

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 2)

正会員

○本村 俊樹 1*

同

姫野 由香 2**

同

金 大 一 3***

同

原田 涼平 1*

空き地

空き家

事例研究

マネジメント体制

ケーススタディ

1 研究の背景と目的

前稿(その 1)では、まず地方振興に関する国の政策の傾向を文献、HP により把握した。さらに、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た。次に、空き地・空き家利活用事例の実施主体に対してアンケート調査を行い、地方都市における空き地・空き家の利活用について把握した。本稿(その 2)では、地方都市における空き地・空き家利活用事例において、連携体制について比較分析を行うことで、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ことを目的とする。

2 研究の方法

前稿により、収集された 15 利活用事例(表 1)の中で連携団体が最多の事例に関して、ケーススタディを行う。次に、15 利活用事例の実施主体の種別により、類型化を行う。最後に、この 4 つの分類においてマネジメント体制の可視化を行い、地方都市における空き地・空き家利活用に関するマネジメント体制を把握する。

3 利活用事例のマネジメント体制のケーススタディ

様々な団体と連携することは、各団体の長所・短所を補完できるため、官民様々な団体と連携することは有効であると考えられる。例えば、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。そこで、15 事例において連携団体が最多の 8 団体で、官民の連携が確認できる「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 1)。ここでは、運営主体と連携団体との関係、行政・民間の関係など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 1)}で提案され、事業化された事例である。空き店舗は、実

表 1 空き地・空き家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	実施主体・連携体制(主体・連携:○ 補助:△)						
		行政	教育機関	自治会	計研法人	NPO法人	任意	企業
石川県	能登定住・交流機構	○						能登定住・交流機構
山梨県	サテライトオフィス整備プロジェクト	●		○				
和歌山県	田辺市短期滞在施設	●					○	
鳥取県	Book café ホンバコ	○					○	○
	鳥取大丸屋上屋プロジェクト「まるにわ～maruniwa～」		○				○	○
鳥取県	蔵庭	○	○					○
	鳥食の寺子屋プロジェクト	○	○			●		○
徳島県	日和佐エリアリノベーションプロジェクト					●		○
	サテライトオフィスプロジェクト	○				●		○
高知県	安田町お試し滞在住宅	●						○
	シェアオフィス相川	●					○	
大分県	津久見観光周遊性創出事業	○	○		○			○
	コミュニティハウス A・KA・Ri	●						○
	農村体験 城下町交流館「集」	○						○
宮崎県	山村体験宿泊施設「森の古民家」	○						○

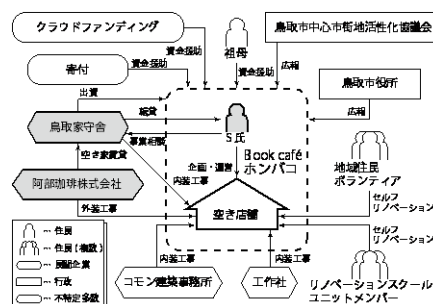


図 1 マネジメント体制のモデル

施主体である「S氏」が「鳥取家守舎」からサブリース契約^{注 2)}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、様々な団体が関わっている。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。

4 利活用事例のマネジメント体制の類型化

収集した 15 利活用事例を【実施主体】の種別により、類型化を行う(図 2)。結果として、『A』行政、『B』社団法人・財団法人、NPO 法人、『C』民間企業、『D』地域住民の 4 つに分類できた。4 つの分類ごとに【連携団体数】の平均をみると、『A』行政が 2.9 団体、『B』社団法人・財団法人、NPO 法人が 3.3 団体、『C』民間企業が 5.3 団体、『D』地域住民が 9.5 団体である。つまり、【実施主体】が『A』行政のような官から、『C』民間企業や『D』地域住民の民に移行するにつれて、【連携団体数】の平均が増加していることがわかる。このことから、『D』地域住民は『A』行政に比べ、様々な団体と連携し、事業を行う上での役割を分担する傾向にあることがわかる。続いて、4 つの分類ごとにマネジメント体制の可視化を行い、比較分析を行う^{注 3)}(図 3)。分析方法は、まず、全 15 事例のマネジメント体制の可視化を行い、4 つの分類ごとに全ての連携内容を取り出す。そして、連携団体と連携内容が過半数以上一致した場合のみ、連携団体と連携内容を太線で示した。

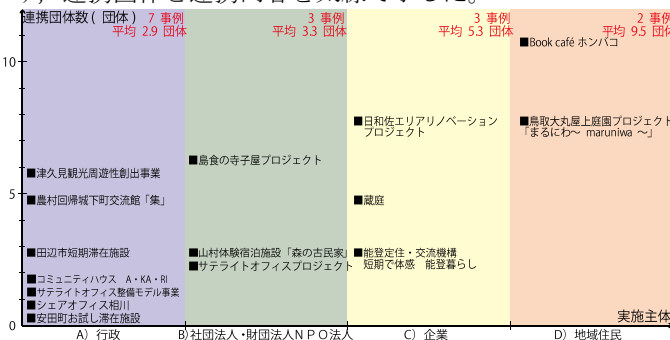


図 2 実施主体と連携団体数の関係性

A) 行政

【実施主体】が「行政」の利活用事例は 7 事例である。同様の連携団体から同様の連携内容が複数みられた連携は、「行政」からの補助金である。7 事例全てが「民間企業」と連携していないことから、事業が営利目的ではないことがわかる。「民間企業」と連携していないことや、「地域住民」との連携が少ないことから、利活用の地域への波及効果は低いと考えられる。

B) 社団法人・財団法人、NPO 法人

【実施主体】が「社団法人・財団法人、NPO 法人」の利活用事例は 3 事例である。同様の連携団体から同様の連携内容が複数みられた連携は、A) 行政と同様に「行政」からの補助金である。また、実施主体が「任意団体」に管理委託し、その「任意団体」が施設の管理・整備している事例もみられた。他の分類にみられない連携内容として、「民間企業」やボランティアである「地域住民」による体験ツアーや視察ツアーの指導があげられる。

C) 民間企業

【実施主体】が「民間企業」の利活用事例は 3 事例である。同様の連携団体から同様の連携内容が複数みられた連携は、「協議会」からの補助金である。また、「行政」との連携は確認できず、広報や資金確保の面で課題があると考えられる。しかし、「民間企業」に利活用プロジェクトの指揮を委託する事例もみられた。利活用施設の改修には、「教育機関」、「地域住民」が参加し、ワークショップ形式で行われ、地域に根付く利活用となっており、地域への波及効果は高いと考えられる。

D) 地域住民

【実施主体】が「地域住民」の利活用事例は 2 事例である。同様の連携団体から同様の連携内容が複数みられ

た連携は、「不特定多数」からの資金援助、「協議会」からの広報である。4 つの分類で唯一「行政」や「協議会」からの補助金がなく、クラウドファンディングを利用し、地域内外を問わない「不特定多数」からの資金援助を主な財源としている。また、広報には、「行政」、「民間企業」、「協議会」、「その他」と様々な団体と連携していることがわかる。その他にも、「教育機関」とイベントの共同企画や「地域住民」、「民間企業」と回収に参加等、様々な団体と連携することで、各団体の改修・短所を補充していると考えられる。

6 総括

本稿では、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の傾向を明らかにした。

連携団体が最多の 8 団体で、官民の連携が確認できる「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。

また、収集した 15 利活用事例を【実施主体】の種別により、類型化を行った。【実施主体】が官から民に移行するにつれて、【連携団体数】の平均が増加していることから、『D) 地域住民』は『A) 行政』に比べ、様々な団体と連携し、事業を行う上での役割を分担する傾向にあると考えられる。

さらに、4 つの分類ごとにマネジメント体制の可視化を行い、比較分析を行ったところ、『A) 行政』に関しては、7 事例全てが「民間企業」と連携していないことや、「地域住民」との連携が少ないことから、利活用の地域への波及効果は低いと考えられる。『B) 社団法人・財団法人

人、NPO 法人』に関しては、「任意団体」に管理委託し、その「任意団体」が施設の管理・整備している事例もみられた。『C) 民間企業』に関しては、利活用施設の改修が「教育機関」、「地域住民」の参加により、ワークショップ形式で行われ、地域に根付く利活用となっており、地域への波及効果は高いと考えられる。『D) 地域住民』に関しては、地域内外を問わない「不特定多数」からの資金援助を主な財源としている。その他にも、「教育機関」とイベントの共同企画や「地域住民」、「民間企業」と改修に参加等、様々な団体と連携することで、各団体の長所・短所を補充していると考えられる。

【補注】
注 1) 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 2) 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貸する事業形態である。
注 3) 連携団体との関係性を明らかにするため、地域の実情や細部の仕組みは一部内包、省略している。

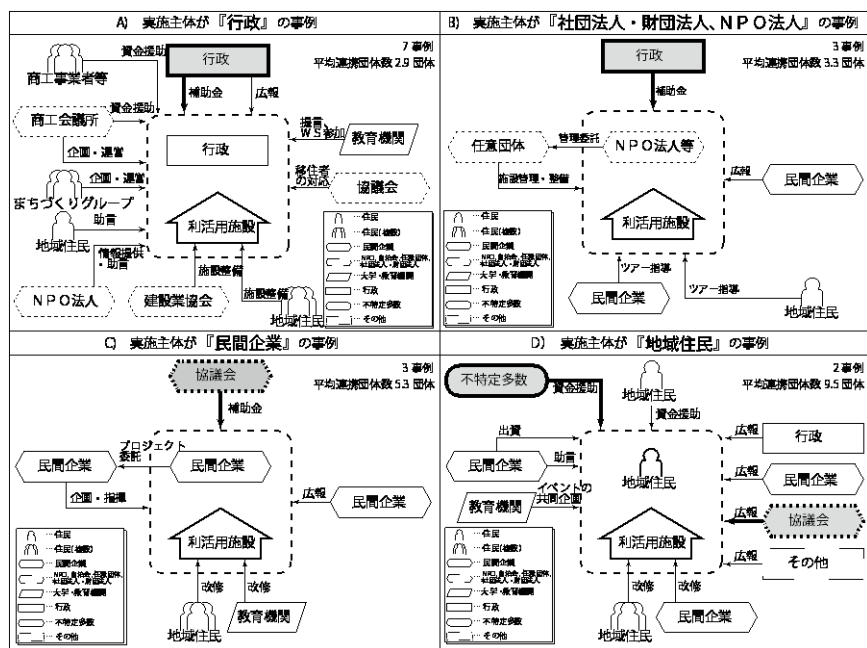


図3 マネジメント体制のモデルの比較分析

*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

**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後期課程

*Graduate Student,Oita University

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

***Doctoral Course,Oita University