

## 地域に波及効果を及ぼす空き地・空き家の利活用に関する研究 -杵築市城下町地区をケーススタディとして-

正会員 ○松島 大真\* 同 姫野 由香\*\*  
同 林 成峻\* 同 宇土 沙希\*

空き地 空き家 波及効果 城下町 利活用

### 1. 研究の背景と目的

少子高齢化による空き地・空き家の増加は、景観の悪化など、市街地の衰退に影響している。こうした背景から、行政による空き地・空き家の活用促進や、民間事業者による活用が重要であるとされているが<sup>1) 2)</sup>、全国 1788 の地方自治体のうち 40.9%が空き家バンクなど、空き家情報サイトを設置していない状況である。また、59.6%で補助金などの空き家等の改修支援に取り組めていないことから、地方自治体による対策の遅れが問題となっている<sup>3)</sup>。

本研究で対象とする大分県杵築市では、2015年に空き家等対策協議会の設立や空き家バンクを運用開始するなど、空き地・空き家対策が行われてきた。しかし、2020年に策定された「ひと・まち・しごと創生総合戦略」<sup>4)</sup>では、依然として空き地・空き家の増加による市街地の衰退が課題として挙げられている。その対策として、2022年から杵築市は空き地・空き家を活用する創業者への補助制度に関する情報提供など民間による空き地・空き家活用を奨励している。

杵築市における空き地・空き家に関する既往研究として、室ら<sup>5)</sup>は、現地調査やヒアリング調査により空き地・空き家の発生メカニズムを明らかにし、地権者の活用に関する意向も把握している。また本村ら<sup>6)</sup>は、民間主体の空き地活用の検討と実践から、地域の課題や今後の空き地・空き家活用の方向性を提案している。また、尹<sup>7)</sup>は、「ヨコハマ市民まち普請事業」のケーススタディから民間主体による継続的な空き地・空き家活用の知見を得ており、民間による空き地・空き家活用の活用可能性を示している。しかし、民間による空き地・空き家活用の経緯や実践的な活用の要件は得られていない。

そこで本研究では、杵築市で空き地・空き家活用に取り組む民間の主体の発足から活動展開の経緯と、取り組みの実態を把握し、同市城下町地区における空き地・空き家活用のための実践的な要件を得ることを目的とする。

### 2. 研究対象事例の概要

#### 2.1 全国における空き地・空き家活用傾向

国土交通省が紹介する事例と歴史的なまちなみを有する歴史的風致維持向上計画に認定されている自治体による空き地・空き家活用事例について 107 件の事例収集を行った。そのうち 25 件が空き地・空き家活用に取り組んでおり、空き地・空き家の活用件数や運営主体について傾向把握を行った。活用主体は行政 11 件、法人 8 件、地域団

体 6 件が確認できた。活用種別は、空き地活用 7 件、空き家活用 16 件、空き地・空き家活用が日南市と杵築市の 2 件であった。このことから、杵築市は空き地・空き家を同時に活用している先進的な事例であることがわかる。

#### 2.2 研究対象範囲

本研究の対象範囲を図 1 に示す。範囲は「杵築市都市計画マスタープラン」<sup>8)</sup>において城下町エリアとして位置付けられている範囲の一部<sup>注1)</sup>とした。

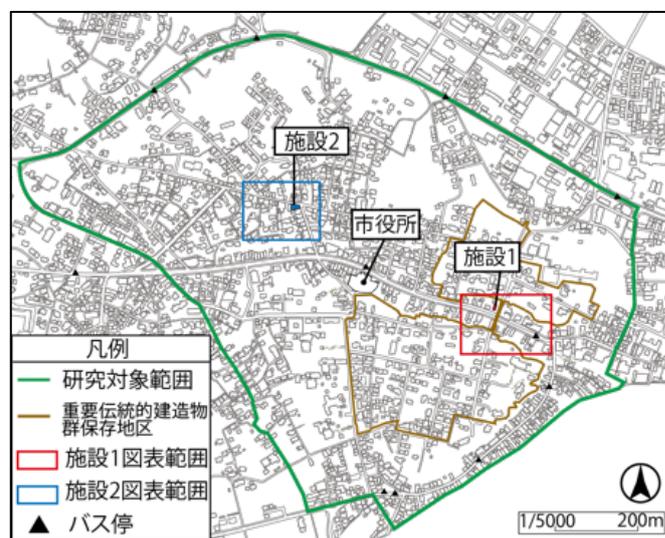


図 1 研究対象範囲と施設の立地

#### 2.3 地域活性化事例の選定方法

杵築市における事業のうち、行政と民間が連携し、空き地・空き家活用を促進した事業として「杵築市まちづくり施設整備事業」<sup>9)</sup>が挙げられる。同整備事業による 4 件の施設のうち、3 件<sup>注2)</sup>が研究対象範囲内にあり、2 件の施設は、民間により運営されているため、本研究の対象施設として選定する(図 1)。

### 3 研究の方法

選定した 2 施設の代表者にヒアリング調査<sup>注3)</sup>を実施した。そして、空き地・空き家活用の実態を【発意・企画段階】【整備・転用段階】【まちづくり段階】に分けて考察することで、民間の活用主体の発足から活動展開の経緯を把握する。また、空き地・空き家活用時の行政や地域住民との協力関係から、各段階において必要な要件を明らかにする(4 章)。次に、民間による空き地・空き家活用の実態から空き地・空き家を活用するための要件を明らかにする(5 章)。最後に波及効果<sup>注4)</sup>をもたらす施設の空間構成を明らかにする(6 章)。

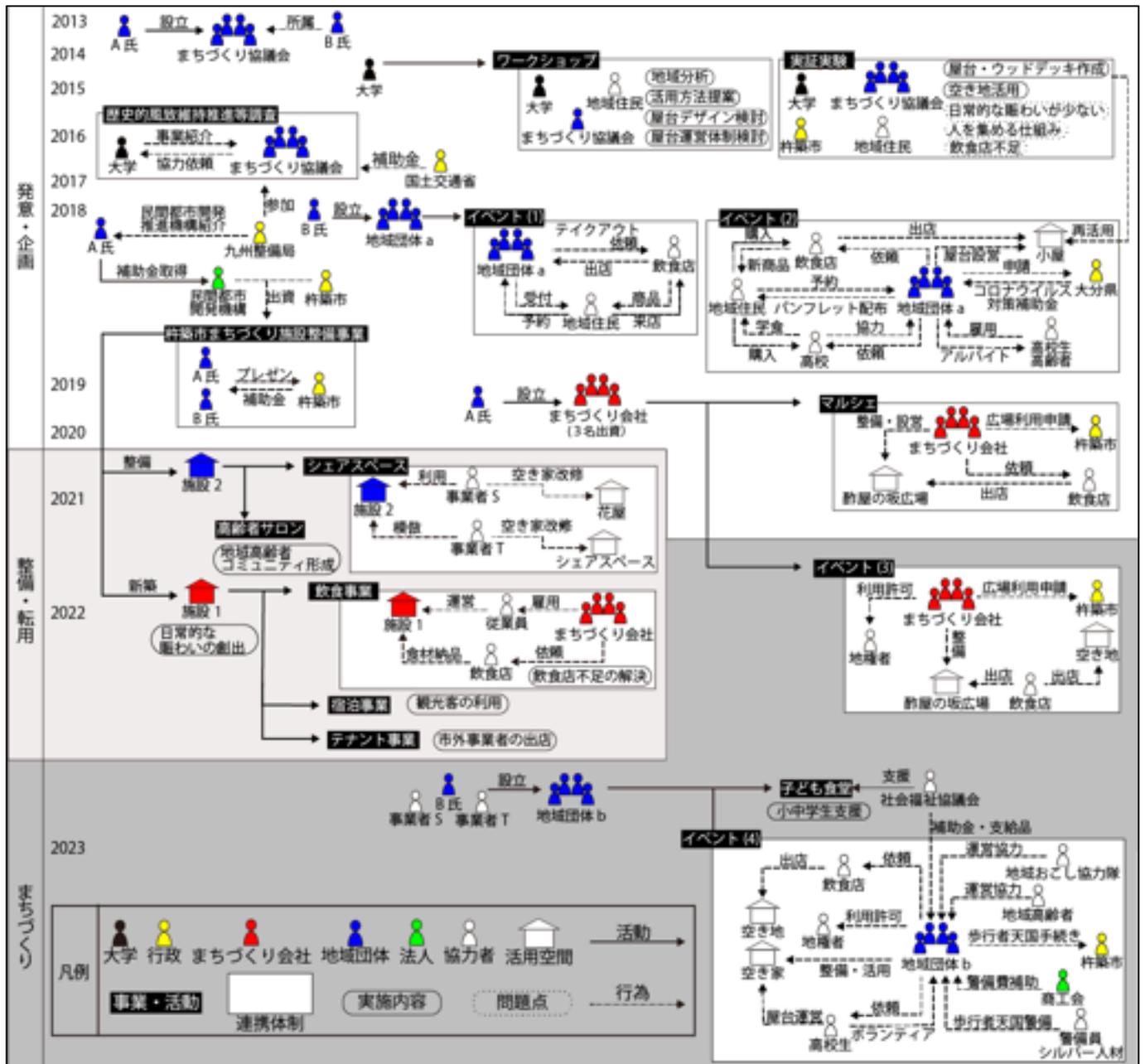


図2 村築市城下町における地域活性化と連携体制図

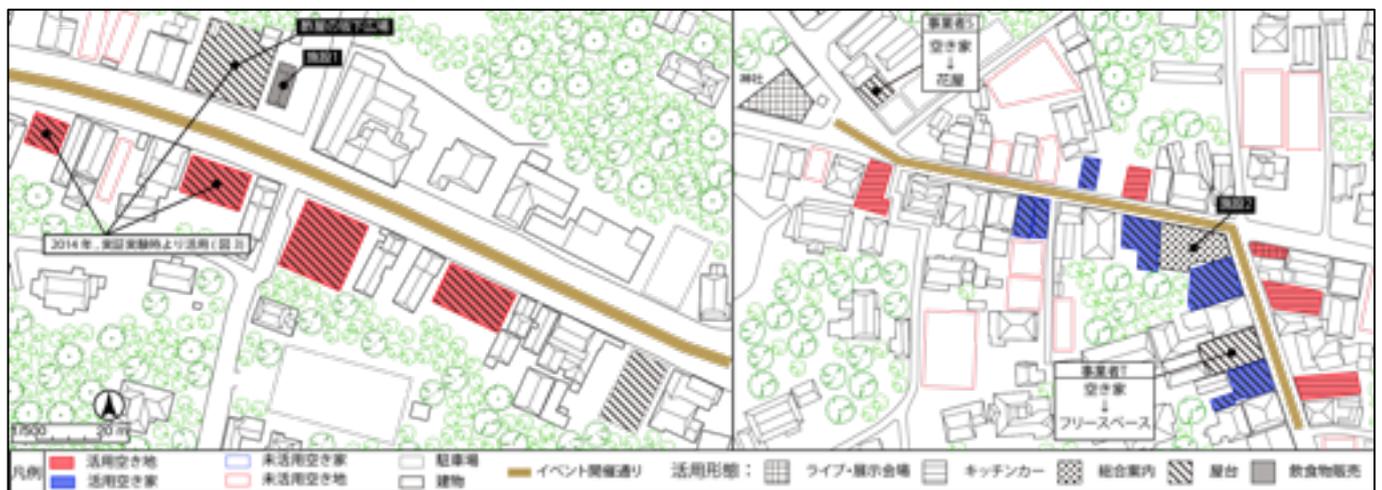


図3 右：イベント(3), 左：イベント(4)における空き地・空き家活用位置図

#### 4. 杵築市城下町における地域活性化の実態

選定した 2 施設の代表者へのヒアリング調査で明らかになった地域活性化の経緯と、行政や地域住民との連携体を図 2 に示す。

空き地・空き家活用計画案の発案や、地域活性化の方向性の検討を行う期間を【発意・企画段階】、地域活性化を行う施設の取得、施設の改修による運営用途の転用を行う期間を【整備・転用段階】、空き地・空き家を活用した地域活性化に取り組み、活動を展開する期間を【まちづくり段階】とする。

【発意・企画段階】2013年に、A氏がまちづくり協議会を設立している。同協議会は大学と連携したワークショップや地域外からの講師を招いた勉強会を開催している。さらに、行政や地域住民に加え、地域外の主体と連携した空き地活用イベントも開催している。

まちづくり協議会のメンバーであったB氏は、2018年に地域団体 a を設立し地域活性化イベント(1)(2)の開催といった継続的な活動を行っている。

この活動を通して、A氏、B氏は、空き地・空き家活用の具体的な方策を発案できたと推察できる<sup>注5)</sup>。つまり、【発意・企画段階】では、行政や地域住民と連携したワークショップによる地域の課題やニーズの把握と、継続的なイベントの開催による協力関係の構築が重要であり、大学や地域外の講師などとの連携がこの機会を創出していた。

【整備・転用段階】まちづくり協議会による継続的な活動が行政に認知され「杵築市まちづくり施設整備事業」の提案へ至った。よって、2018年に同整備事業は、一般財団法人民間都市開発推進機構による拠出金や市民からの寄付金によって実現している。2019年A氏は、2名と出資しまちづくり会社を設立し、2021年に、同整備事業の「杵築市地域活性化創出基金」により施設1を新築した(図1)。

B氏が運営する施設2は、2020年末に空き家からシェアスペースへ同補助金によって転用を図った。また施設2の運営に参画していた、事業者S、Tらが、施設2近隣の空き家を活用し創業するといった施設2転用による波及効果が確認できた(図3)。

以上より、A氏、B氏が運営する地域の拠点となる施設の整備を行政が補助事業で支援することで、運営者の経済的負担が軽減され、施設の開設、運営が加速したと考えられる。よって【整備・転用段階】では、整備・転用後の運営方針や施設運営に関わる事業者との協力関係を確立することが重要であり、行政の補助などによる支援が大きな効果を発揮していることがわかる。

【まちづくり段階】A氏が設立したまちづくり会社は、施設1運営やイベント(3)の実施により、飲食、宿泊施設の不足や日常的な賑わいの不足の改善に取り組み、地域活性化や施設1近隣の空き地活用を牽引している。

B氏は施設2近隣に自店舗を開店した事業者S、Tらとともに2022年に地域団体bを設立している。地域団体bが主催するイベント(4)では、地域住民や地域おこし協力隊

からイベントの運営協力を得て、空き地・空き家活用を行っており、イベントを通して協力関係が拡大していることがわかる。

A氏、B氏、両者がイベントの開催や施設運営で構築した地元企業や地権者との協力体制は【まちづくり段階】における空き地・空き家活用の継続に寄与している。そのため、イベントの開催や施設運営を通じて協力体制を拡張し続けることが重要であることがわかる。

#### 5. 杵築市における空き地・空き家活用実態

##### 5.1 まちづくり会社による空き地活用

まちづくり会社が開催するイベント(3)の施設1と空き地活用の位置図を図3に示す。4件の空き地では屋台による活用が確認できた。その他に、駐車場や施設2に隣接する広場でも屋台による活用が見られる。また、施設1は飲食物を販売することでイベントに参加している。このように、2014年に実施された実証実験で活用した2つの空き地と広場に加え、別の2つの空き地と駐車場を活用しており、活用が広がっていることがわかる。また、施設1近隣の空き地を、屋台により活用することで、かつて商家が立ち並んだ城下町の風景を地域住民に想起させ、空き地の活用可能性を示していた。

よって拠点施設の近隣の空き地において地域の課題を改善できる空き地の活用を行うことで周囲に波及効果が及んでいるといえる。

##### 5.2 地域団体による空き地・空き家活用

地域団体bによる空き地・空き家活用イベント(2)(4)のうち、空き地・空き家の活用数が多いイベント(4)の施設2と空き地・空き家活用の位置図を図3に示す。4件の空き地ではキッチンカーによる活用が、神社や施設2の向かいの空き地ではライブ会場や展示会場としての活用が確認できた。さらに6件の空き家では、地域おこし協力隊や高齢者、高校生による屋台運営による活用が確認できた(図2: イベント(4))。

ここでも、中心的な施設2近隣の空き地・空き家を活用しており、拠点施設から活用状況等が視認できる位置の空き地・空き家を活用することが重要であると考えられる。また、施設2に加え事業者S、Tが運営する施設がイベントに関わることで、施設から視認できない近隣の空き地・空き家まで活用が広がっていることがわかる。

#### 6. 波及効果をもたらす施設の空間的特徴

各施設の一階平面図を図4に示す。施設1と施設2では、共通して交流空間<sup>注6)</sup>の近くに飲食機能が設けられており、波及効果をもたらした一つの要件であるといえる。また、施設2と事業者S、事業者Tが運営する施設では、軒下の広告空間と土間の多機能空間が共通していることから、土間での活動が通りからわかるようになっている。

このことから、軒下の広告空間や、イベント開催通りに対して広い開口部があることで、土間での活動の様子が施設の外から視認でき、空き家活用の可能性が周囲に示されていることも要件の一つと言える。

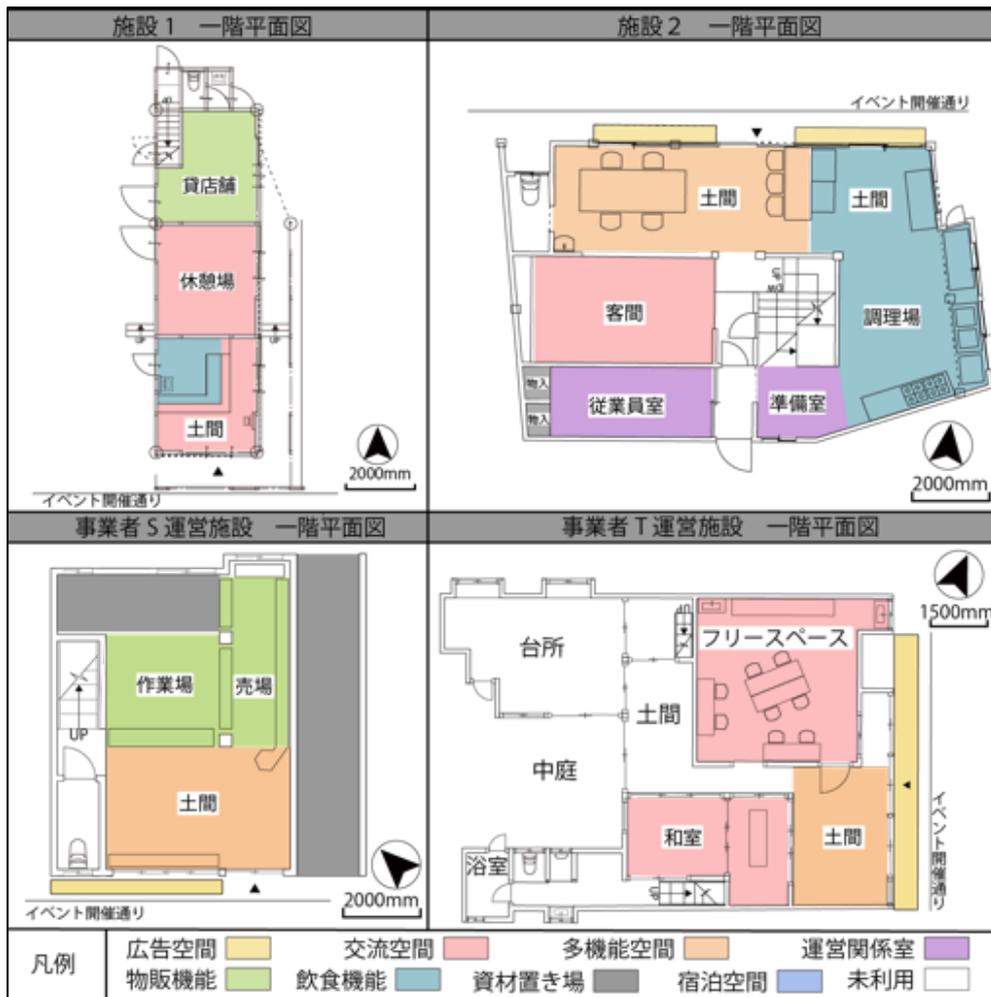


図4 各施設の一階平面図

7. まとめ

本研究では、大分県杵築市において空き地・空き家活用に取り組む主体の発足から活動展開の経緯と、取り組みの実態を把握することで空き地・空き家活用のための要件を考察した。

【発意・企画段階】では、地域の課題分析やニーズの把握、イベント開催による空き地・空き家活用の協力関係を構築することが重要であり、地域外の主体との連携が大きな役割を果たしていた。

【整備・転用段階】では、行政による施設整備支援が運営者の経済的負担を軽減し、施設運営が円滑に行われていた。つまり、行政の支援体制充実のため、行政と民間の情報共有や双方の取り組みの把握が重要である。

【まちづくり段階】施設運営やイベント開催を通して、地域内外の多様な協力者との関係性を構築し、構築した関係性を拡張し続けることが、活動の展開や空き地・空き家活用の継続において重要である。

このように、地域外の主体や行政、民間の役割と、各主体が効果を発揮するべき段階を把握し実践することで地域活性化が促進されると考えられる。

空き地・空き家活用では、地域内外の多様な主体と連携

することで空き地・空き家における活用の手法を増やすこと、拠点施設近隣の空き地・空き家を活用し、地域課題の改善や、賑わいの広がりを創出することで周囲へ活用の可能性を示すことが要件であると考えられる。

また、波及効果が期待できる施設の空間構成の特徴として、一階部分に交流空間と飲食機能が設けられており、広い開口部によって施設内での活動が外から視認できることがわかった。

【補注】

- 注1) 山村 宗一郎 (2011)「集落構成の変遷にみるサステナブルコミュニティの理想」大分大学修士論文より、近代の都市論において多く指摘されている空間的特徴や原則から、幹線道路や自然条件より範囲設定を行った。
- 注2) 3件中、1件は民間が所有する展示施設である。
- 注3) ヒアリング対象者概要、時期、(A氏:50代、男性、小売店主、2023/10)(B氏:50代、女性、美容師、2023/9)
- 注4) 施設1、施設2の取り組みにより周辺の空き地・空き家の利活用が進むことと定義する。
- 注5) ヒアリング調査から得た情報を含む。

注6) 運営者と利用者、又は利用者同士の交流が見られる空間

【参考文献】

- 1) 国土交通省土地・建設産業局企画課 (2017) 空き地対策の推進について <https://www.mlit.go.jp/common/001221285.pdf> (参照 2023, 11, 6)
- 2) 国土交通省住宅局(2022)空き家政策の現状と課題及び方向性の検討 <http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>(参照 2024, 1, 30)
- 3) 国土交通省住宅局総務省自治行政局 (2015) 地方公共団体における空き家等対策に関する取り組み状況調査 <https://www.mlit.go.jp/common/001125956.pdf> (参照 2023, 11, 6)
- 4) 杵築市企画財政課(2020)「杵築市まちひとしごと創生戦略」<https://www.city.kitsuki.lg.jp/material/files/group/38/machihito2.pdf>(参照 2023, 10, )
- 5) 室宏, 姫野由香, 本村俊樹, (2015)「大分県杵築市城下町地区における空き地・空き家の発生メカニズムに関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集 pp. 637~638, 2015. 9
- 6) 本村俊樹, 姫野由香, 室宏, (2015)「歴史的街並みにおける空地・空家の活用に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集 pp. 641~642, 2015. 9
- 7) 尹 莊植 (2020)「低未利用地における地域主体の持続的な利活用及び活動の可能性に関する研究」都市計画論文集 55 (3), 295-302
- 8) 杵築市企画財政課(2023)「杵築市都市計画マスタープラン」<https://www.city.kitsuki.lg.jp/material/files/group/38/tosimasu.pdf>(参照, 2023, 10, 31)
- 9) 杵築市企画財政課(2020)「杵築市まちづくり施設整備事業の支援実績」<https://www.city.kitsuki.lg.jp/soshiki/1/kikakuzaisei/toshikeiku/6947.html>(参照, 2023, 10, 5)

\* 大分大学大学院工学研究科博士前期課程

\*\* 大分大学理工学部理工学科建築学プログラム・准教授 博士(工学)

\*\* Graduate Student, Oita Univ.

\*\* Associate Professor, Faculty of Science and Technology, Oita Univ, Ph.D