

## 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—

正会員 ○太田 裕喜\* 同 原田 涼平\*  
同 姫野 由香\*\* 同 金 大一\*\*\*

空き家 行政 ヒアリング  
空き地 NPO 移住

### 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<sup>1)</sup>。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<sup>注1)</sup>。

また、国東市の人口も減少傾向であり(図1)<sup>2)</sup>、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。さらに、平成22年以降に古家<sup>注2)</sup>活用事例16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(図2)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」の主催である。さらに、移住者と地域住民の交流会なども行われており、古家と空地を活用して、移住者との交流を図ることで、空き家問題解決の一助になっていると推察できる。このような、官民双方の空き家活用の取り組みが確認できる地域の実態を明らかにすることは、他地域での古家・空地活用に関する有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。

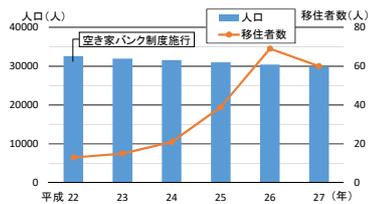


図2 ギャラリー通りの様子

### 2. 研究の方法

前稿その<sup>1)</sup>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<sup>2)</sup>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。

### 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・空地活用事例の分布

前稿その<sup>1)</sup>では、古家活用者へのヒアリング調査から



図3 古家・空地活用事例の分布

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3軒分布している。「進展期」になると、ギャラリー通り沿いに活用が広がっていることがわかる。「展開期」には⑬の古家のように、ギャラリー通りから離れた位置にも古家活用が確認できる。さらに、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、駐車場として無償で提供していることがわかった。

#### 3-2 古家活用事例の連携体制

全16事例の連携体制に着目すると、大きく4つに分類することができる(表1)。さらに、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、解決方策、今後の意向について、類型ごとの傾向を分析する(表1)。なお、各類型の全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/16件) ①⑩⑭

活用者が、管理を任されている事例を「管理委託型」とした。行政や学校法人が、NPO団体や個人に管理委託をしている。任意団体の事務局が設置されていたり、地域住民と移住者との交流会も定期的に行われている。このように、「管理委託型」の活用手法では、地域の活動拠点になっている点が共通していた。利点に関しては、“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」は、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わかる。

(2) 一棟貸し型 (7件/16件) ②③⑦⑩⑬⑮⑯

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。7件のうち5件は移住者が改修した古家であるため、移住者が住まう場合に採用されやすい手法と推察できる。利点に関しては、改修に関する回答が最も多く、活用の自由度が高い古家では、「一棟貸し型」が選ばれていると考えられる。問題の解決策としては、「相談する」や「自分で修理を行う」という回答がみられた。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、または、改修の知識や技術がある場合に、実現可能であると考えられる。

(3) 部分貸し型 (4件/16件) ④⑤⑨⑪

所有者が、店舗部分のみを貸し付けている事例を「部分貸し型」とした。店舗兼住宅の店舗は空いているが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される。利点に関しては、「一棟貸し型」よりも維持管理費などを軽減でき、気軽に利用できるという回答が得られた。そのため、一棟すべてを借用する必要がなく、費用を軽減したい場合には、有効な手法といえる。

表1 類型モデル図と各類型の傾向

類型	管理委託型 (3事例)①⑫⑭	一棟貸し型 (7事例)②③⑦⑩⑬⑮⑯	部分貸し型 (4事例)④⑤⑨⑪	所有者活用型 (2事例)⑥⑧			
選抜体制図							
項目	回答種別	回答内容	小計	回答内容	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ができた ・空き家を放置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ができた ・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	・家がいることが楽しい	1 8
	改修	・店舗だったためギャラリーとして転用しやすい	1	・民間なので、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 → 新居を建てるより安い ・スーパースペースが工務店に依頼していい ・前面店舗だったのでギャラリーにしやすい ・大家に自由にしていいと言われ自由に改修できた ・以前の居住者が残っていたものを再利用できる	7	・全体より部分的に借りる方が気軽に利用できる	1 9
	環境	-	3	・古いガラス戸が風情がある ・庭がある ・幅広い道路に面している	3	-	1 4
	交流	-	1	・改修の相談を受けることができる	1	・友達が増えた ・人のつながりが増えた	2 3
問題点	改修	・井戸を取り除く際、慣習的に良くないといわれた	1	・溶接が大変だった ・水道設備が壊れていた ・初めての土地でどの業者が頼むのが良いかわからなかった ・雨漏りしていた	4	・片付けのとき手が足りなかった ・残った荷物の片づけが大変	1 8
	維持管理	-	5	・草刈りが大変 ・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 ・庭の手入れが大変	5	-	5
	環境	-	1	・建物が安普請だった	1	-	2
	契約	・所有者が古家をどうするか意思が定まってない	1	・不動産屋がないため大家との契約をどうしたらいいかわからなかった	1	-	2
解決策	委託	・井戸はお払いを行い取り壊した	1	・シルバー人材センターに依頼	1	・業者に委託 ・手伝ってもらう	1 5
	技能	-	5	・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	-	5
	維持管理	・空き家の間も定期的に訪れていた	1	-	1	-	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き台として使用した ・大工に相談 ・大工に相談 ・大工に相談して自分で改修した	4	-	5
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	1	・続けていきたい	1 5
	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めさせたい	2	・もったいないので活用していきたい ・外観の場を作りた ・引き継いでくれる人材を増やしたい ・仕事の業種次第で作業場を拡大したい ・さらに人が集まるような場所にした ・できればさらに改修したい ・地域に恩返しをしたい	7	・話し合いなど何でもいいので使ってもらいたい ・良いアートを紹介していきたい ・母の(地域に貢献したい)意向を尊重したい	2 12
	未定	-	1	・部分的に借りているので所有者の意向次第	1	-	1

\*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

\*\*大分大学工学部福祉環境工学科・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 Univ

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

\*\*\* Doctoral Course, Oita Univ