

地方都市における空き地・空き家利活用のマネジメント体制に関する研究

正会員○室 宏*1

同 姫野 由香*2

同 本村 俊樹*1

準会員 原田 涼平*3

7.都市計画—3.市街地変容と都市・地域の再生—e.都市再生

空き地 空き家 事例研究 マネジメント体制

1 研究の背景と目的

現在、我が国日本は人口減少社会に突入している。総務省統計局の人口推計によると、平成22年の人口約1億2805万8千人と平成23年の人口約1億2779万9千人を境に、現在までに毎年約-0.2%の割合で人口減少している(図1)。人口減少傾向は地方都市において顕著にみられ、平成22年時点で人口が増加した都道府県は、東京都等の大都市圏を中心に全47県の内9県^{注1)}のみであり、約8割の38県において人口が減少している。これに伴い、全国的に空き家は増加し続けており、平成25年には我が国の空き家率は過去最高の13.5%となった。また、国土交通省が行った「土地問題に関する国民の意識調査」(平成25年1月)において、最も身近に感じる土地問題として、空き地・空き家の問題が認識されている¹⁾。この問題は、人口減少率の高い地方都市で顕著であり、早急に改善しなければならないといえる。これらの状況を背景に、近年地方都市では、空き地・空き家を利用し、定住施策や宿泊施設、地域住民の憩いの場等を提供する空き地・空き家利活用が実施されている。これらは行政のみだけでなく、地域住民、民間企業等が連携をして、地方都市ならではの空き地・空き家利活用を行っている地域が見受けられる。

そこで本研究では、全国の地方都市における空き地

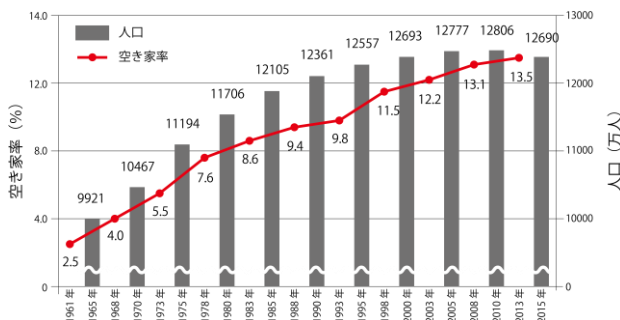


図1 人口と空き家率の推移

・空き家利活用事例の分析を行うことで、空き地・空き家利活用に関するマネジメント体制を把握する。それによって、地方都市における空き地・空き家利活用に関する知見を得ることを目的とする。

2 研究の方法

図2に研究の流れを示す。本研究は、まず地方振興に関する国の政策の傾向を把握する。次に、都道府県を対象として人口、人口密度、空き家率を比較し、事例調査を行う都道府県を選定する。選定都道府県に対してヒアリング調査を行い、空き地・空き家利活用に関する事例を収集する。空き地・空き家利活用に関する事例については、実施主体にアンケート調査を行い、空き地・空き家利活用のマネジメント体制を把握し、比較分析を行う。最後に、連携団体が最多である「Book café ホンバコ」に関してマネジメント体制のケーススタディを行う。

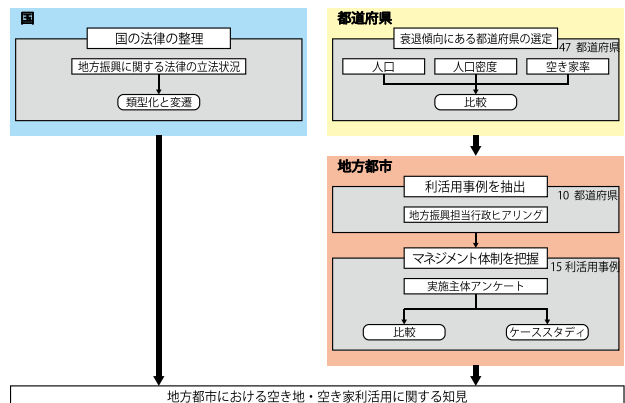


図2 研究のフローチャート

3 地方振興に関する国の法律の変遷

総務省、国土交通省、農林水産省、経済産業省、内閣府が行った地方振興に関する法律を、それぞれ文献^{2)~4)}により整理した。また、文献の出版年より新しい法律については、ホームページ上の「電子政府の総合窓口 e-Gov」^{注2)}を用いて法律の整理を行った(表1)。

The Management Systems to Utilize Vacant Lots and Vacant Buildings in the Local Cities.

表1 地方都市に対する国の法律年表

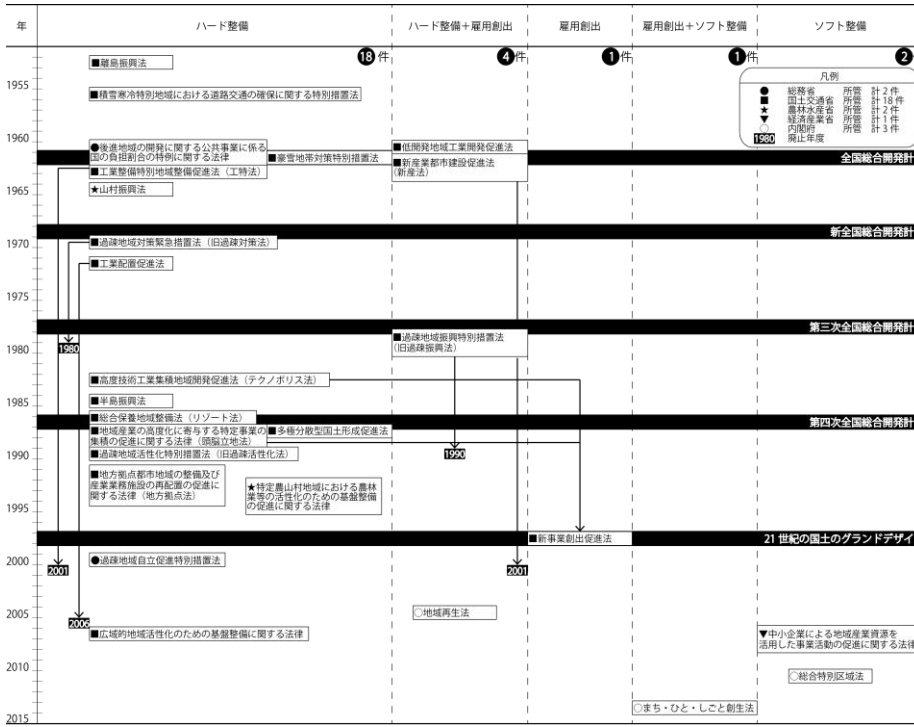


表2 都道府県別人口、人口密度、空き家率

都道府県	人口 (千人)	人口密度 (人/km ²)	空き家率 (%)
全国平均	1,281	343.4	12.8
北海道	5,906	70.2	13.7
青森県	1,373	142.4	13.5
岩手県	1,330	87.1	13.1
宮城県	2,348	322.3	9.1
秋田県	1,086	93.3	12.4
山形県	1,169	125.4	10.1
福島県	2,029	147.2	11.0
茨城県	2,970	487.2	13.9
栃木県	2,008	313.3	14.7
群馬県	2,008	315.6	14.8
埼玉県	7,195	1,894.2	10.6
千葉県	6,216	1,205.5	11.9
東京都	13,159	6,015.7	10.9
神奈川県	9,048	3,745.4	10.6
新潟県	2,374	188.7	12.8
富山県	1,093	257.4	12.5
石川県	1,170	279.5	14.1
福井県	806	192.4	13.5
山梨県	863	193.3	17.2
長野県	2,152	158.7	14.5
岐阜県	2,081	195.9	14.2
静岡県	3,765	483.9	13.7
愛知県	7,411	1,434.8	12.0
三重県	1,855	321.0	14.8
滋賀県	1,411	351.2	11.6
京都府	2,636	571.4	12.6
大阪府	8,865	4,669.7	14.0
兵庫県	5,588	665.6	12.5
奈良県	1,401	379.5	13.3
和歌山県	1,002	212.0	16.5
鳥取県	589	167.8	13.8
島根県	717	107.0	14.0
岡山県	1,945	273.5	15.4
広島県	2,931	337.4	15.3
山口県	1,451	237.4	15.6
徳島県	785	189.4	16.6
香川県	996	530.7	16.6
愛媛県	1,431	252.1	16.9
高知県	764	107.6	16.8
福岡県	5,072	1,019.0	12.4
佐賀県	850	348.3	12.4
長崎県	1,427	347.5	14.9
熊本県	1,817	245.4	13.8
大分県	1,197	188.7	14.8
宮崎県	1,135	146.7	13.6
鹿児島県	1,706	185.7	16.8
沖縄県	1,393	611.3	9.8

国の法律は、『ハード整備』、『雇用創出』、『ソフト整備』、『ハード整備+雇用創出』、『雇用創出+ソフト整備』に分類できた。

全 26 件の法律のうち、所管は最多が国土交通省の 18 件であり、次いで内閣府が 3 件、総務省が 2 件、農林水産省が 2 件、経済産業省が 1 件である。分類をみると、『ハード整備』が 18 件で最多であり、所管は国土交通省が約 8 割を占めている。また、廃止された法律をみると全て『ハード整備』と『ハード整備+雇用創出』に分類される法律である。さらに、立法の変遷を時間軸でみると、平成 10 年の「21 世紀の国土のグランドデザイン」を境に、「多極分散型国土形成促進法」等の『ハード整備』から「まち・ひと・しごと創生法」等の『ソフト整備』に関する立法に移行している傾向があると考えられる。

4 人口、人口密度、空き家率からみる全国的傾向

4-1 全都道府県の人口、人口密度、空き家率の比較

空き地・空き家の問題を抱えた衰退傾向にある都道府県の指標として、【人口】、【人口密度】、【空き家率】に注目し、各指標の全国平均値と、47 都道府県の値の比較を行う（表 2）。

【人口】は、東京都や大阪府をはじめとした大都市圏が多く、全国平均を下回った都道府県は関東地方では 0 県、中部地方では 1 県のみとなっている。それに対

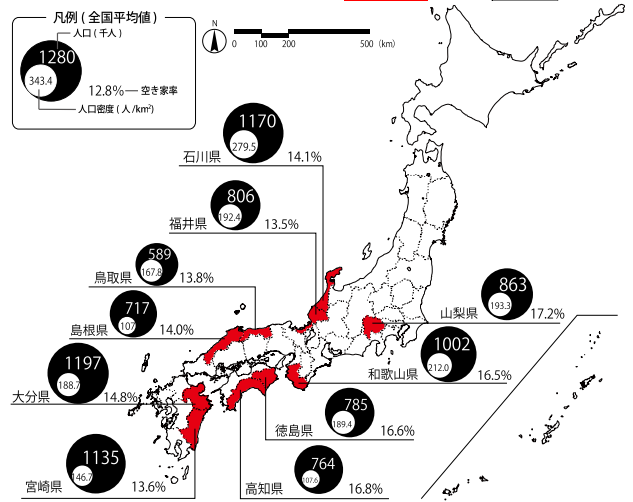


図3 選定都道府県

し、四国地方は 4 県中 3 県が全国平均を大きく下回っている。【人口密度】は、北海道が 70.2(人/km²)で最も低い。東北地方、中国地方は全都道府県が全国平均を下回っている。次いで中部地方、四国地方は約八割の都道府県において全国平均を下回っている。【空き家率】は、山梨県が 17.2%で最も高く、次いで四国地方の 4 県が高くなっている。それに対し、全国平均より空き家が低い都道府県が過半数を占める地方は、東北地方、関東地方、沖縄地方のみである。これらのことから、人口が大都市圏への一極集中化していることがうかがえる。また、空き家は全国的に多く存在し、全国共通の普遍の問題と考えられる。

表3 空き家・空き地に関する利活用事例のまとめ

都道府県名	プロジェクト名	利活用対象	所有者		利活用内容	目的	財源	出資者			実施主体・連携体制(主体:● 連携:○ 補助:☆)												
			行政	民間				行政(補助金)	民間	寄付	行政	教育機関	自治会 町内会	社団法人 財団法人	NPO法人	任意団体	企業	専門家	地域住民				
石川県	転居定住・交流機構	空き家		●	体験宿泊施設	移住促進	助成金(転居定住促進協議会、いしかわ第二のふるさと推進実行委員会)	●			○						○	●	転居定住・交流機構				
山梨県	サテライトオフィス整備モデル事業	空き家	●		オフィス	オフィス・事務所	(国)社会資本整備総合交付金、山梨県二地域居住・移住マッピング推進事業員補助金、(財)一般財団	●				○										○	
和歌山県	田辺市定住支援協議会	空き家		●	体験宿泊施設	移住促進	和歌山県山村のくらし支援推進事業補助金	●														○	
鳥取県	Book cafe ホンパ	空き店舗		●	カフェ	地域住民の憩いの場、移住促進、商業活性化	物件所有者、鳥取家守会、クラウドファンディング、寄付、借入金		●	●									○	○○○☆☆		●○○	
	鳥取大丸屋上階プロジェクト「まるにわ」(maru-niwa)	その他(店舗屋上)	●		イベント会場	地域住民の憩いの場、商業活性化	クラウドファンディング						○						○	○○○☆☆		●S氏	
鳥根県	蔵蔵	空き家		●	カフェ	地域住民の憩いの場、オフィス・事務所、田舎暮らし	助成金(地域づくり助成金) 自己資金	●	●		○	○										○	
	鳥食の串子屋プロジェクト事業	空き家 廃校	●		料理学校	商業活性化	助成金(しまね型住居創設事業)	●			○	○							●	○		○	
高知県	日和佐エリアリノベーションプロジェクト	空き家 空き店舗		●	オフィス	地域住民の憩いの場、オフィス・事務所、移住促進	高知町空き家再生等推進事業員補助金	●											●	○		○○○	
	サテライトオフィスプロジェクト	空き家 空き店舗		●	オフィス	オフィス・事務所	ふくしまNPOオフィスモデル事業	●				○○											
高知県	安田町お話し滞在住宅	空き家	●	●	体験宿泊施設	移住促進	社会資本整備総合交付金、高知県移住促進事業員補助金	●															○
	シェアオフィス福川	廃校	●		オフィス	オフィス・事務所、移住促進	高知県移住促進事業員補助金	●															○
大分県	津久見観光遊歩道創出事業	公園	●		情報発信拠点	地域住民の憩いの場、商業活性化、観光振興	津久見観光遊歩道創出事業員補助金、津久見商工会議所、津久見町	●	●				○○○		○○								○
	2Eユニオン・K&A・R	空き家	●		オフィス	地域住民の憩いの場、オフィス・事務所、移住促進	日田市移住協働まちづくり推進局	●															○
	農村園博 城下町交流館「集」	空き店舗	●		情報発信拠点	地域住民の憩いの場、オフィス・事務所、移住促進	不明																○
宮城県	山村体験宿泊施設「森の古民家」	空き家	●		体験宿泊施設	地域住民の憩いの場、移住促進、商業活性化、交流誘致	国土庁会体験交流促進モデル事業	●															○

4-2 研究対象都道府県の選定

本研究では、地方都市における空き地・空き家問題を顕著に抱える傾向にある地域として、【人口】、【人口密度】が全国平均値より低く、【空き家率】が全国平均値より高い都道府県を研究対象都道府県に選定する。結果として、石川県、福井県、山梨県、和歌山県、鳥取県、島根県、徳島県、高知県、大分県、宮崎県の10県を選定した(表2)。図3に選定都道府県を示す。場所についてみると10都道府県の内、中部地方は3県であり、中国地方、四国地方、九州地方は各2県、近畿地方は1県である。北海道地方、東北地方、関東地方、沖縄地方の都道府県は選定されなかった。

5 空き地・空き家利活用事例の傾向

5-1 行政ヒアリング調査の概要

空き地・空き家利活用事例を収集するために、選定した10県の県庁^{注3)}に対し、電話でヒアリング調査を行った。条件として、(1)利活用施設所在地がヒアリング対象都道府県内であること、(2)ハード整備を伴う環境整備を行っていること、(3)利活用内容が個人の住宅でなく、カフェや地域住民の憩いの場等公共性の高い施設であること、の3つの条件を全て満たす事例とした。結果として、10都道府県より20の利活用事例を収集することができた。

5-2 利活用事例実施主体アンケート調査の概要

空き地・空き家利活用のマネジメント体制を明らかにするために、収集した20利活用事例の実施主体に対し、メールでアンケート調査を行った。

5-3 利活用事例の比較

利活用事例実施主体アンケート調査の結果を表3に示す。ここではアンケート調査の回答があった15利活用事例を、【利活用対象】、【利活用内容】、【目的】、【財

源】、【実施主体】、【連携体制】の項目で比較し、傾向を把握した。

【利活用対象】は、「空き家」が10事例、「空き店舗」が4事例、「廃校」が2事例、「公園」が1事例、「その他」が1事例である。

【利活用内容】は、「オフィス」が5事例、「体験宿泊施設」が4事例で最多であり、地方都市ならではの自然環境の良さを活かした利活用が多い傾向にあるといえる。次いで、「カフェ・レストラン」、「情報発信拠点」、「その他」が各2事例である。「その他」には、イベント会場や料理学校などの様々な利活用がみられた。

【目的】は、「移住促進」が9事例、「地域住民の憩いの場」が8事例、「オフィス・事務所設置」が7事例、「商業活性化」が5事例、「田舎暮らし」、「交流誘致」が各1事例である。このことから、地域外からの移住促進という目的の他に、地域住民の憩いの場も求められていることがわかる。

【財源】は、「行政(補助金)」が12事例、「民間」が3事例、「寄付」が2事例である。これらのことから、県、又は市の補助金が主流であるが、クラウドファンディングや寄付等、地域内外を問わない支援の動きも確認できた。

【実施主体】は、「行政」が7事例、「企業」が3事例、「社団法人・財団法人」、「地域住民」が各2事例、「NPO法人」が1事例である。約7割の利活用事例は実施主体が「行政」、「企業」であるが、「地域住民」も2事例あり、地域住民自身で地域活性化に取り組む事例も見受けられた。

【連携体制】は、「地域住民」が11事例、「行政」が8事例、「任意団体」が6事例、「企業」が5事例、「教育機関」が4事例、「NPO法人」が1事例、「自治会・

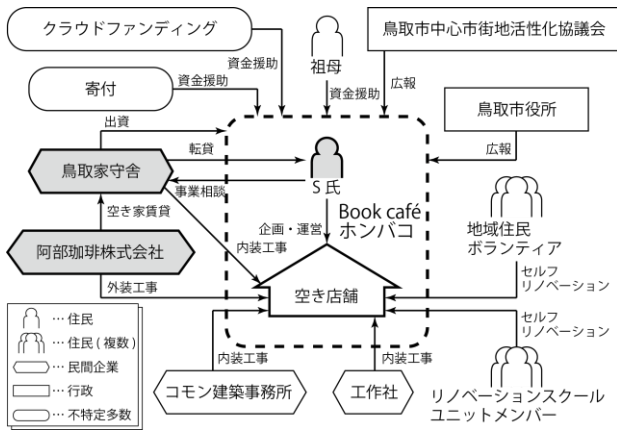


図4 マネジメント体制のモデル

町内会」, 「社団法人・財団法人」, 「専門家」が各1事例である。これらのことから、無償で参加する「地域住民」や「任意団体」と連携することが多い傾向にあることがわかった。

5-4 利活用事例マネジメント体制のケーススタディ

官民様々な団体と連携することが有効であると考え^{注4)}, 15事例において連携団体が最多の8団体である「Book café ホンバコ」に関してマネジメント体制のケーススタディを試みる(図4)。ここでは、運営主体と連携団体との関係、行政・民間の関係を図解しケーススタディを行う。

「Book café ホンバコ」は、リノベーションスクール^{注5)}で提案され、事業化された事例である。空き店舗は、実施主体である「S氏」が「鳥取家守舎」からサブリース契約^{注6)}で借りている。空き店舗の改修には「コモン建築事務所」や「地域住民ボランティア」等、様々な団体関わっている。また、財源は「クラウドファンディング」や「鳥取家守舎」の出資であり、行政から金銭的な支援は無く、広報支援のみである。これらのことから、行政の補助金といった金銭的な支援が無くとも、様々な団体と連携することで、事業を展開できることがわかった。

6 総括

本研究では、全国の地方都市における空き地・空き家利活用事例の分析を行うことで、空き地・空き家利用創出』, 『ソフト整備』, 『ハード整備+雇用創出』, 『雇用創出+ソフト整備』に分類できた。立法活用に関するマネジメント体制を把握した。

地方振興に関する国の法律は、『ハード整備』, 『雇の変遷を時間軸で見ると、「21世紀の国土のグランドデザイン」を境に、『ハード整備』から『ソフト整備』に関する立法に移行している傾向が確認できた。

地方都市における空き地・空き家利活用事例を分析するために、【人口】、【人口密度】が全国平均値より低く、【空き家率】が全国平均値より高い都道府県を研究対象都道府県に選定した。結果として、石川県、福井県、山梨県、和歌山県、鳥取県、島根県、徳島県、高知県、大分県、宮崎県の10県を選定した。

空き地・空き家利活用事例として10県の県庁へのヒアリング調査より、15の事例を収集した。利活用事例の比較により、地域外からの移住促進を目的とした地方都市ならではの自然環境の良さを活かした利活用が多い傾向にあった。また、地域住民自身の憩いの場も求められており、地域住民がボランティアや任意団体と連携し、地域活性化に取り組む傾向にあった。連携団体が最多の8団体である「Book café ホンバコ」について、マネジメント体制のケーススタディを行った。空き店舗の改修、資金源等の整理を行い、行政の金銭的な支援が無くとも、様々な団体と連携することで、事業を展開できることがわかった。

【補注】

- 注1) 人口増減率が増加した県は、東京都、大阪府、神奈川県、埼玉県、愛知県、千葉県、福岡県、兵庫県、沖縄県の9県のみである。
- 注2) 「e-Gov」とは、総務省行政管理局が運営する総合的な行政情報ポータルサイトである。
- 注3) ヒアリング調査を行った部署を以下の付表1に示す。石川県庁は回答がなかったため、石川県内の金沢星稜大学の講師にヒアリングを行った。
- 注4) 行政と連携することで行政の信頼を保持し事業を行うことができ、民間が事業の一部を担うことで、自由度の高い経営ができると考えられる。また、様々な団体と連携することは、各団体の長所・短所を補充できると考えるため官民様々な団体と連携することは有効であるとした。
- 注5) 全国からの参加者がリノベーション事業の実践者と共に遊休不動産の再生を通じてまちでの新しいビジネスを生み出し、エリアを再生する実践の場である。
- 注6) 物件を一括賃借し、それを分割またはそのままの規模で第三者に転賃する事業形態である。

付表1 ヒアリング対象の所属一覧

都道府県	所属
石川県	金沢星稜大学 講師
福井県	土木部 建築住宅課
山梨県	県土整備部 建築住宅課
和歌山県	県土整備部 都市住宅局 都市政策課
鳥取県	生活環境部 暮らしの安心局 住まいまちづくり課
島根県	地域振興部 しまね暮らし推進課
徳島県	政策創造部 地方創生局 地域振興課
高知県	土木部 住宅課
大分県	企画振興部 観光・地域局 地域活力広場室
宮崎県	県土整備部 建築住宅課

【参考文献】

- 1) 国土交通省 (2013) 「土地問題に関する国民の意識調査」, pp.43-44
- 2) 総務庁 (2001) 『総務庁史』総務庁史編集委員会
- 3) 国土庁 (2000) 『国土庁史』国土庁
- 4) 『農林水産省百年史』編集委員会 (1982) 『農林水産省百年史 下巻 (昭和戦後編)』農林統計協会
- 5) 泉山豊成 「観光マネジメント組織 (DMO) のビジネスモデル視覚化による比較分析—日本型 DMO 導入に向けた観光エリアマネジメントに関する考察—」日本建築学会大会学術講演梗概集 (関東) 2015年9月

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生
 *2 大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士 (工学)
 *3 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生

*1 Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.
 *2 Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng, Oita Univ., Dr.Eng.
 *3 Undergraduate Student, Oita Univ.