

1.要旨

山鹿市の空き家率が上昇していることを知り、それをきっかけに文献調査やインタビュー調査など空き家についての調査を行った。空き家率の上昇の阻止、また、空き家を山鹿市の地域活性化に繋げることができるようなプロジェクトを企画、考案した。

2.研究背景/目的・意義

「1.要旨」で前述した空き家率は平成20年度14.2%、25年度16.3%、30年度17.2%と上昇している。また山鹿市では2年前、ねずみが空き家に侵入し配線を噛んだことによる漏電が原因の建物火災が発生し5棟が全半焼した。このように身近での空き家に関する問題の存在を知ったことも空き家をテーマにした理由の1つである。そこで私達は「山鹿市の空き家を有効活用することが地域活性化に繋がるのではないか」という仮説を立て、空き家に関する文献調査やインタビュー調査を行った。

3.研究方法

- ・文献調査(閲覧調査)
  - 「山鹿市空家等対策計画」
  - 「所有者不明土地問題に対する法務局の取組」
- ・インタビュー調査(山鹿市役所への訪問)
  - 田河さん(山鹿移住定住支援センター kutamin)
  - 阿蘇品さん(市役所 地域生活課 活動支援係)
  - 福島さん(市役所 総務部 防災管理課)

4.結果・考察

① 空き家実態調査による地域別状況



山鹿地域	606軒
鹿本地域	115軒
菊鹿地域	108軒
鹿北地域	95軒
鹿央地域	88軒

(引用:山鹿市空家等対策計画)  
(平成28年度)

これらから分かるように、山鹿市では平成

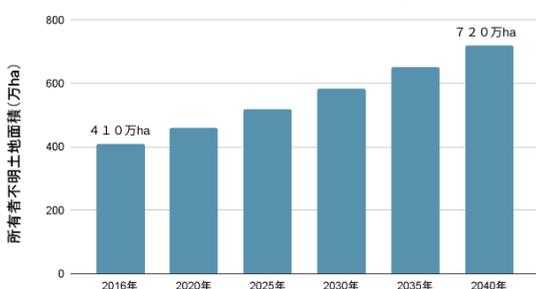
28年度時点で  
合計1012軒もの空き家が存在している。

② 所有者不明土地問題の現状

不動産登記の問題により所有者が直ちに判明せず、判明しても連絡がつかない土地のことを所有者不明土地という。全国的に増加の傾向にあり、何も対策を講じなかった場合2040年には所有者不明土地が全国で約720万haにまでのぼるという統計もある。これは北海道本島の土地面積と大きく変わらず、所有者不明土地を放置することの恐ろしさが分かる。(下のグラフ参照)

(引用:所有者不明土地問題に対する法務局の取組)

将来推計:所有者不明土地面積の増加



③ インタビュー調査

事前に送信した質問内容をもとにインタビューした。

Q1.何を基準に空き家というのか  
A.常に誰も住んでいないことが明らかな建物のこと

Q2.山鹿市では空き家に関してどのような取り組みをしているのか

A.空き家バンク  
...空き家を売ったり処分したりしたい人がいて、他地域に住んでいる人などがその空き家に興味を持ち、買うことによって成り立つというサイクルで、社会的な問題である人口減少を阻止し、人口を増やして移住者、定住者を増やす取り組みである。空き家バンクは熊本県全域でも取り組まれている。

～空き家バンクの2つの課題～

① ニーズのずれ

空き家バンクは、空き家を買いたいと思う人がいなければ成り立たず、そもそも空き家バンクの存在や山鹿市のことを深く知らなければ山鹿市の空き家を買おうとは思わないため空き家を売りたい人とのニーズのずれができています。

② 空き家の土地に農地も含まれる

山鹿市の中心部では建物と建物が建っている土地のみが対象であるが、鹿央町、鹿北町、菊鹿町など中心部から離れたところでは、建物と建物の土地に加え山林などといった広い農地も含まれている。日頃の管理が大変であり、また購入したとしても将来処分しようと思ったときに山林まで所有することはハードルが高いと考えられる。

Q3.空き家率はなぜ増加しているのか

A①.人口は減少しているのに、物件数は増加しているため  
空き家があるにも関わらず、新築のアパートやマンションが常に増築されている。それによって空き家率の増加が進み続けている。

② 家族の形の変容

昔に比べて親戚付き合いが減り距離ができたため、急に土地の相続を受けても受け取った側は土地、建物の存在を知らず思い入れもないため相続放棄をしてしまい、結果的に空き家が増え、空き家率も増加している。

Q4.空き家は私達の生活にどのような影響を与えているのか

A.不法侵入者による放火の恐れ、空き家の管理不全や老朽化による建物の倒壊、建築材料の飛散によって通行人や車両、隣家に被害を及ぼす恐れ、未成年がタバコを吸うなど非行の温床になる恐れ、不法投棄・猫等の糞尿による悪臭や害虫が発生する恐れなど、様々な影響を与えている。

5.結論・今後の展望

～結論～

空き家問題は空き家だけではなく様々な問題と交わることで難しくなっており、家の相続について家族などと話し合うことが大切である。また、空き家は火災や不法侵入など悪影響になることだけではないため、誇れるところにもしっかり目を向けるべきである。

～今後の展望～

山鹿市だけでなく他の地域の空き家の有効活用方法を調べ、山鹿市にできることを提案していきたい。また、もっと多くのデータを集め、具体的な提案をし探求を進めていきたい。もう一度様々な資料を見たり市役所に行ったりして、最新の空き家関連の被害の件数など具体的なことを聞きに行きたい。

6.引用文献・参考文献

- ・山鹿市空き家等対策計画  
<https://www.city.yamaga.kumamoto.jp/www/contents/1523345698419/files/akiyakeikaku.pdf>
- ・所有者不明土地問題に関する法務局の取組  
[https://www.ktr.mlit.go.jp/ktr\\_content/content/000770303.pdf](https://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000770303.pdf)