公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No.19, 2020 年 8 月
Reports of the City Planning Institute of Japan, No.19, August, 2020

空き地・空き家化した土地の登記簿情報からみる他出住民の特徴

－京都府の郊外戸建て住宅地を事例として－

Characteristics of Absentee Landowners through the Analysis of Land Registration Information of Vacant Properties: A Case of Subdivision District in the Suburban Area of Kyoto

吉田友彦*・齋藤雪彦**
Tomohiko YOSHIDA *・Yukihiko SAITO**

Abstract: From an analysis of land registration information of vacant land lots, the author indirectly examined the potentiality of absentee landowners who had moved out from a subdivision district as “cause-related population.” When we consider the absentee landowners as the cause-related population in the narrow sense and in the broad sense separately, the definition in a narrow sense clearly shows characteristics of the cause-related population. While it is only fourteen landowners out of 455 families, however, it can also be considered as the 10% of 144 families who are continuously living for four decades in the district. In addition, many of the absentee landowners are now living in Kyoto City. Since it is a distance of about 55km for private cars, there can be a possibility that it will become the cause-related population.

Keywords: Vacant Land, Vacant House, Absentee Landowners, Land Registration, Cause Related Population
空き地、空き家、他出住民、登記簿、関係人口

１．研究の背景と目的

農村から他地域に転出した「他出子」が、実家の地域活動へ関与する実態が明らかにされつつある。「住まなくとも地域外から通ったり、週に数日だけ滞在しながら様々な場面で地域に関わる」ことがあるという（小林・筒井， 2018）。小林・筒井らは、地域内に空き家となった実家がある人を「他出子」と定義し、彼らが地域活動にどのようにかかわっているかを研究している。これによると、道普請、祭礼、消防団、地域運動会、青年団の活動に他出子が関わっていた。筒井（2020）はさらに、「新しいコミュニティ」「攻めの自治」という概念を提示しつつ、「他出子」を含めた地域活動内容の総合性や既存のコミュニティとの補完関係を希求する必要性があることを指摘した。

齋藤ら（2019a）は、山間部において人口減少が進み空き家が増加する背景の中で、空き家管理の役割が期待される層として、「地域で生まれ育った他出住民」を地域社会への参画に貢献する関係人口とみなした。さらには、こうした住民のカテゴリーを詳らかにしつつ、空間管理的貢献や社会参加的貢献をなす層を「通い住民」と定義し、「他出」するだけでなく、地域に戻ってきて空間管理や社会参加において一定の貢献をなす活動をしていることを明らかにした（齋藤ら，2019b）。

山間部や農村地域の現象を注視しながら、都市圏においても類似の現象を当てはめて考えることはできないだろうか。大都市圏郊外における戸建て住宅地において、住民の高齢化が顕著に進み住民組織の弱体化が懸念されるなど問題が想定される中で、可能な限り、「他出子」や「通い住民」との交流も視野に入れながら、持続的な地域のあり方を模索する必要があるのではないだろうか。

本研究では、上述のような研究上の問いに基づいて、大都市圏の郊外部において一気呵成に開発された戸建て住宅地として、中山間地域に近接する京都府船井郡京丹波町 S 地区を取り上げた。吉田（2016）の結果によれば、京都府船井郡京丹波町は、京都府内の中でもビルトアップ率の低い未成住宅地の多い自治体であることがわかっている（図１：抽出住宅地）。すなわち、開発志向を持ちつつも有効な都市化を見なかった中山間エリアとみなすことができるだろう。一般的には「転出住民」、あるいは「通い住民（齋藤，2019b）」という言い方もあるが、本稿では転出後に何らかの理由により土地の所有権を残したままとなっている層を「他出住民」と呼ぶこととして、S 地区の空き地・空き家区画を対象として土地登記簿における所有者の「他出住民」と

図１　京都府船井郡京丹波町の戸建て住宅地における戸建て住宅地とＳ地区の位置（多角形は抽出住宅地）

* 吉田友彦 正会員・立命館大学(Ritsumeikan University)
**齋藤雪彦 正会員・千葉大学(Chiba University)

しての属性の特徴を明らかにすることを目的とする。具体的には、住宅地図の 2 時点比較による当初住民の空き地・空き家の特定、およびそれらの登記簿情報の分析を通して、他出住民の特徴を整理考察することとする。

２．研究の方法とＳ地区における居住の概要

京丹波町は北部に JR 山陰線、南部に京都縦貫道が東西に通っており、京都府における南北移動の幹線となっている。ここでは京丹波町内の 15 地区の戸建て住宅地の中で、ビルトアップ率が最も高くなっている S 地区に対象を絞り込んだ（図１）。登記情報ではほとんどの土地が 1975 年に宅地に地目変更（おそらく開発終了）されて、同年に登記を行った所有者が多いことから、S 地区は大都市圏の郊外化の過程で開発された戸建て住宅地の典型であり、町域の南東部が都市計画区域に指定されている。とはいうものの、北部は都市計画区域外であり、ちょうど都市計画区域と農村域の境界に位置するものと同定される。

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

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

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

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

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

1979 年に表札が既にあり、2018 年に空白になっており、空き地・空き家と同定できるものは 96 件であるから、これを 96「世帯」と推定すれば、1980 年以降の転入層 311 世帯、455 世帯が構成されると推計できる。以上の複数のエビデンスに基づいて、2015 年の居住者において、当初からの継続居住層は 31.6%、転入層 68.4%とできる。

上記 96 件の当初居住後の他出層を分析する上で、２つの分析軸を設定した。第１に、現住所が地区内か地区外かどうか。第２に、1979 年の苗字から推定される所有者が 2020 年時点において変わっているかどうか、である。本研究では、他出住民の特徴を推定するという前提に立つため、相続による所有者の変更は所有者変更なしに含めることとした。これら 96 件の土地の全部登記事項証明書を分析した結果、表２が得られた。全く無関係の他者が「相続」することは考えにくいからである。登記事項に変更があってもそのまま放置している場合も実際にはあるが、ここではあくまで推定・推計なので、そのまま登記事項が実態を反映しているとして考察する。

2018 年の住宅地図から得られた空き地・空き家 96 件のうち、2020 年の登記簿から判明する所有者の住所が S 地区外となっているものは 69 件（71.9%）（表２の上 2 列）、S 地区内となっているものは 27 件（28.2%）（表２の下 2 列）であった。このうち、地区外に住み、所有者の変更もあるものは 55 件と最も多かった。本研究で他出住民として注目する「現住所が S 地区外、かつ所有者変更なし」という層は 14 件であった。また、現住所も所有者の変更もないものが 9 件、所有者が変更されたが最新の所有者が S 地区内に住んでいるものは 18 件である。表２の 4 分類のうち、入院や介護等のため現住所を一時的に S 地区に残したままとしている場合も考えられるので、現住所を変えていない 9 件を広義の他出住民とすることもできるであろうから、広義の他出住民は 14+9=23 件であり、長い付き合いの中で住所を変えて土地保有を続けているという意味での狭義の他出住民 14 件と 2 つの型を考える必要があるだろう。

以上より、推計をまとめると、2015 年時点の居住世帯数 455 世帯のうち、約３割を占める 144 世帯が 40 年間の継続居住層であり、空き地・空き家を構成する 23 世帯が現住所を当地に残しているか、または土地保有を続けている状態にあり、全体として広義の他出住民と理解することができる。そして、広義の他出住民 23 世帯のうち、地区外に住みながらも住所を残しつつ保有や相続を継続している狭義の他出住民が 14 件ということになるだろう。

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

３．推定空き地・空き家の土地保有の型別登記情報の分析

前章で推定された現況空き地・空き家の概要に加えて、得られた登記情報からより詳細な特徴を分析する。まず、狭義の意味での他出住民と考えられた 14 件を含めて、当初の購入年別の件数を示したものが図１である。図１を見ると、S 地区の空き地・

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

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

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

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

表１　居住の状況（2015年時点の居住世帯数の内訳推計）

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

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

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

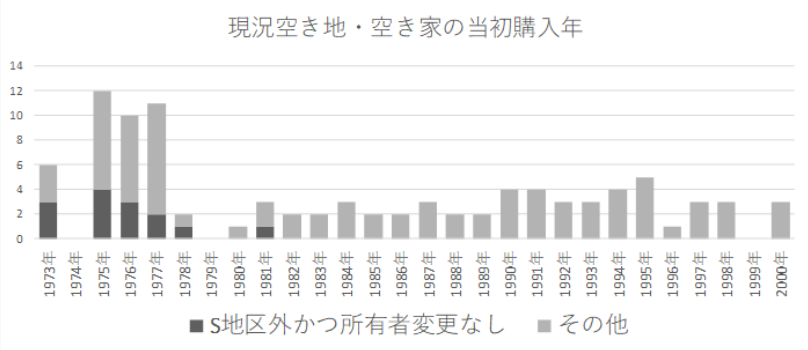

図２　推計空き地・空き家の当初購入年別件数

（1979 年表札ありかつ 2018 年表札空白）

表３　空き地・空き家の型別登記情報

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

前章で広義の他出住民と定義した「現住所が S 地区内かつ所有者変更なし（相続含む）」の土地所有者 9 件の諸指標を見てみると、傾向的にはこれらの 14 件の特徴に類似しており、狭義と広義に分けたことと符合して似通った傾向を有していると解釈できるだろう。

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

４．まとめ：関係人口の一翼「他出住民」

空き地・空き家化した土地の登記簿情報から、間接的にではあるが、関係人口になり得るような他出住民の特徴を考察した。狭義の他出住民と広義の他出住民を分けて考えてみたところ、表３でみたように、狭義の他出住民は他の所有者とは異なる明確な特徴を有している。また、一時的に転出して表札が空白となっていると想定され、住所の変更がない者もこれに類似の傾向を示していた。したがって、潜在的な関係人口としての「通い住民」、すなわち、地域に戻ってきて空間管理や社会参加において一定の貢献をなす可能性を有する他出住民は、「狭義」の他出住民の 14 世帯に絞り込める、と総括できる。全体で 455 世帯のうちの 14 世帯であるから、さほど多いとは言えないかもしれないが、継続居住層 144 世帯と比べれば 1 割にあたる。また、転出先も京都市が多く、京丹波町から有料道路の縦貫道がありかつ自家用車で 55km 程度の距離であることから、定期的に訪問できない距離であるとも言えない。当初から居住を開始したことで居住者の愛着が醸成されたことも想定できるであろう。

なぜ転出後に住所を変えたにもかかわらず所有権を保有したままにしているのか、という詳細な理由を明らかにするまでは至っていない点で本稿の限界があることは言うまでもないが、明確な特徴を持つ一定数の他出住民、すなわち「通い住民」の潜在性を持つ層が存在していることは確認できたと言えるのではないだろうか。こうした仮説段階と言うべき数値的検討を踏まえ、今後は大都市近郊における旧住民の「通い」がどの程度具体的にどのように発生しているのか、実証的な研究課題につなげていくことが必要になると言える。

謝辞

本稿は住宅総合研究財団 2019 年度助成研究「他出住民による地域社会の持続に関する研究」（代表：齋藤雪彦・千葉大学）に基づいて行われた。記して謝意を表する。

引用文献

1) 小林悠歩・筒井一伸（2018）「他出子との共同による農山村集落維持活動の実態　―長野県飯山市西大滝区を事例として―」農村計画学会誌、37 巻 3 号、pp.320-327
2) 齋藤雪彦・王婉晴・南宏・成雨濛（2019a）「中山間地域における他出住民の地域社会への参画に関する考察　群馬県南牧村、神流町における空き家管理者の帰省行動から」日本建築学会学術講演梗概集、pp.149-150
3) 齋藤雪彦・ワン・エンセイ・ナン・ホン・セイ・ウモウ（2019b）「「通い住民」が地域に与えるソーシャル・インパクトに関する考察」日本建築学会研究協議会（農村計画委員会）「少人数社会の展望 ―担い手とその支援のかたち」所収
4) 筒井一伸（2020）「地域運営組織の可能性と直面する課題」日本地理学会発表要旨集
5) 吉田友彦（2016）「関西圏における未成住宅地の立地分析」日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.217-218