

大分県国東市国見町伊美地区における古家活用の傾向
— 古家・空地活用による地域再興のプロセスに関する研究 その2 —

準会員○太田 裕喜*¹ 正会員 姫野 由香*² 同 本村 俊樹*³ 同 原田 涼平*³

7.都市計画— 3.市街地変容と都市・地域の再生 都市計画
事例研究 空き家 ヒアリング調査

1. 研究の背景と目的

我が国の人口は、平成22年から減少傾向にある¹⁾。その一方で、総住宅数は増加しており、全国的に空き家率は増加傾向にある^{注1)}。

先行研究²⁾では、大分県国東市の移住に関する取り組みの年表を作成し変遷を分析した。その結果、国東市国見町伊美地区のギャラリー通り周辺(図3)では、移住者と地域住民が古家^{注2)}を、工房やギャラリーなどに改修していることが明らかとなった。

また、国東市の人口は減少傾向であり(図1)³⁾、人口減少とともに、増加する空き家を問題視した同市は、平成22年に空き家バンク登録制度を施行した。空き家バンクを利用して国東市に移住を行った移住者の数は、制度施行直後は増加傾向にあった(図1)。さらに、平成22年以降に古家活用事例15件のうち10件が活用されている。また、国見町伊美地区のギャラリー通り周辺では、年に2回、古家を活用して【国見町工房・ギャラリーめぐり】が行われている。これは、移住者と地域住民による任意団体の「くにみアートの会」が主催している。このように、移住者と地域住民が、古家と空き地を活用しながら、芸術関連のイベントを実施するなどして、空き家の問題解決の一助になっているのではないかと推察できる。行政等が政策的に、空き家の活用に取り組む事だけではなく、個人や民間団体の複数の取り組みが確認できる。このような地域の詳細な実態を明らかにすることは、古家・空地活用に関する有

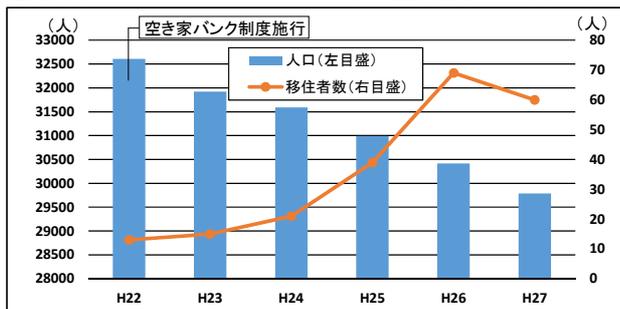


図1 国東市の人口と移住者数の推移

益な知見につながると考えられる。

そこで本稿では、同地区の民間による古家・空地活用手法の実態を把握し、その傾向を明らかにする。

2. 研究方法

前稿その1⁴⁾では、古家活用者へのヒアリング調査から、古家活用に関する取り組みの年表を作成し、その変遷を明らかにした。そこで本稿その2では、古家・空地活用分布図により、伊美地区の古家・空地活用事例の分布や傾向を把握し、古家活用連携体制図により古家活用事例の活用手法の傾向を明らかにする(図2)。

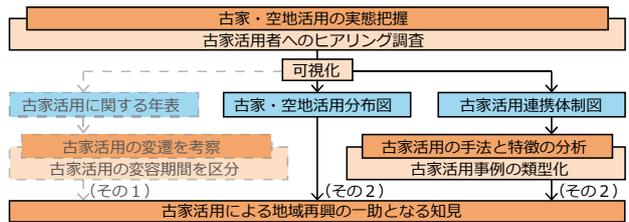


図2 研究のフローチャート

3. 研究対象地域における古家・空地活用事例の実態

3-1 古家・空地活用事例の現状

研究対象は、旧伊美商店街であるギャラリー通り周辺の古家を活用した15事例とした(図3)。前稿その1⁴⁾では、古家活用者へのヒアリング調査から古家活用に関する年表を作成し、取り組みの変遷を、「開拓期」「進展期」「展開期」という3つの期間に分類した。図3では、活用されている古家が、どの期間に施工されたのかを示している。「開拓期」に活用が始まった古家はギャラリー通り沿いに2件、ギャラリー通りから伊美川を越えた位置に1件分布している。「進展期」になると、ギャラリー通り沿いに古家の活用が広がることがわかる。「展開期」には②の古家のように、ギャラリー通りから離れた位置の古家活用が増え、進展期以上の広がりがみられる。

図3より、伊美地区では、複数棟の古家を活用している方々がいることがわかった。複数棟の古家活用を

The tendency of utilization at old houses in Imi district, Kunimi town, Kunisaki city, Oita prefecture

A study on the process of regional activation by utilization at vacant lots and old houses —Part2

OTA Hiroki, HIHENO Yuka, MOTOMURA Toshiki, HARADA Ryouhei

行っているA氏、B氏、H氏の主要な活用事例の範囲に注目すると、A氏は、伊美川を挟むように2件の古家を活用していた。B氏は、ギャラリー通りの中央部分の古家を工房やギャラリーに活用していた。H氏は、A氏とB氏が活用した古家に挟まれるような位置で古家を活用していた。また、空き家が解体されて空地となった場所を、イベントの際に、駐車場として利用していることがわかった。B氏とH氏は個人で駐車場を借りており、イベントの際に来場者に無償で提供している。さらに、駐車場予定地となっている空地があり、そこには元々空き家が残存していた。現在は、イベン

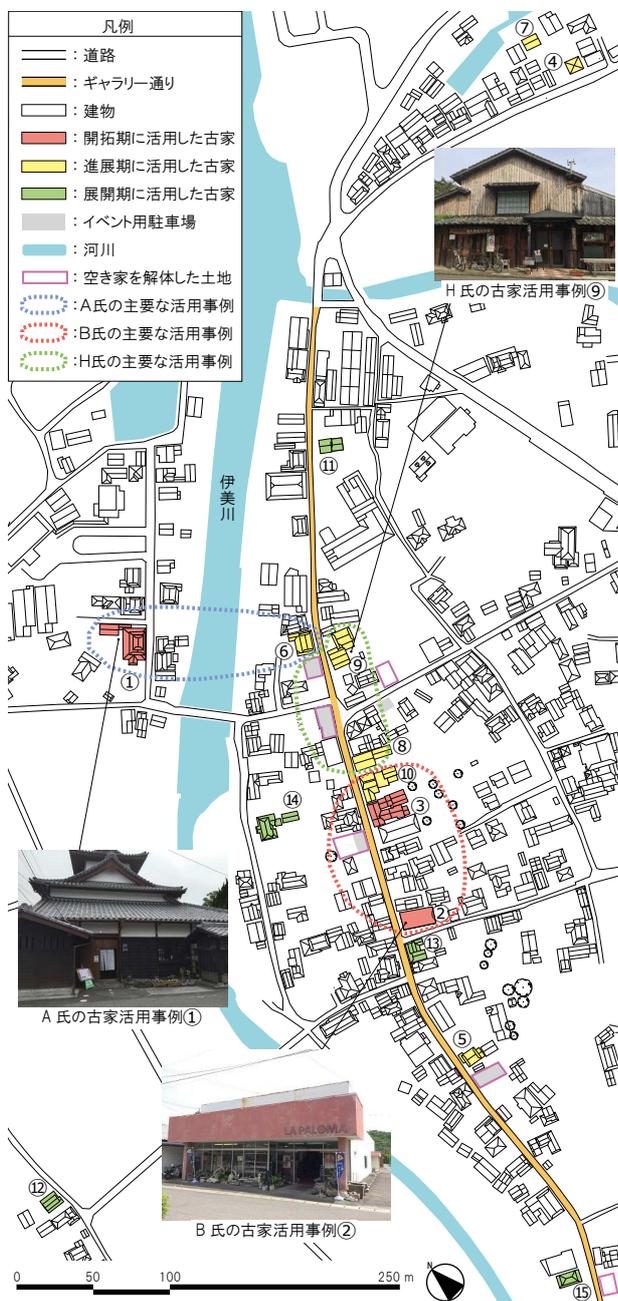


図3 国東市国見町伊美地区の古家・空地活用分布図

トの際に大型バスを駐車するために、国東市が⑨の古家の東側にある広い空地を大型車用の駐車場として購入するために、予算の検討をしている段階である。

3-2 古家活用事例の連携体制

ヒアリング調査を行った全15事例の古家の所有形態や契約関係、連携体制などをモデル化し、活用手法の傾向を明らかにする。ここでは、全15事例の中で連携団体数が最多の事例として、図3の⑭の古家を例に説明する(図4)。移住者であるJ氏は、地権者と賃貸契約を交わしており、改修費用は、市の補助制度を利用している。また、この事例の特徴的な点としては、行政や民間団体だけではなく、同じく移住者であるB氏個人に、移住前に相談を持ち掛けていることである。J氏は移住の決め手として、先に移住している経験者に相談できたことで、円滑に移住をすることができたと述べている。さらにJ氏は、移住を決めたもう一つの要因は「国東市の空き家バンクに関する相談の返答が早く、熱意を感じたため」とも述べている。このように、行政だけでなく、既にその地域で生活している人々の受け入れ態勢が、古家活用を検討するうえで、重要な要件になると考えられる。

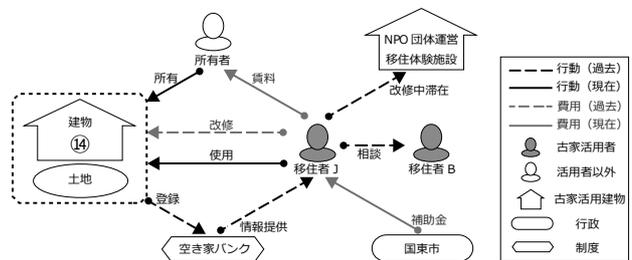


図4 複数団体が関わっている事例の連携体制モデル

3-3 古家活用事例の類型

全15事例の費用の流れや行動に着目すると、「管理委託型」、「一棟貸し型」、「部分貸し型」、「所有者活用型」の4つに分類することができる(図5)。各類型の全ての事例に共通する行為は太い矢印で示す。

(1) 管理委託型 (3件/15件) ①⑩⑬

活用者が、管理を任されている事例を「管理委託型」とした。委託をした側については、個人と団体の別、委託料の有無で共通性はみられなかった。行政がNPO団体に管理委託をしている⑬の古家では、地域住民と移住者との交流会が定期的に行われている。また①の古家は、イベント開催などを行っている「くにもアート」の事務局も設置されている。このように、「管理

委託型」の活用手法では、交流会やイベントの開催など、地域の活動拠点になっている点が共通していた。

(2) 一棟貸し型 (7件/15件) ②③⑥⑨⑫⑭⑮

活用者が建物所有者と賃貸契約を交わして、一棟全てを借用している事例を「一棟貸し型」とした。事例の件数が最も多く、7件のうち5件は移住者が改修した古家である。このことから、移住者が住まう場合に採用されやすい手法となっていることがわかる。

(3) 部分貸し型 (2件/15件) ⑧⑩

活用者が賃貸契約を交わして、建物の一部分を借用する事例を「部分貸し型」とした。この古家活用手法は、店舗兼住宅を対象に適用されている。伊美地区のギャラリー通りのように、旧商店街だった通りでは、店舗兼住宅の古家が多く存在しており、店舗部分は空いているが住居部分には居住している場合や、居住者がいなくとも仏壇などが祭られており、一棟全ては貸せない場合などに有効であると考えられる。

(4) 所有者活用型 (3件/15件) ④⑤⑦

活用者が古家の所有者である事例を、「所有者活用型」とした。この類型の事例3件のうち2件の所有者は地域住民であり、残り1人も帰郷した所有者である。ギャラリー通り周辺で古家の活用が増えたことにより、

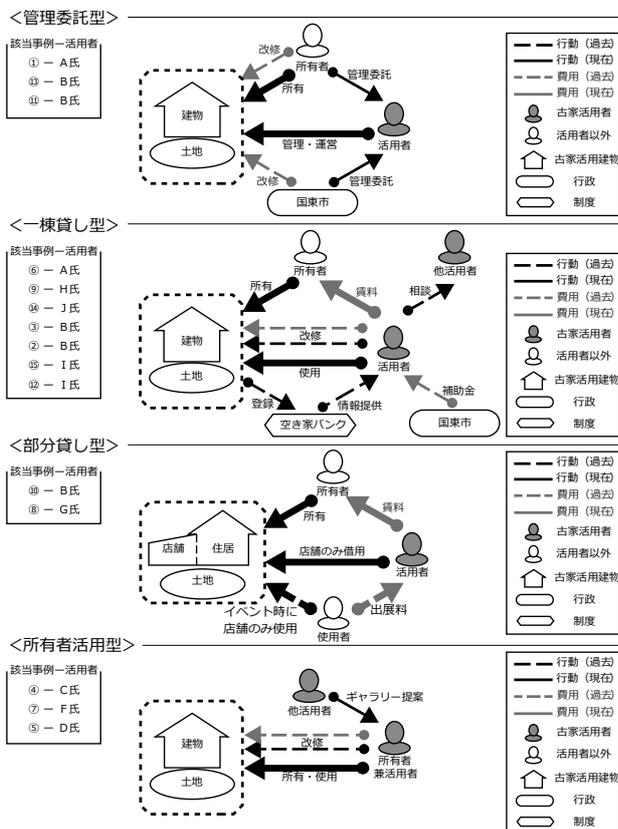


図5 国見町伊美地区の古家活用事例の類型モデル

もともと古家活用をしていなかった地域住民にも、古家活用が広がったと考えられる。

4. ヒアリング調査からみる古家活用事例の傾向

本章では、ヒアリング調査より得られた古家活用者が感じる利点、問題点、解決策、今後の意向について、活用類型ごとの傾向を分析する(表1)。

(1) 管理委託型

利点に関しては、“伝統的な建物を残すことができた”や“地域の交流の場となることができた”などの地域貢献ができていていると感じている回答が複数挙げられた。このことから、「管理委託型」の活用手法が、地域貢献を目的とする場合に採用されやすい手法だとわかる。問題点については、改修を大学や行政が行っており、老朽化や維持管理についての問題点は挙げられていない。今後の意向に関しては、“多くの企画展を行いたい”などの積極的な回答が得られた。このことから、「管理委託型」は、交流会やイベントを行うなど、公益性の高い活用の場合に採用されやすい手法であると思われる。

(2) 一棟貸し型

利点に関しては、“自由に改修を施すことができる”、“工房に転用するのに適していた”など、改修に関する回答が最も多かった。このことから、活用の自由度が高く、容易に改修できる程度の良い古家では、「一棟貸し型」の活用手法が選ばれていると考えられる。問題点は、“庭の手入れが困難である”という回答や、“設備が壊れる”といった、維持管理や老朽化に関する回答が複数得られた。このことから、一棟貸し型では、改修後の維持管理の面で問題が発生しやすいとわかった。問題の解決方法としては、“建築の設備などに関する問題を相談する”や“自分で整備や修理を行っている”という回答がみられた。今後の意向に関しては、積極的な回答が多く得られた。そのため、資金に余裕がある場合、修繕の協力が得られる場合、もしくは、改修に関する知識や技術がある場合に、実現可能な活用手法であると思われる。

(3) 部分貸し型

利点に関しては、「一棟貸し型」よりも古家活用の初期費用や維持管理費を低減できるため、気軽に利用できるという回答が得られた。問題点に関しては、“片付けのときに人手が足りなかった”という回答が得られた。一棟すべてを借用せず、維持管理費を軽減したい

表1 利点・問題点・解決策・今後の意向の内訳

項目	回答種別	管理委託型 (3事例)	小計	一棟貸し型 (7事例)	小計	部分貸し型 (2事例)	小計	所有者活用品 (3事例)	小計	合計
利点	地域貢献	・木造の三階建ての伝統的な建物を残せた ・地域の交流の場となることのできた ・空き家を放棄する所有者に今後どうするかを促すことができる	3	・作品を紹介することができた ・地域の人が集まる場所をつくることのできた ・地域に昔からある建物が引き継がれて使われると地域の人に喜ばれる	3	・地域の方に恩返しができる	1	-	-	7
	改修	・店舗だったためギャラリーとして転用しやすい	1	・民間によって行っているため、自由に改修して展示することができる ・自由に改修できた・スーパーマーケットが工事に転用するのに適していた ・前面店舗だったのでギャラリーにしやすい ・大家に自由にしてほしいと言われ自由に改修できた	5	-	-	-	-	6
	初期費用	-	-	・新居を建てより安い ・以前の居住者が残っていたものを再利用できる	2	-	-	-	-	2
	維持管理	-	-	-	-	-	・全体より部分的に借りる方が気軽に利用できる	1	-	1
	装飾	-	-	・古いガラス戸が風情がある	1	-	-	・陶芸の作品が、建物の雰囲気と合っていて良かった	1	2
	環境	-	-	・庭がある ・道路に面している	2	-	-	-	-	2
	交流	-	-	-	-	-	-	・友達が増えた ・人のつながりが増えた	2	2
	利益	-	-	-	-	-	-	・ギャラリーがあることで、本業につながった ・家を持っていることが楽しい	1	1
	満足	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	改修	-	-	・溶接が大家だった・初めての土地でどの業者に頼むのかわからなかった	2	・片付けのとき人手が足りなかった	1	-	-	3
問題点	維持管理	-	-	・車列が大家 ・庭の手入れが大家	2	-	-	-	2	
	老朽化	-	-	・水道設備が壊れていた・雨漏りしていた・建てつけの悪いところがある ・設備が壊れることがある ・設備が壊れる事がある	5	-	-	・屋根が壊れていた	1	6
	平面構成	-	-	・建物が安普請だった	-	-	-	-	-	
	設備	-	-	-	-	-	-	-	-	
	将来	・所有者が古家をどうするか意思が定まてない	1	-	-	-	-	-	-	
	契約	-	-	・不動産屋がないため大家との契約をどうしたらいいのかわからなかった	1	-	-	-	-	
	慣習	・井戸を取り払う際、慣習的に良くないといわれた	1	-	-	-	-	-	-	
	無し	・特になし	1	-	-	-	-	-	-	
	委託	-	-	・シルバー人材センターに依頼	1	-	-	・特になし ・特になし	2	4
	委託	-	-	・ものづくりが好きだから自分で改修できた・内装を古民家風にした ・壊れたら自分で修理する ・大工に相談しながら自分で改修を行った ・壊れたものは自分でできるところは自分で修理する	5	-	-	・業者に委託 ・業者に頼んだ	1	3
解決策	維持管理	・空き家の間も定期的に訪れていた	1	-	-	-	-	-	-	
	相談	・借りることで所有者の考えを促進させる	1	・不動産業の友人に聞いたり以前の契約書をたまたき台として使用した ・大工さんに相談 ・大工さんに相談する ・大工に相談して自分で改修した	4	-	-	-	-	
	慣習	・井戸はお話しを行い取り壊した	1	-	-	-	-	-	-	
	無し	-	-	-	-	-	-	-	-	
今後の意向	維持	・継続していきたい	1	・現状維持 ・ギャラリーとして使い続けたい	2	-	-	・続けていきたい ・ギャラリーは現状維持 ・本業の時計修理やメカネの販売を続けたい	3	6
	発展	・企画展を行い多くのお客さんに来てもらいたい ・所有者の考えをまともさせたい	2	・お店としてもっと活用していきたい ・引き継いでくれる人材を増やしたい ・仕事の業績次第で作業場を拡大 ・さらに人が集まるような場所にした ・改修はできればさらにやりたい	6	-	-	・良いアートを紹介していきたい	1	9
	地域貢献	-	-	・地域のために恩返しをしたい	1	-	-	・母の(地域に貢献したい)意向を尊重したい	1	3
	未定	-	-	-	-	-	-	・部分的に借りているので所有者の意向次第	1	1

場合には、有効な活用手法といえる。

(4) 所有者活用品

利点に関しては、“友人が増えた”などの交流に関する回答が複数挙げられた。これは、ギャラリーに改修し、芸術イベントに参画することで、古家周辺で住民間の交流が促進されたのではないかといえる。問題点については、“特に無い”という回答が比較的多く挙げられた。これは、活用以前に空き家ではなかった事例が、3件中2件あり、建物の状態が良く、容易に改修ができたためであると考えられる。

5. 総括

本稿は、大分県国東市国見町伊美地区の古家・空地活用事例を対象に、民間による古家・空地活用の実態を把握し、古家活用事例の活用手法とその特徴を明らかにした。その結果、得られた知見を以下に記す。

伊美地区では、「進展期」に、古家活用がギャラリー通り沿いに広がったことがわかった。さらに、「展開期」には、ギャラリー通りから離れた位置の古家活用が増え、「進展期」以上の広がりが確認された。また、空き家が解体され空地になったところを、イベントの際に駐車場として利用している事例も確認された。

伊美地区の古家活用事例の中で、連携団体数が最多の事例に着目すると、行政だけでなく、すでにその地域で生活している人々の受け入れ態勢が、古家活用を

検討するうえで、重要な要因になるとわかった。

また、伊美地区内の古家活用事例には、「管理委託型」、「一棟貸し型」、「部分貸し型」、「所有者活用品」の4つがあることがわかった。ヒアリング調査から、「管理委託型」の活用手法は、地域貢献ができていてと感じている回答が多く、交流会やイベントの開催につながるなど、地域貢献を目的とする場合に採用されやすい手法であることがわかった。「一棟貸し型」は、改修や利用の自由度は高いものの維持管理や老朽化に関する問題点が挙げられ、維持管理費が他の類型よりも高くなることがわかった。そのため、資金に余裕がある場合、もしくは、改修に関する知識や技術がある場合に、実現可能な活用手法であるといえる。「部分貸し型」は、古家活用の初期費用や維持管理費を軽減したい場合に有効といえる。また、一棟全ては貸せない場合などにも有効であるとわかった。「所有者活用品」は、利点に関しては、交流に関する回答が複数挙げられた。このことから、芸術イベントによって交流が増え、古家周辺で住民間の交流が促進されたのではないかといえる。

【補注】
注1) 総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査結果の概要2頁による
注2) 本研究では、多様な活用手法を明らかにするために、人が居住していない建物(空き家)の活用事例のみを扱うのではなく、人が居住している建物の活用事例も対象とし、空き家ではなく古家とする。
【参考文献】
1) 総務省統計局「日本の統計2016」
2) 原田京平、姫野由香、室宏、本村俊樹「実施主体や連携体制にみる移住支援の取り組みに関する研究—大分県国東市津久見市豊後高田市3市の比較による現状分析—」大分大学工学部建築学系建築コース卒業論文、2015.3
3) 国東市「国東市人口世帯数一覧表」
4) 原田京平、姫野由香、本村俊樹、太田裕喜「大分県国東市国見町伊美地区における古家活用の変遷—古家・空地活用による地域再興のプロセスに関する研究—その1—」

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

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