

## 地域団体による空き地・空き家を活用した地域活性化の実態

### - 杵築市城下町周辺における空き地・空き家の立地傾向と利活用実態に関する研究 その 2 -

準会員○松島大真\*<sup>1</sup> 正会員 姫野由香\*<sup>2</sup> 同 佐々木美祈\*<sup>3</sup> 同 林成峻\*<sup>3</sup>

7. 都市計画—6. 景観と都市デザイン 都市計画

空き地 空き家 地域団体 地域活性化

## 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、景観の悪化だけでなく地域の安全性を低下させるなど、市街地の衰退に影響している。こうした背景から、空き地・空き家の利活用が重要とされているが<sup>1)</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。また、59.6%が補助金などの空き家等の改修支援に取り組んでいないことから、対策の遅れが問題となっている<sup>2)</sup>。

本研究で対象とする大分県杵築市では、2015 年の「空き家対策に関する特別措置法」の施行に伴って、翌年、「空き家等対策計画」を策定している。また、2015 年には、空き家等対策協議会の設立や空き家バンクの運用開始など、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>3)</sup>や「総合計画」<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、空き地・空き家を活用した創業者への情報提供や補助金制度の紹介など、地域団体と市が一体となり、空き地・空き家活用による地域活性化を推進している。

地域活性化を図る地域団体に関する研究として、野嶋ら<sup>5)</sup>は、まちづくりに貢献する地域団体の役割は重要であるとして、地域団体が発足し、展開するための要件を明らかにしている。また、杵築市における空き地活用の研究として本村ら<sup>6)</sup>は、空き地・空き家の活用手法を検討するため、城下町地区の空き地を活用したマルシェや演奏会などの実証実験を行った。その中で、空き地活用に取り組む地域団体の育成や地域住民と地域団体との連携の必要性を明らかにしている。

そこで本研究では、空き地・空き家の活用に取り組む地域団体の発足から活動の展開実態を分析し、地域団体が地域活性化のために空き地・空き家を活用する

ための実践的な要件を明らかにすることを目的とする。

## 2 研究概要

### 2-1 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>7)</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であり、前稿その 1 と同様である。

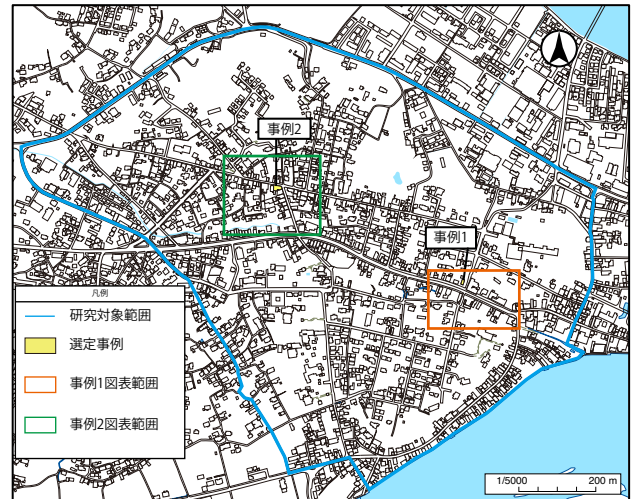


図 1 研究対象範囲

### 2-2 地域活性化事例の選定方法

杵築市によるまちづくり事業のうち、まちなみや、施設の整備、またその補助等を行なっている事業に着目した。その中で、民間事業者が空き地・空き家活用に取り組んでいる事業として「杵築市まちづくり施設整備事業」<sup>8)</sup> (以下、整備事業) が挙げられる。同整備事業による 4 件のうち、3 件<sup>注2)</sup>が研究対象範囲内にある。そのうち 2 件は地域団体によって運営されているため、研究対象事例として選定する。

### 2-3 研究の方法

選定した 2 事例の代表者にヒアリング調査を実施し、地域活性化活動の実態を発意・企画、整備・転用、まちづくりの 3 段階に分けて考察することで、市や地域住民との協力関係の実態を明らかにする(表 1)。そして、

The Actual conditions of community revitalization by local organizations utilizing vacant lots and houses

-A Study on Location Trends and Utilization of Vacant Lots and Houses in the Castle Town Area of Kitsuki City, Part 2-

MATSUSHIMA Daishin. HIMENO Yuka. SASAKI Minori. LIM Sungjun



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】とする。また、地域活性化を行う施設の取得、施設の改修による運用用途の転用を行う期間を、【整備・転用段階】とする。さらに、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】として、各段階で地域活性化活動の経緯と地域住民等との協力関係の実態を明らかにする。

**【発意・企画段階】**表1より、A氏は2013年、まちづくり協議会を設立した。2014年に大学と共同で行った、空き地活用のためのワークショップと、空き地活用の実証実験では、地域の課題や空き地活用の方向性が提案された。このような、大学と連携した地域活性化の一連の取り組みによって、今後の地域活性化の方針として日常的な賑わいを創出する必要があるという地域の課題が明確になっている。

まちづくり協議会のメンバーであったB氏は、2018年、地域団体aを設立し、2020年にコロナ禍でありながらも、地元事業者と連携し、飲食店経営や地域活性化に貢献するイベント(1)(2020年)を開催した。実証実験(2014年)で造った小屋を活用して行われたイベント(2)(2020年)では、より多くの事業者や高校の協力を得ている。また、県からのコロナウイルス対策補助金により屋台に設置する看板や旗を製作している。

A氏、B氏は継続的にマルシェなどのイベントを行うことで、地域のニーズを把握することや、今後の活動の方向性をまちづくり協議会のメンバーが地元事業者と共に検討していた。このように、A氏、B氏は、空き地・空き家活用による地域活性化活動の具体的な企画を発案できたと考えられる。つまり、【発意・企画段階】においては、団体外の地域住民や市と連携した地域活性化活動の経験が重要であることがわかる。

**【整備・転用段階】**2018年の杵築市まちづくり整備事業による民間事業者への補助金交付は、MINTO機構と杵築市の出資によって行われた。2019年A氏は、3名から出資を得てまちづくり会社を設立し、空き地を活用した実証実験(2014年)で地域の課題とされた日常的な賑わいを創出するため、2021年に整備事業の補助金によって、施設2を新築した。施設2では、飲食事業や宿泊事業、テナントによる物販事業を実施している。

B氏が運営する施設は、2020年末に食堂からシェア

スペースへ同補助金によって転用を行っている。また、施設1にてB氏が開催する高齢者サロンでは、地域の高齢者のために、コミュニケーションの場を提供し、定期的に地域コミュニティの形成を図る活動が見られる。事業者Sは、施設1でのチャレンジショップの経験から施設1近隣の空き店舗を改修し、花屋を開店している(図2)。また、事業者Tは、施設1のシェアスペースとしての取り組みを模倣し、同じく近隣の空き店舗を改修してフリースペースを開店している(図2)。

以上より、A氏、B氏が運営する施設の整備を、市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、施設運営を円滑に行うことができたと考えられる。この時期は、地域団体については、整備・転用後の運営方針や利用事業者との協力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。

**【運用・まちづくり段階】**まちづくり会社の代表であるA氏は、イベント(3)(2020年より毎年開催)の開催にあたって、まちづくり会社としての出店事業者の募集と、地権者からの空き地利用許可の取り付けや市への広場利用申請を行っている。イベント(3)の出店事業者や、テナントでの物販は、地元事業者に限らず、市外の事業者を巻き込んだ地域活性化を図っている。

また、B氏が運営する施設1のシェアスペースをきっかけに、施設1が位置する通り(図2 イベント開催通り)に空き店舗を改修し、自店舗を開店した事業者S、Tは、B氏と共に、2022年に地域団体bを設立している。地域団体bは、周辺の空き地・空き家活用や発生の防止を目的としており、地域の小中学生へおにぎりを配布する子ども食堂の運営や、周辺の空き地・空き家活用(図2)を行うイベント(4)を開催している。子ども食堂では、社会福祉協議会からの米の提供や、高齢者サロン参加者によるおにぎりの配布などの協力が確認できた。イベント(4)の開催にあたっては、地域団体bが出店者を募集し、かつ、地権者から空き地・空き家利用許可を得ている。さらに、社会福祉協議会からの補助金などの支援や、商工会からの警備費の補助、地域おこし協力隊と地域の高齢者による屋台運営などの協力も確認できた。

A氏、B氏、両者は、【発意・企画段階】から実施してきた地域活性化活動の継続によって、事業者や地権者

との協力体制を構築している。このようなイベントを通じて事業者や、地域住民との協力体制を構築していくことは、地域活性化の要件であると考えられる。

### 3-2 地域団体による空き地・空き家活用実態

表 1 の空き地・空き家活用が実施されたイベント(2)(3)(4)のうち、空き地・空き家活用実態を明らかにするため、最も多くの空き地・空き家を活用しているイベント(4)の活用状況を図 2 に示す。

図 2 より、イベント開催通りは、日頃から通学路として利用されるなどアクセス性が高い通りである。そして、連続した空き地・空き家活用が見られる。また、この通りの角地にあり、イベント開催通りの中心である施設 1 にイベントの拠点として総合案内を設置している。空き地活用に着目すると、事業者によるキッチンカーの出店(活用空き地 4 件)がみられ、神社や、施設 1 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。空き家には、屋台を設置しており(活用空き家 6 件)、高校生や地域高齢者、地域おこし協力隊による屋台運営が確認できた(表 1)。

未活用の空き地は、イベント開催通りに面していないため、空き地へのアクセス性の良さが活用に必要な条件と考えられる。また、中心的な施設 1 から続いて周囲の空き家を活用することで賑わいの広がりを創出していると考えられる。

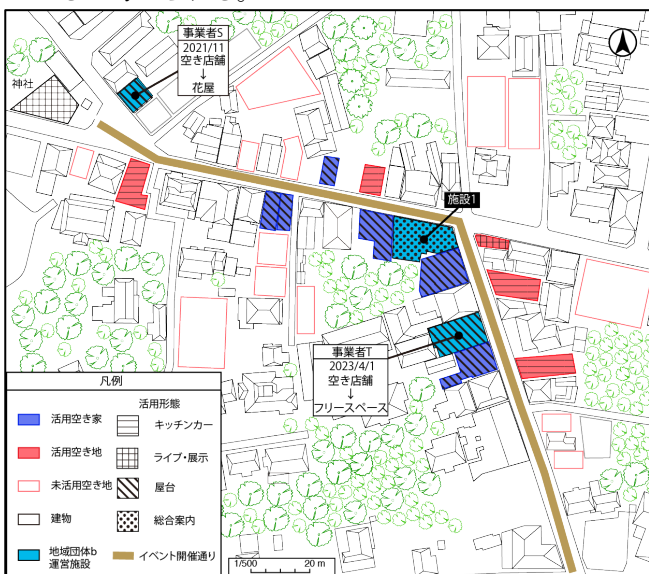


図 2 イベント(4)の空き地・空き家活用

## 5 まとめ

本研究では、選定した 2 事例の代表者にヒアリング調査を行い、地域活性化活動の経緯を【発意・企画段階】【整備・転用段階】【まちづくり段階】の 3 段階で考察し、イベント時の空き地・空き家活用実態の把握することで、空き地・空き家を活用した地域活性化活動の実践的な要件を明らかにした。

【発意・企画段階】A 氏、B 氏は、継続的な地域活性化活動により、地域のニーズの把握や今後の活動の方向性を検討することで、地域活性化活動の具体的な発案を行った。そのため、地域住民や市と連携した地域活性化活動の経験が重要である。

【整備・転用段階】市による、地域団体への施設整備支援が、施設運営者の経済的負担を軽減し、地域団体の施設運営は円滑に行われていた。よって、市の支援体制充実のためにも、地域団体による市と民間事業者との情報の共有や、双方の事業や活動の把握は大切である。

【まちづくり段階】地域活性化活動の継続による事業者や地域住民との協力関係の構築はその他の空き地・空き家活用に寄与している。つまり、拠点施設の運営や空き地・空き家活用イベントを通じて事業者や地域住民との協力体制を構築、維持し、さらに空き地・空き家活用を促進していくことが重要である。

以上より、(1)地域団体による地域住民と連携した空き地・空き家活用の経験。(2)継続的なイベント運営を通じた地域住民や市との情報共有や、事業者や協力者との関係の確立。これらが、地域団体が空き地・空き家を活用するための要件と考えられる。

#### 【補注】

注1) 山村 宗一郎 (2011)「集落構成の変遷にみるサステイ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。

#### 【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)
- 3) 企画財政課 (2020) 「杵築市まちひととこと創生戦略」杵築市 <https://www.city.kitsuki.lg.jp/material/files/group/38/machihito2.pdf> (参照 2023, 10)
- 4) 企画財政課 (2021) 「第 2 次杵築市総合計画」杵築市 <https://www.city.kitsuki.lg.jp/material/files/group/6/5090.pdf> (参照 2023, 11, 22)
- 5) 野嶋 慎二、松元 清浩 (2001) 「まちづくり市民組織の発足と展開のプロセスに関する研究」都市計画論文集
- 6) 本村 俊樹 (2013) 「歴史的街並みにおける空地・空家の活用に関する研究」大分大学修士論文
- 7) 企画財政課 (2023) 「杵築市都市計画マスタープラン」杵築市 <https://www.city.kitsuki.lg.jp/material/files/group/38/tosimasu.pdf> (参照 2023, 10, 31)
- 8) 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」杵築市 <https://www.city.kitsuki.lg.jp/soshiki/1/kikakuzaisei/toshikeikaku/6947.html> (参照 2023, 10, 5)

\*1 大分大学理工学部創生工学科建築学コース 学部生

\*2 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)

\*3 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生

\*1 Undergraduate Student, Oita Univ.

\*2 Associate Professor, Faculty of Science and Technology, Oita Univ., Ph.D

\*3 Graduate Student, Oita Univ.