡単なアクセスの可否

土地所有者情報の開示	回答数	構成比 (%)
可	160	34.4
不可	114	24.5
わからない	120	25.8
無回答	71	15.3
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成.

表 6-25 は、空き家バンクの認知度を示した表である。空き家バンクを「知っている」との回答は 316 件 (68.0%) で「知らない」との回答は 50 件 (10.8%) で、「知っている」の割合が高い。

表 6-26 は、空き家バンクの利用意向を示した表である。「利用したい」では、154 件 (33.1%)、「利用したくない」は 80 件 (17.2%)、「わからない」では、160 件 (34.4%) であった。

表 6-25、26 から、空き家バンクを知っている方は多いものの、利用意向についてはわからない方が多く、空き家バンクの存在だけでなく、空き家バンクの内容の浸透を進めることで、住宅の意向が決まっていない町民に対して、空き家バンクの利用意向を高めることができると考えられる。

表 6-25 空き家バンクの認知度

空き家バンクの認知度	回答数	構成比 (%)
知っている	316	68.0
知らない	50	10.8
わからない	45	9.7
無回答	54	11.6
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成.

表 6-26 空き家バンクの利用意向

空き家バンクの利用意向	回答数	構成比 (%)
利用したい	154	33.1
利用したくない	80	17.2
わからない	160	34.4
無回答	71	15.3
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成.

表 6-27 では、住宅の名義ならびに相続準備の有無と空き家情報の開示等に関する意向について示した表である。上段の表をみると、名義人が本人、本人以外ともに、所有者情報の開示、空き家バンクの認知、空き家バンクの利用意向の回答割合の傾向は、大きな差は見られなかった。下段の表をみると、特に相続準備を「行っていない」回答者のうち、所有者情報の開示について「わからない」と回答した割合が 97 件 (31.3%)、空き家バンクの利用意向について「わからない」と回答した割合が 126 件 (40.8%) とともに高い。ここから、相続準備を行っていない方は、住居に関する当事者意識が低いと考えられる。

表 6-27 住宅の名義ならびに相続準備の有無と空き家情報の開示等に関する意向

(回答数, 構成比 (%))

土地と住宅の名義	所有者情報の開示				空き家バンクの認知				空き家バンクの利用意向			
	可	不可	わからない	計	知っている	知らない	わからない	計	利用したい	利用したくない	わからない	計
本人	90 (43.3)	64 (30.8)	54 (26.0)	208 (100.0)	160 (75.5)	30 (14.2)	22 (10.4)	212 (100.0)	86 (42.0)	38 (18.5)	81 (39.5)	205 (100.0)
本人以外	35 (41.7)	22 (26.2)	27 (32.1)	84 (100.0)	73 (82.0)	8 (9.0)	8 (9.0)	89 (100.0)	36 (42.4)	17 (20.0)	32 (37.6)	85 (100.0)
計	125 (42.8)	86 (29.5)	81 (27.7)	292 (100.0)	233 (77.4)	38 (12.6)	30 (10.0)	301 (100.0)	122 (42.1)	55 (19.0)	113 (39.0)	290 (100.0)

(回答数, 構成比 (%))

相続準備の状況	所有者情報の開示				空き家バンクの認知				空き家バンクの利用意向			
	可	不可	わからない	計	知っている	知らない	わからない	計	利用したい	利用したくない	わからない	計
行っている	17 (53.1)	9 (28.1)	6 (18.8)	32 (100.0)	26 (78.8)	2 (6.1)	5 (15.2)	33 (100.0)	11 (35.5)	9 (29.0)	11 (35.5)	31 (100.0)
行っていない	124 (40.0)	89 (28.7)	97 (31.3)	310 (100.0)	247 (78.2)	38 (12.0)	31 (9.8)	316 (100.0)	126 (40.8)	57 (18.4)	126 (40.8)	309 (100.0)
計	141 (41.2)	98 (28.7)	103 (30.1)	342 (100.0)	273 (78.2)	40 (11.5)	36 (10.3)	349 (100.0)	137 (40.3)	66 (19.4)	137 (40.3)	340 (100.0)

注: 相続準備, 所有者情報の開示, 空き家バンクに関する設問の無回答票を除いた集計. () 内数値は構成比 (%).
資料: 「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成.

④住宅の腐朽・破損状況

表 6-28 から、住居の腐朽・破損による屋根の傾き等を分析する。屋根の変形や柱などに腐朽・破損等の異常があるのは 85 件 (18.3%) で、なしが 280 件 (60.2%) である。後述する、世帯類型別の分析にも重なる部分で、高齢となり住宅の腐朽・破損個所がわからない、対処できない状況が考えられ、危険な状態の住宅の中で生活をしなければならない可能性がある。

表 6-28 現在の住居の腐朽・破損による屋根の変形や柱の傾き、土台や基礎の著しい腐朽などの有無

屋根の変形や柱の傾きの有無	回答数	構成比 (%)	屋根の変形や柱の傾き、土台や基礎の著しい腐朽の具体的内容 (記述回答)
あり	85	18.3	屋根瓦のゆるみ、台風時の雨漏り/玄関のカギが締まりづらくなっている/部分的に白アリ/壁と柱の腐朽/雨漏り/全体に50年で修繕にいてもどこそこいたんでいます/外壁、床等の腐朽/二階建てなので台風が心配/柱にヒビ、しるあり/しるあり、あちこち老朽化/雨漏り/瓦の破損、木造の老化/ガラス戸の鍵が堅い/屋根、瓦/屋根/1部床が緩い、家がゆがんでいる/シロアリ/扉開閉の不具合/壁の腐食/床の腐朽、コンセントの故障/基礎の土の流出/窓枠のゆがみ/柱の隙間、雨漏り(台風の時)/家の柱が傾いたりして戸が閉まりにくい/屋根、土台/ベンキがはがれている/すべて/天井、雨漏り/洗面風呂入り口の床にへこみ有/四方屋根の1カ所が変形/シロアリなど/壁などに少々傾きがある/全体的に老朽化/老朽化/雨漏り/柱に傾きがある。屋根の瓦がずれてきている/雨漏り/バルコニーの木製の手すりの腐食/床下、風呂場、トイレ、台所/増築した家の傾き、改装した家の腐朽/床/どだい、壁、柱など/壁にクラックあり/庭、崩れている/シロアリ/しるありで柱が腐朽/障子がきちんとしまらない/柱の傾き、クロスボードの割れ/壁や柱に傾きが生じている/雨漏りなど/床板/外壁が壊れてきている/障子など開きにくい/別棟/瓦/天井のシミが全体にでている/床下の土台の柱が腐朽しているらしい、廊下の風通しを良くするように業者に相談している/壁のどところどころに傾き/傾き/柱に傾き/床のたるみ、部分的に腐朽/傾き/土台の腐朽/駆除は終わったが、シロアリにより痛んでいるところだらけで手をつけられない/ベランダの底板、雨どいが破損/曳家による土台不陸と建具の傾き/玄関の扉が内側からさびて開閉時に異音がある/天井板のシミ/床
なし	280	60.2	
不明	47	10.1	
無回答	53	11.4	
合計	465	100.0	

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-29、表 6-30 から住居の外回りと屋内の腐朽・破損の状況について分析する。全体的にありが 18 件 (3.9%)、部分的にありが 116 件 (24.9%) である。外回りの腐朽・破損に多いのは、雨どいや外壁の塗装剥がれが多く挙げられている。雨どいや外壁のヒビなどは、発見しやすい部分であるが、発見しにくいような屋根など高所の部分も多く挙げられている。屋内の腐朽・破損に多いのは、トイレや風呂、台所などの水回りの腐朽・破損である。

表 6-29 現在の住居の外回りの腐朽・破損の有無

外回りの腐朽・破損の有無	回答数	構成比 (%)	外壁の破損、基礎のひび割れ、瓦や雨どいの外れなどの具体的内容 (記述回答)
なし	227	48.8	雨どいの破損/外構(まくら木)の腐れ/屋根の瓦が破損/少し改築しています/倉庫の外壁の窓枠の部分/基礎のひび割れ/基礎の一部ひび割れあり/瓦、あまどい/外壁の破損/ひび割れ/風呂、タイル、ひび割れ/外壁板張りの腐朽/外壁の下の方が破損/コンクリートにひび/ウッドデッキの腐朽/天井板のゆがみ、虫食い全体/1部スレートの破損/庭のセメント張のヒビ割れ/外壁にヒビ割れあり/1部雨漏り/雨どい/現在建設業者へ修理を依頼中/台所が古くなっている/あまどい/床、破損など/テラスの柱の腐朽/トイレ、2階外壁の破損/基礎割れ、瓦や内装、風呂場/外壁の破損/外壁の破損/基礎ボンド修理/外壁のヒビ/基礎/外壁のよごれ/瓦の一部破損/雨どい/外壁の破損/樋、基礎のひび割れ/窓からの雨水が流れ落ちる壁が腐朽している。一部雨どいが壊れている/床、窓/かべ/雨どいが外れている/網戸など/瓦が一部ヒビ割れている、雨どいがサビで穴が開いている/基礎のひび割れ/老朽化/ベランダ/一部ベランダが破損/雨漏り/台風14号により少し破損あり/外壁の少しのヒビ割れ/ウッドデッキの腐食/床下、天井の雨漏り/瓦の破損、雨どいの外れなど/外壁塗装の劣化、基礎モルタル剥がれ/物置かべのトタンのくされ/キジラの被害/雨どい/使用していない井戸の屋根が台風14号で落ちた/雨戸がこわれている/基礎のひび割れ、雨どいの腐朽/瓦が外れている/鉄筋の腐朽/外壁や雨どいが朽ちている/いるぼしりが割れてきている/基礎に少しひびあり/補修中/雨どいがさびて崩れている、基礎にヒビ割れがある/別棟/ブロック塀の破損/瓦/雨どいの外れ、外壁がきたなくなっている/雨どい、波板、戸袋取納棚/あまどい/サッシ、雨戸の腐朽、/住宅メーカーが65年まで定期点検にくる/外壁の塗り替え時期が過ぎている/あまどいの腐食/全体的に古い/基礎のヒビ割れ/少し基礎のヒビ割れあり/あまどいが外れている/基礎のヒビ割れ/外壁にひび/瓦も壁もところどころ/外壁の破損、基礎のヒビ割れ、瓦やあまどいが外れている/壁の塗装が劣化し、隙間が生じている/雨どいの破損、劣化/塗装一部トイ/かわらの色落ち/玄関ポーチの屋根のさびがひどい
部分的にあり	116	24.9	
全体的にあり	18	3.9	
無回答	104	22.4	
合計	465	100.0	

注：外壁の破損、基礎のひび割れ、瓦や雨どいの外れなど。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-30 現在の住居の室内の腐朽・破損の有無

外回りの腐朽・ 破損の有無	回答数	構成比 (%)	外壁の破損、基礎のひび割れ、瓦や雨どいの外れなどの具体的内容 (記述回答)
なし	227	48.8	雨どいの破損/外構(まくら木)の腐れ/屋根の瓦が破損/少し改築しています/倉庫の外壁の窓枠の部分/基礎のひび割れ/基礎の一部ひび割れあり/瓦、あまどい/外壁の破損/ひび割れ/風呂、タイル、ひび割れ/外壁板張りの腐朽/外壁の下の方が破損/コンクリートにひび/ウッドデッキの腐朽/天井板のゆがみ、虫食い全体/1部スレートの破損/庭のセメント張のヒビ割れ/外壁にヒビ割れあり/1部雨漏り/雨どい/現在建設業者へ修理を依頼中/台所が古くなっている/あまどい/床、破損など/テラスの柱の腐朽/トイレ、2階外壁の破損/基礎割れ、瓦や内装、風呂場/外壁の破損/外壁の破損/基礎ボンド修理/外壁のヒビ/基礎/外壁のよごれ/瓦の一部破損/雨どい/外壁の破損/樋、基礎のひび割れ/窓からの雨水が流れ落ちる壁が腐朽している。一部雨どいが壊れている/床、窓/かべ/雨どいが外れている/網戸など/瓦が一部ヒビわれている、雨どいがサビで穴が開いている/基礎のひび割れ/老朽化/ベランダ/一部ベランダが破損/雨漏り/台風14号により少し破損あり/外壁の少しのヒビ割れ/ウッドデッキの腐食/床下、天井の雨漏り/瓦の破損、雨どいの外れなど/外壁塗装の劣化、基礎モルタル剥がれ/物置かべのトタンのくされ/キジラの被害/雨どい/使用していない井戸の屋根が台風14号で落ちた/雨戸がこわれている/基礎のひび割れ、雨どいの腐朽/瓦が外れている/鉄筋の腐朽/外壁や雨どいが朽ちている/いるぼしりが割れてきている/基礎に少しひびあり/補修中/雨どいがさびて崩れている、基礎にヒビ割れがある/別棟/ブロック塀の破損/瓦/雨どいの外れ、外壁がきたなくなっている/雨どい、波板、戸袋取納棚/あまどい/サッシ、雨戸の腐朽、/住宅メーカーが65年まで定期点検にくる/外壁の塗り替え時期が過ぎている/あまどいの腐食/全体的に古い/基礎のヒビ割れ/少し基礎のヒビ割れあり/あまどいが外れている/基礎のヒビ割れ/外壁にひび/瓦も壁もところどころ/外壁の破損、基礎のヒビ割れ、瓦やあまどいが外れている/壁の塗装が劣化し、隙間が生じている/雨どいの破損、劣化/塗装/一部トイ/かわらの色落ち/玄関ポーチの屋根のさびがひどい
部分的にあり	116	24.9	
全体的にあり	18	3.9	
無回答	104	22.4	
合計	465	100.0	

注：内壁や床、天井のひび割れ、雨漏り、扉や窓の建てつけ不良など。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

⑤独立しているお子様（独居子）について

本調査で、独立しているお子様（独居子・別居子）についての設問を設置した目的は、牧野・今井（2001）や今井・伊東（2006）が示唆しているが、独居子の実家への往来頻度や将来、実家や出身地（地元）に帰って移住するかといったライフステージが、実家に住む親世帯の住居管理に影響を与える可能性があることから、調査を行った。

表 6-31 では、独立かつ別居している子どもの有無については、独立している子を持つ世帯は 309 件（66.5%）であった。その居住地については、町外に居住している子どもが多い。後述の 7 章の町民ヒアリングでも触れるが、本調査で町外に子どもが住んでいる理由として、希望する職種や働き口が少ないことが多く挙げられた。また、一度県外に出て、再び都農町に移住している方は、親の生活のサポートのために戻られた方や、家業を継ぐために帰ってきた方などが居られ、親の健康や生活状況が子のライフプランに影響を与えていることがうかがえる。

表 6-31 独立かつ別居の子どもについて

独立かつ別居の 子どもの有無	回答数	構成比 (%)	独立かつ別居の子 どもの人数	回答数	構成比 (%)	独立かつ別居の子 供の居住地	回答数	回答率 (%)
あり	309	66.5	1人	80	25.9	都農町内	91	29.4
なし	108	23.2	2人	143	46.3	県内	166	53.7
無回答	48	10.3	3人	56	18.1	県外	179	57.9
合計	465	100.0	4人	11	3.6			
			無回答	19	6.1			
			計	309	100.0			

注：居住地は複数回答。回答率の母数は独立かつ別居の子どもがいると回答した 309 とした。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-32 では、独立している子どもの来訪頻度について調査した。最も多かったのは、月に一回が 92 件（29.8%）、次いで半年に一回が 57 件（18.4%）であった。頻度が高いと週に一回、少なくとも年に一回は実家に来訪している。来訪目的は、正月 168 件（54.4%）、顔が見たい 147 件（47.6%）、盆 140 件（45.3%）が多くなっている。来訪頻度と合わせて分析すると、年に一回、半年に一回の頻度では、正月や盆、長期休業の際に来訪していると考えられる。居住地について考えると、距離が遠い地域、宮崎県外に住んでいる子どもが多いと考えられる。月に一回、週に一回の頻度では、顔が見たいときや子や親の記念日、品物を届けるときなどの際に来訪していると考えられる。居住地についても比較的距離が近い、宮崎県内の地域に住んでいると考えられる。

表 6-32 独立かつ別居の子どもの来訪について

独立かつ別居の 子どもの来訪頻度	回答数	回答率 (%)
毎日	34	11.0
3日に一回	19	6.1
週に一回	53	17.2
月に一回	92	29.8
半年に一回	57	18.4
年に一回	48	15.5
ほとんど来ない	26	8.4
その他	57	18.4

その来訪目的	回答数	回答率 (%)
買い出し	38	12.3
正月	168	54.4
盆	140	45.3
長期休暇	53	17.2
子の誕生日・記念日	42	13.6
親の誕生日・記念日	85	27.5
旅行	12	3.9
品物を届けに来る時	59	19.1
顔が見たいとき	147	47.6
相談に乗るとき	43	13.9
病気になった時	57	18.4
その他	41	13.3

注：複数回答。回答率の母数は独立かつ別居の子どものいると回答した 309 とした。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

⑥生活環境・状況について

表 6-33 では、現在の住居での居留意識と理由について分析を行う。「都農町に永住したい」と回答されたのは 341 件（73.3%）で、半分以上の回答者が永住したいと考えている。理由として、「住み慣れた場所で住みたい」、「近くに友人が多い」など地元への思い入れ、愛着を感じる回答があった。また、身体や健康状態についての回答や駅が近いなどの利便性について触れる回答があった。「いずれ転居するつもり」の回答数は 24 件（5.2%）で、理由については町外や宮崎県外から都農町に移住した方が将来的には地元に戻りたいと考える人が一定数存在していたためだと考えられる。「転居したいが永住せざるを得ない」の回答数は 17 件（3.7%）で、「わからない」の回答数は、54 件（11.6%）で 2 番目に多い結果となった。理由としては、子どもや自身の将来の不安やライフプランの変化を案じているためわからないと回答されていると考えられる。

表 6-33 現在の住居での居住意向と理由について

現在の住居での居住意向	回答数	構成比 (%)	その理由 (記述のあったもののみ)
永住したい	341	73.3	死ぬまで住む／住めればどこでもいい／住みなれた所だから／体に異常がなくなるまで／住みなれた土地で住みたい／今の地区が住みやすい／生活に不便でないから／外にでるところがない、家を守らなければならない／近くに友達が多い／住みやすいし、便利だし、駅が近くて市内のアクセスもいい／住み心地が大変よい
いずれ転居するつもり	24	5.2	車を運転できなくなったら奈良に帰る／実家への同居（父母）のため／10年もてばよいだろうという家だから／体が動かなくなれば老人ホーム
転居したいが永住せざるを得ない	17	3.7	子ども達が宮崎市内に住んでいるから近くに住んだ方がよいと思う
わからない	54	11.6	最後に暮らしたいという子どももいる／病気になった時入院する病院が遠い、家族の着替えなどをもっていく
無回答	29	6.2	
合計	465	100.0	

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-34 は、普段の生活で最も使う交通手段について調査した表である。最も多かったのは自家用車 366 件（78.7%）である。この結果から、都農町も例外なく宮崎県の地域特性である車社会であることがわかる。都農町においては、高齢化率や単独高齢世帯が高いこともあり、高齢者による交通事故等の問題への対策を特に考える必要があると言える。二番目に多いのはタクシーで 14 件（3.0%）である。高齢となり自身で運転できなくなった方が、買い物などの日常生活の交通手段として利用していると考えられる。

表 6-34 普段の最も使う交通手段について

最も使う交通手段	回答数	構成比 (%)
バス	0	0.0
自転車	9	1.9
徒歩	4	0.9
ミニバイク（原付）	4	0.9
タクシー	14	3.0
自家用車	366	78.7
家族による送迎	11	2.4
その他	35	7.5
無回答	22	4.7
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-35 で、都農町で高齢期を過ごすうえでの不安について分析する。高齢期を過ごすことに不安を感じていると回答された方は 303 件（65.2%）であった。不安の内容（母数については注 1）は、自身が「車の運転ができなくなった時」242 件（79.9%）が最も多かった。表 6-34 にも関連して、都農町の車での移動が町民の生活にとって重要であることが分かる。次いで、「生活にかかる資金や蓄え」105 件（34.7%）、「屋内や庭の維持管理」104 件（34.3%）、「食材の調達」65 件（21.5%）となっている。特に「屋内や庭の維持管理」については、体が健康な状態であっても、住居内の庭などの管理に苦勞を感じており、加えて空き家の管理が加わった場合には大きく身体的、心理的な負担になることが分かる。「食材の調達」についても、車の運転にかかわる部分であり、都農町的生活基盤である車の役割の大きさが分かる。

表 6-35 都農町で高齢期を過ごすうえでの不安

(不安の有無)		(不安の内容)		(複数回答, N=303)	
不安の有無	回答数	構成比 (%)	不安の内容	回答数	回答率 (%)
不安がある	303	65.2	駅までの移動	11	3.6
不安はない	78	16.8	住宅地内の移動	12	4.0
わからない	50	10.8	車の運転ができなくなった時	242	79.9
無回答	34	7.3	食材の調達	65	21.5
合計	465	100.0	食事の支度	58	19.1
			日常生活での家事	54	17.8
			生活にかかる資金や蓄え	105	34.7
			趣味などの余暇活動ができる場がない	13	4.3
			仕事がない	13	4.3
			NPOやボランティアをする場が少ない	0	0.0
			話し相手や友人がいない	9	3.0
			いざという時に助けてくれる人がいない	25	8.3
			防犯面	20	6.6
			屋内や庭の維持管理	104	34.3
			身寄りがない	11	3.6
			その他	32	10.6
			(その他の記述回答)		
			現在免許返納したため移動手段が無くて不自由／中国の侵略／体力の衰えにより身の回りのことができなくなる／手足が不自由になった時		

注：不安の内容は複数回答。回答率の母数は不安があると回答した 303 とした。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-36 では、永住に関する意向と高齢期を過ごす上での不安とを合わせて分析する。永住する意向があるものの、高齢期に不安を感じている方は 239 件で、最も多い結果となった。居住意向がどの選択であっても、上記のような内容について高齢期に不安を感じる方が多い。

表 6-36 都農町での永住に関する意向と高齢期を過ごすうえでの不安の有無

	不安の有無				合計
	不安がある	不安はない	わからない	無回答	
現在の住居での居住意向					
永住したい	239	61	29	12	341
いずれ転居するつもり	11	4	9	0	24
転居したいが永住せざるを得ない	13	4	0	0	17
わからない	35	6	11	2	54
無回答	5	3	1	20	29
合計	303	78	50	34	465

注：不安の内容は複数回答。回答率の母数は、不安の有無の設問に回答した 303 とした。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-37 から、日常生活のなかで最も充実感を感じるタイミングについて分析する。「趣味やスポーツに熱中しているとき」が 154 件 (33.1%) と最も多い結果となった。「家族団らんのとき」は 135 件 (29.0%) で、二番目に多く独立している子どもと会う機会の一つであることが考えられる。「ゆったりと休憩しているとき」134 件 (28.8%)、「仕事に打ち込んでいる時」130 件 (28.0%) となっている。

表 6-37 日常生活のなかで最も充実感を感じるとき

(複数回答, N=465)

最も充実感を感じるとき	回答数	構成比 (%)
仕事に打ち込んでいる時	130	28.0
恋人と雑談しているとき	6	1.3
勉強や教養の習得などに身を入れているとき	27	5.8
社会奉仕や社会活動をしているとき	34	7.3
趣味やスポーツに熱中しているとき	154	33.1
ひとりでいるとき	28	6.0
ゆったりと休養しているとき	134	28.8
家族団らんのとき	135	29.0
友人と会合、雑談しているとき	119	25.6
とくにない	35	7.5
その他	29	6.2

注：複数回答。回答率の母数は全回答数 465 とした。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-38 から、月に一回以上の来訪者について分析する。月一回以上の来訪者がいるとの回答は、352 件 (75.7%) で、月一回は家族以外と会う機会がある。来訪者の多くは「友人」206 件 (58.5%)、「親戚」211 件 (59.9%)、「隣近所の人」199 件 (56.5%) となった。「隣近所の人」が多い点については、地域住民同士の関係があると考えられる。「友人」「親戚」を除いて関係値が多い人間が「隣近所の人」であることは、今後の地域内の相互扶助の関係が期待できる。来訪者数に関しては、大きく偏りが出なかった。

表 6-38 月に一度以上の来訪者について

(来訪者の有無)			(来訪者の内訳)		(複数回答, N=352)	
月に一度以上の来訪者の有無	回答数	構成比 (%)	来訪者の内訳	回答数	回答率 (%)	
いる	352	75.7	友人	206	58.5	
いない	91	19.6	親戚	211	59.9	
無回答	22	4.7	隣近所の人	199	56.5	
合計	465	100.0	民生委員・行政職員	9	2.6	
			ボランティア	2	0.6	
			SUZUNARIの学生	1	0.3	
			民間の見守り・見回りサービス	3	0.9	
			地域おこし協力隊	2	0.6	
			ツノスポーツコミッション選手・職員	1	0.3	
			その他	49	13.9	

(来訪者数)		
来訪者数	回答数	構成比 (%)
1人	20	5.7
2~3人	68	19.3
4~6人	45	12.8
7~10人	30	8.5
10人以上	33	9.4
無回答	156	44.3
合計	352	100.0

注：複数回答。回答率の母数は月に一度以上の来訪者があるとした回答数 352 とした。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

⑦お住まいの地区について

回答者の住んでいる地区での空き家による不安について調査を行った。表 6-39 をみると、「雑草の繁茂」が空き家による不安として 212 件 (54.2%) と最も多く挙げられた。調査当時 (2022 年 9 月頃) に、台風 14 号が通過した。そのため、不安の内容にある「災害 (地震、台風など) に危険」の回答が 105 件 (26.9%) となっていると考えられる。害虫の発生、90 件 (23.0%) や野良猫の集中、90 件 (23.0%) についても不安として挙げられている。

表 6-40、表 6-41 では、各地区別での空き家によって生じる不安を分析する。各地区別にみても雑草の繁茂が不安として多く挙げられている。下浜地区を中心とした漁村 (下浜) 地域は災害による不安が 17 件 (54.8%)²³多くなっており、海に近いことから台風による被害を

²³ 回答率の母数は下浜地区の回答数 31 件 (100%) として算出したもの。

他の地区に比べて脅威に感じていると考えられる。実際に、下浜地区では2022年9月ごろ発生した台風14号の被害で、数日間停電状態となったことから、台風などの災害による被害を受けやすい地域である。このことから、下浜地区では他の地域に比べて災害による空き家の倒壊などの危険性を感じているのではないだろうか。各章にも記載しているが、下浜地区は接道義務を果たしていない住居が多く、住居同士が非常に密接している地区でもあるため、このような不安が大きくなっていると考えられる。

特に問題と感じないとの回答が多かった地域は、中部バイパス沿い農村地域（坂ノ上、都農組）、旧国道沿い地域（北町、中町、北新町、南新町、松原）、平場農村地域（湯の本、下瓜生、中瓜生）の三つの地域である。これらの地域は、主要な移動道路（国道10号線、名貫通）に近い、または面している地域で、人々の往来が多い。坂本・横張（2016）は、このような広幅員道路や道路の広幅員化が空き家の発生の抑制に有効であることを示唆している。また、広幅員道路が住宅需要を牽引し、空き家の多寡にも関係していると述べている。しかし、図6-1、2から都農町の空き家率をみると旧国道沿い地域では、空き家率が町全域と比べても比較的高い。中部バイパス沿い農村地域、平場農村地域では、高齢化率が10%以上となっており、今後空き家となる可能性のある住居が多いことが分かる。そのため、都農町の特性として住宅需要が低いことなどが考えられる。

表 6-39 地区内の空き家による不安

不安の内容	(複数回答, N=391)	
	回答数	回答率 (%)
地域の景観への悪影響	75	19.2
地価の下落	8	2.0
雑草の繁茂	212	54.2
害虫の発生	90	23.0
野良猫の集中	90	23.0
不審者の侵入・放火	61	15.6
ゴミの不法投棄	44	11.3
災害（地震、台風など）に危険	105	26.9
日常的に不安を感じる	14	3.6
活用した方がよい	45	11.5
特に問題と感じない	82	21.0
隣接の空き家からの住居への木々・雑草の侵入	30	7.7
その他	26	6.6

注：複数回答。回答率の母数は本設問への回答数 391 とした。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-40 各地区別の地区内の空き家による不安

(複数回答、回答率(%))

地区名	地域の景観への悪影響	地価の下落	雑草の繁茂	害虫の発生	野良猫の集中	不審者の侵入・放火	ゴミの不法投棄	に危険(地震、台風など)	災害(地震、台風など)	日常的に不安を感じる	活用した方が良い	特に問題と感ぜない	への接木の空き草からの侵入	その他の	本設問への回答者数
征矢原	11.1		44.4	33.3	11.1	22.2	11.1	22.2				44.4	11.1		100.0
舟川	42.9		71.4		14.3				14.3			14.3			100.0
内野々	25.0	12.5	75.0	25.0		37.5		37.5	12.5	12.5	12.5	12.5			100.0
平山	16.7		83.3	33.3				33.3		16.7	16.7	16.7	16.7		100.0
寺迫	31.3		43.8	18.8	6.3	18.8	6.3	37.5	12.5		18.8	12.5	6.3		100.0
心見	20.0		66.7	33.3	33.3	33.3	13.3	26.7		6.7		6.7	6.7		100.0
長野	16.7	5.6	61.1	33.3	16.7	16.7	5.6	33.3	5.6	22.2	16.7	5.6	5.6		100.0
丸溝	62.5	12.5	62.5	25.0	12.5		37.5	12.5		12.5	25.0	12.5			100.0
木和田	50.0		50.0												100.0
西の郡												100.0			100.0
轟	33.3		33.3			33.3				33.3	33.3				100.0
立野	100.0		100.0	33.3	66.7	33.3	66.7	33.3		33.3					100.0
朝草	20.0		80.0	40.0	30.0		10.0	10.0		10.0	10.0				100.0
佃			33.3	33.3						66.7					100.0
新今別府			20.0		60.0	20.0						20.0		20.0	100.0
新田	12.5		62.5	12.5	12.5	37.5		50.0			25.0				100.0
分子村	33.3		33.3		33.3	33.3		66.7			33.3				100.0
下浜	22.6		38.7	35.5	25.8	9.7	9.7	54.8	3.2	9.7	12.9	6.5	6.5		100.0
福原尾	10.0		100.0	30.0	40.0	20.0	20.0	20.0		10.0		20.0	10.0		100.0
駅前	14.3	4.8	61.9	23.8	33.3	9.5	9.5	23.8	4.8	23.8	19.0		14.3		100.0
北町	22.7	4.5	45.5	18.2	45.5	13.6	13.6	22.7	9.1	9.1	18.2	9.1			100.0
中町	16.0	4.0	64.0	24.0	28.0	16.0	12.0	12.0	4.0	16.0	16.0	8.0	4.0		100.0
北新町			33.3					33.3			33.3				100.0
南新町	43.8		50.0	31.3	31.3	25.0	12.5	56.3	12.5	37.5	31.3	6.3	18.8		100.0
松原	14.3		53.6	25.0	14.3	14.3	7.1	25.0		3.6	25.0	3.6			100.0
湯の本			50.0	12.5				12.5			37.5		12.5		100.0
下瓜生		10.0	30.0	10.0	20.0		10.0	10.0			60.0	10.0	10.0		100.0
中瓜生	14.3		28.6	14.3	28.6	28.6	14.3	14.3			28.6	28.6	28.6		100.0
岩山	16.7		75.0	8.3	25.0		16.7	16.7			8.3	25.0	16.7		100.0
坂ノ上	15.0	5.0	60.0	10.0	15.0	25.0	25.0	20.0		20.0	20.0	10.0	5.0		100.0
都農組	9.5		33.3	23.8	19.0	14.3	4.8	9.5		4.8	42.9	14.3			100.0
牧内			100.0		50.0	25.0	25.0	25.0					25.0		100.0
藤見			100.0	100.0	100.0					100.0					100.0
駅前団地	33.3		33.3		33.3	16.7		33.3		16.7	16.7				100.0
駅前住宅			100.0		100.0			100.0							100.0
旭団地			45.5	54.5	18.2	36.4	36.4	63.6	9.1	9.1	27.3	9.1	9.1		100.0
あけぼの団地	33.3		33.3	16.7	16.7			33.3	16.7	33.3			33.3		100.0
松原住宅			50.0				50.0				50.0				100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-41 地域別の空き家による不安

地域名	(複数回答, 回答数)														
	地域の景観への悪影響	地価の下落	雑草の繁茂	害虫の発生	野良猫の集中	不審者の侵入・放火	ゴミの不法投棄	に危険	災害(地震、台風など)	日常的に不安を感じる	活用した方が良い	特に問題と感じない	への木々・雑草からの侵入	隣接の空き家からの住居	その他
北部山間地域	7	1	20	7	2	5	1	7	2	2	9	3	1	32	
北部バイパス沿い農村地域	15	1	31	11	10	8	8	13	2	2	6	7	4	51	
北部裾野・丘陵地域	3	1	16	7	6	4	2	7	1	5	3	1	2	23	
中部バイパス沿い農村地域	5	1	19	7	7	8	6	6	0	5	13	5	1	41	
旧国道沿い地域	20	2	50	22	26	15	10	25	5	13	21	6	4	94	
平場農村地域	1	1	9	3	4	2	2	3	0	0	11	3	4	25	
西部山間地域	5	0	5	1	2	2	2	1	0	2	1	0	0	8	
南部裾野・丘陵地域	2	0	9	5	3	0	1	1	0	3	1	0	0	13	
南部農村地域	3	0	17	4	9	7	2	8	0	1	4	2	2	26	
漁村(下浜)地域	7	0	12	11	8	3	3	17	1	3	4	2	2	31	
駅前	3	1	13	5	7	2	2	5	1	5	4	0	3	21	
公営住宅	4	0	11	7	6	5	5	12	2	4	5	1	3	26	
計	75	8	212	90	90	61	44	105	14	45	82	30	26	391	

地域名	(複数回答, 回答率 (%))														
	地域の景観への悪影響	地価の下落	雑草の繁茂	害虫の発生	野良猫の集中	不審者の侵入・放火	ゴミの不法投棄	に危険	災害(地震、台風など)	日常的に不安を感じる	活用した方が良い	特に問題と感じない	への木々・雑草からの住居	隣接の空き家からの住居	その他
北部山間地域	21.9	3.1	62.5	21.9	6.3	15.6	3.1	21.9	6.3	6.3	28.1	9.4	3.1	100.0	
北部バイパス沿い農村地域	29.4	2.0	60.8	21.6	19.6	15.7	15.7	25.5	3.9	3.9	11.8	13.7	7.8	100.0	
北部裾野・丘陵地域	13.0	4.3	69.6	30.4	26.1	17.4	8.7	30.4	4.3	21.7	13.0	4.3	8.7	100.0	
中部バイパス沿い農村地域	12.2	2.4	46.3	17.1	17.1	19.5	14.6	14.6	0.0	12.2	31.7	12.2	2.4	100.0	
旧国道沿い地域	21.3	2.1	53.2	23.4	27.7	16.0	10.6	26.6	5.3	13.8	22.3	6.4	4.3	100.0	
平場農村地域	4.0	4.0	36.0	12.0	16.0	8.0	8.0	12.0	0.0	0.0	44.0	12.0	16.0	100.0	
西部山間地域	62.5	0.0	62.5	12.5	25.0	25.0	25.0	12.5	0.0	25.0	12.5	0.0	0.0	100.0	
南部裾野・丘陵地域	15.4	0.0	69.2	38.5	23.1	0.0	7.7	7.7	0.0	23.1	7.7	0.0	0.0	100.0	
南部農村地域	11.5	0.0	65.4	15.4	34.6	26.9	7.7	30.8	0.0	3.8	15.4	7.7	7.7	100.0	
漁村(下浜)地域	22.6	0.0	38.7	35.5	25.8	9.7	9.7	54.8	3.2	9.7	12.9	6.5	6.5	100.0	
駅前	14.3	4.8	61.9	23.8	33.3	9.5	9.5	23.8	4.8	23.8	19.0	0.0	14.3	100.0	
公営住宅	15.4	0.0	42.3	26.9	23.1	19.2	19.2	46.2	7.7	15.4	19.2	3.8	11.5	100.0	
計	19.2	2.0	54.2	23.0	23.0	15.6	11.3	26.9	3.6	11.5	21.0	7.7	6.6	100.0	

注 1：複数回答による。本設問への回答のあったもののみとし、回答率は全体のそれより高い項目を薄灰色で示した。

注 2：地域区分に対応する地区は、表 6-1 に準じる。

⑧空き家・空き地の所有状況について

表 6-42 から、空き家所有者は 46 件（9.89%）であった。表 6-43 で、地区ごとの所有者の分布をみると、大きな偏りは見られないが、下浜地区の所有者が 5 件と最も多い。所有者の年齢は、すべて 50 歳以上であり、単独高齢世帯が 9 件で、高い年齢層となっていることが分かる。所有者の独立子のほとんどが、都農町外で生活・居住している。住宅は木造が 35 件で、そのほとんどが腐朽・破損が進んでいる。空き家の今後の活用方針や管理方針は、活用に向け検討を行っている所有者が多い。しかしながら、立て壊しや利用に向けたリフォームのための費用がないことが問題として挙げられている。

今回、調査を行った空き家を所有している世帯は、高齢世帯で尚且つ県外に子がいる世帯が多いこと、古い木造の住居が多いこと、腐朽・破損状況が悪い住居が多いことが分かった。この結果は、都農町の空き家所有世帯の実態の一部分ではあるものの、この調査以外の空き家所有者も同じような現状であると考えられる。各地区の空き家総数では、現在空き家が少ない地域でも、高齢化率や単独高齢世帯の率が高い地域が多く存在しており、5 年先、10 年先の将来で、空き家が急増する可能性がある。

表 6-42 町内の空き家所有状況

空き家所有状況	回答数	構成比 (%)
所有している	46	9.9
所有していない	337	72.5
無回答	82	17.6
合計	465	100.0

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

また、表 6-43 の空き家の今後の方針をみると 4 件が現状維持、使い道がないと回答している。うち 12 件は、空き家を利用している方で、賃貸で貸している方や倉庫として使っている方が多かった。

表 6-43 町内の空き家所有者の所有状況

所有者 居住地区	同居家族構成	独立子人数と居住地	永住意向	種類(面積)	状態	備考(方針など)	種類(面積)	状態	備考(方針など)	種類(面積)	状態
朝草	■60○60妻	2 東京都、福岡市	永住したい	木造(20)	部分的に腐朽・破損	雨漏り等はないので当面は倉庫代わりで使用予定。もったいない使い方だけだね～					
朝草	□70●70夫	3 町内、宮崎市	永住したい	木造	腐朽・破損なし						
分子村	■70○70妻	2 町内	永住したい		部分的に腐朽・破損	貸家として利用中					
下浜	■80○80妻	2 日向市、宮崎市	永住したい	鉄筋コンクリート造	全体的に腐朽・破損	壊すお金が無いので仕方ありません。そのままです					
分子村	■90	1 宮崎市	永住したい	木造	腐朽・破損なし						
坂ノ上	■60○90母●60兄●60弟	3 愛媛県	永住したい	木造	部分的に腐朽・破損	物置きとして利用					
中町	■60○60妻●90父○90母		永住したい	木造(64)	腐朽・破損なし	仕事で利用					
坂ノ上	■80○80妻	2 大阪府、札幌市	永住したい	木造(15)	全体的に腐朽・破損						
駅前	■70○70妻○30子		永住したい	木造(118)	部分的に腐朽・破損	貸家としている(居住あり)					
岩山	□70	2 町内、埼玉県	永住したい	木造	部分的に腐朽・破損	現在、改築工事を建設会社に要請中					
中町	□60●60夫	2 宮崎市、大分県	永住したい	木造	腐朽・破損なし	今後も住居予定					
心見	□70	宮崎市、大分県	転居したいが永住せざるを得ない	木造	部分的に腐朽・破損	空き家で使い道がない					
轟	■70○70妻●40長男○90母	2 宮崎市	永住したい	鉄骨造	部分的に腐朽・破損	今は貸している					
中町	■80○80妻	2	永住したい	木造(60)							
長野	■70○70妻		永住したい	木造(130)	部分的に腐朽・破損	毎日利用。数年後整理予定					
北新町	■60○60妻	2 東京都、千葉県	永住したい	木造(50)	部分的に腐朽・破損	取り壊し予定、同じ敷地のため(仏壇)毎日利用している					
旭団地	■80○80妻	2 宮崎市	転居したいが永住せざるを得ない	(200)	部分的に腐朽・破損	今後も使用する					
朝草	■80		永住したい								
長野	■80○80妻	町内	永住したい								
轟	■70○70妻		永住したい	木造(23)		一部改造する予定					
都農組	■90		永住したい	木造	腐朽・破損なし						
長野	■60○50妻○40妹●20甥○10娘		永住したい	木造(25)	全体的に腐朽・破損						
坂ノ上	■80○70妻	2 川南町、福岡県	永住したい	木造(100)	腐朽・破損なし						
あけぼの団地	■60○60妻●40子	2 日向市、福岡県	永住したい	木造	部分的に腐朽・破損	いづれ取り壊す					
南新町	□80○40長女	2 福岡県、熊本県	転居したいが永住せざるを得ない			誰かに借りてほしい					
松原	■80○80妻	1 西都市	永住したい	木造(200)	部分的に腐朽・破損						
北町	□60●60夫	3 町内、高鍋町、福岡県	永住したい	木造	腐朽・破損なし	リフォームした					
下浜	■60○50妻		永住したい	木造	全体的に腐朽・破損	取り壊し費用がないため、役場建設課に譲渡をお願いしたい					
寺迫	■70○60妻	2 川南町、宮崎市佐土原	永住したい	木造(160)	部分的に腐朽・破損	現状維持	(80)	部分的に腐朽・破損	現状維持		
下浜	■70○60●40	2 町内	永住したい	木造(28)	部分的に腐朽・破損	なるべく費用がかからないように処分したい。家の周りに広い道がないのでこわすにも大変					
湯の本	■70		永住したい	(400)	全体的に腐朽・破損	いづれ倒壊	(400)	全体的に腐朽・破損		(300)	全体的に腐朽・破損
坂ノ上	■40○60妻○10孫○10孫	3 川南町、日向市、大阪府	永住したい	木造	部分的に腐朽・破損	貸家にしたいが、手続きなどが面倒なため放置している					
中町	□80●90夫	2 町内		木造(496)	腐朽・破損なし	家30坪、土地150坪					
下浜	■60○60妻	3 町内、日向市、愛知県岡崎市	永住したい	木造(52)	全体的に腐朽・破損	兄弟が住んでいる					
都農組	■80		わからない	(33)	全体的に腐朽・破損	現状維持					
北町	□70●80夫	2 町内、宮崎市	永住したい	木造							
福原尾	□70	3 町内	永住したい	木造(35)	全体的に腐朽・破損	倉庫として利用	鉄骨造(35)	腐朽・破損なし	昨年までチャンマーの人に貸していた		
南新町	■60○60妻●90父○90母	2 町内	永住したい	木造	腐朽・破損なし		木造	腐朽・破損なし		木造	腐朽・破損なし
下浜	50○母		わからない	木造	部分的に腐朽・破損						
駅前	■90		永住したい								
松原	■70○70妻	2 町内、川南町	永住したい	木造(100)	部分的に腐朽・破損	取り壊す予定					
中町	■60○60妻○80義母	2 宮崎市、静岡県	永住したい	木造	腐朽・破損なし	当面は倉庫がわり					
南新町	■80○80妻●50次男	2 宮崎市	永住したい	木造(85)	部分的に腐朽・破損	宅地225.19平方メートル					
北町	■60○60妻	2 宮崎市、鹿児島県志布志市	転居したいが永住せざるを得ない	木造(130)	全体的に腐朽・破損	高齢対策のためのリフォーム予定	木造(49)	腐朽・破損なし	亡き母に代わって適時使用する		
中町	□90	3 宮崎市、神奈川県、埼玉県	永住したい	木造(52)	部分的に腐朽・破損						
中瓜生	■60●30長男		永住したい	木造(60)	部分的に腐朽・破損						

注1：世帯構成は四角は世帯主(回答者)、丸は同居者であり、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計を立てている(嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む)子どもとした。空き家面積の単位は㎡。所有状況についての記載のない回答は除外した。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

⑨世帯類型による分析

a. **全体** 表 6-44 から世帯類型別の回答数について分析する。単独世帯で独立子がない世帯 A1、単独世帯かつ独立子がおられる A2 は、将来空き家になる可能性がこの表中では最も高いと考えられる。一世代世帯で独立子がおられない世帯 B1、一世代世帯で独立子がいる世帯 B2 は、本表で最もボリュームが大きく、B2 は 88 件 (18.9%)、B1 は 18 件 (3.9%) となっている。この B1、B2、B3 は、将来ご夫婦のどちらか一方が亡くなられた場合は、単独世帯となる。高齢化率が町内全地区で高い現状を見ると、この B1、B2 の割合が高いことは近い将来早急な対策が必要である。

表 6-44 世帯類型別の回答者数

世帯種別	類型記号	世帯数	構成比 (%)	
単独世帯	独立子なし	A1	25	5.4
	独立子あり	A2	47	10.1
	判別不能・無回答	A3	37	8.0
一世代世帯	独立子なし	B1	18	3.9
	独立子あり	B2	88	18.9
	判別不能・無回答	B3	59	12.7
二世帯世帯	二世帯が高齢 2人同居	C1	11	2.4
	者、あるいは同世 3人同居	C2	20	4.3
	代に高齢者がいる 4人以上同居	C3	9	1.9
三世帯世帯	二世帯が高齢 3人同居	D1	1	0.2
	者、あるいは同世 4人同居	D2	11	2.4
	代に高齢者がいる 5人以上同居	D3	2	0.4
類型該当世帯数 (計)			328	70.5
類型外世帯数			137	29.5
全回答世帯数			465	100.0

注 1：独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注 2：一世代世帯は独立世帯を除く。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

b. **地域別の分析** 表 6-45 から地区別の世帯種類別回答世帯数について分析する。A1 の割合が多い地域は、公営住宅 (13.6%)、平場農村地域 (13.0%)、南部裾野・丘陵地域 (12.5%)、駅前 (12.5%)、北部バイパス沿い農村地域 (11.1%)、中部バイパス沿い農村地域 (9.4%) であった。これらの地域は、すべて高齢化率が 40%以上、単独世帯の割合が高い地域である。またこれらの地域の、空き家率をみるといずれも高い割合ではないものの、近い将来多くが空き家となる可能性が高くなっている。

A2 の割合が高い地域は、公営住宅 (27.3%) 南部農村地域 (26.1%)、中部バイパス沿い農村地域 (18.8%)、旧国道沿い地域 (14.5%) である。A1 と重なっている地域は、公営住宅と中部バイパス沿い農村地域である。この二つの地域については他の地域と比べ、空き家が発生する可能性が高いことが分かる。旧国道沿い地域は、中部バイパス沿い農村地域と近い位置である。空き家率が高く、今後も空き家が増えていくことが考えられる。

B1 の割合が高い地域は、駅前 (12.5%)、西部山間地域 (11.1%)、平場農村地域 (8.7%)、旧国道沿い地域 (8.4%)、北部裾野・丘陵地域 (6.7%)、中部バイパス沿い農村地域 (6.3%) である。

表 6-45 世帯種類別回答世帯数（地域別，上表：実数，下表：構成比（％））

	世帯類型													計
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3		
北部山間地域	1	3	3	0	8	6	1	4	2	0	0	0	28	
北部バイパス沿い農村地域	5	4	9	0	11	8	2	2	0	0	3	1	45	
北部裾野・丘陵地域	1	1	2	1	5	4	0	1	0	0	0	0	15	
中部バイパス沿い農村地域	3	6	3	2	4	6	4	1	2	0	1	0	32	
旧国道沿い地域	5	12	7	7	28	14	3	1	2	0	3	1	83	
平場農村地域	3	3	2	2	6	4	0	3	0	0	0	0	23	
西部山間地域	0	0	0	1	2	1	0	2	2	0	1	0	9	
南部裾野・丘陵地域	1	1	0	0	2	1	0	2	0	0	1	0	8	
南部農村地域	0	6	1	0	10	4	0	1	0	0	1	0	23	
漁村（下浜）地域	1	3	2	2	5	6	1	2	1	1	0	0	24	
駅前	2	2	2	2	3	3	0	1	0	0	1	0	16	
公営住宅	3	6	6	1	4	2	0	0	0	0	0	0	22	
計	25	47	37	18	88	59	11	20	9	1	11	2	328	

(回答数)

	世帯類型													計
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3		
北部山間地域	3.6	10.7	10.7	0.0	28.6	21.4	3.6	14.3	7.1	0.0	0.0	0.0	100.0	
北部バイパス沿い農村地域	11.1	8.9	20.0	0.0	24.4	17.8	4.4	4.4	0.0	0.0	6.7	2.2	100.0	
北部裾野・丘陵地域	6.7	6.7	13.3	6.7	33.3	26.7	0.0	6.7	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
中部バイパス沿い農村地域	9.4	18.8	9.4	6.3	12.5	18.8	12.5	3.1	6.3	0.0	3.1	0.0	100.0	
旧国道沿い地域	6.0	14.5	8.4	8.4	33.7	16.9	3.6	1.2	2.4	0.0	3.6	1.2	100.0	
平場農村地域	13.0	13.0	8.7	8.7	26.1	17.4	0.0	13.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
西部山間地域	0.0	0.0	0.0	11.1	22.2	11.1	0.0	22.2	22.2	0.0	11.1	0.0	100.0	
南部裾野・丘陵地域	12.5	12.5	0.0	0.0	25.0	12.5	0.0	25.0	0.0	0.0	12.5	0.0	100.0	
南部農村地域	0.0	26.1	4.3	0.0	43.5	17.4	0.0	4.3	0.0	0.0	4.3	0.0	100.0	
漁村（下浜）地域	4.2	12.5	8.3	8.3	20.8	25.0	4.2	8.3	4.2	4.2	0.0	0.0	100.0	
駅前	12.5	12.5	12.5	12.5	18.8	18.8	0.0	6.3	0.0	0.0	6.3	0.0	100.0	
公営住宅	13.6	27.3	27.3	4.5	18.2	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
計	7.6	14.3	11.3	5.5	26.8	18.0	3.4	6.1	2.7	0.3	3.4	0.6	100.0	

(構成比（％）)

注 1：独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注 2：一世代世帯は独立世帯を除く。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

c. 住宅の状態 A1 の住宅の状態について表 6-46 を用いて分析する。居住期間が 20 年以上の住宅が 16 件となっている。全 25 件中 20 件（80％）が持ち家である。19 件（76％）が木造での建て方となっている。地域分布については、大きな偏りが見られない。

高齢でかつ、20 年以上住み続けている方が多く、木造ということもあり、腐朽・破損状態が悪い可能性がある。高齢になるにつれ、維持・管理が難しい現状があることからさらに居住環境が悪化することが考えられる。

表 6-46 世帯類型別・住宅の状態（A1；単独世帯かつ独立子なし）

地域	調査票 No.	世帯構成	居住期間	住宅形態	建て方	取得方法	増改築・修繕歴		
							改築 時期 内容	増築 時期 内容	修繕 時期 内容
北部山間地域	462	■60	50年以上	持ち家	木造	相続			
	158	■30	1～5年未満	民間の借家	木造				
北部バイパス 沿い農村地域	166	■50	10～20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			10年前 とい、壁ペンキ、床 張り。三年前にも
	235	□70	40～50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	314	■70	20～30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	339	□80	20～30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
北部裾野・丘 陵地域	99	■60	50年以上	持ち家	その他(外わくブ ロック上は木造)	相続			
	168	■70	30～40年未満	持ち家	木造	新築の住居を購入			
中部バイパス 沿い農村地域	274	■30	1年未満	その他(賃貸アパ ート)	鉄筋コンクリート造	その他(賃貸)			
	322	■80	10～20年未満	民間の借家	木造				
	301	□80	50年以上	持ち家	鉄骨造	新築・建て替え	25年前 屋根の付け替え		
旧国道沿い地 域	325	■70	40～50年未満	持ち家	その他(木造と鉄骨 造)	相続	45年前		
	401	■60	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
	405	□70	50年以上	持ち家	木造		17年前		
	458	■40	1～5年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
	238	■70	50年以上	持ち家	木造	相続			42年前
平場農村地域	289	■70	20～30年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
	303	□	30～40年未満	持ち家	木造	相続			
	84	■50	5～10年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
漁村(下浜) 地域	32	■70	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え	20年前		
駅前	355	□70	10～20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	449	□70	20～30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
公営住宅	17	■70	1～5年未満	公営・都市再生機 構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				
	232	□80	30～40年未満	持ち家	木造	相続			
	315	□	5～10年未満	公営・都市再生機 構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				

注 1：世帯構成は四角は世帯主（回答者）、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注 2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

A2 の住宅の状況について表 6-47 から論じる。都農町内に居る独立子をもつ世帯は 9 件（19%）であった。15 件（31%）が 20 年未満の居住年数で、32 件（69%）は、20 年以上の居住年数の住宅である。そのうち、10 件（21%）が 50 年以上の居住年数の住宅である。6 件（12%）が、鉄筋コンクリート造の建て方で、この 6 件すべてが 20 年未満の居住年数であった。しかし、これらの 6 件は公共住宅であることから、この結果であると考えられる。8 件（17%）が相続によって住宅を取得しており、そのうちの 3 軒がリフォーム等を行っている。

町内に独立子を持つ世帯が、9 件（19%）という結果は、子と親の物理的距離が遠いことによる、往来頻度が少ないことが考えられる。高齢化による、買い物難民化や住居管理が困難になること、また、子からの補助が受けづらいことが考えられ、将来にわたって子と親の心理的負担が増していくことが考えられる。

表 6-47 世帯類型別・住宅の状態（A2；単独世帯かつ独立子あり）

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子 人数 居住地	居住期間	住宅形態	建て方	取得方法	増改築・修繕歴		
								改築 時期 内容	増築 時期 内容	修繕 時期 内容
北部山間地域	31	□90	1 川南町	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
	91	□60	3 大阪府	20~30年未満	持ち家	木造	相続	5年前 玄関を広くした	20年前 義母が一人で住んでいたため、私の嫁入りに伴い増築	
	275	□70	2 川南町、宮崎 市	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え		30年前 軒下など日差しが強く狭かったため	15年前 年数が経ち床などが痛んでいたため
北部バイパス 沿い農村地域	228	■80	2 町内、鹿児島 県鹿児島市	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え		30年前	
	233	□90	1 町内	40~50年未満	その他(亡き母の持ち家に居住)	木造		40年前 居住の増築、トイレの水洗化	40年前 居住の増築、トイレの水洗化	
	282	□80	2 川南町、宮崎 市	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え		48年前 子供部屋	
北部裾野・丘陵 地域	362	■80		50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
	182	□70	1 宮崎市	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
中部バイパス 沿い農村地域	77	□70	2 高鍋町、福岡 県	20~30年未満	持ち家	鉄骨造	新築・建て替え			
	96	■70	2 川南町	50年以上	持ち家	木造	相続	11年前 全体的なリフォーム		
	138	■70		50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
	226	■90		40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	311	□90	1 日向市	50年以上	持ち家	木造	相続		10年前	
	348	□90		30~40年未満	持ち家	木造		37年前		
旧国道沿い地 域	34	□60	1	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	41	□90	2 東京都	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	111	□80	2 宮崎市、新富 町	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	116	■80	1 埼玉県	10~20年未満	持ち家	木造	相続			
	150	■70	1 東京都	1~5年未満	民間の借家	木造				
	161	■20		1年未満	民間の借家	木造				
	218	□80		10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	308	□70	1 千葉県	1年未満	持ち家	鉄筋コンクリート造	中古の住居を購入	1年前 外壁のみ塗装し直し利用、他は全てリフォーム		
	344	□80	1 宮崎市	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え		41年前 8畳6畳の続き部屋に1間廊下	
	357	■70	2 町内、愛知県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
平場農村地域	363	□60		10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	379	□70	2 町内、大分県	1~5年未満	持ち家	木造	相続	3年前 お風呂、トイレ		
	20	□80	2 宮崎市	20~30年未満			相続			
	204	□80	2 宮崎市、東京 都	40~50年未満	持ち家	鉄骨造	新築・建て替え			
	202	■70	1 愛知県	5~10年未満	持ち家	木造	相続			
	215	■80		30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
南部裾野・丘陵 地域	37	□80	2 宮崎市	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	20年前		
	58	■	2 町内、宮崎市	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	79	■90	1 宮崎市	50年以上	持ち家	木造	相続			
	181	60	2 川南町、福岡 県	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	292	■80	町内	10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	342	□70	3 町内	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
漁村（下浜） 地域	71	■70		40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	160	□70	1 フランス	40~50年未満	持ち家	木造	その他(親の家)	40年前 部屋の増築	35年前 お風呂、キッチン	
	279	■70		40~50年未満	持ち家	木造	新築の住居を購入			
駅前	81	□80	1 木城町	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	396	■90		50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
公営住宅	78	■70	1 福岡県	1年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				
	142	■70		20~30年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				
	262	■70	4 愛知県	1年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				
	272	□70	2 町内	1~5年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				
	350	□80		10~20年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	木造				
	367	□60	4 町内	10~20年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造	その他			

注 1：世帯構成は四角は世帯主（回答者）、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注 2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

B1の住宅の状況について表6-48から考える。居住年数が50年以上の住宅が2件(11%)、10年未満が8件(44%)、20~30年未満が4件(22%)、30~40年未満が2件(11%)、40~50年未満が2件(11%)となった。14件(77%)が木造での建て方である。相続で取得した住宅はなかった。8件(44%)が新築・建て替えを行っており、そのすべてが木造での建て方である。

夫婦ともに50歳以上の世帯が12件(66%)であることから、今後20年経過するとA1(単独世帯)となることが考えられる。A1と同様に、すでに住居管理や生活に関する支障が出始めている可能性が考えられるため、単独世帯だけでなくB1のような世帯についても対策を拡げる必要があると考える。

表6-48 世帯類型別・住宅の状況(B1; 一世代世帯・独立子なし)

地域	調査票No.	世帯構成	居住期間	住宅形態	建て方	取得方法	増改築・修繕歴		
							改築 時期 内容	増築 時期 内容	修繕 時期 内容
北部裾野・丘陵地域	152	■70○70妻	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え		39年前	
	74	■60○50妻	5~10年未満	民間の借家	木造				
中部バイパス沿い農村地域	305	□40●50夫	5~10年未満	民間の借家	鉄骨造	その他			
	12	■80○80妻	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
旧国道沿い地域	59	■80○80妻	40~50年未満	持ち家	木造	新築の住居を購入			
	206	■80○70妻	50年以上	持ち家	木造	新築の住居を購入		25年前	
	252	■30○20妻	1年未満	民間の借家	鉄筋コンクリート造				
	358	□●60夫	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	361	■80○80妻	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	19年前 区画整理で家をずらす		
	446	□50●70夫	1~5年未満	持ち家	その他(木造、鉄骨造、ユニットハウス)	中古の住居を購入			
	60	■80○80妻	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
平場農村地域	380	■70○70妻	30~40年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
	139	■80○70妻	50年以上	持ち家	木造				
西部山間地域	240	■40○妻	5~10年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
	268	■60○50妻	1~5年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入	3年前 台所、浴槽、トイレ、居室など		3年前 屋根瓦
駅前	354	■70○妻	5~10年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
	460	■50○40妻	1年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
公営住宅	9	■80○60妻	20~30年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				

注1: 世帯構成は四角は世帯主(回答者)、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている(嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む)子どもとした。

注2: 地域区分は表6-3による。

資料: 「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

B2（一世代世帯・独立子あり）についての、住宅の状態について表 6-49 から考える。都農町内に独立子が居る世帯は 20 件（22%）である。居住年数が 50 年以上の世帯は 20 件（22%）20 年未満の住宅は 18 件（20%）であった。20 年以上 50 年未満の住宅は、50 件（56%）である。82 件（93%）の住宅が持ち家である。80 件（90%）が木造での建て方で、木造の住宅（80 件）のうち 14 件（17%）が相続で取得している。相続で取得しリフォームを行っているのは 5 件である。

B2 は、都農町内に居る独立子をもつ世帯が 20 件（22%）であり、子が町外にいるため子からの補助を受けにくい状況が考えられる。持ち家かつ木造の住宅が 80 件（90%）であることから、将来的に住居の管理が難化していくことが考えられる。B2 についても、将来的に多くの世帯が A1 になる可能性が高いため、今後さらに高齢者の住居管理についてサポートや支援策を講じていかなければならないと考える。

表 6-49 世帯類型別・住居の状況 (B2 ; 一世代世帯・独立子あり)

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子 人数	居住地	居住期間	住宅形態	建て方	取得方法	増改築・修繕歴					
									改築		増築		修繕	
									時期	内容	時期	内容	時期	内容
北部山間地域	68	□70 ●70夫			10~20年未満	持ち家	木造	相続						
	92	■70 ○70妻			20~30年未満	持ち家	木造	相続						
	104	■70 ○70妻			1~5年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入						
	164	■70 ○60妻	2	川南町、大阪市	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	193	■70 70妻			50年以上	持ち家	木造	相続				20年前		
	214	■80 ○70妻	3	宮崎市 (2人)、大阪府	50年以上	持ち家	木造	相続	5年前 風呂、トイレ					
	296	■70 ○70妻	2	国富町、埼玉県	50年以上	持ち家	木造	相続	42年前	35年前		15年前		
	394	■80 ○80妻	2	埼玉県	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入	7年前 トイレの増築、玄関に網戸、風呂場窓に防犯用柵					
北部バイパス 沿い農村地域	5	■○妻	1		30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え				1年前		
	6	■80 ○80妻	2	町内、川南町	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え						
	7	■80 ○80妻	3	町内、西都市	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え				4年前 内装一式、フローリング化、雨漏りの修繕など		
	51	■70 ○70妻	2	町内、愛知県	5~10年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入						
	88	□70 ●70夫	3	宮崎市、東京都	30~40年未満	持ち家	その他(木造と鉄骨造)	新築・建て替え	24年前 2世帯に台所、リビング、寝室					
	128	■70 ○70妻	2	高鍋町	40~50年未満	持ち家	木造	相続	28年前					
	212	■80 ○70妻	3	東京都、大阪府、名古屋市	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え				2年前 天井、台所の床		
	234	■70 ○60妻	1	宮崎市	30~40年未満	持ち家	木造	相続				15年前 台風被害		
	243	■60 ○50妻	3	福岡県、熊本県、東京都	50年以上	持ち家	木造	相続						
	255	■80 ○70妻	2	宮崎市、大分市	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
270	■70 ○60妻	2	川南町、宮崎市佐土原	10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	35年前 瓦ふき替、台所改築						
北部裾野・丘陵地域	26	■70 ○70妻	3	町内、西都市	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え	30年前					
	106	■70 ○80妻	1	町内	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	20年前 風呂、トイレの改築			10年前 板の間の張り替え		
	165	■60 ○60妻	2	埼玉県	30~40年未満	持ち家	木造	相続				1年前 外壁修理		
	200	■90 ○80妻	3	町内、大阪府(2人)	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え						
	351	■80 ○70妻	3	町内、美郷町、山口県	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	40年前					
中部バイパス 沿い農村地域	113	■80 ○80妻	2	大阪府、札幌市	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	143	■70 ○60妻			40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え				10年前 屋根の張り替え		
	236	■80 ○70妻	2	川南町、福岡県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	378	■60 ○60妻	2	宮崎市、大分県	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
旧国道沿い地域	14	■70 ○60妻	3	宮崎市、広島県	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え				台所、トイレ、風呂場、床、廊下		
	29	■70 ○70妻	2	日向市、神奈川県	10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	85	□50 ●60夫	2		20~30年未満	民間の借家	鉄骨造							
	95	■80 ○80妻	3	茨城県、東京都	20~30年未満	持ち家	鉄骨造	新築・建て替え						
	133	■80 ○80妻	2	日南、宮崎市	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	134	■80 ○70妻	3	町内、宮崎市、沖縄県	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	144	■80 ○80妻	2		50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え	22年前 新築					
	151	■80 ○80妻			20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	184	■60 ○60妻	2	東京都、千葉県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	216	□70 ●70夫	2	日向市、川南町	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	227	■70 ○70妻	1	日向市	50年以上	持ち家	木造	相続	10年前 リフォーム	10年前 リフォーム		10年前 リフォーム		
	249	■80 ○80妻	1	西都市	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	261	■70 ○70妻	2	日南市、東京都	20~30年未満	持ち家	木造	相続						
	263	■50 ○50妻	2	宮崎市、愛知県	10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	264	■60 ○50妻	2	町内	5~10年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	277	□80 ●80夫		大阪府	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入						
	283	■80 ○80妻	1	東京江戸川区	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	284	■80 ○80妻	2	山口県、千葉県	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え				20年前 トイレ、風呂、床、屋根裏		
	299	□80 ●90夫	2	町内	10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え						
	310	■70 ○妻	2		40~50年未満	持ち家	木造	相続	50年前					
330	□70 ●80夫	2	町内、宮崎市	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			37年前				
347	■70 ○70妻	2	福岡県	10~20年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	10年前						
359	■70 ○70妻	3	日向市、高鍋町、福岡県	40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	10年前 台所、トイレ、風呂 今年も実施	24年前 2階、車庫					
370	■80 ○70妻	4	奈良県、大阪府	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入	15年前 外壁塗り替え、床張り替え、建具張り替え、風呂、台所、ダイニングルーム改修						
390	■80 ○70妻	2		50年以上	持ち家	木造	相続	42年前 増改築						
391	□70 ●70夫	2		40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え							
393	■80 ○80妻	3	町内、延岡市	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え							
408	■80 ○80妻	2	宮崎市、東京都	50年以上	持ち家	その他(木造と鉄骨造)	新築・建て替え		39年前					

表 6-49 世帯類型別・住居の状況 (B2；一世代世帯・独立子あり、つづき)

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子 人数	独立子 居住地	居住期間	住宅形態	建て方	取得方法	増改築・修繕歴		
									改築 時期 内容	増築 時期 内容	修繕 時期 内容
平場農村地域	61	■80 ○70妻	1	高鍋町	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			10年前 風呂場
	153	□80 ●80夫	3	高鍋町、静岡県、愛知県	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			
	194	■70 ○70妻			30~40年未満	持ち家	木造	その他(実家から土地をもらってた)		15年前 6畳二部屋を水洗トイレに	
	286	□80 ●80夫	1	鹿児島	50年以上	持ち家	木造	贈与			
	294	■90 ○80妻	2	町内、宮崎市	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え	50年前		
	328	■80 ○80妻	2	町内、東京都	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え		35年前 子供の成長で狭くなった	2年前 雨戸、キッチン
西部山間地域	187	□80 ○90姉	1	宮崎市	50年以上	持ち家	木造	相続			
	360	■70 ○70妻	2	町内、千葉県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
南部裾野・丘陵地域	2	■60 ○60妻	2	東京都、福岡市	1~5年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			1年前 屋根瓦をセメント瓦から陶器瓦に葺き替えし外壁の塗装をし直した。
	304	■70 ○妻	3	宮崎市、広島県	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
南部農村地域	24	■80 ○80妻	2	東京都、埼玉県	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入	13年前		
	44	■60 ○60妻	3	東京都、大阪府、福岡県	10~20年未満	持ち家	木造	中古の住居を購入			34年前 内装、屋根
	163	■ ○70妻	1	町内	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	199	■70 ○60妻	2	町内	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	2年前 段差をなくし、間取りを広くした		
	221	□50 ●60夫	3	神奈川県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	222	■70 ○60妻	3	町内	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	5年前 外観全体		
	259	■90 ○80妻	2	川南町、小林市野尻	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
	317	■80 ○80妻	2	東京都、神奈川県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	382	□70 ●80夫	2	群馬県	20~30年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	392	■80 ○70妻	2	町内	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			
漁村(下浜)地域	33	■80 ○80妻	2	日向市、宮崎市	30~40年未満	持ち家	木造	新築・建て替え	15年前 子どもの希望で…		
	195	□ ●夫	2	町内	10~20年未満	給与住宅(社宅・寮など)	木造	新築・建て替え			
	231	■70 ○妻	2		40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え		30年前 こども達の成長に向けて	
	319	■70 ○70妻	3	宮崎市、熊本県、福岡県	50年以上	持ち家	木造	新築・建て替え			3年前 屋根、外壁の塗り替え
	374	□70 ●70弟			40~50年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			19年前 床、内壁、天井
駅前	205	■50 ○60妻	3	宮崎市、滋賀県	30~40年未満	持ち家	木造	相続	1年前 お風呂場、和室2室を洋室へ		
	307	■60 ○60妻	2	西都市、兵庫県	5~10年未満	持ち家	木造	新築・建て替え			
	373	■50 ○60妻	1	川南町	10~20年未満	持ち家	鉄骨造	新築・建て替え			
公営住宅	47	■70 ○70妻	2	福岡県、東京都	40~50年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造	その他			
	211	■80 ○80妻	2	宮崎市	40~50年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造	その他			
	291	■70 ○60妻	1	高鍋町	20~30年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	鉄筋コンクリート造				
	368	□80 ●80夫	3	宮崎市、東京都、千葉県	40~50年未満	公営・都市再生機構・公社等の借家	木造	新築・建て替え			

注1：世帯構成は四角は世帯主(回答者)、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている(嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む)子どもとした。

注2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

d. 不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向 A1 の不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向について表 6-50 から論じる。まず、A1 の不動産の名義人と相続準備の状況について論じる。名義人が本人以外であったのは、2 件で（8%）であった。相続準備の状況は、未回答 2 件を除いて 23 件すべての世帯が準備を行っていない状況である。住居の腐朽状況は、6 件（33%）が腐朽・破損ありと回答された。腐朽・破損ありと回答された住宅は、屋根、柱などの基礎、外回り、室内に部分的、または全体的にありとの回答が多い。住居に関する意向は、18 件（72%）が今後も住み続けると回答。リフォーム・建て替えを検討している世帯は 3 件（16%）、相続を検討している世帯は 2 件（11%）であった。

相続準備を行っていない、行えない世帯がほとんどであり、住居に関する意向にも住み続けるということから、将来的に特に空き家となる可能性が高い世帯といえる。腐朽・破損ありの住宅で、住み続けることが考えられ、危険な住宅環境の中で生活しなければならない現状があることも抑えておく。リフォーム・建て替え工事を検討している世帯が 3 件（16%）と少ない点にも留意する。

A2 の不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向を表 6-51 から論じる。A1 の不動産の名義人と相続準備の状況について論じる。

名義人が本人以外の世帯は、6 件(17%)である。相続準備の状況は、行っていない世帯は 26 件（55%）、行っている世帯は 5 件（10%）である。住宅の腐朽状況は、ありが 5 件（10%）、なしが 10 件（21%）である。住居に関する意向については、今後も住み続けると回答したのが 31 件（65%）、リフォーム・建て替え工事の検討が 1 件(2%)、取り壊す予定が 3 件（6%）、子に相続する予定が 7 件(14%)であった。子に相続を考えている世帯で、相続準備を行っている世帯は 2 件（4%）である。

相続を考えている世帯で相続準備を行っていない世帯が 5 件(10%)であることは、空き家の発生要因を考えるなかで、重要な論点である。1 件相続の必要があるができていない、進んでいない回答がある。住み続けるなかで、さらに腐朽状況が悪化していくことが考えられ、これは子への相続へも影響することが考えられる。住居の腐朽状況の悪化による住居管理のコストや手間が増加することも考えると、早期での住居管理やメンテナンスの開始、親から子への住宅状態の確認や話し合いが必要であると考えられる。

B1 の不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向を表 6-52 から論じる。B1 の不動産の名義人と相続準備の状況について論じる。名義人本人以外の住宅はなく、B1 ではすべての住宅の名義人が世帯主本人の名義であった。相続準備を行っている世帯はなく、行っていないと回答したのは 12 件（55%）である。住宅の腐朽状況は、ありが 5 件（27%）、なしが 9 件(50%)である。住居に関する意向は、今後も住み続ける 8 件（44%）、取り壊し予定が 1 件(5%)であった。

表 6-50 世帯類型別・不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向（A1；単独世帯・独立子なし）

地域	調査票 No.	世帯構成	名義人（本人以外）		相続準備		住宅腐朽・破損状況			住居に関する意向				
			土地	住宅	実施状況	内容	屋根柱土台基礎	内容	外回り		内容	室内	内容	
北部山間地域	462	■60			行っていない		無		なし				リフォーム・建て替え工事予定	
北部バイパス沿い農村地域	158	■30			行っていない		無		なし				リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足	
	166	■50			行っていない									
	235	□70			行っていない		無		なし				今後も住み続ける	
	314	■70			行っていない		有 壁や柱に傾きが生じている		部分的にあり	瓦が外れている	部分的にあり	内壁ヒビ割れ		今後も住み続ける
	339	□80			行っていない									
北部裾野・丘陵地域	99	■60					有 瓦の破損、木造の老化		全体的にあり	天井板のゆがみ、虫食い全体	全体的にあり		今後も住み続ける	
中部バイパス沿い農村地域	168	■70					無		部分的にあり	基礎ボンド修理	部分的にあり	刷りボンドとセメント		今後も住み続ける
	274	■30			行っていない		不明		なし		なし		今後も住み続ける	
	322	■80			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
旧国道沿い地域	301	□80			行っていない	姪に相続させるつもり					部分的にあり	雨漏り		今後も住み続ける
	325	■70			行っていない		有 外壁が壊れてきている		部分的にあり	外壁や雨どいが朽ちている	部分的にあり	壁紙が剥がれてきている		今後も住み続ける
	401	■60			行っていない		不明		なし		なし		今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	405	□70			行っていない		不明		なし		なし		今後も住み続ける	
	458	■40			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
平場農村地域	238	■70			行っていない		有 老朽化		部分的にあり	老朽化	部分的にあり	老朽化		今後も住み続ける リフォーム・建て替え工事予定
	289	■70	○100母(別居)(町内)	○100母(別居)(町内)	行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
	303	□	●50甥(別居)(町内)				無						今後も住み続ける	
南部裾野・丘陵地域	84	■50			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
漁村（下浜）地域	32	■70			行っていない		有		部分的にあり		部分的にあり		今後も住み続ける 相続が必要だが話が進まない・できない	
駅前	355	□70			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
	449	□70			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
公営住宅	17	■70					不明		なし		なし		今後も住み続ける	
	232	□80					有		全体的にあり		全体的にあり		その他（取り壊したいが予算がない）	
	315	□			行っていない		不明							

注 1：世帯構成は四角は世帯主（回答者）、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注 2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-51 世帯類型別・不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向（A2；単独世帯・独立子あり）

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子 人数 居住地	名義人（本人以外）		相続準備 実施状況 内容	住宅腐朽・破損状況				住居に関する意向	
				土地	住宅		屋根 柱 土台 基礎	外回り 内容	室内 内容	内容		
北部山間地域	31	□90	1 川南町			行っていない	無		なし		今後も住み続ける	
	91	□60	3 大阪府			行っていない	無		部分的にあり 外壁の下の方が破損	部分的にあり 床がぶよぶよしているところあり	今後も住み続ける	
	275	□70	2 川南町、宮崎市	●80夫		行っている 古いからいららないとのこと	有 床下、風呂場、トイレ、台所	全体的にあり	床下、天井の雨漏り	部分的にあり しみがでてる	リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足	
北部バイパス 沿い農村地域	228	■80	2 町内、鹿児島県鹿屋市				有 シロアリなど	部分的にあり	網戸など	全体的にあり	今後も住み続ける	
	233	□90	1 町内			行っていない	有 全体的に老朽化					
	282	□80	2 川南町、宮崎市	●(別居)()	●(別居)()	行っていない	無				今後も住み続ける	
	362	■80										
北部裾野・丘陵地域	182	□70	1 宮崎市			行っていない	不明	部分的にあり	外壁のよごれ	なし	今後も住み続ける	
中部バイパス 沿い農村地域	77	□70	2 高鍋町、福岡県	●		行っていない	無		なし	なし	今後も住み続ける	
	96	■70	2 川南町			行っていない	無		なし	なし	今後も住み続ける	
	138	■70					無	部分的にあり	テラスの柱の腐朽	部分的にあり	取り壊し予定 相続が必要だが話が進まない・できない	
	226	■90				行っている	不明	なし		なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	311	□90	1 日向市	●60長男(別居)(町内)	●60長男(別居)(町内)	行っている 長男	不明	部分的にあり		部分的にあり	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続 相続が必要だが話が進まない・できない	
	348	□90				行っていない					取り壊し予定	
旧国道沿い地域	34	□60	1			行っていない	不明	部分的にあり	基礎のひび割れ	部分的にあり 扉や窓の建てつけ	今後も住み続ける リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足	
	41	□90	2 東京都				無	なし		なし	子・孫などに譲渡・相続	
	111	□80	2 宮崎市、新富町			行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	116	■80	1 埼玉県			行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける 相続が必要だが話が進まない・できない	
	150	■70	1 東京都				無	なし		なし		
	161	■20				行っていない	不明	部分的にあり	外壁の破損	部分的にあり	一部床の破損	
	218	□80				行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	308	□70	1 千葉県			行っていない	無	部分的にあり	使用していない井戸の屋根が台風14号で落ちた	なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続 その他（本人が住むことができなくなる前に娘に住んでもらう予定）	
	344	□80	1 宮崎市				不明	部分的にあり	ブロック塀の破損	なし	今後も住み続ける	
	357	■70	2 町内、愛知県			行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	363	□60				行っていない	無	なし		部分的にあり	台所に雨漏り	今後も住み続ける
	379	□70	2 町内、大分県			行っている 口頭で伝えている	無	なし		なし	今後も住み続ける	
平場農村地域	20	□80	2 宮崎市			行っていない	無				今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	202	□80	2 宮崎市、東京都				無	なし		なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	204	■70	1 愛知県			行っていない	無				取り壊し予定	
南部裾野・丘陵地域	215	■80		○母(他界)	○母(他界)		有 天井、雨漏り	なし			今後も住み続ける	
南部農村地域	37	□80	2 宮崎市	●夫(他界)	●夫(他界)	行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける	
	58	■	2 町内、宮崎市			行っていない	無	なし		部分的にあり	床、壁の傷	今後も住み続ける リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足
	79	■90	1 宮崎市				無	なし		なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	181	60	2 川南町、福岡県									
	292	■80	町内								今後も住み続ける	
	342	□70	3 町内			行っていない	有 別棟	全体的にあり	別棟	部分的にあり	別棟	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続
漁村（下浜）地域	71	■70										
	160	□70	1 フランス	○母(別居)(町内)	○母(別居)(町内)	行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける	
	279	■70				行っていない	無				今後も住み続ける 相続が必要だが話が進まない・できない	
駅前	81	□80	1 木城町			行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける	
	396	■90				行っている	無	なし		なし	今後も住み続ける	
公営住宅	78	■70	1 福岡県				無	なし		部分的にあり		
	142	■70					不明	部分的にあり	トイレ、2階外壁の破損			
	262	■70	4 愛知県				無					
	272	□70	2 町内			行っていない				部分的にあり	扉、窓の立て付け不良、トイレの窓の雨漏り	
	350	□80										
	367	□60	4 町内			行っていない	無	なし		なし	今後も住み続ける	

注 1：世帯構成は四角は世帯主（回答者）、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注 2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成。

表 6-52 世帯類型別・不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向（B1；一世代世帯・独立子なし）

地域	調査票 No.	世帯構成	名義人（本人以外）		相続準備 実施状況	住宅腐朽・破損状況			住居に関する意向		
			土地	住宅		屋根柱土台基礎	外回り 内容	室内 内容			
北部裾野・丘陵地域	152	■70 ○70妻			行っていない	無	なし	なし	今後も住み続ける		
中部バイパス沿い農村地域	74	■60 ○50妻				不明					
	305	□40 ●50夫				有	しるありで柱が腐朽	部分的にあり	部分的にあり	その他（借家なので今後は不明）	
旧国道沿い地域	12	■80 ○80妻			行っていない	有	部分的に白アリ	なし	なし	今後も住み続ける	
	59	■80 ○80妻				無			部分的にあり	今後も住み続ける	
	206	■80 ○70妻	○70妻（同居）	○70妻（同居）	行っていない	有	家の柱が傾いたりして戸が閉まりにくい	なし	部分的にあり	今後も住み続ける リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足	
	252	■30 ○20妻				無					
	358	□●60夫	●60夫（同居）	●60夫（同居）	行っていない	無		なし	なし	今後も住み続ける	
	361	■80 ○80妻				無		なし			
	446	□50 ●70夫	●父（別居）（町内）	●70夫（同居）	行っていない	無		なし	なし	今後も住み続ける	
平場農村地域	60	■80 ○80妻			行っていない	無		なし	なし	今後も住み続ける	
	380	■70 ○70妻			行っていない	有	床のたるみ、部分的に腐朽	全体的にあり	全体的に古い	取り壊し予定	
西部山間地域	139	■80 ○70妻			行っていない	不明		全体的にあり	全体的にあり	リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足 相続が必要だが話が進まない・できない	
漁村（下浜）地域	240	■40 ○妻			行っていない	有	雨漏り	部分的にあり	部分的にあり	ベランダ下、居間、雨漏り	その他（売る）
	268	■60 ○50妻			行っていない	不明		なし	なし		今後も住み続ける
駅前	354	■70 ○妻			行っていない	無		部分的にあり	部分的にあり	雨どい、波板、戸袋取納棚	今後も住み続ける
	460	■50 ○40妻	○40妻（同居）	○40妻（同居）	行っていない	無		部分的にあり	部分的にあり		今後も住み続ける
公営住宅	9	■80 ○60妻				不明					今後も住み続ける

注1：世帯構成は四角は世帯主（回答者）、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成

B2の不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住宅に関する意向について表6-53から論じる。不動産の名義人については、名義人が本人以外の住宅は7件(8%)である。相続準備の状況は、行っていない世帯が68件(77%)、行っている世帯は6件(7%)である。住宅の腐朽状況は、腐朽ありが21件(23%)、腐朽なしが57件(64%)である。住宅に関する意向は、今後も住み続けるが75件(85%)、子・孫などに譲渡相続と回答した世帯は15件(17%)である。

相続準備を行っている世帯が6件(7%)と少ない。行っている世帯と行っていない世帯での、住宅や世帯の生活状況等での差は見られなかった。行っている世帯6件のうち、腐朽なしが6件中4件である。住宅の腐朽状況は、腐朽あり21件のうち8件が相続で取得した住居である。

相続準備を行っていない世帯68件のうち、町内に独立子が居ない世帯は45件(51%)である。このことから、将来空き家となった場合に管理できる人間が町内に居ない可能性が大きいことが分かる。

表 6-53 世帯類型別・不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向（B2；一世代世帯・独立子あり）

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子		名義人（本人以外）		相続準備		住宅腐朽・破損状況			住居に関する意向
			人数	居住地	土地	住宅	実施状況	内容	屋根 柱 土台 基礎	外回り 内容	室内 内容	
北部バイパス 沿い農村地域	92	■70○70妻							有	全体的にあり	全体的にあり	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続 リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足 相続 が必要だが話が進まない・できない
	104	■70○70妻					行っていない		無	部分的にあり	なし	今後も住み続ける
	164	■70○60妻	2	川南町、 大阪市			行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続
	193	■70 70妻					行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける
	214	■80○70妻	3	宮崎市（2 人）、大 阪府			行っていない		有 すべて	全体的にあり	全体的にあり	今後も住み続ける
	296	■70○70妻	2	国富町、 埼玉県	●父(他 界)	●父(他 界)	行っていない		有 庭、崩れている	なし	なし	相続が必要だが話が進まない・できない
	394	■80○80妻	2	埼玉県			行っていない		不明	部分的にあり 基礎のヒビ割れ	部分的にあり 壁のひび割 れ、引き戸の 傾き	今後も住み続ける
	5	■○妻	1				行っていない		無			相続が必要だが話が進まない・できない
	6	■80○80妻	2	町内、川 南町			行っている		無	部分的にあり 雨どいの破損	なし	今後も住み続ける
	7	■80○80妻	3	町内、西 都市			行っている		有	部分的にあり	部分的にあり	今後も住み続ける その他（次男にすべて相続後、 取り壊し予定）
51	■70○70妻	2	町内、愛 知県			行っていない		不明	なし	なし	子・孫などに譲渡・相続	
88	□70●70夫	3	宮崎市、 東京都	●70夫(同 居)	●70夫(同 居)	行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
128	■70○70妻	2	高鍋町			行っていない		有 1部床が緩い、 家がゆがんでい る	部分的にあり あまどい	部分的にあり 床、内壁	今後も住み続ける リフォーム・建て替え工事をし たいが予算不足	
212	■80○70妻	3	東京都、 大阪府、 名古屋市			行っていない		無	部分的にあり かべ	なし	今後も住み続ける	
234	■70○60妻	1	宮崎市	○80義母 (別居)()	○(別居)()	行っていない		無	なし	部分的にあり 床板はがれ	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
243	■60○50妻	3	福岡県、 熊本県、 東京都			行っていない		有 柱に傾きがあ る。屋根の瓦が ずれてきている	全体的にあり	部分的にあり	リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足	
255	■80○70妻	2	宮崎市、 大分市			行っていない		無	部分的にあり 外壁の少しのヒ ビ割れ	なし	今後も住み続ける	
270	■70○60妻	2	川南町、 宮崎市佐 土原			行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける	
北部裾野・丘 陵地域	26	■70○70妻	3	町内、西 都市			行っている 相続		無	なし	なし	今後も住み続ける
	106	■70○80妻	1	町内			行っていない		有 ガラス戸の鍵が 堅い	部分的にあり 庭のセメント張 のヒビ割れ	部分的にあり 玄関の屋根の 銅板が悪く なっている	今後も住み続ける その他（悪いところが出たら修 理して住む）
	165	■60○60妻	2	埼玉県			行っていない		有 壁の腐食	部分的にあり 外壁の破損	部分的にあり 雨漏り	リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足
	200	■90○80妻	3	町内、大 阪府（2 人）					不明	部分的にあり	なし	今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続 リ フォーム・建て替え工事をしたいが予算不足
351	■80○70妻	3	町内、美 郷町、山 口県			行っていない		無		なし	今後も住み続ける	
中部バイパス 沿い農村地域	113	■80○80妻	2	大阪府、 札幌市			行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける
	143	■70○60妻					行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける
	236	■80○70妻	2	川南町、 福岡県			行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける 相続が必要だが話が進まない・ できない
	378	■60○60妻	2	宮崎市、 大分県	●90父(別 居)()	本人	行っていない		無	なし	なし	今後も住み続ける

表 6-53 世帯類型別・不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向 (B2; 一世代世帯・独立子あり, つづき)

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子		名義人 (本人以外)		相続準備		住宅腐朽・破損状況				住居に関する意向		
			人数	居住地	土地	住宅	実施状況	内容	屋根柱土台基礎		外回り	室内			
									内容	内容	内容	内容			
旧国道沿い地域	14	■70 ○60妻	3	宮崎市、広島県			行っていない		無					今後も住み続ける	
	29	■70 ○70妻	2	日向市、神奈川県					無		なし	なし		今後も住み続ける	
	85	□50 ●60夫	2						不明		部分的にあり	部分的にあり	雨漏り、床がきしむ		
	95	■80 ○80妻	3	茨城県、東京都			行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	133	■80 ○80妻	2	日南、宮崎市			行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける	
	134	■80 ○70妻	3	町内、宮崎市、沖縄県			行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	144	■80 ○80妻	2				行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける	
	184	■60 ○60妻	2	東京都、千葉県			行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける	
	216	□70 ●70夫	2	日向市、川南町	●70夫(同居)		行っていない		無						今後も住み続ける
	227	■70 ○70妻	1	日向市			行っていない		無		なし				今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続
	249	■80 ○80妻	1	西都市			行っていない		無						今後も住み続ける
	261	■70 ○70妻	2	日南市、東京都	○70妻(同居)	○70妻(同居)	行っていない		無		なし	なし			今後も住み続ける
	263	■50 ○50妻	2	宮崎市、愛知県			行っていない		有	バルコニーの木製の手すりの腐食	部分的にあり	ウッドデッキの腐食	なし		今後も住み続ける
	264	■60 ○50妻	2	町内			行っていない								今後も住み続ける
	277	□80 ●80夫	2	大阪府			行っていない		有	床			部分的にあり	床	今後も住み続ける
	283	■80 ○80妻	1	東京江戸川区			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける
	284	■80 ○80妻	2	山口県、千葉県			行っていない		無		部分的にあり	物置かへのタタンのくされ			
	299	□80 ●90夫	2	町内	●60長男(別居)(宮崎市)	●60長男(同居)	行っていない		無		なし	なし	なし		子・孫などに譲渡・相続 リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足
	310	■70 ○妻	2				行っていない		有	障子がきちんとしまらない	全体的にあり	雨戸がこわれている	部分的にあり	扉や窓の建て付け不良、雨漏り	今後も住み続ける
	330	□70 ●80夫	2	町内、宮崎市	●80夫(同居)	●80夫(同居)			有	障子など開きにくい	部分的にあり	いるばしりが割れてきている	部分的にあり	天井板のはがれ	今後も住み続ける リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足
347	■70 ○70妻	2	福岡県			行っている	分筆など	無		なし		なし		今後も住み続ける	
359	■70 ○70妻	3	日向市、高鍋町、福岡県					無		なし		なし		今後も住み続ける	
370	■80 ○70妻	4	奈良県、大阪府			行っていない		無		部分的にあり	サッシ、雨戸の腐朽、	なし		その他 (売却)	
390	■80 ○70妻	2				行っていない		有		部分的にあり		部分的にあり		今後も住み続ける 居住者の長期不在により物置として利用 子・孫などに譲渡・相続 リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足 相続が必要だが話が進まない・できない	
391	□70 ●70夫	2		●70夫(同居)	●70夫(同居)	行っていない		不明		なし				今後も住み続ける	
393	■80 ○80妻	3	町内、延岡市			行っていない		無		なし		なし		今後も住み続ける	
408	■80 ○80妻	2	宮崎市、東京都			行っていない		無						今後も住み続ける	
平場農村地域	61	■80 ○70妻	1	高鍋町	○70妻(同居)	○70妻と本人の共有名義(同居)	行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける	
	153	□80 ●80夫	3	高鍋町、静岡県、愛知県	●80夫(同居)	●80夫(同居)	行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
	194	■70 ○70妻							無					今後も住み続ける	
	286	□80 ●80夫	1	鹿児島	●80夫(同居)	●80夫(同居)	行っていない		有	どだい、壁、柱など	部分的にあり	キジラの破害	部分的にあり	雨漏り	今後も住み続ける
	294	■90 ○80妻	2	町内、宮崎市			行っていない		無						今後も住み続ける
328	■80 ○80妻	2	町内、東京都			行っていない		無		なし	なし			今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	
西部山間地域	187	□80 ○90姉	1	宮崎市			行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける	
	360	■70 ○70妻	2	町内、千葉県			行っていない		無		なし	なし		今後も住み続ける 子・孫などに譲渡・相続	

表 6-53 世帯類型別・不動産の名義人と相続準備の状況、住宅の腐朽状況、住居に関する意向（B2；一世代世帯・独立子あり、つづき2）

地域	調査票 No.	世帯構成	独立子 人数 居住地	名義人（本人以外）		相続準備		住宅腐朽・破損状況			住居に関する意向			
				土地	住宅	実施状況	内容	屋根 柱 土台 基礎 内容	外回り 内容	室内 内容				
南部裾野・丘陵地域	2	■60 ○60妻	2 東京都、福岡市			行っていない		無	なし	部分的にあり	フロアリングの一部に傷、壁紙の一部に汚水跡	今後も住み続ける		
	304	■70 ○妻	3 宮崎市、広島県					無	なし	なし		今後も住み続ける		
南部農村地域	24	■80 ○80妻	2 東京都、埼玉県			行っていない		有 雨漏り	部分的にあり	屋根の瓦が破損		リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足		
	44	■60 ○60妻	3 東京都、大阪府、福岡県	○60妻(同居)	○60妻(同居)	行っていない		有 外壁、床等の腐朽	全体的にあり		全体的にあり	扉、窓からの雨漏り	今後も住み続ける	
	163	■ ○70妻	1 町内			行っていない		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	199	■70 ○60妻	2 町内			行っていない		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	221	□50 ●60夫	3 神奈川県	○80義母(別居)()	●60夫(同居)	行っていない		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	222	■70 ○60妻	3 町内	○60妻(同居)		行っていない		有 四方屋根の1カ所が変形	なし	なし	なし	今後も住み続ける	リフォーム・建て替え工事予定	
	259	■90 ○80妻	2 川南町、小林市野尻	不明	●60息子(別居)(町内)			無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	317	■80 ○80妻	2 東京都、神奈川県			行っていない		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	382	□70 ●80夫	2 群馬県			行っていない		有					今後も住み続ける	
	392	■80 ○70妻	2 町内			行っている		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける	子・孫などに譲渡・相続	
漁村（下浜）地域	33	■80 ○80妻	2 日向市、宮崎市			行っている		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	195	□ ●夫	2 町内					無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
	231	■70 ○妻	2			行っていない		有 壁などに少々傾きがある	なし	部分的にあり	窓の建て付け不良	今後も住み続ける		
	319	■70 ○70妻	3 宮崎市、熊本県、福岡県			行っていない		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
駅前	374	□70 ●70弟		●父(他界)	●70兄(別居)(町内)	行っていない		有 柱に傾き	部分的にあり	外壁の塗り替え時期が過ぎている	部分的にあり	窓や障子の建て付け不良	今後も住み続ける	
	205	■50 ○60妻	3 宮崎市、滋賀県	○義母	●義父	行っていない		無					今後も住み続ける	
	307	■60 ○60妻	2 西都市、兵庫県			行っていない		無	なし	なし	なし	今後も住み続ける		
公営住宅	373	■50 ○60妻	1 川南町			行っていない		無	なし	住宅メーカーが65年まで定期点検にくる	なし	今後も住み続ける	リフォーム・建て替え工事をしたいが予算不足	
	211	■80 ○80妻	2 宮崎市			行っていない		無					今後も住み続ける	
	291	■70 ○60妻	1 高鍋町					有 壁にクラックあり	なし	部分的にあり	壁にクラックあり		今後も住み続ける	
	368	□80 ●80夫	3 宮崎市、東京都、千葉県			行っていない		不明					今後も住み続ける	その他（町営住宅なので住めるまで住む、その後は未定）

注1：世帯構成は四角は世帯主（回答者）、黒塗りは男、白抜きは女とし、年齢は四捨五入年齢とした。また、独立子は別居して独立して生計をたてている（嫁ぎ先等の世帯に入っているケースも含む）子どもとした。

注2：地域区分は表 6-3 による。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果により瀬川ゼミ作成

⑩まとめ

今回の調査では、都農町の高齢化率が高く 65 歳以上の単独世帯の割合が多い世帯からの回答を目指して配布を行い、配布数 2460 世帯に対して 465 世帯で 18.9%の回収率となった。その中で、65 歳以上の高齢者からの回答が 67.6%で半数以上を占めていたことから、おおよそ狙い通りの結果が得られたと考えられる。

回答者の世帯構成は、単独世帯の構成比が 23.4%で、2020（令和 2）年度国勢調査における宮崎県の単独世帯の割合 35.9%よりも低い結果となった。しかし、都農町においては単独世帯よりも一世代世帯が多く存在しており、世帯構成員の年齢が高いため、将来的に住居の管理者の有無をはじめとする空き家に関する問題が発生する可能性高いと考えられる。

本調査の傾向として、独立子をもつ世帯は 309 世帯（66.5%）、そのうち町内に独立子が住んでいる世帯は 90 件（19.4%）、町内に独立子が住んでいない世帯 219 件（47.0%）である。そのうち、月一回来訪する世帯は 77 件（16.6%）で最も多い。地域別にみると、単独世帯で独立子がいない世帯は現在、空き家率が他地域よりも低い傾向がある。そのため、今後地域内の空き家率が高くなる可能性が高いといえる。また、高齢かつ 20 年以上住み続けている方が多く、多くが木造ということもあり、腐朽・破損状態が悪い可能性がある。高齢化など時間がたつにつれ、維持・管理が体力的にも難しいことからさらに居住環境が悪化することが考えられる。

居住年数 30 年以上の住居が南部裾野・丘陵地域、駅前、公営住宅を除き約半数かそれ以上を占めており、定住し続けている町民が多いが、木造住宅が大半であるため、今後住居の老朽化が発生する懸念も存在する。

また、独立子がいる世帯は半数以上が県外に居住しているため、独立子との相続についての話し合いの機会や帰郷の予定の有無が空き家の発生に関わってくると考えられる。特に、独立子がいる単独世帯は町外に子がいる場合が多いため、住居の今後を考える上では早いうちに方針を決定する必要があると言える。現在居住中の町民は永住したいと考えている人が 7 割以上を占めており、高齢の方も多いため将来的な住居の相続先や管理人の存在が重要であると言える。

町民の交通手段として自家用車が 8 割弱を占め、高齢期を過ごすうえで運転ができなくなった時に対して不安を抱いており、それに関連して食材調達にも不安を感じていた。これらの不安を理由に将来的に転居する意思を持つ人も一定数存在した。

また、不安に関しては、屋内や庭の維持管理に対する負担感を感じている人もおり、高齢になるほど住居の管理が身体的に難しいことが分かる。独立子のいない一世代世帯の中でも、高齢な世帯は今後数年から数十年のうちに単独世帯へと推移することは避けられず、独立子がいる場合でも単独世帯になる可能性はあるため、単独世帯だけではなくそうした世帯への対策を重点的に行う必要がある。

地域内の空き家による不安として雑草の繁茂が挙げられ、漁村（下浜）地域では特に災害に際しての不安が多くみられた。そのため、空き家の管理や防災への取組みが地域住民の不安解消には欠かせないと考えられる。

空き家所有者は回答者全体の 10%以下で少なかったが、それらの世帯は子が県外に居住していたり、腐朽・破損状況が悪かったりと活用や管理が難しい状況に置かれている。そうした空き家は、上記で述べたような内容から今後も増加すると考えられ、地域住民の不安にも

関わってくるため、すでに空き家になっている住居や今後空き家になる懸念のある住居への対策が重要であると考えられる。

相続においては、子のいない単独世帯が最も空き家増加の要因となり得るが、そうした世帯のほとんどが永住する予定でありながらも、相続先もないため相続等の準備ができていない状況にあり、世帯主の死後の住居の管理・処分方法が課題となる。独立子のいる単独世帯についても、今後も住み続ける予定の世帯が半数以上で、相続準備を行っていない世帯も半数以上であった。相続するか否か決まっていない世帯であっても、将来的な管理コストを考える上では方針を早いうちに決定し、それに沿った管理を行う必要があると考えられる。

独立子のいない一世代世帯は、相続の準備が行われていない世帯が多く、半数以上が住居を今後どうするつもりであるか意向が決まっていないため、単独世帯となった際に困ることの無いよう意向を考えておく必要があるだろう。

相続先として有力であると考えられる、独立子がいる一世代世帯については、相続準備が行われていない世帯が70%以上である。そうした世帯の半数以上の子が町外に居住しているため、関わる機会が少ない可能性がある。住居の空き家化防止を考える上では特に、町外の子に相続するか否か、相続した場合、住居の管理はどうするのかを十分に検討しておく必要があると言える。

独立子のいる単独世帯・一世代世帯は、子との話し合いなどによる方針の共有が求められ、特に町外に子がいる場合は単に相続するだけでなく、管理についても考えなければならない。独立子のいない単独世帯・一世代世帯は相続先もない場合が多いため、本人達もどうすればよいかわからない状況にあることが多い。この背景には、永住の意向を持つ世帯が多く、自身の持ち家を生前に手放すことも難しい状況にあることが、住居の意向を決定することをより困難にしている。

2. 町民ヒアリングによる調査

本章では、町民に対して行ったヒアリング調査で得られた回答や意見等を整理し、町民の住居と生活環境に対する考えや、空き家対策に対する思いを考察する。本調査は、前章で行った都農町における住居と生活環境に関する調査の回答の中から、ヒアリングに応じていただけるとの回答を得られた町民に対して改めて電話連絡したうえで訪問ヒアリングを実施した。アポイントメント先については、空き家を所有している世帯、高齢の単独世帯または一世代世帯、高齢化率が特に高い地区に住む世帯を中心に選定した。ヒアリングに応じていただいた回答を得られた数は 461 件である。実際にヒアリング調査を実施した数は、17 件である。質問は返送された回答を基に口頭で行い、各項目の回答についての深掘りを行った。

(1) 属性と別居子について (表 6-54~56)

本節では、町民に対するヒアリング調査によって得られた回答を町民ごとに記録する。以下では、得られた主な回答内容を示す。ヒアリングを行った 17 名は都農町北部の地区から順に A から Q とする。

①対象者の属性

ここでは、ヒアリング調査で得られた対象者本人とその家族とのかかわりについて整理する。

A²⁴は岩山地区出身で征矢原地区に住む 70 代の女性であり、夫と 2 人で暮らしている。夫は征矢原地区で生まれ育っており、現在は建築関係の会社を経営している。現住居が会社の事務所を兼ねている。A は絵画や書道、短歌を楽しみながら過ごしている。別居子として長男と次男がいる。

B は征矢原地区に住む 80 代の男性であり、夫妻で居住している。出身は東京都であり、埼玉県に在住していた。退職後に都農町へと転居し、現在移住 13 年目である。別居子が長男と次男の 2 人いる。

C は、寺迫地区で生まれ育った 70 代の男性であり、現住居には夫婦で居住している。以前は農家として働いていたが、現在は退職してグラウンドゴルフやカラオケなどの余暇活動を楽しんでいる。週に 2 回は自身の運転で、街へと買い物に出かけている。別居子は長男、次男、長女の 3 人である。

D は心見地区に住む 70 代の女性である。現住居には一人で暮らしている。別居子が大分県と宮崎市内に合計 2 人いる。

E は丸溝地区に住む 60 代の男性であり、妻と母の 3 人で暮らしている。宮崎市に住む娘と神奈川県に住む息子がいる。

F は長野地区で生まれ育った 50 代の男性であり、父と妻との 3 人で居住している。F は日向市に住んでいたが、父との同居のために都農町へと帰郷した。F は現在、都農町外の会社に勤めている。子はいないとのことであった。

G は長野地区に住む 70 代の女性であり、夫と次男の 3 人で居住している。現在は農業を営んで生活している。別居氏は長男、長女、次女の 3 人いる。

H は都農町出身で、坂ノ上地区に住む 60 代の男性である。住居には妻と二人で暮らしてい

²⁴ 調査票上での世帯主は夫であったが、実際にヒアリング調査に対応していただいたのは妻であった。

る。同じ敷地内に義理の父母が住んでいる住居も立地している。別居子は2人いる。

Iは北町地区に住む60代の女性であり、現在は一人で暮らしている。別居子は2人いる。

Jは都農町出身で中町地区に住む60代の女性であり、夫と二人で暮らしている。別居子は、息子と娘の2人である。

Kは松原地区に住む60代の男性であり、妻と二人暮らしをしている。別居子は息子と娘の2人である。

Lは松原地区に住む70代の男性であり、妻と二人暮らしをしている。Lの出身地は奈良県であり、退職後に都農町へ転居した。別居子が4人いる。

Mは湯の本地区に住む70代の男性であり、現住居には一人で暮らしている。Mは以前、東京都に住んでいたが、父親が倒れたことで宮崎県内へと転居し、その後、母親が高齢になり弱ってきたことを機に都農町へと帰郷した。現在Mは、都農町内で会社に勤務して生活している。以前は母と暮らしていたが、母を施設に預けたことで一人暮らしとなった。Mは4人兄弟であり、各々が県外や町外、町内にある前住居の近くに住んでいる。子はいないとのことであった。

Nは朝草地区で生まれ育った60代の女性主婦であり、住居には夫婦で同棲している。住居の隣に畑を借りて家庭菜園を作って楽しんでいる。高齢になってきたことから、車での移動範囲が縮小し、買い物などに不便さを感じていた。別居子は3人いる。

Oは佃地区に住む60代の男性であり、現住居には母と妻の3人で暮らしている。週に1、2回は自身の運転で街や都農町外に行き、買い物をしている。別居子が一人いる。

Pは新今別府地区に住む60代の女性であり、現住居には一人で暮らしている。別居子については娘が3人いる。

Qは下浜地区に住む60代の男性であり、父母と妻の4人で居住している。現在、Qは役場に勤めている。Q夫妻は都農町内の別の地区に土地を購入し、住居を建てる予定であったが、父母との同居のために現住居へと転居した。別居子は4人いる。

表 6-54 対象者の属性

地区名	対象者	世帯主の属性	出身地	同居している家族
征矢原	A	男性(70代)	町内	妻(70代)
征矢原	B	男性(80代)	東京都	妻(70代)
寺迫	C	男性(70代)	町内	妻(70代)
心見	D	女性(70代)	町内	なし
丸溝	E	男性(60代)	町内	母(90代), 妻(60代)
長野	F	男性(50代)	町内	父(70代), 妻(50代)
長野	G	女性(70代)	町内	夫(70代), 次男(40代)
坂ノ上	H	男性(60代)	町内	妻(50代)
北町	I	女性(60代)	町内	なし
中町	J	女性(60代)	町内	夫(60代)
松原	K	男性(60代)	町内	妻(60代)
松原	L	男性(70代)	宮崎市	妻(70代)
湯の本	M	男性(70代)	町内	なし
朝草	N	女性(60代)	町内	夫(70代)
佃	O	男性(60代)	町内	母(90代), 妻(60代)
新今別府	P	女性(60代)	町内	なし
下浜	Q	男性(60代)	町内	父(90代), 妻(60代)

注：世帯主の属性は、左が性別、右が年齢。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

②別居子の状況

A の長男と次男はそれぞれ、都農町内と宮崎市内に居住している。2 人とも進学のために一度県外へ出ているが、現在は帰郷して C の夫が経営する会社で役員として勤めている。同じ会社に勤めているため、C と子は高頻度で会っている。また、C も孫の送迎に行くなど、交流は活発になされている。今後については話し合っていないが、どちらかが会社を継ぐだろうと考えている。

B の長男と次男は 2 人とも、埼玉県に居住している。2 人は 3、4 年に一回ほど来訪している。P 夫妻は今後、車を使わなくても移動ができる場所に移住する可能性がある。長男が現住居を気に入っているため、長男家族が移住し、現住居を相続する可能性がある。

C の長男と次男は、進学や就職のために県外で生活をしてきたが、現在は都農町へと帰郷し、C と同じ敷地内にそれぞれの住居を建てて居住している。長女は西都市に家族と共に居住している。C は長男と次男と毎日必ず顔を合わせており、長女は月に一回は炊事・洗濯をはじめとした家事を代わりに行うために来訪している。将来的には次男が家業である農業を継ぐ予定である。

D の別居子は、大分県と宮崎市に住んでいる。宮崎市内に住む子は、月に 1 回 D のもとを訪れている。その際に消耗品の買い出しに 2 人で出かけている。普段は週に一回とくし丸²⁵を利用して食料品を購入している。別居子 2 人はそれぞれが家を持っているため、帰郷する予定はない。

E の娘は月に 2 回以上帰ってきており、息子は年に 2 回程度帰ってくる。E としては、別居子に帰郷してほしいという気持ちはなく、子の意思に任せているとのことであった。

G の別居子は長男、長女、次女の 3 人であり、大阪府、奈良県、宮崎市に居住している。宮崎市に住む次女は月に一回来訪するが、他の 2 人はほとんど帰ってくることはない。今後帰郷する予定はなく、話し合う機会も設けていない。

²⁵ とくし丸とは移動販売方式のスーパーのことである。

Hの別居子は、大分県と宮崎市に居住しているが、1か月に一回はHに会いに帰ってくる。特に、宮崎市に住む子は休日に帰ってくることが多い。将来的には、現住居にどちらかの子が現住居に住む可能性がある。

Iには別居子が二人おり、一人は大分県に住んでいるが、もう一人は現住居の隣にある、Iが以前住んでいた住居で暮らしている。隣に住む子は毎日会うが、大分県に住む子は半年に一回会う程度の交流である。今後も、同居予定はなく、それぞれの住居で暮らすつもりである。

Jの息子は宮崎市、娘は大分県に住んでいる。娘は休日によく帰ってきており、息子は季節の変わり目や盆、正月などの際に帰ってきている。二人とも借家であるが、今後帰郷する目途はたっていない。

Kの息子は川南町、娘は都農町内に住んでおり、娘は3日に一回は帰ってきている。2人とも近くに住んでおり、高頻度で訪れるため、不安はない。将来的には、2人とも現住居に帰りたいたいと言っているとのことである。

Lの別居子は、奈良県と大阪府にあわせて4人住んでおり、新型コロナウイルスが流行する前は年に一回ほど来訪してきていたが、現在はほとんどない。子が都農町内に転居する予定はなく、いずれはLが奈良県に帰郷する予定である。

Nの別居子は、都農町内と宮崎市に居住している。半年に一回程度は3人のうち1人が帰ってきており、正月やお彼岸などの時期にも帰ってくる。別居子が今後帰郷するの否かは未定である。

Oの別居子は、新型コロナウイルス流行前は孫の顔を見せに帰ってくるがあったが、現在はほとんど来ることがなくなり、帰郷する予定もない。

Pには3人の娘がおり、県外と都農町内、宮崎市に居住している。宮崎市に住む子が3か月に一回ほど帰ってくるが、自分から子に会いに出かけることの方が多い。別居子が帰郷するかどうかは未定である。

Qには別居子が4人おり、宮崎市に2人、静岡県、東京都に居住している。宮崎市に住んでいる子は週に一回や月に一回帰ってくるが、県外に住んでいる子は1年に一回帰ってくる程度である。県外の孫に会いたいがあまり会えていないという状況である。別居子が帰郷する予定は現在のところ立っていないが、子が定年した後であれば帰郷する可能性がある。

表 6-55 別居子の生活状況

地区名	対象者	別居子の生活状況
征矢原	A	長男、次男がおり、二人とも本人の会社で役員として働いている。長男は東京へ出たが、結婚をきっかけに宮崎市へと帰ってくる。次男は東京の大学を出た後、都農(松原)へ帰ってくる。長男、次男にも子がいる。孫(次男の子)は、通勤ついでに親子でよく訪れる。
征矢原 寺迫	B	埼玉県に二人の子が住んでいる。3~4年に一回来訪する。
	C	長男は東京の学校を卒業し、宮崎県内に就職。次男も宮崎県内に勤務、看護師となった長女は西都市に嫁いだ。月に一度は家事をまとめてするために来訪する。次男が夫妻の面倒をみるという約束のもと相続する予定。長男の子は、福岡に働きにでていたが、現在は帰郷し県内で勤めている。
心見 丸溝	D	娘が月に一回帰ってきている。
	E	宮崎市と神奈川県に子が住んでいる。宮崎市の子は月に二回、神奈川県の子は年に二回帰ってくる。
長野	F	子はいない。
長野	G	3人はそれぞれ、大阪府、奈良県、宮崎市に居住している。
坂ノ上	H	長女が大分へ、相手の実家に嫁いでいる。月一回、来訪してくれる。次女は宮崎市内で病院勤めをしており、休日よく帰ってきている。
北町	I	都農町内と大分県に子が住んでいる。都農町内の子は、現住居の隣に住んでいるため、毎日顔を合わせる。大分県の子は、半年に一回来訪する。
中町	J	娘は宮崎市、息子は大分県に住んでいる。二人とも住居は借家である。娘は休日に帰ってくる。息子は年に数回帰ってくる。
松原	K	娘は都農町内に住んでおり、息子は川南町に住んでいる。娘が3日に1回来訪する。
松原	L	奈良県や大阪府に子が住んでいる。基本的に、子が来訪することはない。本人が子が住んでいる奈良県に行くことはある。
湯の本 朝草	M	子はいない。
	N	都農町内と宮崎市内にそれぞれ子供が合計で3人いる。基本的に半年に一回程度帰ってくる。その他にも、正月やお彼岸に帰ってくる。
佃	O	コロナ発生前は来訪があったが、現在はほとんどない。
新今別 府	P	一人は、都農町に住んでいる。残りの娘2人は、宮崎市内などへ嫁いでいる。宮崎市内へ出かけることが多いため、自ら独立されたお子様に会いに行っている。子が来訪するのは、3か月に一回ほど。
下浜	Q	4人の子がおり、全員が宮崎市や静岡県、東京都に住んでいる。宮崎市に住む子は、週に1回から月に1回来訪する。県外の子は、年に1回帰ってくる程度。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

表 6-56 別居子の将来設計

地区名	対象者	別居子の将来設計
征矢原	A	今後も家業も家も引き継いでくれるだろう。
征矢原	B	長男が現住居を気に入っているため、相続する可能性がある。
寺迫	C	次男が家業を継承予定。
心見	D	二人とも別の場所に家庭・持ち家があり、帰ってくる予定はない。 次女も宮崎市に家を持っており、今後都農に帰ってくる予定は立っていない。大分にいる姉と、年一回会う際に、空き家や相続についての話を行っているが見通しは立っていない。母が元気なうちに、空き家の問題について解決したいと考えている。
丸溝	E	子の意思に任せている。帰ってきてほしいとは思っていない。
長野	F	子はいない。
長野	G	宮崎市に住む子は、月に一回ほど来訪する。それ以外はほとんど帰ってこない。
坂ノ上	H	妻の父と母の実家が空き家になったら、手を加えて次女が住む可能性がある。
北町	I	今後も、それぞれの住居に住み続けるつもりである。
中町	J	現状、帰郷の目途はたっていない。
松原	K	二人とも、いずれは都農町に帰ってくる予定。
松原	L	今後も県外で居住し続ける予定である。
湯の本	M	子はいない。
朝草	N	未定である。
佃	O	未定である。
新今別府	P	未定である。
下浜	Q	今のところ帰郷する予定はない。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

(2) 地区ごとの環境変化の現状(表 6-57、58)

①各地区の概況

A の住む征矢原地区では、子どもの減少がここ数十年で見られる。昔は宮崎交通のバスも周辺を通っており、バス一台に乗りきるほどの人数がいたが、利用者減少によって廃線となった。代替として、コミュニティバスが朝昼夜に周回している。現在 A が把握する限りで、地区内には中学生が 1 人と赤子が 2 人しかいない。高齢化も進んでいるため、廃村を危惧していた。

A と同じく征矢原地区に住む B の話では、道路の両脇に草が生い茂って狭くなり、対向車がセンターラインを越えてくることがしばしばあった。台風の際には道路に水が溜まることやがけ崩れすることがあり、人や車が通行できないこともあった。都農町では、タクシーの運転手が少ないため、順番待ちになることが多いとのことであった。

C の住む寺迫地区では、40、50 代の住民が少なく、地区で結成されている青年団の団員も減少傾向にある。老人会も会員の高齢化が進んでおり、平均年齢は 89 歳となった。それに加えて、入会人数よりも自然減少による退会人数の方が多く現状となっている。地区内には 70 代以上の住民が 35 人以上いるものの、老人会への入会意欲がないことがアンケート²⁶によって明らかとなった。かつては婦人会が存在したが、4、5 年前に解散した。地区住民の多くは、子が町外へと転居している。そのため、将来の生活に対する不安を抱える人が多いとのことであった。昔は、周辺に小売店が何店舗か存在していたが、現在は全て廃業している。

D の住む心見地区では、数十年前には周辺住民のほとんどが農家であった。数十年前は地区内にも子どもが多くいたが、現在はほとんどいなくなった。現在、対面での住民同士の関わりはほぼなく、同級生の家以外は住民の顔が分からないほどである。

E の住む丸溝地区は、自治会の高齢化が見られる。

F の住む長野地区は、山が開かれて土地が広がったことで、数十年前と比較して住居や世帯数は増加したが、子どもの数は減少している。また、長野地区は土地が安く小学校までの便も良いと感じていた。その一方で、バス停や駅までの交通手段が少ない、都農町の物価が日向市等と比較して物価が高いとも感じていた。

F と同じく長野地区に住む G の話では、住民同士のまとまりは強いが個人主義も強いことを特徴として挙げていた。G は住居で、手づくり酵素を用いる教室を定期的に主催しており、住民が集う場所を提供している。

H の住む坂ノ上地区は、70 代以上の住民が多い状況である。

I の住む北町地区では、子どもの人口が減り老人会の人数が地区内の子供の人口を上回った。I の住居の近所には管理されていない空き家が存在しており、狸などの動物の住処となっている。

J の住む中町は、新しい住居がここ 10 数年で増えており、県外からの移住者も増加している。同時に、子どもの人口も増加している。しかし、子どもの遊ぶ場所が少ないという意見があった。

K の住む松原地区は、50 年前と比べて子どもの数は減っている。その一方で、住居数は増加している。交流の機会自体は少ないため、新たな移住者の顔が分からないなど地区内の関係性

²⁶ ここでのアンケートは、寺迫地区で老人会が実施したものである。

が薄くなった。同じく松原地区に住む L の話では、直近 15 年で 3 軒のアパートが建設され、住民が増加した。住民間の関係性よりも仕事の関係性を重視する住民が増えているとのことであった。また、周辺に空き家があったものの、取り壊しもなされており不安はない。老人クラブがあり、現在は 40 人弱が加入している。一方で、自治会の加入率は減少傾向にあり、住民の 6 割程度である。

M の住む湯の本地区については、深く伺うことができなかったが、大型小売店が立地したことで、買い物の便が良くなったと述べていた。

N の住む朝草地区の中でも、住居周辺は高速道路のインターチェンジができたこともあり、大型トラックや緊急車両の通行量が増えた。それによって、昼夜を問わない騒音や道路の摩耗、沈下が見られるようになった。近所に空き家が存在しており、管理がなされずに猫や鹿、狸などの野生動物が住み着いている状況や雑草の繁茂が見られる状況である。

O の住む佃地区の中でも、O の住居周辺では空き家が存在しており、放置されている状態である。また、道路に枝葉が張り出しており道幅が狭くなっている場所が見られる。都農町全体として、親の仕事を子が継ぐという流れがなくなってきており、町外へと出ていく人が増加していることに課題意識を感じている。

P の住む福原尾地区は、住民が団結して取り組むことが多いため、関係性が強いと感じていた。

Q の住む下浜地区は、古くからの港町であり建築基準法で示される接道義務の条件を満たさない住居が密集しており、駐車場がない住居も多く存在する。そのため、自家用車の路上駐車が多くみられ、災害時の倒壊の可能性や避難時の妨げとなることを不安視していた。また、接道義務を満たさない住居が多いことから、新增設が難しく、空き家が増えていっているという。漁師人口が減少しており、住民の多くが年金で生活している高齢者となっている。昔は小売店が数店舗存在していたが現在は全て廃業しているため、街へと買い物に行く必要がある。

表 6-57 地区の状況

地区名	対象者	地区の状況
征矢原	A	子供が少なくなっている。昔は宮交バスも通っており、バス一台分ぐらいの人数の子供がいた。現在は把握している限りで、中学生一人と赤子2人ぐらいである。高齢化も進んでいるため、いずれ廃村になるかもしれない。現在は宮交バスの路線は廃止となっており、町民バスが朝・昼・晩に回ってくる。
征矢原	B	道路の両脇に草が生い茂っているため、狭く感じる。台風の際に道路に水が溜まり、通行できないことがある。がけ崩れも見られる。タクシーの運転手が少なく、順番待ちになる。
寺迫	C	まわりの住民は、子が地域外に出ており、将来に対する不安を抱えていることが多い。 現在は、40、50代が極端に少なく、青年団は細々と続いているが先細っている、婦人会も4、5年前に解散した。老人会は10人程度であり、平均年齢は89歳。地区には70歳以上が35人程度いるが、老人会への入会についてのアンケート（4～5年前に実施）でも入会意向がほとんどない。
心見	D	去年8月にゴミ収集のための箱の設置を、役所のごみ担当に頼んだが、いまだ立てられていない。家の周辺はほとんど農家であった。田んぼ一軒につき、牛を必ず一匹以上飼っていた。他の家には農耕用の馬がいた。田おこしや田植えの際には住民が皆で協力していた。現在は、高齢化によって全く見られない光景となった。娘を育てている時（小学生の時）には子供がたくさんいたが、今は居ない。
丸溝	E	自治会の高齢化が見られる。タクシーは予約によって、安くで乗ることができるが、すぐに利用できない。バスも本数が少なく、利便性に貢献できていない。
長野	F	長野地区は、住居や世帯数は増えたが、子どもの数は少ない。土地が安く、小学校までの距離も近い。都農町全体として、日向市よりも物価が高いと感じている。30年弱前まで山だった場所が開かれて土地が広がった。バス停や駅までの交通手段が限られ、不便さがある。
長野	G	子どもが少ない。個人主義が強い人が多いものの、地区としてはまとまりがある。
坂ノ上	H	地区内には70代以降が多いが、地区会長は40代である。 以前は水神様の行事などを行っていたがコロナウイルスの流行により途絶えた。ワイナリーでの地区の出店など、各家々で作られた作物を販売、農協に出品することが、高齢者たちの一種のいきがいにつながっている。
北町	I	子どもが減り、老人会の方が人が多くなった。 近所に空き家があり、狸等の野生動物が住みついている。 都農町全体として、タクシーの運転手が少なく、予約が必須である。
中町	J	新しい家が増え、子供も増えてきている。しかし、遊ぶ場所や遊具が少ない。
松原	K	50年前と比べ、子どもの数は減っている。住居数は増加している。県外からの移住者が増えている。
松原	L	15年のうちにアパートが3軒建った。周辺の空き家も取り壊しがなされ、不安はなくなった。 老人クラブがあり、40名弱が加入している。 自治会の加入率は減少してきている。
湯の本	M	大型小売店が立地したことで買い物物が容易になった。
朝草	N	付近の空き家、空き地、田畑は人気がないため猫、鹿が住み着くことがある。住宅も近くに借りているが、管理をしないと猫が侵入し、雑草が繁茂してしまう。高速道路ができて、救急車の音、大型トラックの通過による騒音、道の摩耗や沈下を不安に感じられたいた。
佃	O	空き家が存在し、そのまま放置されている。 道路に木が張り出していることで、狭くなっている。
新今別府	P	住民が団結して取り組むことが多く、関係性が強い。
下浜	Q	自家用車の路上駐車が多さが挙げられる。 昔は漁師が多く住んでいたが、人口が減り、今は年金暮らしの住民が多くみられる。昔は地区内に店が数軒あったが、現在は全て廃業。 接道義務を満たしていない住居が密集しており、災害時に危険である。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

②各地区内の交流の状況

A の住む征矢原地区では、新型コロナウイルスが流行する前は毎年婦人会で旅行に行っていたが、流行後は行くことができていない。現在の地区内での交流として公民館で開催される体操教室があり、毎回6～13人が参加している。その他にも、老人会で月に一回行われる定例会があり、そこでは住民が手料理や酒を持ち寄って交流する場となっている。Bの話では、地区住民同士で公民館に集まって酒を飲むことがあるが、公民館までの距離が遠い上に交通の便が悪いため、交流が難しいとのことであった。

C の住む寺迫地区の地域交流に関しては、かつては農作物を近所に分け合うことや持ち回りでお風呂を沸かしていたが、現在ではそうした助け合いがなくなり住みにくいと感じているようだ。地域の皆で子供を育てていたが、現在は他の家庭に無関心な住民が増えたため交流が減り、近所に住んでいる人の顔が分からなくなっている。また、お日待ち、駄祈禱²⁷といった地区内のイベントは住民の骨休めとなっていたが、高齢化や人口減少でほとんど成立しない状況となった。現在見られる交流としては、共有田を住民が順番に管理する程度である。

D の住む心見地区では、田おこしや田植えの際には住民同士が協力して行っていたが、現在は住民が高齢化していることから農家も減少し、協力して行う光景も見られない。都農町から配布されたタブレットを用いて、LINEで他の住民とコミュニケーションを取ることが多くなった。また、そのタブレットを利用してツノスポーツコミッションがリモートで開催する運動教室に参加するようになったと話しており、交流の方法が変化してきていることがうかがえた。

E の住む丸溝地区では、盆の行事や子供会、敬老会の行事が新型コロナウイルス流行前までは行われていたが、流行後はほとんど行われなくなった。班として草刈りが行われているが、班員以外の住民も参加しており、地区としての団結は強い。

F の住む長野地区の地域交流については、子供会や敬老会が存在し、年越しに地区の住民が集まることがあるとのことであった。また、同じ地区に住むGの話では、地区内で葬儀がある際には住民が協力して受付の補助を行い、参列もしていたが、現在は簡易的な葬儀が多く、そういった場も減ってきている。以前は、自治会で運動会やグラウンドゴルフを開催していたが、新型コロナウイルス流行や地区住民の高齢化によってここ数年は中止が続いている。

H の住む坂ノ上地区では、水神様を祭る行事やソフトボール大会等が開かれていたが、現在は新型コロナウイルス流行によって中止となっている。それによって、付き合いがなくなってしまった住民も存在する。Hの子が小さい頃は、子供会でのイベントが開かれていたが、子どもの数が減少している中で、こうしたイベントもほとんどがなくなった。地区の高齢者にとっては、ワイナリーで開かれるイベントでの出店をはじめとして、各家々で作られた作物を販売、農協に出品することが、一つの生きがいにつながっている。

I の住む北町地区では、運動会が開かれていたが、新型コロナウイルス流行によって現在は中止している。数十年前までマラソン大会やミニバレー大会、青年会のダンスが開催されていたが、人口減少に伴って現在は開催されていない。都農町は、タクシーの運転手が少ないため、利用するには予約が必要であるとのこと。

J の住む中町地区内では、子ども会が主催するハロウィンイベントをはじめとして避難訓練、公民館清掃など様々な行事が定期的に行われている。

²⁷ お日待ち、駄祈禱は寺迫地区で開かれているイベントのことである。

K の住む松原地区では、住民同士の交流機会がほとんど設けられておらず、近隣住民がどのような人か分からない状況であった。同じ地区に住む L は、生協の共同購入事業のつながりで関わる人はいるが、地域住民同士のつながりが希薄であると述べていた。

O の住む佃地区では、地区内の人が所有する土地は、年に一回地区の住民全員で草刈りを行っている。

P の住む福原尾地区は地域での行事が盛んであり、2 か月に一回草むしりなどが行われている。草むしりで得た報奨金を利用して、飲み会を行っている。地区の祭り以外にも一部住民間で行われる祭りが行われている。祭りは、個人宅で行っていたものを公民館に移すようになり、これまでの交流を残しながらも高齢化に応じて地域の交流の在り方を変化させている。

Q の住む下浜地区では、祭りとして盆踊りが開催され、町民の家を回るなどの交流が見られたが、新型コロナウイルス流行をきっかけに 3、4 年開催が見送られている状況である。運動会も地区で開かれていたが、現在は行われておらず、地区住民の交流の頻度が下がっている。

表 6-58 地区内交流の状況

地区名	対象者	地区内における地域交流
征矢原	A	コロナ前は、下征矢原の婦人会で旅行に行くこともあった。コロナ発生後は行っていない。老人会(上征矢原・下征矢原合同)の体操教室が月に2回、征矢原公民館で開催され、6~13人ほど参加している。老人会では月に1回定例会が開かれ、町の定例会の報告等が行われる。同時に、それぞれが手料理や梅酒などを持ち寄って交流する場にもなっている。
征矢原	B	公民館に集まって、お酒を飲むことがある。しかし、家までの距離が遠く、交通手段がない。
寺迫	C	かつては余った農作物等をお互いで分け合うなどしていたし、さらに昔は風呂を沸かすのも大変だったことからお互いに持ち回りで入りあうなどしていたが、それも無くなった。現在は1町5反の共有田を管理している。お互いの助け合いがなくなり、田舎であっても年々住みにくくなってきた。お日待ち、駄祈禱は農作業の良い骨休めだったが、ほとんど成立しなくなった。
心見	D	地区の人との関わりはほとんどなく、同級生の家以外は顔がわからないと話されていた。都農町から配布されたタブレットを用いて、LINEで地区住民とのコミュニケーションを取ることが多い。ツノスポーツコミッションがリモートで開催する運動教室に参加する。
丸溝	E	班で協力して草刈りを行っている。草刈りには、班に参加していない人も協力してくれている。本来であれば、子供会や敬老会の行事があったが、コロナウイルスによって、中止を余儀なくされている。
長野	F	地区内には子ども会や敬老会が存在する。年越しに地区の住民が集まることもある。寺迫や三日月原の地区は新しい住宅も多く関わりが少ないとのことであった。
長野	G	手作り酵素の教室を自宅で定期的に行うため、地域住民が集う場所となっている。葬儀の際は地域住民が受付や参列をしていたが、現在は簡易的な葬儀が多くなっている。以前は、自治会で運動会やグラウンドゴルフを行っていたが、現在は高齢化やコロナによって中止が続いている。
坂ノ上	H	地域コミュニティについては、イベントや野球などで集まっていたが、コロナなどによってそれらを失くすと、付き合いがなくなった。また、子供が小さい頃は、子供会などに参加していた。現在は、子供会のイベントもほとんどなくなった。
北町	I	地区の運動会があったが、コロナウイルスによって中止している。数十年前には、マラソン大会も開催されていた。ミニバレー大会や青年団のダンスがあったが、現在はなくなっている。
中町	J	避難訓練や公民館清掃、ハロウィンイベントなど交流の機会が多くみられる。
松原	K	交流の機会が少なく、近所であってもまったく知らない人が多くなった。
松原	L	生協関連でつながりのある人はいる。しかし、地域住民同士のつながりが希薄である。
湯の本	M	
朝草	N	
佃	O	
新今別府	P	地区の行事が盛んで、2か月に一回草むしりが行われる。草むしりでの報奨金で飲み会を行っている。祭りごとに関しては、自治会とは別に、地区内の13軒の持ち回りで行っている。近年では、高齢化の影響もあり、個人宅で行っていたものを公民館で行うといった時代に応じて、高齢化に応じて変化させている。
下浜	Q	盆踊りが開催されていたが、コロナをきっかけに3~4年開催が見送られている。

注：空欄については、ヒアリング調査において聞き出せなかった部分である。
資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

(3) 住居と空き家について(表 6-59~63)

①住居・土地の概要

A の住居は築 40 年から 50 年程度の木造住宅の持ち家である。A が父親から相続した住居を取り壊し、その土地に新築で現在の住居を建てた。

B は 13 年前に埼玉県から移住先を探す際に、中古で現住居を見つけ、住居から見える景観に魅力を感じたことで購入に至った。木造住宅であり、現在築 23 年である。

C の住居は親から相続したものである。木造平屋建ての築 40 年程度の住居である。住居以外にも 6 反 5 畝²⁸の水田を所有しており、家族で耕作をしている。以前はその他に 8 反 5 畝の農地を所有していたが、口蹄疫の発生をきっかけに売却したとのことであった。

D の住居は木造の持ち家であり、新築で建ててから 22 年が経過した。住居の他に農地を所有しており、キウイ畑として 20 年契約で貸し出している。

E は購入した土地に、木造の住居を新築で建てており、現在築 30 年である。以前は現住居の近くに住居を所有し住んでいたものの、建物の老朽化や道路の拡幅に伴って手放した。

F は以前、日向市に住んでおり日向市で新築を建てる予定であった。しかし、父との同居を考え、地元である長野で建て売りであった現住居を購入した。木造で築 30 年経過しているとのことである。

G の住居は、義父が 1991 年に建て替えた木造住居を 1998 年に父から生前贈与を受けたものである。建て替える前の住居は築 60 年以上であったとのことであった。

H の住居は 4 年前に建て替えた木造の持ち家である。同じ敷地内に義父母の住居があり、そちらは築 32 年経過している。

I の住居は築 40 年の木造住宅であり、母から相続で取得した。取得前まで 20 年ほど空き家となっていた期間があった。3 年前にリフォームを行い、居住するようになった。

J は 18 年前に鉄骨造りの現住居を新築で建てた。父母の住んでいた家が区画整理の対象エリアとなったことから、現在の土地を購入し新築を建てたとのことであった。

K の住居は築 43 年の木造住居であり、新築で建てたものである。父から相続した土地に現住居は建てられている。

L は奈良県から移住先を探していた際に、中古で販売していた現住居や都農町の雰囲気を気に入り、中古住居の購入に至った。昭和 40 年代に建築された住居であり、購入した際にリフォームも行った。

M は中古の木造住居を購入した。現在、築 20 年から 30 年であり、元々は母親と暮らしていた。

N の住居は 30 年程前に夫が新築で建てたものである。その他に、一軒住居を所有しており、貸家として利用している。

O の住居は夫の母親が住んでいた家を 5 年程前に相続したものである。築 50 年の木造住居である。

P の住居は新築で建てた木造住居であり、現在の築年数は 30 年から 40 年である。

²⁸ 1 反は約 991.736 m²、1 畝は約 99.174m²である。

表 6-59 住居・土地の概要

地区名	対象者	住宅・土地の概要
征矢原	A	相続した旧宅を取り壊して、新築を建てた。築40～50年。
征矢原	B	13年前に築23年の木造の中古住宅を購入した。
寺迫	C	築40年程度の木造物件。現在は6反5畝の水田を所有するのみ。口蹄疫が発生した年まではこのほかに8反5畝の農地を所有していたが、農機具類とともに売却した。
心見	D	築22年の木造住居を新築で建てた。一人で住んでいる。土地(農地)を貸している。近隣に所有する畑は、20年契約で3年前に貸し出し、キウイが植えられている。
丸溝	E	新築で木造住宅を建てた。築30年である。前住居が500m先にあったが、道路拡幅をきっかけに新たに土地を購入して建てた。
長野	F	建て売り住宅を購入。築30年程度。
長野	G	夫の父から平成10年に相続を行う。平成3年に建て替えを行った。
坂ノ上	H	現住居は築4年、同じ敷地内の妻の父母の住居は築34年ほどである。
北町	I	築40年の木造住宅である。相続で取得した。20年前まで母が住んでおり、母が亡くなってからは20年ほど空き家であった。
中町	J	18年前に鉄骨造りの住居を新築で建てた。
松原	K	築43年の木造建築であり、新築で建てた。
松原	L	築50年以上の木造住宅を中古で購入し、リフォームした。
湯の本	M	中古の木造建築を購入。現在、築20～30年である。母と暮らしていたが、施設に預けたことで一人暮らしとなった。
朝草	N	30年以上前に木造新築で建てた。
佃	O	築50年の木造建築である。相続で取得した。
新今別府	P	新築で建てた木造建築である。築30～40年である。
下浜	Q	生まれ育った実家でお父様、お母様と奥様と住まわれている。築50年以上の木造建築である。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

②住居・土地の名義人

Aの夫の親が亡くなってから住居と土地を夫へ相続した。Aの妻が相続に関する手続き全般を行ったとのことであった。夫は一人っ子であったため、相続は比較的スムーズに完了した。

Bの住居と土地は、購入時から両方とも本人名義である。

Cの住居と土地は、相続時にC本人の名義へと変更を行った。6反5畝の水田についてもCへと名義変更済みである。

Dは、母が亡くなった際に住居と土地を一括で相続した。手続きに関しては問題なく完了した。

Eの住居や土地は、購入時から本人名義である。

Fの住居や土地の名義は、住居の購入時から本人となっている。日向市に借りていた住居は既に解約済みである。

Gの住居と土地はGの義父の生前に一括贈与で取得している。しかしながら、父の名義が残っている部分もあり、父の名義で請求書が来ることがある。

Hの住居は本人名義であるが、土地については義父の名義となっている。義父が住む住居については、義父の名義である。

Iの住居と土地は母親から相続したものであり、I本人の名義である。かつては現住居に母親が住んでおり、Iはその隣に住居を構えていた。その住居には現在息子が住んでおり、転居の際にI名義から息子名義へと変更した。

Jの現住居は夫の名義になっているが、土地は妻の名義となっている。Jの両親が住んでいた住居も夫の名義となっている。

Kの住居が建つ土地は本人名義であり、空き家を含めた住居については妻の名義となっている。

Lの住居も土地も購入時から本人の名義である。

Mの住居も土地も母の名義となっている。元々は父の名義であったが、父が亡くなった後に母へ全ての名義変更を行った。母への名義変更についてはMの兄弟とも話し合い、了解を得た上で名義人を決めたとのことであった。

Nの住居と土地は夫の名義である。

Oの住居も土地も父の名義のままとなっている。

Pの現住居や所有している空き家の土地、住居の名義人は全て本人の名義となっている。

Qは元々、都農町内の別地区にQ名義で土地を購入していたが、下浜地区に父と住むことになった際に売却した。現住居と土地はほとんどが父の名義となっているが、父の名義である部分も存在する。

表 6-60 住居・土地の名義人

地区名	対象者	名義人
征矢原	A	夫の親が亡くなってから家を相続した。夫の親から、家を相続する際の手続きは、妻が行った。相続時の手続きについては、夫が一人っ子であったため、手間はなかった。
征矢原	B	住居も土地も本人名義である。
寺迫	C	親から譲り受けた6反5畝の水田も自分の名義に変更済み。
心見	D	母が亡くなった際に、一括相続を行った。手続きに係る、問題はなかった。
丸溝	E	住居も土地も本人名義である。
長野	F	本人は当時、日向市に住んでいた。日向に新築を建てる予定であったが、父が二世帯での居住を希望したため、父の前住居の近くの新築を購入。名義は本人。
長野	G	父の生前に一括贈与で取得。父の名義が残っている部分もあり、父名義で公共料金の請求がある。
坂ノ上	H	土地は義父名義である。住居は本人名義である。
北町	I	20年前に母から相続した。3年前まで本人が住んでいた住居は、息子が帰郷してきたため、息子の名義に変更した。
中町	J	空き家を含めた住居は夫名義であるが、土地は本人名義である。
松原	K	土地は本人名義である。空き家を含めた住居全般は妻の名義である。
松原	L	住居も土地も本人の名義である。
湯の本	M	住居も土地も母の名義である。元々は父の名義であったが、父が亡くなった後に母へと一括で名義変更。
朝草	N	土地も住居も夫の名義である。
佃	O	名義は父から変更していない。
新今別府	P	現住居、所有している空き家の土地と住宅の名義人は、すべて本人名義である。
下浜	Q	もともと、都農町の山の方に土地を買われていたが、お父様がこのまま住み続けたいという意向で下浜に。山の方の土地は売却済み。 ほとんどの土地・住居は父の名義だが、一部は本人の名義である。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

③住居の増改築等履歴

A の夫が親から相続した家は古かったため、40年から50年ほど前に取り壊して、新築に建てかえた。現在は適宜、自分たちの手で修繕を行っている。

B が購入した住居には来客が多かったため、7年前にトイレの増設を行った。玄関の網戸や風呂場の防犯用の柵の設置も同時期に行った。

C の住居は3年から4年前にリフォームし、その後も破損があった際には自身でも手を加えてきた。

E の住居は、10年に発生した台風の影響で雨漏りが発生したため、修繕を行った。

G の前住居が築60年を超え、材木の劣化や雨漏り等がみられたため、1991年に建て替えを行った。また、2014～2015年あたりに老後のためにタイル張りの風呂をリフォームし、給湯器も替えた。

H の住居は4年前に建て替えを行った。建て替え前の古い家は虫が多く、長女・次女が嫌がったためである。水回り、屋根などについては、建て替え前から多くの自費を使用し自ら改修していた。Hは高齢になったものの、銀行から住宅の建て替えの融資を受けることができたため、それを機会に建て替えに踏み切ったとのことであった。

I の住居は20年前に水回りと外回りをリフォームした。3年前、本人が住むことが決まったタイミングで、トイレや風呂を改装した。

K の住居は子どもが生まれ、当時の住居が手狭になったことで35年前に増築を行った。

L の住居は15年前の購入時に外壁の塗り替えや床の張替え、水回りの改修を行ってから居住した。

O の母が高齢であることから、ヒートショックなどのリスクに備えてOの住居は5年前に脱衣所のリフォームを行った。

Q は子どもが増えたため、2003年に住居の間取りを変えるリフォームした。2018年には台風の被害で瓦が飛ばされたため、屋根の改修を行った。その翌年に再び台風によって瓦が飛ばされたため防災瓦に入れ替えた。

表 6-61 住居の増改築等履歴

地区名	対象者	増改築等
征矢原	A	相続した家は古かったため、取り壊して新築を建てた(40~50年前)。適宜自分たちで修繕を行っている。
征矢原	B	来客が多かったため、7年前にトイレの増設を行った。玄関の網戸や風呂場の防犯用の柵の設置も同時期に行った。
寺迫	C	3, 4年前にも住居をリフォームし、自身でも手を加えてきた。
心見丸溝	D	なし。
長野	E	10年前に台風によって雨漏りが見られたため、修繕を行った。
長野	F	なし。
長野	G	前住居が築60年を超え、材木の劣化や雨漏り等がみられたため、平成3年に建て替えを行った。平成28~29年あたりに、老後のためにタイル張りの風呂をリフォームし、給湯器も替えた。
坂ノ上	H	4年前に建て替えを行った。建て替え前の古い家は、虫が多く、長女・次女が嫌がったため。水回り、屋根などについては、建て替え前から多くの自費を使用し自ら改修していた。高齢になったものの融資を受けることができたため、これを機会に建て替えに踏み切った。
北町	I	20年前に水回りと外回りをリフォームした。3年前に、本人が住むタイミングで、トイレや風呂を改装した。
中町	J	なし。
松原	K	子どもが生まれたことで35年前に増築を行った。
松原	L	15年前の購入時に、外壁の塗り替えや床の張替え、水回りの改修を行った。
湯の本	M	なし。
朝草	N	なし。
佃	O	5年前に、母が高齢であることから脱衣所のリフォームを行った。
新今別府	P	なし。
下浜	Q	子どもが増えたため、平成 15 年に住居の間取りを変えるリフォームした。平成 30 年には、屋根の改修を行った。台風の被害で、瓦が飛ばされたことで改修を行った。その翌年に再び台風によって瓦が飛ばされたため防災瓦に入れ替えた。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

④住居の腐朽・破損状況

A の住居は今のところ腐朽や破損は見られず、不安はない。また、A 夫妻は建築に関する知識もあるため自身で修繕ができるとのことであった。

B の住居では基礎や壁のひび割れや引き戸の傾きがみられる。台風の影響で柵が倒れることがあったため、撤去した。

C の住居では雨漏りが見られるが、改修は行わないとのことであった。

D の住居は 22 年前に建てられたため、現時点で腐朽・破損はみられていないとのことである。

E、F、G、H、I、J のどの住居も腐朽や破損はみられていない。

K の住居は床板のゆるみや基礎のひび割れといった自身が原因と考えられる破損が見られる。

L の住居はサッシや雨戸の腐朽といった外回りの腐朽や破損が見られる。

M の住居には不朽や破損はみられない。

N の住居は壁や柱の腐朽が見られる。その他にも家屋の全体に腐朽・破損が見られる。

O の住居は普段使うことの無い 2 階で雨漏りが起こっている。

P の住居は台風で前住居の雨漏りやアンテナが飛ぶなどの被害があった。

Q の住居は改築など行ってきたこともあり、現状として大きな問題はない。しかし、海岸沿いであるため、浜風によって自家用車のさびや住居のアルミサッシの白錆発生のような腐食が発生している。

表 6-62 住居の腐朽・破損状況

地区名	対象者	腐朽・破損状況
征矢原	A	今のところ腐朽・破損も見られず、不安はない。(建築に関する知識もあるため自身で修繕ができる。)
征矢原	B	基礎や壁のひび割れや引き戸の傾きが見られる。台風の影響で柵が倒れる。
寺迫	C	雨漏り等が見受けられる。
心見	D	22年前に建てられたため、腐朽・破損はない。
丸溝	E	腐朽・破損は見られない。
長野	F	腐朽・破損は見られない。
長野	G	腐朽・破損は見られない。
坂ノ上	H	建て替えて間もないため、腐朽・破損はない。
北町	I	腐朽・破損は見られない。
中町	J	腐朽・破損は見られない。
松原	K	床板のゆるみや基礎のひび割れが見られる。
松原	L	サッシや雨戸の腐朽が見られる。
湯の本	M	腐朽・破損は見られない。
朝草	N	壁や柱の腐朽が見られる。その他にも全体的に腐朽・破損が見られる。
佃	O	2階で雨漏りが見られる。
新今別府	P	台風で前住居の雨漏りやアンテナが飛ぶなどの被害があった。
下浜	Q	改築など行ってきたこともあり、問題はない。 海岸沿いであるため、浜風による自家用車のさびやアルミサッシの腐食が発生している。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

⑤今後の住居・土地の意向

A は将来にわたって住むため、修繕できるうちは修繕する。子供に対して相続についての話をしてはいないが、継いでくれるだろうと考えている。

B は住居の相続等の話も行っておらず、具体的にどうするかも未定である。

C の住居は、C 夫妻の死亡後は解体する予定である。そのため今後はこれ以上、修繕等で手を加えず、子にお金を残す方針にしている。土地を含めたすべての財産は次男に相続すると家族で決めており数年前には権利書も既に次男に渡している。

D の現住居の隣に両親が住んでいた空き家があるが、固定資産税の費用に悩まされている。空き家の解体費用と固定資産税を払うことを比べると、現状のまま固定資産税を払い続けることを選択した。本当は売るか潰したいと考えている。借りたいという人がいれば貸すが、一度荒れた田は再び起こすのが大変であるため、借りる人もいないだろうと考えている。空き家バンクを活用するつもりはない。改修も大きくて古いためするつもりはない。

E は相続等についてまだ考えていない。

F には子供がおらず、相続の手続きも行っていない。そのため、住居の今後については未定となっている。

G は仕事をしなくなったら住居は誰かに譲渡しようと考えている。次男が農業を続ける気があれば次男に相続する。もしくは他人であっても、農業をやりたい人であれば譲渡する可能性がある。

H の娘たちは県外や離れた市町村に生活しており、子供の意向を第一優先にしたいと考えている。そのため、老後に身動きができなくなれば、施設に入ることも視野に入れている。しかし、子供たちには負担にならないように、相続関係の話をしていない。父母が住んでいた住居が空き家になった場合は、手をかけて賃貸に出そうと考えているが、敷地内に二軒あるため、境界線の懸念がある。

I が 3 年前まで住んでいた前住居は譲与済みである。現住居の今後についてはまだ考えていない。

J は現住居をいずれは二人の子のどちらかに相続することを、子供に話した。

K には父母が住んでいた住居があるが、現住居と同じ敷地内にあるため貸す予定はない。その住居は、今後息子が家を建てることになったら取り壊すつもりである。相続に関する手続きは行っていない。

L は住居について、相続はせずに今後売却しようと考えている。

M は現住居に住みたいという人がいれば、安い価格でも売却するつもりである。母が他に所有している土地や住居は、弟にすべて相続する予定である。

N の現在の住居は、自分たちが亡くなった後は子に相続せずに取り壊す予定である。家自体古く、直すのにもお金や手間がかかることが理由である。土地は長男に相続するつもりであり、一年前に長男にも土地の相続については話した。現在も少しずつ衣服等の処分を進めている。

O は相続に関する準備を行っていない。今後、必要があれば空き家バンクの利用も検討中である。

P は使う人がいれば、所有する空き家を貸し出す意向がある。娘の友人で、1 日単位で空き家を使いたいという人がいるため、空き家バンクへの登録は現在考えていない。

Qは父が亡くなった後に手続きを行う予定である。生前に変更すると譲与税などがかかるため。子への相続はまだ考えていないとのことであった。

表 6-63 今後の住居・土地の意向

地区名	対象者	今後の住居・土地の意向
征矢原	A	将来にわたって住むため、修繕できるうちは修繕する。相続について話してはいないが、継いでくれるだろうと考えている。
征矢原	B	相続については、具体的には考えていない。
寺迫	C	自宅は、死亡後は解体する予定。今後はこれ以上手を加えず、子にお金を残す方針。 すべての財産は次男に相続すると決めており数年前には権利書も既に次男に渡している。 死亡保険金も次男6割、長男長女に2割ずつとしている。生前贈与と相続との比較もしたが、総額で3,000万円以下であればさほど変わらないことも高鍋の税務署に確認済み。
心見	D	現住居の隣に両親が住んでいた空き家がある。固定資産税の費用に悩まされている。空き家の解体費用と固定資産税を払うことを比べると、現状のまま固定資産税を払い続けることを選択した。本当は売る、もしくは潰したいと考えている。借りたいという人がいれば貸すが、一度荒れた田は再び起こすのが大変であるため、借りる人もいないだろうと考えている空き家バンクを活用するつもりはない。改修も大きくて古いため、するつもりはない。
丸溝	E	相続については、まだ考えていない。
長野	F	お子様はおらず、相続の手続きも行っていない。そのため、住居の今後については未定。
長野	G	仕事をしなくなったら住居は誰かに譲渡するつもり。次男が農業を続ける気があれば次男に相続。他人であっても、農業をやりたい人であれば譲渡する可能性がある。
坂ノ上	H	娘たちが県外や離れて生活しており、子供の意向を第一優先にしたいと考えているため、老後に身動きができなくなれば、施設に入ることも視野に入れている。子供たちには、負担にならないように、相続関係の話をしていない。 父母の住居が空き家になった場合は、手をかけて賃貸に出そうと考えているが、敷地内に二軒あるため、境界線の懸念がある。
北町	I	3年前まで住んでいた前住居は譲与済み。現住居の今後については、まだ考えていない。
中町	J	いずれ現住居を二人の子のどちらかに相続することを、子に話した。
松原	K	同じ敷地内に父母が住んでいた住居があるが、貸す予定はない。その住居は、今後息子が家を立てることになったら取り壊すつもりである。相続に関する手続きは行っていない。
松原	L	相続はせず、今後売却する予定。
湯の本	M	現住居に住みたいという人がいれば、安くで売却するつもりである。母が他に所有している土地や住居は、弟にすべて相続する予定である。
朝草	N	現在の住居は、自分たちが死んだあと子に相続せずに取り壊す予定。家自体古く、直すのにもお金や手間がことが理由である。土地は長男に相続するつもりである。現在も少しずつ衣服等の処分を進めている。一年前に長男にも土地の相続については話した。
佃	O	相続に関する準備は行っていない。必要があれば空き家バンクの利用も検討中である。
新今別府	P	使う人いれば、貸し出す意向あり。 娘の友人で、空き家を使いたいという人がいるため、空き家バンクへの登録は現在は考えていない。
下浜	Q	父が亡くなった後に手続きを行う予定。生前に変更すると譲与税などがかかるため。子への相続はまだ考えていない。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

(4) 今後の生活について(表 6-64、65)

①今後の生活の意向

A は住み慣れている土地であるため永住する予定である。不安を感じていた買い物については、自家用車の運転ができなくなった場合は移動販売車を利用しようと考えている。

B は今後、車を使わなくても移動できるような場所に転居する可能性がある。

C は二人の子供が敷地内に居を構えていることもあり、毎日顔をあわせるし、何の不安もなく日々過ごしている。そのため、今後も同じ生活を続けていくつもりである。

D の住居は持ち家であるため、買い物やゴミ捨ての不便さから転居したいが永住せざるを得ないとのことであった。運転をしなくなった為、とくし丸を利用している。娘が月に一回に来訪するため、その際に消耗品を買い出しに出掛ける。

E は住み慣れた土地であるため、永住したいと考えている。バスやタクシーの料金は高く、利便性が高くないため、免許の返納をしたくても出来ない。

F は移住が面倒なため、永住したいと考えている。

G はずっと住み続けてきたため、今後も永住したいと考えている。相続に関する話し合いや手続きは行っていない。

H は子供が帰ってこず、移動手段がなくなってしまった場合は、子供の住んでいる地域に移住することも考える必要があるとのことであった。コミュニティバスの便数が増えれば、買い物や通院に利用できるため生活の不便さを解消できるかもしれないと考えていた。

I は永住したいと考えている。免許返納後をどう楽しむかを考えており、習い事や体操に積極的に取り組んでいる。

J は将来的に、父母が住んでいた空き家に引っ越す予定である。宮崎市内に行くことが多いが、将来的に公共交通機関を使うようになるかもしれない。

K は今後も永住したいと考えている。

L は自家用車の運転ができなくなったら、自身の地元である奈良県に帰郷する予定である。

M は今後も永住したいと考えている。

N は現在、主に車で移動している。以前は、高速道路を使って出かけていたものの、高齢となり事故の心配から使用の頻度は減った。永住するつもりであるが、今後の生活の不安として移動手段を挙げていた。

O は永住したいと考えている。車が運転できなくなった場合の、買い物に関する不安がある。

P は今後も永住したいと考えている。

Q も永住したいと考えている。現在はまちの方へ買い物に行っているが、いずれはとくし丸のような移動販売者を利用することも考えている。

表 6-64 今後の生活の意向

地区名	対象者	今後の生活についての意向
征矢原	A	住み慣れている土地であるため永住予定。買い物については、自家用車の運転ができなくなった場合は、移動販売車を利用する予定。
征矢原	B	今後、車を使わなくても移動できるような場所に転居する可能性はある。
寺迫	C	二人の子息が敷地内に居を構えていることもあり、毎日顔をあわせるし、何の不安もなく日々過ごしている。今後も永住する。
心見	D	持ち家であるため、転居したいが永住せざるを得ない。運転をしなくなった為、とくし丸の利用や娘との買い出しで生活を成り立たせる。
丸溝	E	住み慣れた土地であるため、永住したいと考えている。バスやタクシーの料金は高く、利便性が高くないため、免許の返納をしたくても出来ない。
長野	F	移住が面倒なため、永住したいと考えている。
長野	G	永住したいと考えている。相続に関する話し合いや手続きは行っていない。
坂ノ上	H	移動ができなくなり、お子様が帰ってこず、移動手段がなくなってしまう場合は、お子様の住まわれている地域に移住することも考える必要がある。コミュニティバスの便数が増えれば、買い物や通院に利用するかもしれない。
北町	I	永住したいと考えている。免許返納後をどう楽しむかを考えており、習い事や体操に積極的に取り組んでいる。
中町	J	将来的に、父母が住んでいた空き家に引っ越す予定。宮崎市内に行くことが多いが、将来的に公共交通機関を使うようになるかもしれない。
松原	K	永住したいと考えている。
松原	L	自家用車の運転ができなくなったら、地元である奈良県に帰郷する予定。
湯の本	M	永住する予定である。
朝草	N	今後も永住する予定である。
佃	O	永住したいと考えている。車が運転できなくなった場合の、買い物に関する不安がある。
新今別府	P	永住したいと考えている。
下浜	Q	永住したいと考えている。現在は、まちの方へ買い物に行っているが、いずれはとくし丸のような移動販売者を利用することも考えている。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成

②空き家・空き地の所有状況

Dの現住居の隣に築70年弱の前住居があり、空き家となっている。その他にも2つほど土地を所有している。空き家の管理状況については、家の周りに除草剤を撒くなどしている。土地が広く、離れにも小さな土地があるため管理ができない。近くの畑は20年契約で3年前に貸し出し、キウイ畑として利用されている。

Gは直接空き家を所有しているわけではないが、妻の実家も30年以上空き家となっている。その住居については空き家バンクを利用しているものの、マッチする見込みがない。

Jは父母が住んでいた住居を所有している。いずれ住むつもりであり、家財道具等を処分し、定期的に管理を行っている。

Kは同じ敷地内に父が建てた住居があるが、現在は空き家となっている。定期的な管理を行い、電気も水道も通したままである。自分で修繕できる部分は修繕しており、今後も続ける予定である。貸し出す予定は全くないとのことであった。

Mの母は築70年以上の前住居とそれに隣接する土地を、父から相続した。前住居は弟が管理し、土地は畑として貸し出している。

Nは駅前に一軒空き家を所有している。その空き家は、親戚が区画整理で他に移り住む際に譲り受けた。譲り受けた空き家は貸し家にできるよう半年程手入れを行い、不動産業者を利用して貸し出している。月2500円の管理費用、家賃収入が5万円、浄化槽などの経費が3000円ほどかかっている。また、現住居の近くに土地を借りて、畑として利用している。

Pは空き家を2軒所有している。現在の住居を建てる前に住んでいた前住居が隣にあり、衣服等がそのまま残っているため、現在は倉庫として使っている。本家の邸宅であった空き家は娘の関係者・知り合い等へ短時間の貸し出しや、イベントのための施設として使っている。

Qは住居に隣接する空き地を購入し、駐車場として利用している。

表 6-65 空き家・空き地の所有状況

地区名	対象者	空き家・空き地の所有状況
征矢原	A	なし。
征矢原	B	なし。
寺迫	C	なし。
心見	D	現住居の隣に、築70年弱の前住居があり、空き家となっている。その他に2つほど土地を所有している。空き家の管理状況については家の周りに除草剤を撒くなどしている。土地が広く、離れにも小さな土地があるため管理ができない。近くの畑は、20年契約で3年前に貸し出し、キウイが植えられている。
丸溝	E	なし。
長野	F	なし。
長野	G	直接所有しているわけではないが、妻の実家も30年以上空き家となっている。空き家バンクを利用しているものの、マッチする見込みがない。
坂ノ上	H	なし。
北町	I	なし。
中町	J	父母が住んでいた住居を所有している。いずれ住むつもりであり、家財道具等を処分し、管理を行っている。
松原	K	同じ敷地内に父が建てた住居があるが、現在は空き家となっている。定期的な管理を行い、電気も水道も通したままである。自分で修繕できる部分は修繕する。
松原	L	なし。
湯の本	M	築70年以上の前住居とそれに隣接する土地を、母が父から相続。前住居は弟が管理し、土地は畑として貸し出している。
朝草	N	駅前に一軒所有。親戚が区画整理で他に移り住む際に譲り受けた。譲り受けた空き家は、半年ほど貸し家にできるよう手入れを行い、不動産業者を利用し、貸している。月2500円の管理費用、家賃収入が5万円、浄化槽などの経費が3000円ほどかかっている。その他に、近くに土地を借りて畑として利用している。
佃	O	なし。
新今別府	P	空き家を2軒所有している。現在の住居を建てる前に住んでいた前住居が隣にあり、衣服等がそのまま残っているため、倉庫として使っている。本家の邸宅であった空き家は娘の関係者・知り合い等への貸し出しや、イベントのための施設として使っている。
下浜	Q	住居に隣接する空き地を購入し、駐車場として利用している。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成。

⑤行政への要望等(表 6-66)

Bは道路に出ている枝や草の管理を行ってほしいと述べていた。

Cは都農町内の親、特に農家は自分の生活に対して無責任な傾向にあると考えている。このことを町長に強く伝えたことがある。それは自分の子供の進路について、何でも好きにさせてやりたいという気持ちによるが、それは、結果的に、自分たちの老後に対しても無責任であることに他ならない。そうしたことが空き家の増加につながっていると認識しているため、子供を町内に引き留める施策が必要だと考えていた。

Dは台風の見回り調査を役場に依頼したが、実際にできているのか疑問に感じていた。去年8月にゴミ収集のための箱の設置を役所のごみ担当に頼んだが、いまだ立てられていないとのことであった。

Eは、都農町には学校を出ても就職先がないため、若者が町外に出るしかない状況があると考えている。一方で、農家は後継者がいない。そのため、農家と若者を繋げる取り組みが効果的ではないかと考えている。昔は都農高校に通う人も6~7割いたが、廃校によって高校進学段階で町外への流失が一層進むのではないかと危惧していた。

Fは台風で都農インター前の電柱が倒れたことがあったため、電柱の地中化と歩道の整備が防災等に役立つと考えていた。歩道がない道路があり、子供にとって危ない。子供が安心できるまちであれば大人も住むようになるのではないかと考えている。また、都農町は働く場所が少ないとも感じていた。

Gは将来、助け合って暮らせる場が必要であり、一番安心できる仲間が近隣の方々である。そのため、交流をもっと大切にしてほしいと述べていた。

Hは都農町がいわゆる「外部の人」を受け入れるコミュニケーション能力に欠ける部分が多いと感じている。そのため、それらを考慮し、親戚の繋がりなどを利用した後継者マッチングが必要であると考えている。

Iは伸び伸び子供を育てるためには都農町が良い環境であるため、学歴よりも個性を伸ばすことのできる環境を作ってほしいと述べていた。

Jは商店街の立て直しの補助、若者に人気のある店があると活性化に繋がるのではないかと考えている。小学校の校舎に老朽化が見られるため、改装をしてほしいと述べていた。

Kは周辺の街灯は少ないことで、歩行者にとって危険であると感じていた。

Nの周辺では高速道路ができたことにより、夜中に緊急車両が通行することが増え、音が気になるようになった。インターチェンジ付近の道路が大型車両の通行によって、沈降が見られる。

Oは若者が町内に残れるよう、雇用をもっと生み出してほしいと述べていた。また、農業高校を卒業しても農業を始めることが難しいため、簡単に始められるシステムが必要であるとも感じていた。道路にはみ出した枝等が交通の妨げになるため、伐採してくれるサービスが求められる。

Qの住む下浜地区は、他の地区に比べて住居の立地が特殊である。そのため、下浜地区をモデル事業として住居や道路の整備を行うべきではないかとかんがえていた。住居が密集しているため、区画整理で十分な幅の道路を確保し、災害時の被害を軽減できるようにすべきではないか。

表 6-66 行政に対する意見・要望

地区名	対象者	意見・要望
征矢原	A	なし。
征矢原	B	道路に出ている枝や草の管理を行ってほしい。
寺迫	C	親、とくに農家は、自分に対して無責任な傾向にあることを町長に強く伝えたことがある。それは自分の子供の進路について、何でも好きにさせてやりたいという気持ちによるが、それは、結果的に、自分たちの老後に対しても無責任であることに他ならない。そうしたことが空き家の増加につながっていると認識。
心見	D	台風の見回り調査を役場に依頼したが、できているか疑問。去年8月にゴミ収集のための箱の設置を、役所のごみ担当に頼んだが、いまだ立てられていない。
丸溝	E	学校を出ても就職先がないため、若者が町外に出るしかない状況がある。一方で、農家は後継者がいない。昔は都農高校に通う人も6~7割いたが、廃校によって、高校進学段階で町外への流失が進むのではないかと。
長野	F	電柱の地中化と歩道の整備。台風でインター前の電柱が倒れたことがあったため。歩道がない道路があり、子供にとって危ない。子供が安心できるまちであれば大人も住むようになるのではないかと。都農町は働く場所が少ない。
長野	G	将来、助け合って暮らせる場が必要であり、一番安心できる仲間が近隣の方々である。そのため、交流をもっと大切にしてほしい。
坂ノ上	H	都農町はいわゆる「外部の人」を受け入れるコミュニケーション能力に欠ける部分が多いため、それらを考慮した、親戚の繋がりなどを利用した、後継者マッチングが必要であると考えている。
北町	I	都農町は伸び伸び子供を育てるためには良い環境であるため、学歴よりも個性を伸ばすことのできる環境を作ってほしい。
中町	J	商店街の立て直しの補助、若者に人気のある店があると活性化に繋がるのではないかと。小学校の校舎に老朽化が見られるため、改装をしてほしい。
松原	K	街灯が少ない。
松原	L	なし。
湯の本	M	なし。
朝草	N	高速道路ができたことにより、夜中に緊急車両が通行することが増え、音が気になるようになった。インターチェンジ付近の道路が、大型車両の通行によって、沈降が見られる。
佃	O	若者が町内に残れるよう、雇用をもっと生み出してほしい。農業高校を卒業しても農業を始めることが難しいため、簡単に始められるシステムが必要である。道路にはみ出した枝等を伐採してくれるサービスが求められる。
新今別府	P	なし。
下浜	Q	下浜地区は、他の地区に比べて住居の立地が特殊である。そのため、下浜地区をモデル事業として住居や道路の整備を行うべきではないかと。区画整理で、十分な幅の道路を確保し、災害時の被害を軽減できるようにすべきではないかと。

資料：「都農町における住居と生活環境に関する調査」結果より瀬川ゼミ作成。

(6) まとめ

以上の記録から、①家族の関係性と将来設計・将来への不安、②地区住民の交流や関係性、③住民の空き家・空き地に対する取り組みや意識、④生活環境への課題意識の4つについて触れる。

①家族の関係性と将来設計・将来への不安

子が別居している世帯が多くみられた。別居子と対象者がどの程度離れて暮らしているかにもよるが、町内に住む別居子は1週間に一回以上、県内に住む別居子は一か月に一回程度、県外に住む別居子は半年以上会うことがないという現状がみられた。

対象者の住む住居を別居子に相続するのかどうかについては、子が帰郷するかどうか決まっているかどうかにかかっている可能性がある。別居子と会う機会が多い世帯は、現住居を今後どうするかという話し合いが行われていることが多く、家族で今後の方針を共有されていることが多かった。一方で、別居子と話す機会が少ない世帯は、今後の住居や生活をどうするか決まっていない世帯も存在し、そのことが不安の要因になっている状況も見られた。

将来の生活については、子が町外へと離れていても都農町で住み続けたいという考えでいる人が多くいたが、そうした人々は買い物や運転ができなくなった際の公共交通の不便さに対して不安を抱えていることが明らかとなった。都農町に対する生活への不安として、公共交通機関の不便さとそれに伴う買い物の不便さといった意見を多く聞くことがあった。そのため、移住してきたが他の住みやすい土地へ転居したいと考えるようになった人が存在した。

②地区住民の交流や関係性

地区によって、地域住民間の関係性の深さや交流機会の数に差異があることが明らかとなった。

子どもの頃から同じ地区に住んでいた町民から見みると、多くの地区でここ数十年のうちに子供が減少していると共に高齢者が増加していると感じる人が多いようだ。寺迫のように、老人会や自治会の高齢化が進行する地区が存在する。こうした少子高齢化に加えて、新型コロナウイルスの影響により、交流機会の多かった地区でもイベントが終了する、もしくは中止になる地区が一定数存在した。征矢原や新今別府のように、高齢者同士のつながりが強く、現在でも住民間で定期的に交流を行う地区も存在する。

地域内に空き家があることによって、野生動物の住処になることや草木が通行の妨げになっている現状を伺った。これらが生活するうえでの不安や住みづらさに影響を与えていた。

ヒアリング先の町民が持つ空き地の多くは、農地であった。それらは第三者に農地としてそのまま貸し出す人が多かった。数年、数十年単位で放置された耕作放棄地は、農地として利用できる状態に再生することが困難なため、そのまま放置しているという話もあった。

空き家を所有する人の中には、家族や本人が定期的に空き家を訪れて、管理を行うことで腐朽・破損の進行を抑えようと取り組んでいる人が見られた。空き家を所有していた人の中には、改装をしたうえで貸し家とすることで空き家を解消した事例も見られた。改修する資金的余裕がないため、空き家バンクに登録する人もいたが、利用希望者とマッチングしない現状があるようだ。空き家バンクに登録する以前に、家財道具等を処分したいが、資金的・体力的余裕がないことから実現できていない人も見られた。また、山間部では近隣に住居がないため、空き

家が朽ち果てるのを待つという選択をした人も見られた。

空き家を所有していない人であっても、自身が亡くなった際に子供に空き家を押し付ける状態にならないように、「終活」のような取り組みを行う人が存在した。ここ数年で、新築の住居や移住者、子どもが増えた地区もみられた。そうした地区では、住民同士の交流機会が少ないことや近隣に住む住民の顔が分からないという不安を抱える人々がいた。松原では、住居が増えたにも関わらず、自治体の加入率は減少している。その一方で、中町のように、住居や子供が増加しながらも、交流機会となるイベントが多く開催される地区も一部あった。そこでは、子どもの遊ぶ場所が少ないという悩みを抱える人がいた。

③住民の空き家・空き地に対する取り組みや意識

空き家を所有する住民は、管理しているものや現在も倉庫として利用していることがあり、居住はしていないものの放置もされていない状況にあることが一定数存在した。現住居と同じ敷地内に空き家を所有する場合は、プライバシーの観点から貸し出しにくいという意識があるようであった。近隣に空き家がある住民の話では、野生動物や草木の繁茂、崩壊に対する不安があった。空き家を所有しない住民のうち、将来的に現住居が空き家にならないよう今後の方針を考えている世帯が多く存在した。

空き地については基本的に農地が多く、貸し出しを行っている場合があった。一方で、長年放置された耕作放棄地は再び農地と活用することが難しく、利用方法が見いだせない状況にある人も存在した。

④生活環境への課題意識

町民の課題意識の中で、主に挙げた観点として交通・就労がある。

交通に関しては、山間部を中心にバスやタクシーのような公共交通機関が利用しづらいという声が多く上がった。料金が高いことや運行数が少ないこと、バス停等が遠いことが背景にある。それによって、車を運転しなくなった老後の買い物に対する不安が生まれ、より利便性の良い地域への転居を考える町民も見られた。道路際の草木や空き家・空き地からはみ出した草木によって、自家用車が通行しづらいと訴える人が数名いた。また、歩道の整備が十分でなく、子どもの通学に危険が伴うため、対策を求めるとの要望もあった。高速道路が開通したことで、大型車両が頻繁に通るようになり、アスファルト舗装の劣化が見られるため、道路整備を行ってほしいとの要望も挙げられている。

就労に関しては、若者が学校を卒業して就職を考える際に、都農町内には就職先が少ないことが課題として挙げられていた。就職先の少なさから、町外へと出て働くしかない状況があるとのことであった。農業高校を卒業した学生も、新規で農業を始めようとすると農地の入手が難しいため、簡単に始められるシステムがあればよいのではないかという話があった。また、農家の後継者不足が現状として見られるため、学生と農家のマッチングが行えるシステムがあると良いとの意見もあった。都農高校が廃校になったことも影響し、町民の若者流失に対する危機感が高まっていることが明らかとなった。

その他にも、下浜地区での区画整理による防災や電柱地中化による台風での停電防止、ごみ収集箇所の増加を希望する意見があった。

3. 下浜地区実態調査

下浜地区は、都農町の中でも空き家率の高さや高齢化が進んでいること、消防法における接道義務を満たしていない住宅があり、町内としても空き家の状況について注視している現状がある。下浜地区の概要や取り組みについて元自治会長の疋田末広氏（以下、疋田氏）へのヒアリングを行った。また、疋田氏が2022年4月までに行った実態調査をもとに下浜地区の空き家について、目視による現地調査を行った。

（1）ヒアリング（元自治会長 疋田末広氏）

2023年1月13日に、都農町の都農高校内にある瀬川ゼミオフィスにて、下浜地区の概要や空き家についての認識、自治会長としての取り組みについて、宮崎大学地域資源創成学部2年生2名と瀬川ゼミ生3名（大重、甲斐、藤田）で疋田氏へのヒアリングを行った（写真6-2）。ヒアリングの内容について下記にまとめる。



写真6-2 疋田氏へのヒアリングの様子

注：左から疋田氏、藤田、大重、甲斐。

撮影：瀬川（2023年1月13日）

①自治会長になった経緯

疋田氏は2011年の3月にあった東北大震災の際に東北地方におり、その経験を受けて防災についての意識が高まったという。疋田氏のこれまでの職歴から、東北によく出入りしていたようで、思い入れのある地域が津波に流される映像はよりショックに感じたとのことであった。都農町の議会一般質問などで防災についての意見をのべたが、行政がすぐに動かなかつたと話された。そんな中都農町が採用した下浜地区出身の、元自衛官で都農町危機管理専門官の山本光雄氏と共に、2011年11月に自治（自主）防災組織を立ち上げた。活動として、無線などを用いた防災訓練などを行った。防災組織を立ち上げたのは、住民の防災意識の向上や訓練等を本格的に行うためでもあったが、国や町からの補助金を受けるためでもあった。地区内で4つに分けた班ごとに、防災講話を開いた。その後、2012年2月に住民投票において自治会長に任命された。

②自治会長としての取り組み

定期的な防災訓練、防災講話の実施や、海拔表記の看板を地域の各地に立て防災意識を高めた。防災訓練では、不測の事態に対応できるようにするため、予告をせずに避難経路の一部を塞ぐなど、災害時に近い状況を作るため工夫を行っていた。また、空き家法制定に伴い、空き家法制定以前の2014年6月頃に市から空き家調査の要請を受け、目視や住民票調査などによる下浜地区の空き家の実態調査を行い、都農町の空き家発生状況を地図にまとめた。

停電時でも光を確保できるように、充電式の街灯を町内に17基設置した。下浜地区の南部、中部、東部に避難放送等で使うスピーカーを設置した。地区住民に防災無線を配布している。無線は電池交換が年2回必要となる。消防団員が主に高齢者で一人暮らしの世帯を訪問し、電池交換のサポートを行っている。

③今後の下浜地区について

南海トラフの危険性があるため、より一層防災意識を高めていく必要があると考えている。疋田氏が危惧しているのは、現在コロナの影響によって、疋田氏が自治会長の頃に行っていた定期的な防災訓練が行われなくなってしまうことである。再開することを望んでいる。

(2) フィールドワーク

疋田氏へのヒアリングと同日(2023年1月13日)に、地域資源創成学部2年生2名と瀬川ゼミ生3名で、疋田氏の下浜地区の実態調査の地図を元に、目視による空き家の現地調査を行った。

①地区の状況

下浜地区において、目視による空き家の確認を行った。(写真6-3)下浜地区は住宅間が狭く(写真6-4)、住宅の密集地帯は車が通る場所がないため路地が狭くなっている。その路地を進んだ先にある空き家は、下浜地区は海が近いためか、潮風による木材の腐敗、住宅の損壊が特にひどい印象を受けた。(写真6-5)



写真 6-3 下浜地区現地調査にて確認した空き家の一部

撮影：甲斐(2023年1月13日)



写真 6-4 下浜地区の間隔の狭い住宅間
撮影：甲斐（2021年11月13日）



写真 6-5 下浜地区現地調査にて確認した路地を通った先の特に損壊の激しい空き家
撮影：甲斐（2023年1月13日）

② 疋田氏が行った 2022 年 4 月までの実態調査との違い

疋田氏が行った下浜地区の現地調査（2022年4月時点）で作成した地図から空き家の位置を確認した上で、2023年1月13日に目視での現地調査を行った。2022年4月以降、新たに下浜地区で空き家となった住宅や取り壊された後の空き地をポイントし、図におこした。

2022年4月以降、下浜地区での空き家の増減の変化を確認する。2022年4月に確認された空き家は94件で、新たに確認した空き家は10件である。この結果、2022年4月から2023年1月13日までに、空き家が10件増加したということが分かる。1年とたたずに、10件空き家が増加したことは、都農町内の他の地区においても特異であり、下浜地区の空き家増加が急速であることが分かる結果である。

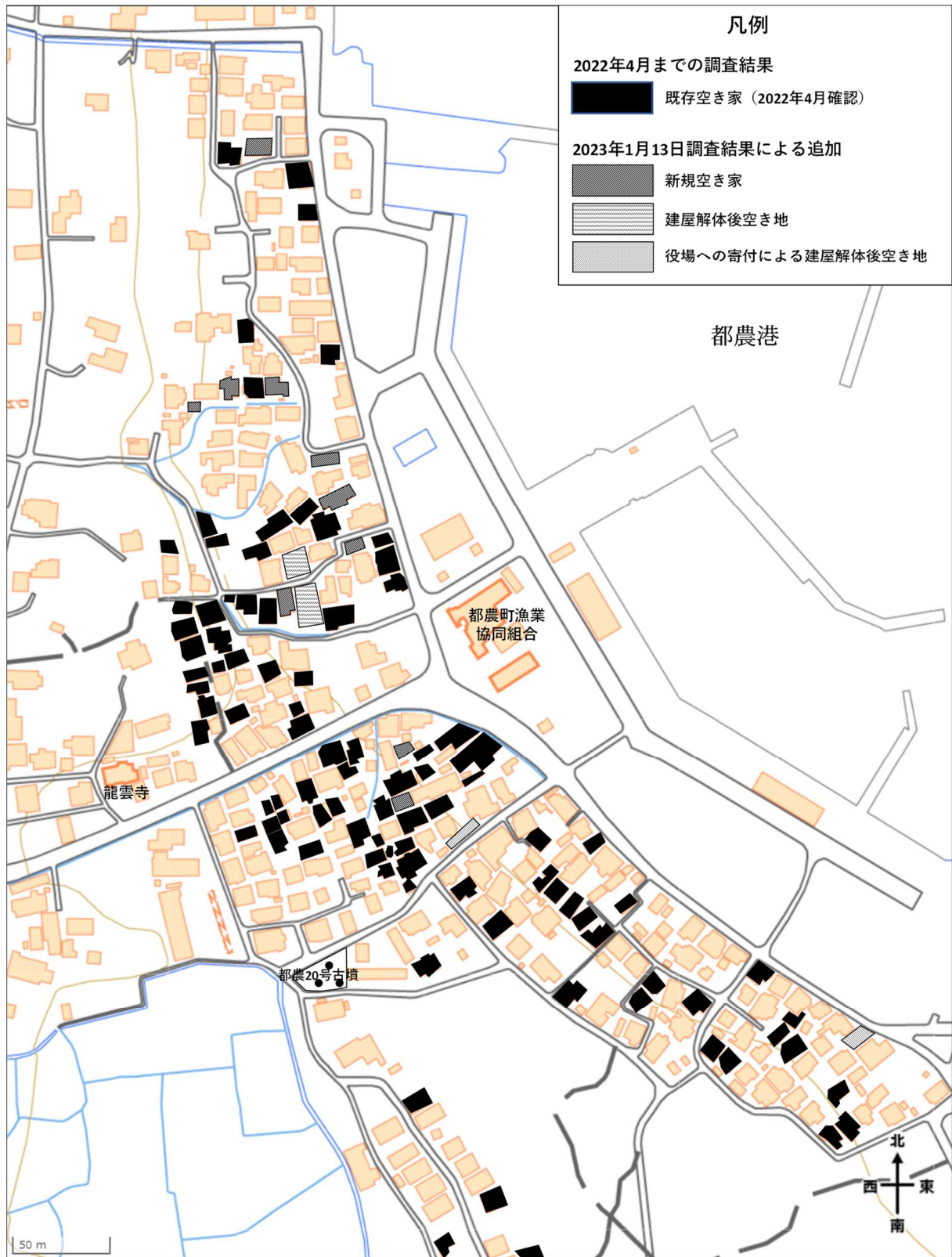


図 6-4 都農町下浜地区における空き家発生状況（2023年1月現在）

注：空き家を国土地理院『地理院地図』上に黒塗りでプロットした。

資料：下浜地区元自治会長 疋田末広氏による実態調査（2022年4月まで）および現地調査ならびにヒアリング（2023年1月13日）をもとに瀬川ゼミ作成

章末資料

令和4年9月吉日

都農町民の皆様へ

宮崎大学地域資源創成学部
地域経営学講座
経済地理学研究室（瀬川ゼミ）3年
大重滉輝・甲斐廉人・藤田 涼

住居と生活環境に関する調査へのご協力をお願い

拝啓 初秋の候ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

私たちは宮崎大学地域資源創成学部の瀬川ゼミの学生です。現在、都農町および宮崎県内における住居と生活環境に関する研究を行っております。この研究では、都農町の住居と生活環境の関係性などを分析し、今後の都農町の居住環境に関する政策提言を行うことを目標としています。具体的には、お届けします調査票のとおり、都農町にお住いの皆様の居住、住居、生活環境等についてお聞かせいただき、それをもとに地区ごと、また他地域の状況などと比較しながら分析・研究を進め、地区環境整備などの提案に結びつけたいと考えております。

つきましては、ご協力頂ける方につきましては、ご多用のところ大変お手数をお掛けしますが、同封の調査票に回答をご記入のうえ、10月末日までに返信用封筒にてご返送いただけましたら幸いです。

本調査は、都農町内の34地区（約3,000世帯）を対象として実施致します。そしてご回答いただいた内容は研究のみで使用し、固有名等が判別できるようなかたちで公表することはありません。

なお、ご質問等ございましたら、下記までご連絡ください。

敬 具

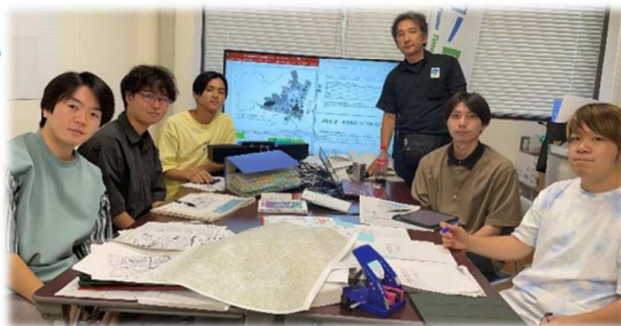
記

【問い合わせ先など】

宮崎大学地域資源創成学部 地域経営学講座・瀬川ゼミ（経済地理学研究室） 担当教員：瀬川直樹
連絡先：TEL 0985-58-7329（宮崎大学木花キャンパス研究室）、0983-32-0601（都農オフィス）

090-6944-5387（携帯）

e-mail：segawa-naoki@cc.miyazaki-u.ac.jp



瀬川ゼミのメンバーです

都農町における住居と生活環境に関する調査票

世帯主の方が下記の質問にお答えください。お答えできない質問、お答えしたくない質問に関してはご記入を控えていただいても構いません。

1. 回答者様の属性などについて

ご氏名	年齢	歳	性別 (いずれかに○)	男性	女性	回答しない
1-1. あなたの出身地を教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
都農町 都農町以外の宮崎県内の市町村 (具体的に_____) 県外 (具体的に_____)						
1-2. あなたのご職業を教えてください (当てはまるものすべてに○をご記入ください)。						
主婦 会社員 公務員 自営業 農業 林業 漁業 学生 アルバイト (派遣) 無職・退職済み その他 (具体的に_____)						
1-3. お勤め先の地域を教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
都農町内 児湯郡内 (都農町以外) 宮崎県内 (児湯郡外) その他 (具体的に_____) 差し障りなければ勤務先の名称をご記入ください (具体的に_____)						
1-4. あなたが現在同居している家族について教えてください。氏名など記入されたくない場合は、省いていただいても構いません。枠内におさまりきれない場合は、一行に2人ご記入ください。						
ご氏名	ご本人様から見た続柄	年齢	性別 (いずれかに○)			
		歳	男性	女性	回答しない	
		歳	男性	女性	回答しない	
		歳	男性	女性	回答しない	
		歳	男性	女性	回答しない	
		歳	男性	女性	回答しない	

2. お住まいの住居について

2-1. 現在の住宅に住んでいる期間を教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
1年未満 1～5年未満 5～10年未満 10～20年未満 20年～30年未満 30年～40年未満 40年～50年 50年以上						
2-2. 住宅の形態を教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
持ち家 公営・都市再生機構・公社等の借家 民間の借家 給与住宅 (社宅・寮など) 間借り その他 (具体的に_____)						
2-3. 住宅の建て方について教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 その他 (具体的に_____)						
2-4. あなたの現在の住宅の取得方法を教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
新築・建て替え 新築の住居を購入 中古の住宅を購入 贈与 相続 その他 (具体的に_____)						

2-5. 住宅の改築等の履歴について教えてください。いずれもしていない場合は、次の質問に移ってください。								
	おおよその実施時期	改築・増築・修繕の具体的な内容						
改築した	年前頃							
増築した	年前頃							
修繕した	年前頃							
2-6. 土地と住居の登記簿上の名義人について教えてください（いずれかに○をご記入ください）。本人以外の場合は、土地・住宅それぞれの名義人についてご回答ください。								
本人			本人以外					
	ご本人からみた続柄	居住地（市町村名）	年齢	性別 (いずれかに○)		同居・別居別 (いずれかに○)		
土地			歳	男性	女性	回答しない	同居	別居
住宅			歳	男性	女性	回答しない	同居	別居
2-7. 現在の住居を、お子様に相続する準備を行っていますか（いずれかに○をご記入ください）。								
行っている（具体的に_____）								
行っていない								
2-8. 誰でも簡単に土地の所有者が分かるように、所有者情報は一般に開示されてもよいと考えますか。								
はい								
いいえ								
わからない								
2-9. 市町村等が空き家・空き地を紹介する、いわゆる「空き家バンク」または「空き地バンク」をご存じですか。								
はい								
いいえ								
わからない								
2-10. ご自身が空き家を所有した場合、空き家バンク・空地バンクを利用しようと思いませんか。								
はい								
いいえ								
わからない								

3. 現在の住宅の腐朽・破損状況について

3-1. 住まわれている住居の腐朽・破損による屋根の変形や柱の傾きなどが生じていますか（いずれかに○をお願いします）。※屋根が変形しゆがんでいる、壁や柱に傾きがある、土台や基礎が著しく腐朽している場合など					
生じている		生じていない		不明	
(具体的に_____)					
3-2. お住まいの住居の外回り（※1）は、どれくらい腐朽・破損していますか（いずれかに○をご記入ください）。 （※1）外壁の破損、基礎のひび割れ、瓦や雨どいが外れているなど					
腐朽・破損なし		部分的に腐朽・破損あり		全体的に腐朽・破損あり	
(具体的に_____)					
3-3. お住まいの室内（※2）はどれくらい腐朽・破損していますか（いずれかに○をご記入ください）。 （※2）内壁や床、天井のひび割れ、雨漏り、扉や窓の建てつけが不良など					
腐朽・破損なし		部分的に腐朽・破損あり		全体的に腐朽・破損あり	
(具体的に_____)					
3-4. お住まいの住居の今後について教えてください（当てはまるものすべてに○をご記入ください）。					
今後も住み続ける		リフォーム・建て替え工事予定		寄付・贈与先を探している	
取り壊し予定		転勤、入院などで居住者が長期不在になる可能性があるため物置として利用		子・孫に譲渡	
リフォーム・建て替え工事をしたいが予算がない		相続の話し合いが進んでいない			
その他（具体的に_____）					

4. 別居しているお子様について

4-1. 別居しているお子様で独立して生計をたてているお子様はいますか。いない場合は、5. に進んでください。						
いる (_____人)	いない					
4-2. そのお子様は、どちらにお住まいですか (当てはまるものすべてに○をご記入ください)。						
都農町内	都農町以外の宮崎県の市町村 (具体的に _____)					
	宮崎県外 (具体的に _____)					
4-3. そのお子様が、あなたに会いに来る頻度を教えてください (いずれかに○を記入してください)。						
毎日	3日に一回	週に一回	月に一回	半年に一回	年に一回	ほとんど来ない
その他 (具体的に _____)						
4-4. そのお子様が、あなたに会いに来る目的を教えてください (当てはまるものすべてに○をご記入ください)。						
買い出し	お正月	お盆	長期休暇	子の誕生日・記念日	親 (ご自身) の誕生日・記念日	
旅行	品物を届けに行く時	特に用はなく、顔が見たいとき	相談に乗る時	病気になった時		
その他 (具体的に _____)						

5. 生活状況について

5-1. 現在の住居での永住を希望しますか (いずれかに○をご記入の上、その理由についてご記入ください)。						
永住したい	いずれ転居するつもり	転居したいが永住せざるを得ない	わからない			
その理由 (具体的に _____)						
5-2. あなたが普段の生活の中で最もよく使う交通手段を教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
バス	自転車	徒歩	ミニバイク (原付)	タクシー	自家用車	家族による送迎
その他 (具体的に _____)						
5-3. 高齢期を過ごす上での不安の有無について教えてください (いずれかに○をご記入ください)。						
不安がある	不安がない	不明				
5-4. 不安の内容について教えてください (当てはまるものすべてに○をご記入ください)。						
駅までの移動	住宅地内の移動	車の運転ができなくなった時	食材の調達			
食事の支度	日常生活での家事	生活にかかる資金や蓄え	趣味などの余暇活動ができる場がない			
仕事がない	NPO やボランティアをする場が少ない	話し相手や友人がいない				
いざという時に助けてくれる人がいない	防犯面	屋内や庭の維持管理	身寄りがない			
その他 (具体的に _____)						
5-5. あなたが日頃の生活の中で、最も充実感を感じるのはどのような時ですか (いずれかに○をご記入ください)。						
仕事に打ち込んでいる時	恋人と雑談している時	勉強や教養などに身を入れている時				
社会奉仕や社会活動をしている時	趣味やスポーツに熱中している時	ひとりである時				
ゆったりと休養している時	家族団らんの時	友人と会合、雑談している時	特にない			
その他 (具体的に _____)						

5-6. あなたのもとに月に一度以上、来訪する人はいますか。その人はどのような方ですか（当てはまるものすべてに○をご記入ください）。

いる（人）		いない
友人	親戚	隣近所の人
民生委員・行政職員	ボランティア	SUZUNARIの学生
民間の見守り・見回りサービス	地域おこし協力隊	ツノスポーツコミッション選手・職員
その他（具体的に_____）		

6. お住まいの地区について

6-1. お住まいの地区で空き家によって不安に感じたことはありますか（当てはまるものすべてに○をご記入ください）。

地域の景観への悪影響 地価の下落 雑草の繁茂 害虫の発生 野良猫の集中 不審者の侵入・放火
 ゴミの不法投棄 災害時（地震、台風など）に危険 日常的に不安を感じる 活用したほうが良い
 特に問題と感ぜない 隣接の空き家からのご自身の住居への木々の侵入
 その他（具体的に_____）

6-2. お住まいの地区を住みやすくするためにどのようなことが必要だと考えますか（当てはまるものすべてに○をご記入ください）。

住宅敷地の拡大 道路の整備 災害（地震、津波、火災など）の対策
 その他（具体的に_____）

7. 現在の空き家・空き地の所有状況について

7-1. あなた（居住者）は現在居住している住宅以外の住宅を都農町内に所有していますか。また、その空き家の内容について下記の表にご記入ください。なお、「所有している」とは、登記の有無に関わらず、固定資産税が納付されており、現にその住宅を所有している場合、または相続手続き中の住宅がある場合をいいます。

所有している（戸）		所有していない	
種類（○を記入）	面積	状態（○を記入）	利用・管理状況と今後の方針について（記述）
1	m ²	木造 鉄骨造	腐朽・破損なし 部分的に腐朽・破損
鉄筋コンクリート造		全体的に腐朽・破損	
2	m ²	木造 鉄骨造	腐朽・破損なし 部分的に腐朽・破損
鉄筋コンクリート造		全体的に腐朽・破損	
3	m ²	木造 鉄骨造	腐朽・破損なし 部分的に腐朽・破損
鉄筋コンクリート造		全体的に腐朽・破損	

8. お住まいの地区の住宅と生活環境についてのご要望などがありましたらご記入ください（自由記述）。

ご多忙のなか、ご記入くださり誠にありがとうございました。

なお、都農町における暮らしや居住について、より詳しいお話をお聞かせ頂ける方は、以下の質問の「はい」に○をご記入のうえ、ご住所と電話番号（固定もしくは携帯）をご記入下さい。私たち学生がご連絡差し上げ、日程調整のうえお邪魔したく存じております。可能な方におかれましては是非ご協力の程、宜しく願い申し上げます。

私たち学生にお話をお聞かせいただけますか？ （ はい いいえ ）

住所	都農町川北
電話番号	

第7章 宮崎県都農町における空き家問題の対応策・予防策 ―課題と提言―

本章では、宮崎県都農町における空き家問題の対応策、予防策について、研究を通して得た知見をもとに提案、検討する。

1. 空き家に関する実態調査の手法と継続的・定期的な把握

2015年5月から「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、特措法）が全面施行された。特措法に基づき全国の自治体は、自治体内の空き家の分布や空き家に関するデータベースの作成・整備などが自治体の努力義務として定められている。秋山・上田ほか（2019）は、自治体全域の空き家の個数やその空間的な位置（空き家の分布）を、可能な限り迅速、安価、簡便に把握できる手法の実現は、自治体における今日および今後の空き家対策における重要かつ緊急性の高い課題として挙げている。また、予め空き家が多数分布する地域を推定して現地調査の優先順位を決定する手法や空き家分布を定期的かつ継続的に更新する手法が確立されていないことを挙げ、自治体が空き家対策を進める上で大きな障壁と述べている。

空き家の総数の把握および空間的な位置の定期的・継続的な把握については、宮崎県内の自治体も例外なく大きな障壁があることが分かった。課題として①継続的な調査のための予算が確保できない、②空き家・空き地の所有者特定に時間がかかる、③空き家対策担当にあてる人材の不足、④各自治体が行う実態調査や自治体が委託する調査機関の行う調査手法が異なる、という4つが挙げられる。①は、空き家の実態調査をゼンリンや外部の調査機関に委託しているため一度の調査にかかる費用が高額になるからである。②は、特措法により固定資産税情報の活用が可能となり、土地・家屋等の所有者の把握にかかる時間が削減され一定の効果があつたと考えられる。本来では固定資産税情報のうち「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」は地方税法22条の守秘義務に抵触することとなり、原則として情報提供できなかった。自治体内の各部門間での固定資産税情報の取り扱いには細心の注意を払って行っている現状があるため、完全に簡便化したとは言い難い現状である。③の人材不足に関しては、特に町や村で人材が不足している現状を見た。④は、先述にある通り、確立された手法がないため起こっている問題である。具体的な事例として、空き家だけではなく空き店舗や賃貸用の空き家も一緒にカウントして調査していることがあつたという。

（1）地域内全域の自治会や地域コミュニティによる空き家の把握

第一に、地域内の自治会や地域コミュニティが調査主体となって行う空き家の把握である。これは、課題となっている「定期的・継続的な調査」を行うための方法である。近年の防災意識の高まりから、自治会による地域の防災訓練が行われていることが多い。地域防災に関して、自治会が危険箇所や避難行動要支援者の把握を行っている場合が多く、危険箇所には倒壊の可能性が高い空き家が含まれていることから、この活動と組み合わせることで実施可能と考える。自治会等にご協力いただき、自治体が独自の空き家の目視に関するマニュアルや基準を設けることで、定期的・継続的な空き家の空間的な位置の把握や空き家数の推定、現地調査の優先順位の決定に役立つのではないだろうか。空き家に関して専門性を持たない自治会や団体が行うため、あくまで空き家の正確な把握のための推定に役立つということは留意しておく必要がある。

(2) 地域おこし協力隊制度などの外部人材を活用することによる空き家担当職員の設置・増員

第二に、専属的に空き家に関する業務を担当する職員を設置、増員することが必要であると考える。日南市は地域おこし協力隊制度を活用し、空き家カウンセラーを設置しており、任期満了(2022年度)を迎えるとのことであったが、その後もカウンセラーを置く予定である。都農町にも空き家コーディネーターを設置しており、継続し地域内で空き家に関する情報の蓄積も併せて継続する必要がある。

(3) 空き家所有者に対する空き家の管理に関する意向や意識調査の強化

空き家総数の把握のみではなく、所有者に対して意識調査やアンケート調査を行う必要があると考える。

後述の3.「残された課題・新たに見つかった課題」でも述べるが、人口減少時代を迎えるにあたり全国の自治体で、県外・町外からの移住による人口増加と、より高い住居密度となるように居住人口を再配置することを目的とした「人口の集約」や「人口の誘導」をねらう方策が推進されている。他方で「土地の集約」に関しては、特筆すべき方策が全国的に見ても少ない現状がある(坂本, 2018)。コンパクトシティの実現が人口減少時代の都市計画の目標として多く語られる現状があるが、既存の住宅地を対象とする「人口の再配置」は「人口が集まる場所」と「人口が撤退する場所」の2者が生み出されるということである(坂本, 2018)。

実態調査を行った際の都農町の姿にもみられたが、都農町の町なかの住宅地(駅通地区など)で、住宅の建築が多くみられた。町民の方からお話を伺った際にも、「最近、新しいアパートや新築が多く建っている。」との話を聞いた。都農町は移住推進の施策を展開している。本調査を通して都農町では「人口の集約」と「土地の集約」では、「人口の集約」を都市計画の中核に位置付けられていると考えられる。今後必要になる「土地の集約」のためにも、早い時期から空き家所有者に対する調査や分析を強化することが必要ではないだろうか。

具体的には、これまでの調査で判明している空き家所有者に対して今後の空き家に関する意向について問う調査票もしくはヒアリングの実施である。空き家活用の阻害要因の追求や都農町の抱える空き家の固有性について明らかにすることを目的とする。

2. 空き家の発生抑制策

第6章でも示したように、都農町においては高齢の一世帯世帯が多くの割合を占めている。また、独立子がいる世帯であっても相続や住居の意向を話し合うことができず、所有者本人もどうすべきかわかっていない状況となっていることが明らかとなった。芦田(2017)によると、農村社会においては家族主義が存在し、家の子や孫に残したい願望を持つ者がいる。管理に関しても、血縁関係のあるものに任せる考えが強い一方で、子世代が帰ってこないことから空き家の管理について諦めの意識があるようだ。都農町においてもこれに近い状況が存在しており、こうした状況が空き家問題の解決を遅らせていると考えられる。

(1) 世帯構成の正確な把握と相続準備・住居管理に関する啓発

一世代世帯の住居や単独世帯の住居は将来的に空き家問題に大きく影響を与えるものであると考えられる。そのため、一世代世帯や単独世帯に対して住居の意向の決定を促すような働きかけや仕組みが早急に必要である。二世帯世帯や三世帯世帯は、一世代世帯や単独世帯よりも空き家問題に関して即座に影響を及ぼすことは考えにくいですが、今後数年から数十年の間に単独世帯や一世代世帯に遷移することが推測される。将来的な空き家問題の拡大防止の観点から、二世帯世帯に対しても早期の段階から住居の将来設計を考える必要性がある。

そこで、住居の管理や相続に関するセミナーや講義を定期的に関心を持って開くことを対策に挙げる。住居をどうすべきかわからない住民や考えたことのない一世代世帯や単独世帯の住民に対して、住居の今後について考えるきっかけを設けることで、意識の変化を促すことできるであろう。また、定期的に関心を持って開くことで同じ悩みを持つ住民が集まり、孤独感から解放され、気持ちが楽になることや様々な考えが広がり、住民自身で解決の糸口を見つけることも期待される。飯野、阿部(2019)によると、資料や講義で空き家問題の周知を行うことで家を処分するように考えが変化するという結果も存在するため、こうしたセミナーや講義は有効であると考えられる。住居の継続的かつ適切な管理の必要性や相続の方法を住民に対して伝えることで、すぐさま行動に移すことができるように働きかけることが必要である。二世帯世帯や三世帯世帯に対しても、相続に関する基礎的な知識やトラブルの事例等の紹介を通して、問題意識を持ってもらい、将来設計の必要性を早期の段階から認知してもらうことが必要であろう。

(2) 地区固有の住宅環境の実態把握と対応策の検討

下浜地区でのヒアリング調査において、下浜地区の空き家立地の特異性について言及する町民がいた。そのヒアリング調査の中で、下浜地区をモデル事業として空き家の整備をするべきではないかとの提案があった。坂本、横張(2016)や中井、嘉名ほか(2012)によると、空き家が発生しやすい要因として敷地面積50㎡以下であることや接道幅員が4m未満であること、建築年度が1970年以前の住居であることなどがある。これは、古くからの港町である下浜地区に当てはまる条件が多くみられ、下浜地区の空き家立地は他の地区のそれよりも密集しており、建築年度が古い、接道義務を満たしていないなどの特徴がある。そのため、空き家の解体や除却のために重機が立ち入ることができないことやそれによって改築が困難であるなどの対処が難しい現状となっており、空き家問題が特に深刻化している地区であると言える。しかし、下浜地区の多くの住居立地の特異性によって、町内全域を対象とするような政策ではうまく対応できない可能性がある。そこで、下浜地区をモデルとして行政主導で整備を行うことで、普遍的な政策では及ばない難点を解消することが期待される。それに加えて、都農町外にも存在する類似した特徴の地区に対するモデルとなることで、他地域にとっても有意義な政策となると考えられる。

3. 残された課題・新たに見つかった課題

(1) 老朽化した空き家の活用方法の模索

老朽化した空き家の活用方法や空き家を活用しやすくするための方法の模索が必要である。具体的に、空き家の活用というと古民家等の古い建築様式を活かし、カフェやホテルにリフォームする事例が挙げられる。

空き家活用の事例について、実態を学ぶため2022年6月4日に延岡市で開催された「HYPHENATION in NOBEOKA 延岡市空き家活用事業公募プログラム公募説明会&ワークショップ」に参加した。この取り組みは、延岡市役所が空き家活用株式会社と連携し、延岡市にある商店街の空き店舗をリフォームし、新たな店舗として甦らせるとともに、地域の魅力創造を目的とした取り組みである。地域にある空き家・空き店舗の活用を促すための、仕組みづくりを意図しており、この取り組みを今回きりの取り組みにせず、今後も取り組みを続け面的な対策にしていきたいと話された。

空き家を地域のストックとして活用するには、空き家所有者が市場活用したい老朽化した空き家をどのように流通させるかが大きな課題である。本研究の第6章でも明らかになった「空き家所有者の傾向は高齢であり、かつ県外に子が居る世帯が多い」、「空き家の腐朽破損状態が悪く、処遇に見通しが立っていない」といった状況の世帯があることから、特に老朽化した空き家の地域ストックとしての活用には課題が多い。また、取り組みに際して、面的な対策となるよう工夫する必要がある。

(2) 「空き家」の定義の不定

本研究では、行政職員、自治会長、都農町民といった様々な方々から話を伺った。その会話のなかで、明らかになったのは空き家という語句によって表される許容範囲が各者異なることである。法律や行政の示す空き家の定義が既往研究や本研究における空き家であった。しかし、研究を進める中で、地域に住む自治会長や都農町民の抱える空き家と法律や行政の示す空き家は、必ずしも同じ空き家として語るができないのではないか、という疑問、考え方が生じたのである。

一様に空き家問題という語で表すのではなく、都農町における空き家、空き家問題の固有の定義を示すこと、明らかにすることが、地域の実態に即した空き家問題の解決策・予防策の立案には不可欠であると改めて確認することができたとともに、今後の課題として挙げられる。

(3) 移住政策と空き家対策

本研究の実態調査でみた都農町の町なかの住宅地（駅通地区など）は、住宅の建築や比較的新しい集合住宅が多くみられた。町民の方からの話でも「最近、新しいアパートや新築が多く建っている」、「町外から若い人が移住してきている」との話聞いた。都農町は移住者向けの住居建築に係る費用支援や子育て支援策などの施策を展開している。このような施策の影響からか、町内の比較的大きな道路沿い（主に駅通りや旧商店街付近の地区）で、新しい住居の建築が見られた。一方で、都農町の中心部（主に商店が多く役場付近）から離れた下浜地区の住民の話を聞くと、「下浜から都農町の山間部や町なかに移り住む人が増えている」と話された。下浜地区は、地区の特徴として接道義務を満たしていない住居が多く、住居の更新が行いづらいという特

徴を持っている。また、都市計画区域内であることからこのことが言える。今後、下浜地区だけでなく、他の地区でも下浜地区のような住民の移動による空き家の発生が考えられることから、住民の住居管理や住居の意向について調査し、土地の集約や地域の住居ストックの管理にも注力すべきである。

(4) 居住者の子（独立子、別居子）の往来頻度と住居の管理意識、相続意識の関係性

本研究では、居住者の子（独立子、別居子）の往来頻度（交流の内容）と住居の管理志向、相続準備の関係性を必ずしも詳細に検討することができなかった。

第6章の町民ヒアリングで、全17件それぞれのヒアリングを行った。ここで、それぞれの対象者に居住者の子の往来頻度や住居の管理志向、相続準備について伺った。そこでは、子の往来頻度というよりも、子が居住している距離や持ち家を町外に建てているかどうか、関係している可能性がある。子が近い距離に住んでいる（町内に住んでいる場合や同居、隣町に住んでいる）場合は、居住志向の傾向としてそのまま居住者は住み続け、その後は子が相続し管理、または子が住んでいく予定の場合が多いと考えられる。子が遠方に住んでいる（町外、宮崎県外に住んでいる）場合は、子が町外に住居を建てており、現在居住者が住んでいる住居をどのようにするか見通しが立っていない、相談できていないという事例が多かった。

課題として、居住者の個人情報やプライベートの中身を問う質問であったこともあり、設問の設定に苦慮した。加えて、相続に関する内容は、居住者の死後のことに触れる内容であるため、アンケート調査だけでなくヒアリングでも、詳細な調査には至らなかった。調査項目の見直し、検討を行う必要がある。

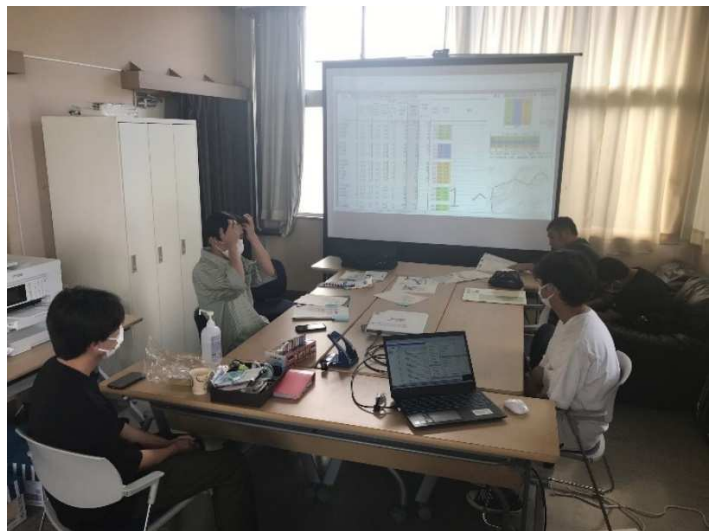
本研究での推論では、住居について子にすべてを任せる方と子に住居を残さないように準備、相談を行っている方とに分かれていると考えられる。また、町外に子を持つ世帯は、町内に子が居るもしくは、同居に近い形で子と居住している世帯に比べて、住居などの相続に関する相談を行っていないと推測される。

参考文献

- 秋山祐樹・上田章紘・大内健太・伊東夏樹・大野佳哉・久富宏大（2019）公共データを活用した空き家の分布把握手法の高度化 自治体の公共データを活用した空き家の分布把握手法に関する研究（その2）『日本建築学会計画論文集』84（764）：2165-2174.
- 芦田裕介（2017）戦後農村における地域社会の変容と家族主義―「空き家問題」を中心に―『三田社会学』22：21-37.
- 飯野由香利・阿部桃子（2019）周知・啓発による空き家問題の予防策『新潟大学教育学部研究紀要 人文・社会科学編』12（1）：43-48.
- 今井範子・伊東理恵（2006）親子の居住形態からみた遠隔郊外居住の問題点―奈良県榛原町における―『日本家政学会誌』57（11）：761-774.
- 岩崎 忠（2016）空き家特別措置法施行後の自治体の空き家対策～公共政策からのアプローチ～『地域政策研究（高崎経済大学地域政策学会）』19（2）：11-33.
- 鎌田誠史（2018）地方都市における空き家所有者の管理実態・活用意向の分類から見た空き家活用の阻害要因の考察『生活環境学研究』6：12-21.
- 河野 包（2022）『お鈴揚げば』（個人出版）.
- 気象庁ウェブページ（<https://www.jma.go.jp/jma/index.html>, 2023年6月9日閲覧および確認）.
- 国土交通省（2022）『空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について』.
- 国土交通省（2020）『令和元年空き家所有者実態調査』.
- 国土交通省（2020）『令和元年台風第19号による被害状況等について』.
- 国土交通省土地鑑定委員会『地下・不動産鑑定』「変動率及び平均価格の時系列推移表」（https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html, 2022年12月30日閲覧および確認）.
- 国土地理院『地理院地図』（<https://maps.gsi.go.jp/#16/32.252064/131.568300/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c0g0j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>, 8月10日閲覧および確認）.
- 坂本慧介（2018）人口減少黎明期の地方中核都市における居住者動態と空き家・空闲地をめぐる社会と空間の相互関係構造, 東京大学, 博士論文.
- 坂本慧介・横張真（2016）地方中核都市における空き家・空き地の発生動態―栃木県宇都宮市の中心市街地周辺の住宅地を対象に―『公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集』51（3）：854-859.
- ゼンリン（2020）『ゼンリン住宅地図 宮崎県児湯郡都農町 2020 10』.
- 総務省『国勢調査』各年版.
- 総務省『住宅・土地統計調査』各年版.
- 総務省（2023）『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』.
- 牧野 唯・今井範子（2001）居住者の居住志向と交流からみたネットワークの特徴―奈良県橿原市今井町の場合―『日本家政学会誌』52（1）：61-70.
- 益田理広・秋山祐樹（2020）日本国内における近年の空き家研究の動向『地理空間』：1-26.
- 高崎経済大学地域科学研究所（2019）『空き家問題の背景と対策』日本経済評論社.
- 立神靖久・横山俊祐・徳尾野徹（2020）全国自治体における空き家対策の評価を質的対応の可能性『日本建築学会計画系論文集』85（768）：393-403.
- 都農町（2020）『第2期都農町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略』.
- 都農町（2022）『都農町空家対策計画』.
- 都農町編（1998）『都農町史』.
- 都農町役場都農町公式ホームページ（<https://www.town.tsuno.lg.jp/>, 8月10日閲覧および確認）.
- 中井翔太・嘉名光市・佐久間康富（2012）密集市街地における空き家の実態とその「防災空間」としての活用可能性に関する研究―大阪市鶴橋地区を対象として―『公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集』47（3）：1063-1068.
- 農林水産省（2018）『市町村別農業産出額』.
- 農林水産省（2019）『宮崎県の市町村経済計算』.
- 花田 普（2018）経済の動き：地方圏に広がる地価上昇の背景『調査月報』（三井住友信託銀行）2018年7月号：1-6.
- 松本明子（2022）『実家じまい終わらせました！ 大赤字を出した私が専門家とたどりついた家とお墓のじまい方』祥伝社.
- 宮崎県（2016）『宮崎県市町村経済計算統計表』.
- 宮崎県（2018）『宮崎県工業統計調査』.
- 宮崎県（2021）『宮崎県観光入込客統計調査結果』.
- 宮崎市（2017）『宮崎市空き家対策計画』.
- 三股町（2021）『長寿命化計画』.
- 吉川和挟（2017）空き家問題における政策の受容可能性―需要可能な政策の形成手法の検討―『人間・環境学』26：255-269.
- 楽天ウェブページ（https://www.rakuten.ne.jp/gold/kagoya/iframe_parts_zaru/suzutake.html, 2023年6月9日閲覧および確認）.



下浜地区で確認した空き家 (2021/11/03 撮影：甲斐)



調査票のポスティング作業の打ち合わせ (2022/09/23 撮影：瀬川)



調査票ポスティングの様子 (2022/09/24 撮影：甲斐)



宮崎県庁へのヒアリングの様子 (2022/11/02 撮影：甲斐)



都農町の町民ヒアリングの様子(2022/11/13 撮影：甲斐)



下浜地区で再度確認した空き家 (2023/01/13 撮影：甲斐)



都農ワイナリーからみた都農町（2021/11/07 撮影：甲斐）

宮崎大学瀬川ゼミナール活動報告書 No. 1

宮崎県内自治体における空き家対策の現状と都農町の居住・生活環境に関する実態調査

2023年8月31日 印刷

2023年8月31日 発行

編集・発行：宮崎大学地域資源創成学部

地域経営学講座経済地理学研究室

〒889-2192 宮崎県宮崎市学園木花台西 1-1

TEL 0985-58-7329（瀬川研究室）



研究室にて瀬川ゼミ第1期2期メンバー集合写真 (2022/09/08)