

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(その1)

正会員 ○ 金 大一* 同 姫野由香 2**
同 本村俊樹 3*** 同 原田涼平 3***

空き地 ヒアリング 空き家 アンケート 事例研究

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、2010年の人口約1億2805万8千人と2011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。この人口減少傾向は、地方都市において顕著である注1)。また、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注1)。そこで本研究では、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。本稿(その1)では地方都市における空き地・空き家利活用事例の分析を行い、傾向を明らかにする。

2 研究の方法

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、事例調査を行うために、人口、人口密度、空き家率を比較し、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都道府県を選定する。さらに、様々な団体と連携し、マネジメントを行っている利活用事例を収集するために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し、比較分析を行う。

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、それぞれ文献注2)~4)により整理した注2)。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3)を用いて法律の整理を行った(表1)。

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』に分類できる。

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。

分類ごとに地方振興に関する法律をみると、『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、1998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。

表1 地方振興に関する国の法律年表

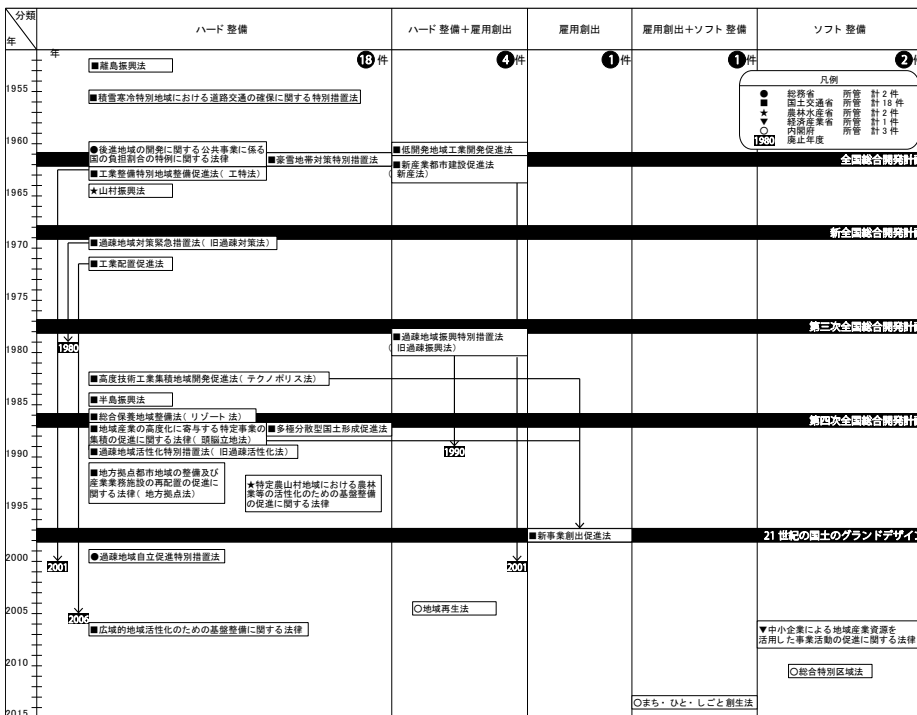


表2 選定都道府県

地方	都道府県	人口 (千人)	人口密度 (人/km ²)	空き家率 (%)
北海道地方	北海道	3,725	343.4	12.8
	01 北海道	5,506	70.2	13.2
	02 青森県	1,373	142.4	13.5
東北地方	03 岩手県	1,330	87.1	13.1
	04 宮城県	2,348	322.3	9.1
	05 秋田県	1,086	93.3	12.4
	06 山形県	1,189	125.4	10.1
	07 福島県	2,029	147.3	11.0
関東地方	08 茨城県	2,970	457.2	13.0
	09 栃木県	2,008	313.3	14.7
	10 群馬県	2,008	315.6	14.8
	11 埼玉県	7,195	1,894.2	10.6
	12 千葉県	6,216	1,205.5	11.5
	13 東京都	13,159	6,015.7	10.5
	14 神奈川県	9,048	3,745.4	10.6
	15 新潟県	2,374	188.7	12.8
	16 富山県	1,093	257.4	12.5
	17 石川県	1,170	279.5	14.1
中部地方	18 福井県	806	192.4	13.5
	19 山梨県	863	193.3	17.2
	20 長野県	2,152	158.7	14.5
	21 岐阜県	2,081	185.8	14.2
近畿地方	22 静岡県	3,765	483.9	13.2
	23 愛知県	7,411	1,434.8	12.0
	24 三重県	1,855	321.0	14.8
	25 滋賀県	1,411	351.2	11.6
	26 京都府	2,636	571.4	12.6
中国地方	27 大阪府	8,965	4,669.7	14.5
	28 兵庫県	5,588	665.6	12.5
	29 奈良県	1,401	379.5	13.3
	30 和歌山県	1,002	212.0	16.5
	31 鳥取県	589	167.8	13.8
	32 徳島県	717	107.0	14.0
	33 岡山県	1,945	273.5	15.4
四国地方	34 広島県	2,861	337.4	15.3
	35 山口県	1,451	237.4	15.6
	36 徳島県	785	189.4	16.6
	37 香川県	996	530.7	16.6
	38 愛媛県	1,431	252.1	16.9
九州地方	39 高知県	764	107.6	16.8
	40 福岡県	5,072	1,019.0	12.4
	41 佐賀県	850	348.3	12.4
	42 長崎県	1,427	347.5	14.9
	43 熊本県	1,817	245.4	23.8
	44 大分県	1,197	188.7	14.8
	45 宮崎県	1,135	146.7	13.6
沖縄地方	46 鹿児島県	1,706	185.7	16.5
	47 沖縄県	1,393	611.9	9.8
	確定都道府県			平均以下

4 空き地・空き家利活用事例の傾向

4-1 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】規模の度数分布図を用い、全体の構成比の下位約 1/3 である 15 県、【人口密度】が全国平均値より低い都道府県、【空き家率】が全国平均値より高い都道府県、の全ての条件を満たす都道府県を、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 に選定都道府県を示す。場所についてみると 10 都道府県のうち、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。

4-2 行政ヒアリング調査の概要

様々な団体と連携し、マネジメントを行っている空き地・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 4)} 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。

4-3 利活用事例の比較

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。

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】、【利活用施設所有者】、【利活用内容】、【目的】、【財源】、【出資額】、【実施主体】、【連携体制】の項目で比較し、傾向を把握した。

【利活用内容】は、「オフィス」が 5 事例、「体験宿泊施設」が 4 事例で多く、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」、「観光振興」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空き地・空き家の機能として求められていることがわかる。

5 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・空き家利活用に関するマネジメント体制を把握した。

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。立法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。

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。

【補注】

- 注 1) 総務省統計局の人口推計によると、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、沖縄県の大都市圏を中に 9 県のみであり、約 8 割の 38 県において人口が減少している。
- 注 2) 各法律の「目的」、「内容」が『「地方」、「低開発地域」、「過疎地域」等の地方都市』に対し、『「開発」、「基盤整備」、「再生」等の開発やまちづくり』を行っている法律を抽出した。
- 注 3) 「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 4) 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。

【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) 泉山呈成「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

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	実施主体・連携体制(主体:● 連携:○ 補助:☆)																	
			行政	企業	地域住民				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	能登定・交流機構	空き家				● 体験宿泊施設	移住促進	助成金(能登町定住促進協議会・いしかわ「第二のふるさと」推進実行委員会)	●																	
山梨県	サナライ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	(財)社会資本整備総合交付金・山梨県二地域居住・移住マッチング推進事業費補助金・(財)一般財源	●				● 早川町		○											○
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	和歌山県山村の暮らし支援協働事業補助金	●																	○
鳥取県	Book cafe ホンパコ	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、鳥取県守倉、クラウドファンディング、寄付、借入金					●	●												○
鳥取県	鳥取大丸屋上層部プロジェクト「まるとわ-manuwa」	その他(店舗上)			●	● 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																		○
鳥取県	鳥取の寺子屋プロジェクト事業	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(地域づくり応援助成金)借入金	●	●																○
徳島県	日和地エリアリノベーションプロジェクト	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	徳島県空き家再生推進事業事業補助金	●																	○
徳島県	サナライオフィスプロジェクト	空き店舗				● オフィス	オフィス・事務所	としまBNAKA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費補助金	●																	○
高知県	シニアオフィス相川	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費補助金	●																	○
大分県	津久見観光活性化創出事業	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	津久見観光活性化創出事業補助金、津久見商工会補助金、大分県、津久見市内商工業者	●	●					○											○
大分県	コミュニティ・KA-RU	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	臼杵市役所協働まちづくり推進局	●																	○
島根県	農村圏域 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																		○
宮崎県	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	国土保全体験交流促進モデル事業	●																	○

*大分大学大学院工学研究科博士後期課程

**大分大学福祉環境工学科・助教 博士(工学)

***大分大学大学院工学研究科博士前期課程

* Doctoral Course,Oita University

** Resarch Associate,Dept.of Architecture, Faculty of Eng.,Oita University,Dr.Eng

*** Graduate Student,Oita University