

## 島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家活用事例

- 農村地域における空き家活用システムに関する研究 -

VACANT HOUSE RENOVATION BY THE MIGRATION PROMOTION PROJECT  
FOR ELDERLY IN NISHINOSHIMA-CHO SHIMANE PRE.

- Study on the renovation system of vacant house in rural areas -

山本幸子\*, 中園真人\*\*

*Sachiko YAMAMOTO and Mahito NAKAZONO*

This study aims to clarify some issues and concerns in the system of vacant house renovation, a part of the Migration Promotion Project for Middle Aged and Elderly. Clarified issues include: 1) Although the renovation budget is limited to 1.5 million JPY, if the local government staff and tenants themselves are involved in the renovation, basic housing functions can be guaranteed. 2) By flexibly arranging rooms to meet with their lifestyles and making good use of outdoor space, current tenants are generally satisfied with their housing. However, despite the benefits, tenants are reported to suffer from coldness in winter. Thus, insulation reinforcement of living rooms and bedrooms remains as future work especially for middle aged and elderly tenants.

**Keywords:** *Vacant houses, Rental by local governments, Grant for renovations, Renovation details, Middle aged and Elderly, Lifestyle*

空き家, 自治体借り上げ, 改修助成金, 改修内容, 中高齢世帯, 住まい方

## 1. 序論

近年「団塊の世代の移住」が注目され、過疎農村地域の自治体によって誘致施策が展開されているが、住宅施策としては地域資源として空き家を活用する取り組みが始められている点が注目される。自治体にとっては軽費・短期で用意可能であり、転入者にとっては持家の取得と比べ転入時の負担が少なく、都市へ再び転出する場合にも、将来的な維持管理の問題が生じない。またアパートや公営住宅と比べ、畑・庭付きであることから田舎暮らしを希望する都市住民からの需要は多いと考えられる。

しかし、①老朽化した空き家は改修が必要不可欠であるが、断熱性能が低く、段差や設備老朽化の問題もあり、中高齢者の住まいとして適した居住環境にするためには高額な改修費が必要である、②延床面積が広いが個室がなく、続き間座敷を持つ伝統民家の平面構成のもとで、都市からの中高齢Iターン夫婦の住要求を満たすことが可能か、③閉鎖的な農村の地域社会において、地域に点在する空き家に居住した転入者が地域コミュニティに溶け込むことができるか、といった課題が存在する。

このような中高齢者の住まいに関する既往研究としては、戸建住宅に居住する定年退職者の自宅内での趣味・娯楽・交流活動と住まい方の関連分析から、今後の住宅計画の課題を明らかにした研究<sup>1)</sup>、熟年者の住要求と住宅改善率・内容から高齢期に向けた住み方志向を捉えた研究<sup>2)</sup>、加齢による住まい方の変化を分析し、高齢期の住要求の変容過程は3段階に区分されることを示唆した研究<sup>3, 4)</sup>、等があり、都市や地方都市部で定年後もそのまま持家又は借家に住み

続ける場合の住宅改修や住まい方の研究成果は蓄積されている。

関連して筆者らは、島根県の自治体で取り組まれている「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した「借り上げ+助成金制度」型事業方式を空き家活用の先進的システムとして位置付け、既報<sup>1)</sup>では各自治体のシステムを類型化しその構成と特徴を明らかにし、既報<sup>2)</sup>では改修事例の改修内容と住まい方の関連分析により、助成金制度を利用した空き家改修の実態を把握し、これを基に制度の意義と課題を示した。

これに対し本論で分析対象とする西ノ島町は、①早期から定年退職者の移住に着眼し、中高齢世帯移住促進事業の一環として空き家活用に取り組んでいる先進地域として位置づけられ、②改修費の上限を150万円に抑え町職員が改修工事を担当するという独自の事業方式が採用されている、③入居者は退職後の中高齢夫婦世帯に限定されている、④医療環境が未整備で本土への移動手段が船舶のみの離島特有の生活環境を有す、という特徴を持ち、既報<sup>2)</sup>で取り上げた事例とは事業方式・改修内容・入居者の生活像が異なる。

以上の観点から、本論では西ノ島町の事業方式によって賃貸された改修事例分析を行い、上記の課題がどのように解決されているかについて検証し、西ノ島町の事業方式の評価と今後の展開に向けた課題を検討することを目的とする。

## 2. シルバーアルカディア事業と調査事例の概要

## 2.1 過疎化対策としてのシルバーアルカディア事業

西ノ島は島根県の沖合い約65kmに位置し、隠岐諸島の島前3島の

\* 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士(工学)

\*\* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

Assistant Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.  
Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

中の1島で56k㎡の面積を有す離島である。西ノ島町の人口は昭和25年の7,463人が最も多く、その後若年者の都市への流出により平成2年の国勢調査では4,429人とピーク時の6割弱まで減少した。前回国勢調査と比較しても人口は457人減少し、人口増減率は-9%、高齢化率は25.2%と、過疎化・高齢化が進行している。このような深刻な状況に対し町では、雇用の場がなく若年者の誘致が難しいことから、定年後の田舎暮らしを希望する中高齢世帯に着眼し、平成6年に「シルバーアルカディア事業」を開始している。50歳以上の夫婦が対象<sup>注1)</sup>、都市の定年退職者を誘致することにより、都市での就労・生活経験や知識を島の活力再生に活かしてもらうことを目的としている<sup>注2)</sup>。事業内容はUIターン希望者に田舎暮らし体験の機会を提供する体験用滞在施設と住宅の整備である。体験用滞在施設は、2週間まで滞在可能な家電・家具付の短期滞在施設(3LDK戸建)が2戸と、3ヶ月以上1年以内滞在可能な長期滞在施設(3LDK戸建)が10戸用意されている。住宅整備としては、平成8年から戸建住宅団地18区画が分譲開始されており、事業当初は滞在型施設利用経験者に対して土地を分譲し定住を図る考えであったが、希望者が多いことから平成11年より「空き家活用事業」が実施されている。また医療環境については、島前で唯一入院が可能な総合病院と診療所があり、緊急時は防災ヘリコプターで本土まで患者を搬送する体制が整備されている。事業開始から12年が経過した平成19年6月現在で事業実績は47世帯94人、うち30世帯60人が定住している。

## 2.2 空き家活用事業方式の特徴と調査事例の概要

島根県の空き家活用事業方式は、町が個人の空き家を10年間借り上げ改修後に賃貸する「借り上げ+助成金制度」型システムが採用されている。このシステムは、①自治体が長期で空き家を借り上げ、管理・運営を行う、②改修費の半額、上限250万円(離島部は300万円)<sup>注3)</sup>までの助成金による改修支援により大規模改修が可能である、③家賃収入により自治体が負担した改修費を回収する仕組みである、④所有者は無償で持家を貸し出し、契約期間終了後返却される住宅の改修費未償却部分を家賃相当額として受け取る、ことが基本となっている。

これに対し西ノ島町では、自治体の負担を極力抑えた上でシルバーアルカディア事業転入者からの需用に対応するため、改修費上限・改修費分担方式・改修方法について独自の方法を採用している。事業システムの特徴としては①改修費の上限を150万円に定め、入居者はシルバーアルカディア事業による定住者に限定している、②改修費の1/2を財団からの補助金で賄い、残額の1/3を町、1/6を所有者が分担する方式である、③西ノ島町環境課の職員が改修工事全般を担当する<sup>注4)</sup>ことがあげられる<sup>注5)</sup>。この方式により自治体の負担額の上限は50万円に抑えられ、さらに民間業者に外注する場合に

比べ大工手間が省けるため改修費が抑えられることと、町の改修費回収後は所有者が家賃収入を得ることが可能となっている。

表1に空き家活用事業実績を示すが、事業開始から7年が経過した平成18年度末時点で13戸の実績を有し、毎年1世帯から2世帯の移住世帯の受け入れが行われている。改修は便所の水洗化を中心とした水廻りの設備交換・給排水工事が150万円の範囲内で行われているが、入居者がその他にも改修を希望する場合は、超過分を入居者が負担する仕組みとなっている。

調査事例の一覧を表2に示す<sup>注6)</sup>。調査対象は平成18年度末までに西ノ島町の空き家活用システムにより改修・賃貸された13戸で、そのうち入居者の調査協力の得られた7戸に対し調査を実施した。調査項目は①転居の経緯、②契約内容、③改修費用、④改修内容、⑤平面図と家具配置図の採取、⑥改修後の住まい方である。調査期間は平成16年10月から平成18年11月で、平成18年11月には全事例に対しその後の居住状況について補充調査を行った。

住宅の概要は、戦前建設が5例と戦後建設が2例である。延床面積・築年数・改修費と家賃に相関はなく、家賃は町の改修費負担分が1年3ヶ月から2年8ヶ月で回収可能な額に設定されており、契約期間が10年間であることから、家主はおよそ7年間家賃収入を得ることが可能である。入居世帯は60代の中高齢夫婦世帯が中心で、事例18のみ高齢の母親と同居しており、関西・関東地方からのIターンが多い。

以上より、「シルバーアルカディア事業」は住まいの提供が主で、改修への初期投資を抑えた空き家活用事業方式を独自に展開し毎年実績をあげており、自治体借り上げ型であるため入居者は安価な家賃で長期居住が保障されている。

## 3. 転入動機

入居世帯の転居の経緯を表3に示すが、転居の動機・目的については、事例21を除く6例は定年退職以前から退職後の田舎暮らしを望んでおり、特に事例16,17,18は海に囲まれた環境を求めて情報収集をしている。事例21は子供の自立が移住目的である。以前から西ノ島町に移住を希望していたのは事例15のみで、その他の事例では

表1 空き家活用事業実績

物件番号	事例番号	年度	構造・階数	延床面積(m <sup>2</sup> )	事業費(万円)	補助額(万円)	改修内容
1	17	H11	木造平屋	129.00	143	71.5	排水・台所・浴室等
2	20			132.00	128	64	
3	-			122.00	28	14	
4	18	H12	木造平屋	137.87	150	75	便所・風呂・給排水他
5	-			90.25	150	75	
6	-			79.51	78	39	
7	15	H13	木造二階	146.31	150	75	排水設備・内装工事他
8	-			76.20	150	75	
9	19	H15	木造二階	124.84	150	75	排水設備・内装工事他
10	16	H16	木造平屋	84.06	150	75	内装工事・給水・給湯工事他
11	-	H16	木造平屋	161.11	150	75	内装工事・給水・給湯工事他
12	21	H17	木造平屋	132.88	150	75	便所・風呂・給排水他
13	-	H18	木造平屋	98.69	118	59	給水設備・内装工事他

表2 調査事例概要

事例番号	建物データ			改修・契約内容					入居者データ							
	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造・階数	築年数(年)	改修費用(万円)				家賃/月(千円)	契約期間(年)	居住期間	家族人数(人)	世帯構成	世帯主職業	出身地	前住地	
				計	助成金	自治体負担額	所有者負担額									入居者負担額
15	146.31	木造平屋	70	400	75	50	25	250	20.0	10	5年11ヶ月	2	M63 F52	無職	大阪府	兵庫県
16	84.06		30	250	75	50	25	100	20.0	10	3年7ヶ月	2	M65 F63	無職	島根県	奈良県
17	129		100	163	71.5	47.7	23.8	20	15.0	10	7年2ヶ月	2	M61 F62	林業	群馬県	長野県
18	137.87		100	167	75	50	25	17	20.0	10	5年11ヶ月	3	M68 F62 F94	無職	茨城県	茨城県
19	124.84	木造二階	36	153	75	50	25	3	25.0	10	3年10ヶ月	2	M64 F63	左官業	大阪府	大阪府
20	132		70	128	64	43	21	0	20.0	10	7年8ヶ月	2	M57 F52	無職	大阪府	大阪府
21	132.88	木造平屋	100	250	75	50	25	100	35.0	10	1年4ヶ月	2	M66 F56	無職	三重県	三重県

表注1) 築年数・居住期間はH19年6月末時点、年齢は調査時点のものである。

表注2) 事例18は入居者がH18年8月に町内で転居している。

表3 転居の経緯

事例番号	転居の動機・目的	西ノ島町を選んだ理由	事業に関する情報媒体	住まいの条件	入居までの経緯	前住居(処分方法)
15	夫が若い頃から知人を探して西ノ島町を訪れており、長い間西ノ島町で暮らすことを望んでいた。定年退職後空き家を探したが提供者が見つからなかった。	「シルバーアルカディア事業」において町の幹線で空き家を借りることができること知ったため	西ノ島町内の民宿の店主	借家	町に問い合わせ「移住者見学ツアー」に参加し空き家を見学した。商家の物件が気に入り1ターンを決めた。	持家(使用中)
16	定年退職後は海に近い環境で暮らすことを望んでおり、日本海沿いの地域へ移住を考えていた。	定年後親戚を探して西ノ島町を訪れた際、「シルバーアルカディア事業」を知ったため	西ノ島町内のタクシー運転手	海辺に立地し犬を飼うことができる戸建住宅	町に問い合わせファックスで空き家情報を交換した。実際に空き家を見学し目の前が海である物件が気に入り1ターンを決めた。	持家(使用中)
17	長野県の山あいで暮らしており、以前から田舎暮らしを好んでいた。子育てが終わった頃、身体が元気がうちに海の近くで暮らしたいと思い移住を考えていた。	「シルバーアルカディア事業」を知ったため	雑誌	畑付き	町に問い合わせ「移住者見学ツアー」に参加し初めて西ノ島町を訪れた。自然環境の素晴らしさに惹かれ、希望条件であった畑付きの空き家が見つかったため、1ターンを決めた。	借家
18	早期退職後ヨーロッパで2年半暮らした。その後帰国し、国内でヨット生活に適した環境を探していた。	以前に隠岐を訪れて興味を持っており、事業による改修費の助成があることを知ったため	新聞	海辺に立地する借家	町に問い合わせ「移住者見学ツアー」に参加した。翌年海の側の空き家が見つかり1ターンを決めた。	持家(放置)
19	以前から田舎でのんびりと暮らしたいと思っていた。	「シルバーアルカディア事業」を知り西ノ島町を訪れたところ、海の美しい環境が気に入ったため	テレビ	犬を飼うことができる借家	町に問い合わせ長期滞在型施設に1年間入居し、借家を探していた。中々気に入った空き家が見つからなかったが、地域住民との交流を通して地元の人に空き家を紹介してもらった。	持家(売却)
20	以前から田舎暮らしを希望し移住先を探していた。しかし「地域に馴染むことができるか」、「改修費が高いのではないか」といった不安があり、決断できなかった。	「シルバーアルカディア事業」による「空き家活用事業」を知ったため	雑誌	自給自足の生活を送ることができる畑付きの借家	町に問い合わせ、夫が「移住者見学ツアー」に参加した。希望する物件が見つかったため、1ターンを決めた。	借家
21	夫婦と長男3人で暮らしていたが、親と子が離れて暮らす方が子供のためになると思い、子供の自立のため夫の定年退職後に移住を考えていた。	「シルバーアルカディア事業」について知り、町の事業なら安心して暮らすことができると思ったため	インターネット	海辺の利便性の良い場所に立地する適度な面積規模の借家	町に問い合わせ短期滞在型施設に10日間入居し、1ターン経験者から体験談を聞き、空き家を見学した。希望する物件が見つかったため、1ターンを決めた。	持家(売却)

表4 改修内容

事例番号	改修費(万円)						
	15	16	21	18	17	19	20
増築	×	×	○	×	×	×	×
平面構成変更	○	×	×	×	×	×	×
耐震補強	×	×	×	×	×	×	×
給排水	○	○	○	○	○	○	○
台所	床	○	○	×	○	○	○
	壁	○	○	×	○	○	○
	天井	○	×	×	○	○	○
	内部建具	○	×	×	×	×	○
	外部建具	○	×	×	×	×	○
	床下部材	×	×	×	×	×	×
	断熱材	×	×	×	×	×	×
	シンク	○	○	×	○	○	○
浴室	床	×	○	×	×	×	○
	壁	×	×	×	×	×	○
	天井	×	×	×	×	×	×
	内部建具	×	○	×	×	×	○
	外部建具	×	×	×	×	×	×
便所	浴槽	○	○	×	×	×	○
	シャワー	○	○	○	○	○	○
	洗面台	○	×	×	×	×	○
	床	×	○	○	○	×	○
居室	壁	×	○	○	○	×	○
	天井	×	×	×	×	×	×
	内部建具	×	×	×	×	×	×
	外部建具	○	×	×	×	×	×
	洋式便器	○	○	○	○	○	×
水洗化	●	●	○	●	●	●	
居室	床	5/5	3/3	4/4	5/5	5/5	4/4
	壁	3/5	3/3	2/4	2/5	2/5	2/4
	天井	0/5	0/3	3/4	4/5	0/5	0/4
	内部建具	5/5	3/3	3/4	5/5	4/5	4/4
	外部建具	2/3	1/2	0/2	1/2	1/2	0/2
玄関	床下部材	0/5	0/3	1/4	0/5	0/5	0/4
	断熱材	0/5	0/3	0/4	0/5	0/5	0/4
	床	○	×	×	×	×	×
	壁	×	○	×	×	×	×
	天井	×	×	○	×	×	×
廊下・階段	内部建具	○	○	○	×	×	○
	外部建具	○	○	○	×	×	○
	床	○	○	○	○	○	×
	壁	○	○	○	○	○	×
	天井	×	×	×	×	×	×
屋根・外壁	内部建具	×	×	×	×	×	×
	外部建具	×	×	×	×	×	×
	床	○	○	○	○	○	×
	断熱材	×	×	×	×	×	×
屋根	○	×	×	×	×	×	
外壁	○	×	×	×	×	×	
改修割合	35/72	32/57	24/66	37/71	25/72	31/65	29/64
改修率(%)	48.6	56.1	36.4	52.1	34.7	47.7	45.3

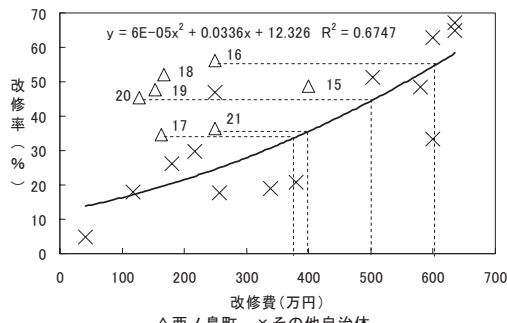


図1 改修費と改修率の関係

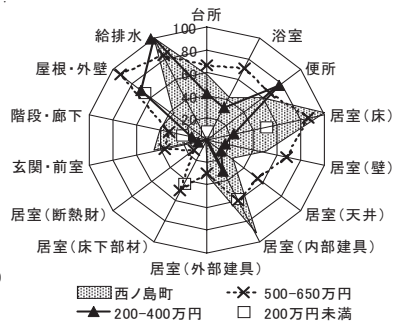


図2 部位別改修率の比較

「シルバーアルカディア事業」を知ったことが西ノ島町の選択理由となっており、町内の口コミ又は新聞・雑誌・テレビ・インターネットのメディアが事業の情報媒体となっている。住まいの条件は全事例で借家が希望されており、海沿いの立地や畑付、動物飼養等が条件としてあげられている。事例15,17,18,20は平成11年に開催された「移住者見学ツアー」に参加時に<sup>注7)</sup>、事例19,21は町の滞在施設入居中に空き家を探し、希望物件が見つかり転居している。前住居は7例中5例が持家で、事例19は永住を決意していたため、事例21は子供が継承する予定がないため売却し、事例15,16は現在も使用中で二地域居住である。事例18は老朽化が進行しているため売却できず、放置している状態である。

以上より、海に囲まれた離島の地理的特性に加え、自治体により空き家活用住宅が整備されていることが転居地選択理由に影響しており、永住意向が強い事例では前住居は売却等処分されている。

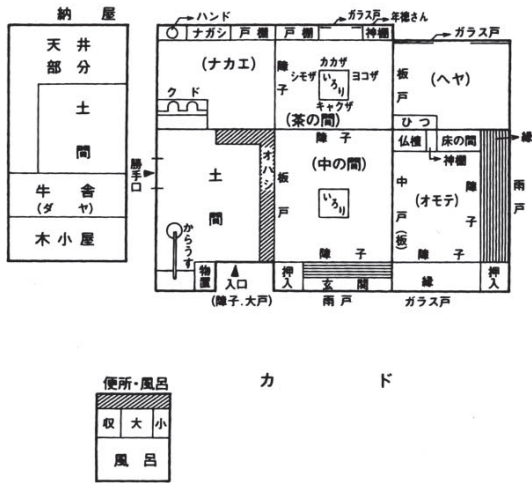
4. 改修内容の比較

空き家活用事業方式の特徴を明確にするため、筆者らが既報2で分析した「借り上げ+助成金制度」型システムにより改修・賃貸された西ノ島町以外の改修事例(以下町外と称す)14例と、西ノ島町の改修事例を基に改修費・改修率・改修内容の比較を行う。

まず各室の改修が行われた部位の合計を、全ての部位の合計で除した改修率と改修費の関係を図1に示す。町外の改修費と改修率は近似曲線が示すように相関しているのに対し、西ノ島町の事例では改修費に関係なく改修率は35%から55%の範囲に分布している。これは近似曲線では事例17,21が350万円から400万円、事例15,16,18,19,20が500万円から600万円の改修費に相当しており、実際の改修費との差額は140万円から最大400万円であることが分かる。特に借主が左官職人の事例16,19は、自身で追加改修が行われているため、改修費に対する改修率がさらに高い。

次に西ノ島町及び町外を金額で3分類したものの、各々の部位別改修率を図2に示す。西ノ島町の水廻りの改修率は台所56.0%、浴室41.1%、便所57.4%、給排水工事100%で、町外の事例のうち200万円から400万円の結果と類似している。改修内容の詳細を表4に示すが、水廻りは主に台所の床・壁・天井の張替えとシンクの取替え、浴室の浴槽・シャワーの取替え、便所の床・壁の張替えと便器の取替えで、便所の水洗化は1例のみで他は簡易水洗化である。

居室は床張替え(100%)と襖・障子張替え(93.3%)が大半の事例で行われており、500万円から650万円の事例よりも改修率が高く、壁(50.0%)や天井(26.7%)も400万円以下の事例と比べると高い結果となっている。一方で床下部材交換は3.3%とほとんど行われて



出典：西ノ島町誌  
図3 昔の民家の間取り

いない。屋根・外壁は町外では改修費の高低に関係なく改修率が比較的高いのに、西ノ島町では35.7%と低く、特に屋根の改修は1例しか行われていない。断熱・耐震改修は7例全てで行われておらず、町外と同様に断熱・耐震性能は改善されていない。

以上から西ノ島町の空き家改修においては、水廻りは外注した場合の金額に相当する改修率を示し、居室は金額を上回る改修率を示していることから、全体の改修率が高くなる結果となっており、町職員が改修工事を担当しているため、少額の改修費で水廻りの設備改修から居室の内装張替えまで行うことができている。しかし一方で、戦前に建築された住宅が大半であるにもかかわらず、部材交換や屋根・外壁の修繕、耐震・断熱改修はほとんど行われておらず内部改修に留まっており、また入居者は中高齢者であるものの、手摺の設置やバリアフリー化等の年齢を考慮した改修は行われていない。

## 5. 住まい方の事例分析

### 5.1 伝統民家の間取りの変化

西ノ島町誌<sup>7)</sup>によると、明治から昭和戦前にかけての民家の構えは大半が田の字型で、納屋、牛舎があり、便所・風呂場は別棟が一般的であったとされる。明治初期に建てられた典型的な民家の間取りを図3に示すが、土間と台所であるナカエがあり、ナカエの続きにある茶の間は居間、中の間は客室、オモテは客間、ヘヤは寝室に充てられ、平床の続き間座敷は冠婚葬祭の儀礼用から養蚕まで幅広く使われていた。昭和40年代に住宅改修が進められたと考えられ、土間にDKや便所、洗面所を新設する等の改修が見られた<sup>8)</sup>。

調査事例のうち伝統民家5例の改修前平面図を図4に示す。5例共に平床の続き間座敷を持つ田の字型平面で、仏壇は造り付けである。事例15, 17, 18, 20は家主によりナカエに床が張られ居室として改修され、西面に台所と浴室・便所の水廻りが増築されたと推察される<sup>9)</sup>。間取りの変化を整理すると図5のようになり、水廻りの増築により従来の茶の間がナカエに移動したため、室数が増えたことが特徴である。事例21は他の4事例に対し平面構成が反転しており、ナカエは台所に変更され、土間に浴室と便所が新設されたと考えられる。このような既存平面構成の特徴をもち、さらに家族人数や接客の必要性も建築当時・増築時と異なる条件のもとでの、1ター中高齢夫婦世帯の住まい方の特徴と課題を抽出する。

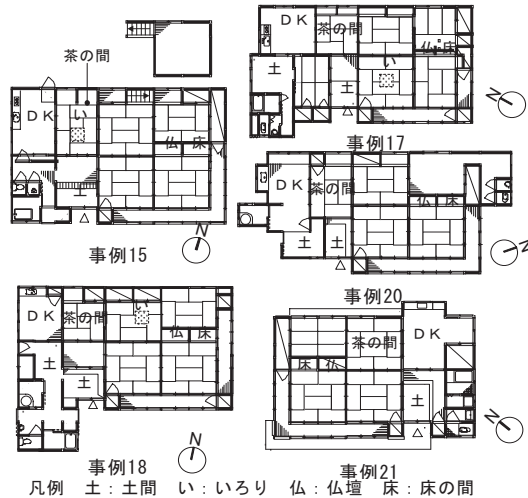


図4 改修前平面図

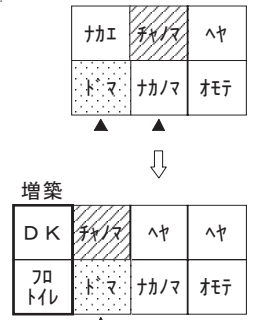


図5 平面系の変化

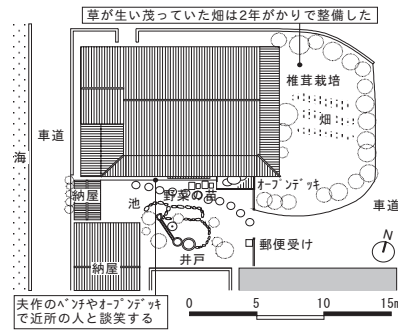


図6 配置図(事例15)



写真1 外観(事例15)



写真2 茶の間(事例15)

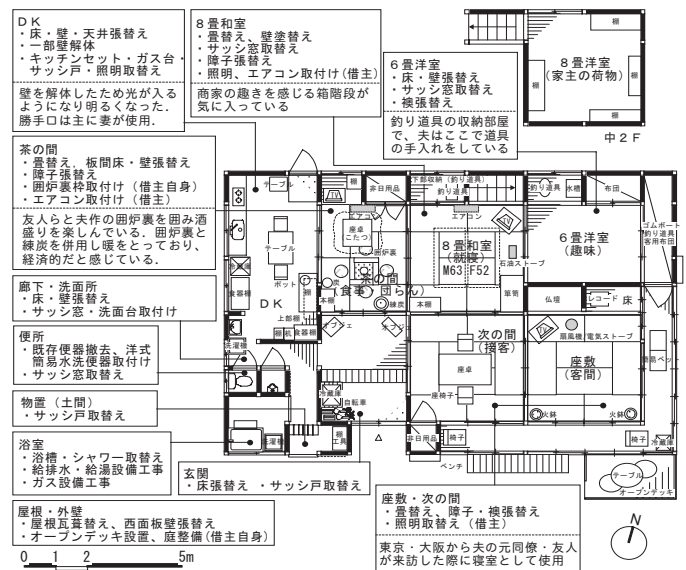


図7 改修内容と住まい方(事例15)

### 5.2 伝統民家の事例

#### 1) 事例15 (世帯構成：M63, F52)

海岸沿いに立地する築年数推定70年の商家で、空き家期間は10年程度である(図6, 写真1)。改修内容を図7に示すが、改修計画は入居者の希望を考慮して立てられ、DKの採光条件を改善するため既存間仕切壁が撤去されている他、老朽化した設備や内装の改修が行われた。また入居後入居者自身により囲炉裏枠とオープンデッキ、

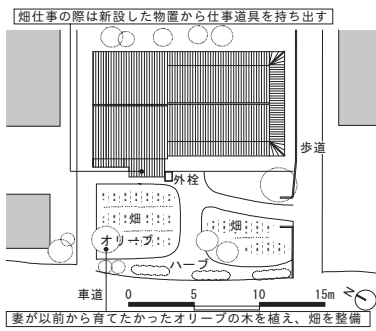


図8 配置図(事例17)



写真3 外観(事例17)



写真4 次の間(事例17)

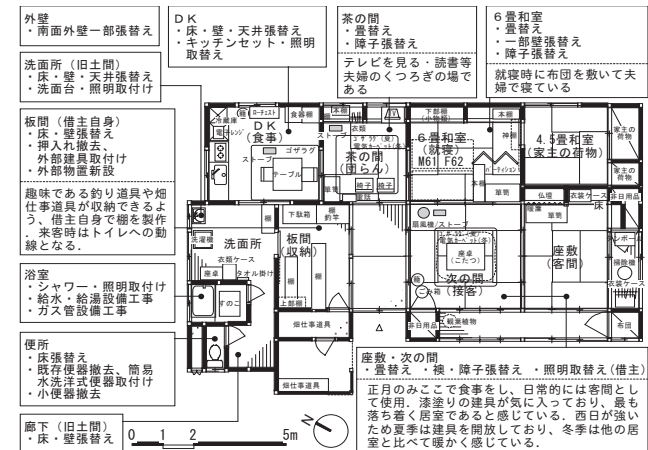


図9 改修内容と住まい方(事例17)

ベンチが作られ、荒蕪していた庭の整備が行われた(写真2)。

住まい方は北面茶の間が食事・団らんの場、8畳和室が夫婦寝室、6畳洋室が夫の趣味の部屋で、南面次の間は接客、座敷は友人が来訪した際の寝室に充てられていることから、続き間座敷が接客空間として確保された公私分離の住まい方がなされている。地域住民とは釣った魚を譲る等日常的に交流があり、談笑の場として夫作の囲炉裏やオープンデッキが役立っている。現在は大阪と鹿児島にも持家を所有しており一年の半分を西ノ島町で暮らしているが、離島の医療環境に対する不安はなく西ノ島町で永住したいと考えている。

## 2) 事例17(世帯構成:M61,F62)

築年数推定100年の伝統民家で、空き家期間は10年程度である<sup>注10)</sup>(図8,写真3)。改修内容を図9に示すが、改修計画は町により立てられ、西面土間に床が張られ洗面所が新設された他、設備の取替え、畳替え、障子・襖の張替えが行われ、入居後入居者自身により4畳和室が板間に変更された<sup>注11)</sup>。

住まい方は、北面DKが食事室、茶の間が団らんの場、6畳和室が夫婦寝室に充てられ、4.5畳和室は家主の筆箱が保管されている。南面続き間座敷は普段は襖が開放され島外からの友人の来訪時に客間に充てられ、事例15と同様公私分離の居室配置がなされ、入居者は漆の塗られた板障子の続き間座敷は日当たりが良く最も落ち着く部屋と評価している(写真4)。入居者により改修された板間は、押入れ不足を補うための収納に充てられ、外部物置には畑仕事道具を収納し、整備された家庭菜園で野菜やハーブ作りを楽しんでいる。夫は転入後森林組合に就職し、地域住民とは魚をもらう等交流がある。医療環境に対する不安はなく今後も本住宅に住み続けたいと考えているが、永住については未定である。

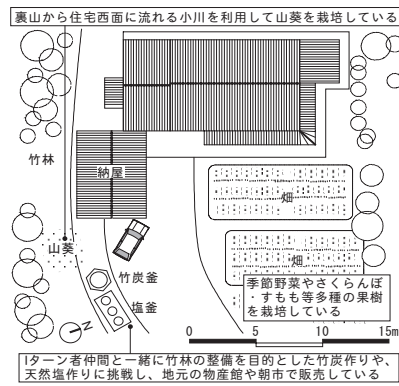


図10 配置図(事例20)



写真5 外観(事例20)



写真6 塩釜(事例20)

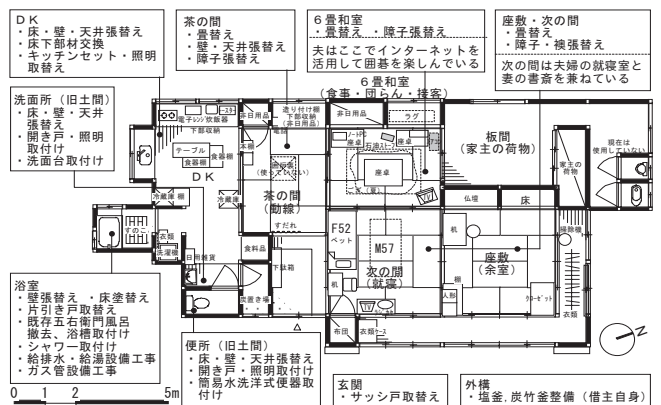


図11 改修内容と住まい方(事例20)

## 3) 事例20(世帯構成:M57,F52)

推定築年数70年の民家で、空き家期間は15年程度である(図10,写真5)。改修内容を図11に示すが、町により改修計画が立てられ<sup>注12)</sup>、土間に便所と洗面所が新設され、DK・浴室の改修と居室の畳替え・障子・襖の張替えが行われた。

住まい方は、茶の間は日照条件が不良で使いづらく感じることから、6畳和室が食事・団らん・接客を兼ねた生活拠点で、天井が高いため夏季の通風の良さを評価している一方で、冬季は暖房が効かず寒く感じており、暖房器具がこの部屋しか置かれていないことから生活行為が集中していることが分かる。南面次の間は夫婦の就寝室と妻の書斎に充てられ、座敷はほとんど使われておらず生活優先の居室配置がなされている。納屋は農作業道具の収納に活用され、畑では野菜や果樹、鶏を育てている他、1ターンの仲間が集まり竹林整備を目的とした竹炭作りや、天然塩・山葵作りに取り組み、町内の物産館や朝市で販売している。妻は宅配サービスや老人ホーム寮母等の経験を通して地域に溶け込んでおり、希望通りの場所で暮らすことができたことに満足しているため、永住を望んでいる。

## 4) 事例21(世帯構成:M66,F56)

推定築年数100年の伝統民家で、空き家期間は20年程度である(図12,写真7)。改修内容を図13に示すが、入居者の希望を考慮し便所の水洗化工事、畳表替えと障子・襖の張替えが中心に行われ、6畳和室は寝室に充てるため洋室に変更された。助成金の範囲内で改修が行えなかった次の間の天井の張替えが入居者負担で行われた他、外部物置が新設された。

住まい方は、DK・茶の間に暖房器具がまとめられ、DKで食事、

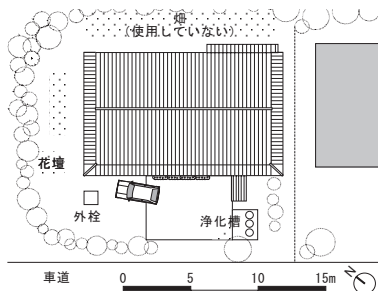


図 12 配置図 (事例 21)



写真 7 外観 (事例 21)

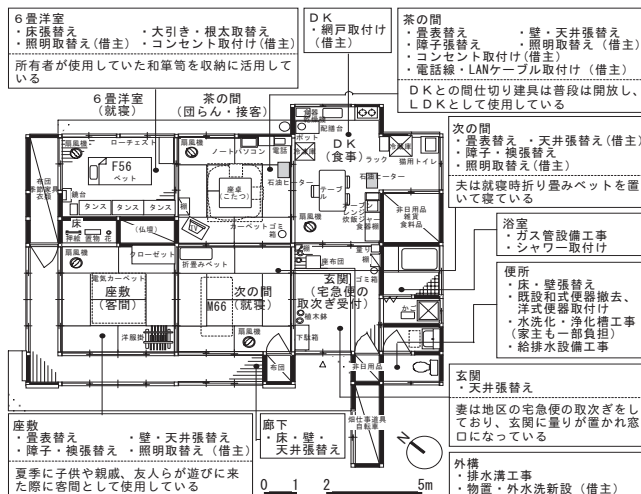


図 13 改修内容と住まい方 (事例 21)

茶の間で団らん・接客が行なわれ、6畳洋室は妻の寝室に充てられている。続き間座敷は日中家具が置かれず、夫は次の間に折畳みベッドを置いて就寝し、座敷は夏季に子供や友人が来訪した際の客間として確保されている。夏季の通風の良さや懐かしさを感じる梁・柱を気に入っている一方で、冬季の寒さと隙間風に不満を感じている。畑は使用していないが、敷地外に借りている畑で野菜を育て、釣りに出る等自給自足に近い生活で、近所の漁師から魚をもらうこともある。また妻は地区の宅配便の取次ぎをしているため、地域住民との関わりは密にあり、地域の行事にも積極的に参加している。手術不可能な医療整備にはやや不安を感じているため永住意向は未定だが、永住を決めた場合は現住宅を購入してもよいと考えている。

5) 事例 18 (世帯構成 : M68, F62, F94)

推定築年数 100 年の伝統民家で、空き家期間は 5 年程である<sup>注 13)</sup> (図 14, 写真 8)。改修内容を図 15 に示すが、入居者の希望を考慮して改修計画が立てられ、DK と便所の設備取替えと居室の畳替え・障子の張替え、茶の間以外の天井の張替えが行われた。入居後家具デザイナーである夫により仏壇と照明が作られ、海の側にはオープンデッキが設けられた (写真 9)。

住まい方は、次の間が団らん・接客を兼ねた生活拠点、座敷が高齢の母親の私室に充てられ、各々暖房器具が置かれ南面続き間座敷に生活空間が優先して配置されており、日当たり・風通し共に良好で特に居心地が良いと評価されているが、一方で接客時に母親が便所へ行く際は次の間の通り抜けが生じる点に不満を感じている。また北面の茶の間は親しい友人との飲食を楽しむ場<sup>注 14)</sup>、6畳洋室は夫婦寝室に充てられ、6畳和室は日常的には夫の趣味の具細工の作

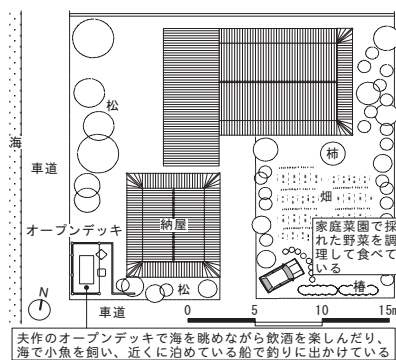


図 14 配置図 (事例 18)



写真 8 外観 (事例 18)



写真 9 オープンデッキ (事例 18)

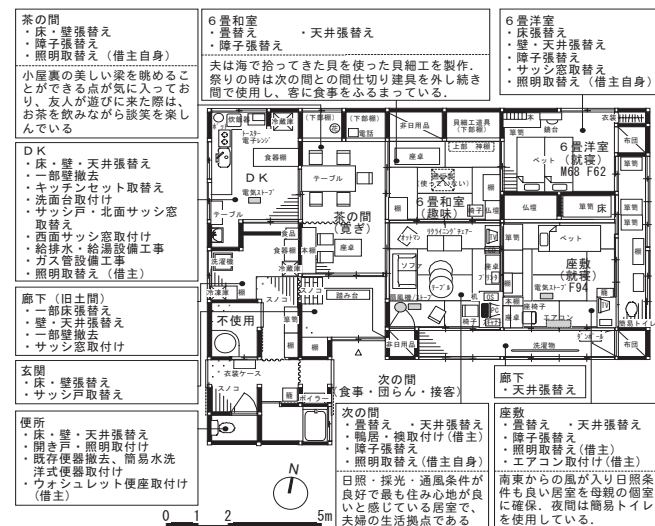


図 15 改修内容と住まい方 (事例 18)

業室で、祭りの際は次の間と続き間で使用し大勢の来客をもてなしている。今後は母親のために便所・浴室への動線となる土間と床との段差の改善を望んでいる。納屋は雨天時の洗濯物干し場として使用し、家庭菜園や目の前の海で新鮮な野菜や魚介類を収穫し、田舎暮らしを楽しんでいる。近隣住民や I ターン仲間が遊びに来ることも頻繁にあり、妻は土産物屋でのアルバイトを通して地域に溶け込んでいる。医療整備に不安はなく、永住を望んでいる。

5.3 現代住宅の事例

1) 事例 16 (世帯構成 : M65, F63)

築年数 30 年程の比較的小規模な現代住宅で、空き家期間は 10 年程度である (図 16, 写真 10)。改修内容を図 17 に示すが、入居者の希望を考慮し、風呂焚き口部分は床が張られ開口部が設けられた他、設備交換、畳替え、障子・襖張替え、外部建具取替えが行われ、4.5畳和室は洋室に変更された。助成金の範囲内で改修が行えなかった箇所は、左官職人の夫が短期滞在施設と民宿に 4 週間滞在し改修を行っており、続き間座敷は檜板のバリアフリーに改修され、仏壇は家主の了解を得て塞がれ、腐食していた外壁の張替えが行われた。

住まい方は独立した 4.5畳洋室が夫婦寝室に充てられ、続き間座敷は普段は襖を開放し、次の間で食事・団らんが行われている。座敷は盆休みに子供や親戚が来訪した際の就寝室に充てられるが、接客には団らん室が兼用され、生活優先の住まい方がなされている。3

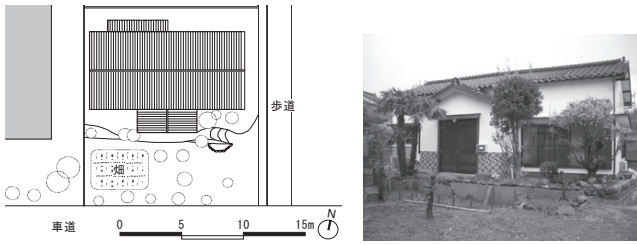


図 16 配置図 (事例 16) 写真 10 外観 (事例 16)

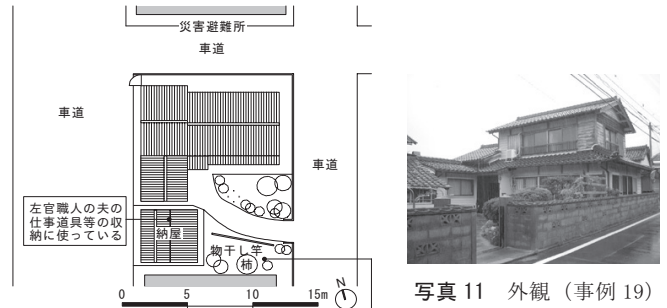


図 18 配置図 (事例 19)

写真 11 外観 (事例 19)

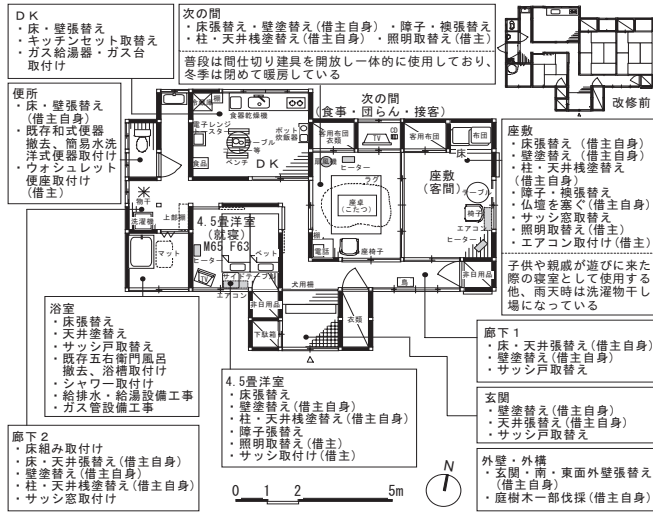


図 17 改修内容と住まい方 (事例 16)



図 19 改修内容と住まい方 (事例 19)

居室共に南面しており採光・日照条件が良好で、夫婦二人暮らしには適度な面積であると評価されている。夫はいつでも目の前の海で釣りを楽しむことができ、星の眺めが美しい自然環境を気に入っている。冬季の寒さが厳しい期間は前住地の奈良県で暮らしており、離島の医療環境に不安を感じ、いずれは奈良県に戻りたいと考えている。

## 2) 事例 19 (世帯構成 : M64, F63)

築 36 年の 2 階建てで、空き家期間は 9 年である<sup>注 15)</sup> (図 18, 写真 11)。改修内容を図 19 に示すが、入居者の希望を考慮し DK・浴室の設備とサッシ窓の取替え、続き間座敷の畳表替えと障子・襖の張替えが行われ、茶の間は洋室に変更された。入居後左官職人の夫により居室・便所・廊下の壁塗替えと西面外壁張替えの追加改修が行われた。

住まい方は、朝食と昼食は DK のテーブルで、夕食は次の間の座卓でとり、次の間は団らん・接客にも兼用される。就寝室は座敷が充てられ、続き間座敷を生活拠点とした生活優先の住まい方がなされており、居室の日照・採光の良さや夏季の涼しさには満足しているが、冬季の寒さが厳しく、普段は布団就寝だが冬季は折畳みベッドを使用しており、特に北面 DK は寒く感じている。茶の間は妻の趣味の裁縫スペースで、インターネットを利用して購入した端布を使った小物を製作しており、地域の祭りで販売することもある。2 階は夏季の長期休みを利用して子供達が遊びに来た際の寝室に確保され、納屋は仕事道具等の収納に使われている。夫は左官職人として働き、休日は釣りに出かけており、妻も宅配や保育所の遠足の引率等、ボランティア活動に積極的に参加し、地域に溶け込んでいる。転入後 1 年半で前住地の持家を売却しており、永住を望んでいる。

## 5.4 住まい方の特徴

入居後に助成金の範囲内で行えなかった居室の追加改修や屋外空間の整備が行われている。事例 17 では収納部屋の改修、世帯主が左官職人の事例 16, 19 では内外装の追加改修が行われ、事例 15, 18 では屋外にオープンデッキが作られ、大半の事例で家庭菜園が整備されており、入居者からは自由に改修できる点が評価されている。

住まい方については、伝統民家の事例では DK・茶の間が北面に位置する既存平面構成に対応し、(1) 茶の間を食事・団らん空間、次の間を接客空間に充てた接客優先の住まい方 (事例 15, 17) と、(2) 茶の間又は北面居室を食事・団らん・接客空間、次の間を就寝空間に充てた生活優先の住まい方 (事例 20, 21) に分かれ、座敷は家主の造り付けの仏壇が残されているため、日常的には使われていない。一方で(3) 南面次の間を食事・団らん・接客空間とし、日照・採光を優先した住まい方 (事例 16, 18, 19) も存在し、現代住宅では居室が南面に配置されているため(3)に該当する。また共通して子や孫、友人の滞在時の客間が座敷や二階に確保されており、裁縫等の趣味の部屋を設けている事例も見られる。ただし、客の宿泊時に就寝室の通り抜けが生じる場合 (事例 21) や、私室から便所に移動する際、接客室の通り抜けが生じる場合 (事例 18) も見られ、居室の独立性を確保する住まい方が難しい事例も存在する。

居住環境については、大半の事例で夏季の通風の良さが評価され、建具を開放した住まい方がなされている。一方で冬季の寒さが厳しい点が問題として指摘されており、特に茶の間で食事・団らん・接

客が行なわれる事例では、生活拠点に暖房器具が集中していることから、冬季の断熱性能の低さが要因となり生活行為が一室又は連続した二室に集中しているものと推察される。

また、大半の事例において日常生活を通して地域住民と積極的に交流しており、仕事やボランティア活動、製作物の販売等、地域の担い手としての活躍が見られる。将来の永住意向に関しては、事例16, 21は医療環境に不安を感じているが、他5例では医療環境に不安はなくうち4例が永住を希望している。

## 6. 結論

本論では、西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家改修事例を対象に、事業方式と改修費・改修内容の関連及び住まい方の特徴に関し分析を行った。得られた知見は以下の通りである。

- 1) 移住希望世帯の借家需用に対応するため、改修費の上限が150万円に抑制されているものの、町職員が改修工事を直接担当することにより、水廻りの設備更新及び居室の内装張替えが共通して行われている。また助成金の範囲内で改修が行われなかった箇所は、入居者負担や入居者自身により追加改修が行われている。一方で部材交換や屋根・外壁の改修率は低く、耐震・断熱改修や、高齢期を見通した介助設備等の改修は行われていない。
- 2) 基本的に既存平面構成に対応した住まい方となっており、伝統民家の場合は続き間座敷の使われ方により接客優先の住まい方と生活優先の住まい方に分かれるが、一方で南面次の間を生活拠点に充て、生活空間の日照・採光条件を優先した住まい方の工夫も見られる。また共通して家族人数が少ないため、夫婦の生活空間に加えて趣味の部屋や来客滞り時の客間が確保されている。
- 3) 居住環境に関しては、夏季の通風の良さの評価が高い一方で、共通して冬季の厳しい寒さが指摘されている。特に伝統民家においては、日照条件に恵まれない北面居室が食事・団らん・就寝空間に充てられる傾向が強いにもかかわらず、断熱改修が行われていないことから、冬季は中高齢世帯にとって温熱環境に課題を有している。
- 4) 屋外では家庭菜園での野菜作りや海での魚釣りを始め、Iターン仲間や竹炭作りや塩作りに挑戦し、海に囲まれた離島特有の地域資源を活かした暮らしが伺える。地域住民とは魚をもらう等日常的に交流が見られ、知識や経験を活かし地域活動にも積極的に取り組んでいる。

以上から、入居者は①日曜大工で生活スタイルに合わせた居室の軽微な改修や屋外空間の整備を自由に行っている、②夫婦の生活空間を確保した上で、趣味の部屋や子や孫の長期滞在に対応可能な客間が確保されている、③仕仕事等の屋外空間や地域資源を活用し、趣味や経験を活かしながら田舎暮らしを楽しむための工夫が見られ、空き家活用住宅において一日の大半を住まいで過ごす中高齢夫婦の住要求を満たす農村暮らしが実現されているものと考えられる。転入者の中には二地域居住や永住意向のない事例も存在するものの、海に囲まれた離島の地理的特性と畑・庭付きの空き家提供の組み合わせが都市住民を惹き付けていると考えられ、将来的には転入者の積極的な地域コミュニティへの参加が地域住民への刺激となり、地域再生に効果を発揮していくことが期待される。

一方で耐震・断熱改修はほとんど行われておらず、入居者からは

冬季の断熱性能の向上が望まれている。大規模な改修は改修費の制限から難しいものの、食事・団らん室に充てられる北面茶の間や就寝室の断熱改修は、今後取り組むべき項目としてあげられる。また現段階では住宅の段差や介助設備が未整備である点に対する不満は見られなかったものの、高齢期に差し掛かった場合にこれらの点について追加改修が必要になる可能性が予想される。

## 謝辞

(財)ふるさと島根定住財団定住支援課職員の方々、西ノ島町観光商工課平木奈奈枝氏、空き家活用住宅入居者の方々には、情報提供及び度重なる調査にご協力いただきました。末尾ながら記して謝意を表します。尚、本論は日本学術振興会科学研究費補助金(平成15-17年度基盤研究B:課題番号15360322及び平成18-20年度基盤研究B:課題番号18360294)の助成を受けたものである。

## 注

- 注1) 夫婦のどちらかが50歳以上であればよい。
- 注2) 西ノ島町シルバーアルカディア事業担当者への聞き取りによる。
- 注3) 補助金は平成16年以降150万円(離島部:200万円)に変更されている。
- 注4) 空き家の改修工事を担当する職員は、町営住宅や学校、その他町営施設の繕修や建築のために30年以上前に採用されている。
- 注5) システムの詳細については参考文献5) P69-70を参照されたい。
- 注6) 事例17については、参考文献5)では改修費は助成金75万円+自治体50万円+所有者25万円と記述したが、正しくは助成金71.5万円+自治体47.7万円+所有者23.8万円であり、訂正する。
- 注7) その際に6件の空き家が紹介され、住民票を先に移すことのできる世帯が優先して希望の物件を選ぶことができた。
- 注8) 参考文献7) p477-481
- 注9) 事例15ではナカエが6畳和室に変更され土間に浴室が増築されたこと、事例17, 18では囲炉裏があったこと、事例20では中二階で養蚕が行われていたことが、入居者に対する聞き取り調査から確認された。
- 注10) 家主が町内に居住していたため、適宜手入れがなされていた。
- 注11) 入居4年後に台風で瓦が飛んだため、家主と相談して部分的に葺き替えられており、改修費60万円は家主と入居者が5:1で負担された。
- 注12) 入居者は助成金の範囲内かつ生活する上で必要最低限の状態に改修することを希望した。
- 注13) 大工だった家主が自宅改修中に他界したため、全居室の天井は張られておらず、内装は剥落しており、続き間座敷はアコーディオンカーテンで仕切られた状態だった。
- 注14) 茶の間は小屋裏の梁を見せるため天井は張られず洋室に変更されており、入居当初は茶の間にてイス座で食事をする予定だったが、イスより床座が好ましかったことから2年目から次の間に食事が移動している。
- 注15) 空き家期間中に町外に居住していた家主がUターンを予定し屋根の葺き替えや便所の簡易水洗化、サッシの取替えを行っていたが、体調を崩したため貸し出された。

## 参考文献

- 1) 小野めぐみ、野口孝博:リタイア後の高齢者のライフスタイルと住要求—高齢社会の住宅のあり方に関する研究—,日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2分冊, pp. 33-34, 2006. 9
- 2) 村田順子、田中智子、安藤元夫、広原盛明:熟年者の高齢期における住要求と住宅改善,日本建築学会技術報告集, No. 18, pp. 251-255, 2003. 12
- 3) 番場美恵子、竹田喜美子:都市集合住宅居住の自立高齢者における「個」を中心とした住まい方の変容過程—シルバーステージからみた高齢期の居住環境に関する研究その1,日本建築学会計画系論文集, pp. 25-31, 2005. 06
- 4) 番場美恵子、竹田喜美子:集合住宅における経年変化によるリフォーム実態とシルバーステージの関係—シルバーステージからみた高齢期の居住環境に関する研究—その2,日本建築学会計画系論文集, pp. 25-31, 2006. 8
- 5) 中園真人、山本幸子:「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み—農村地域における空き家活用システムに関する研究,日本建築学会計画系論文集, No. 603, pp. 65-72, 2006. 5
- 6) 中園真人、山本幸子:「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した民家改修事例—農村地域における空き家活用システムに関する研究,日本建築学会計画系論文集, No. 620, pp. 111-118, 2007. 10
- 7) 島根県隠岐郡西ノ島町:隠岐西ノ島の今昔, 1995. 4

(2007年10月10日原稿受理, 2008年3月31日採用決定)