

遊休不動産活用を通じた地域コミュニティとの関係構築プロセスに関する研究

準会員 ○近藤真穂^{*1} 正会員 姫野由香^{*2} 同 林成峻^{*3} 同 西村凌^{*4} 同 徐良雪^{*4}

7.都市計画—6.景観と都市デザイン 都市計画

中山間地域 遊休不動産 利活用 コミュニティ

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

地方では、都市部への人口流出や高齢化の問題が進行している地域が増えている。こうした地域では、空き家や空き施設の増加、地域活動の停滞、地域コミュニティ機能の弱体化などが深刻な課題である¹⁾。

国土交通省はこれらの課題に対応するため、移住促進や二地域居住の推進、空き家や空き施設の利活用など、地域再生に向けた施策を展開している²⁾。特に、地域外からの移住者や起業家、団体などが空き家や空き施設を活用し、地域に新たな機能や交流の機会をもたらす事例が増加していることが、笈田らの研究³⁾によって明らかとなっている。

一方、空き家活用の目的や方法に対する認識について移住者と地域住民の間に相違が生じ、活用が上手く進まないケースもある⁴⁾。新らの研究⁵⁾でも、空き家活用を契機として、地域に参入する移住者や通い店主などに対して、地域住民が抱く抵抗感のような社会的ジレンマが存在することも明らかになっている。

このように、空き家活用は、活用内容や活用者^{注1)}により地域との関わり方と課題が異なっていることが複数の研究から明らかになっている。しかし、空き家の活用途や活用者の属性ごとの地域コミュニティとの関係性を比較した研究はない。これらの差異を適切に捉えるには、地域コミュニティなど活用以外の要因を一定に保つために、一つの地域内における複数の事例研究と比較が必要である。

そこで本研究では、異なる属性の者による遊休不動産の活用が確認できる大分県中津市本耶馬溪町を対象として、活用者が地域コミュニティと関与するプロセスを把握する。その後、活用者の属性ごとに地域コミュニティとの関係形成の特徴や傾向を明らかにすることを目的とする。

1-2 「遊休不動産」と遊休不動産の「活用」の定義

本研究では、かつて住宅・商業・公共等の目的で使用されていた建物のうち、現在は恒常的または定期的な利用がなされていない建物を「遊休不動産」と定義する。

また、これまで利用されていなかった遊休不動産を、居住、商業、観光、地域交流、創作活動などの目的で再利用し、地域内外の人が再び利用する状態へと転換しているものを遊休不動産の「活用」と定義する。

1-3 研究の方法

遊休不動産活用事例（以下、活用事例）は、2025年6月時点で活用の継続が確認された^{注2)}13件を収集した。次に、遊休不動産の活用者が地域と関与するプロセスを比較するため、移住者や団体など異なる属性を持つ活用者へヒアリング調査を行った。

その後、遊休不動産の活用に対する地域住民の意向、認知度、活用者への印象などを把握するため、本耶馬溪町内に居住する1100世帯の世帯主を対象にアンケート調査を行った。

最後に、ヒアリング調査で確認できた地域住民の関与のプロセス、アンケート調査による遊休不動産活用に対する地域住民の意向の結果を照合する。それをもとに、活用者の属性と地域コミュニティとの関係形成の特徴と傾向を明らかにする。

2. 遊休不動産活用事例の立地傾向

2025年6月時点で確認できた本耶馬溪町内の活用事例13件の、遊休不動産の活用前後の用途、活用者の属性といった事例の概要を表1に、活用された遊休不動産の立地を図1に示す。

表1より移住者が活用者である事例は6件と最も多く、本耶馬溪町外住民による活用も1件と、過半の活用事例が地域外からの参入者により活用されていることが確認できる。

活用事例は、特定の場所に偏ることなく、本耶馬溪町

内の広くにわたって立地している(図1)。また、活用事例は幹線道路^{注4)}に近接しており、自動車でのアクセスが良好な建物が活用されていることもわかった。さらに、13事例のうち11事例(事例1~11)がバス停から徒歩圏内^{注3)}に位置していることも確認できる。また、活用後の用途が「飲食店」や「サロン」、「公民館」のように人の出入りが多い事例2~4,6~9,12は、小中学校のような教育施設や病院等の医療福祉施設など、生活関連施設が複数以上ある場所の周辺に立地する傾向にあった(図1のI,II,III,IV)。このような施設は、不特定多数の人々が利用するため、地域住民の生活動線上や集落の中心エリアの建物が活用されていることがわかる。

一方、住宅のように特定の人のみが利用する事例13は、生活関連施設へのアクセス性が低い場所に立地していた。

活用者の属性に着目すると、行政や地域住民(地域団

表1 本耶馬溪町における遊休不動産の活用事例一覧

事例	現在の用途	活用前の用途	活用者の属性	所有者	バス停までの距離
1	公民館	小学校	行政	行政	90m
2	公民館	中学校	行政	行政	280m
3	宿泊施設	小学校	地域団体	行政	140m
4	サロン	倉庫(酒造)	地域住民	非活用者	119m
5	コインランドリー	ラーメン屋、車屋	地域住民	活用者	170m
6	飲食店	倉庫	地域住民	活用者	280m
7	カフェ	飲食店	地域外住民	活用者	17m
8	カフェ	談義室	移住者(複数)	行政	140m
9	お菓子屋	住宅	移住者(家族)	活用者	300m
10	住宅	住宅	移住者	活用者	230m
11	福祉施設	お寺	一般社団法人(移住者)	非活用者	132m
12	宿泊施設	キャンプ場	移住者(夫婦)	行政	1.1km
13	住宅	住宅	移住者	活用者	1.1km

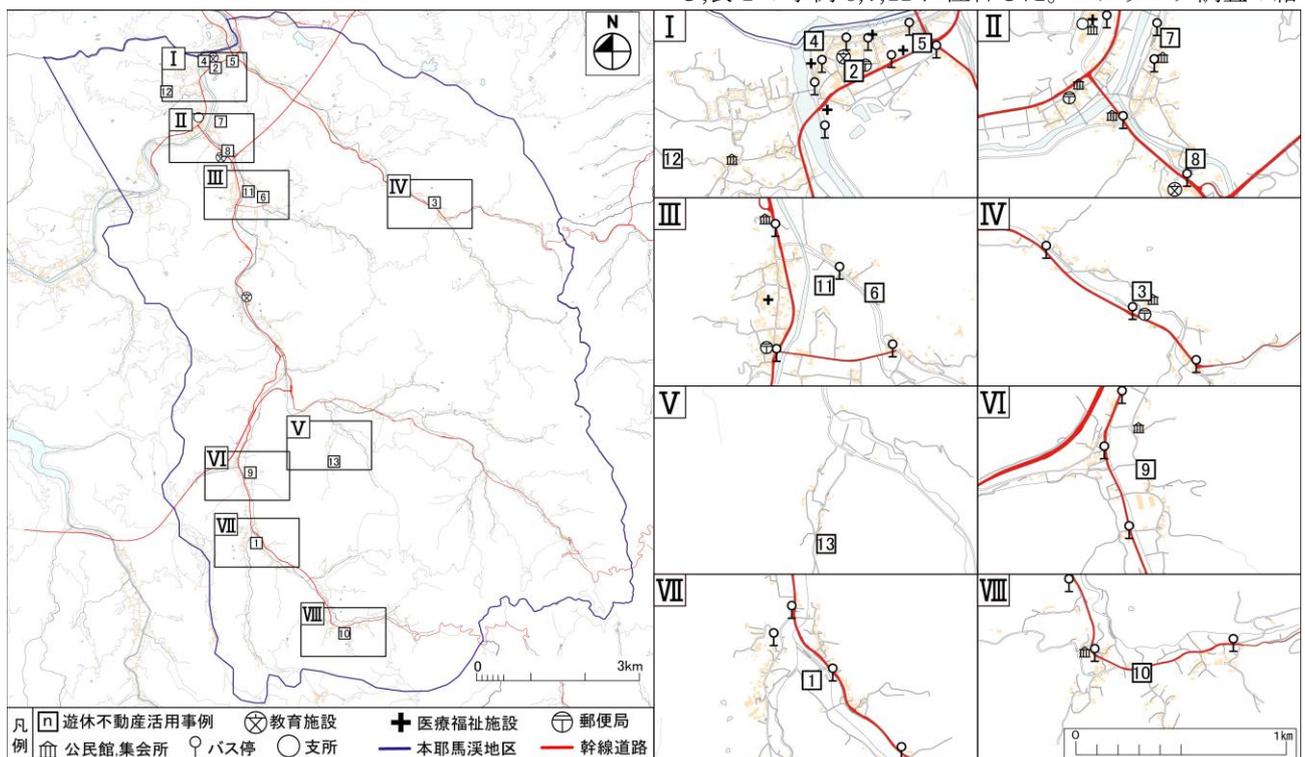


図1 遊休不動産活用事例の分布

体を含む)など、地域内の者が活用者であるすべての事例(事例1~6)が、生活関連施設やバス停の近くに立地していた。一方、移住者による活用事例は、バス停の徒歩圏内に立地する事例(事例8~11)と生活関連施設から離れたアクセス性が低い場所に立地する事例(事例12,13)があり、すべての事例に共通する傾向は見られなかった。

しかし、生活関連施設周辺やバス停の徒歩圏内に立地することは、地域住民の生活動線と重なるため接触機会が生まれ、活用者と地域住民の関係形成を円滑に進める上で有効であると考えられる。一方、アクセス性が低い場所に立地している場合は、地域住民と関わる機会が限定される。そのため、特に移住者のような地域コミュニティに精通していない活用者は、自ら地域コミュニティとの交流の場を設けることが地域住民との関係構築において重要であると考えられる。

3. 遊休不動産の活用者と地域コミュニティの関係性

3-1 段階別にみる遊休不動産活用者の連携体制

遊休不動産の活用者が地域コミュニティと関与するプロセスを比較するため、ヒアリング調査を行った。選定条件は、活用の用途が「店舗」や「交流拠点」のように、活用者以外の利用が確認でき、日常的に活用者が地域住民との関わりがあることとした。さらに、活用者が地域住民、地域外住民、移住者など、属性が異なる事例とし、表1の事例6,7,11に注目した。ヒアリング調査の結

果を、表2と図2に示す。

活用のプロセスのどの時点で、地域住民との関与があったかの傾向分析をするため、「1.活用企画・準備段階」「2.改修・転用段階」「3.活用開始段階」「4.活用展開段階」の4段階に分けて各段階の体制を調査した(図2)。

すべての事例の「3.活用開始段階」以降において、役割はそれぞれであるものの、地域住民の関与が確認できた。

表2の自治活動等の参加程度に着目すると、活用者が地域外住民である事例7は、立地する地区の自治活動等には参加していない。一方、活用者が移住者による団体である事例6と地域住民の事例11は、自治活動等に参加している、または以前参加していたことが確認できた。事例11は「1.活用企画・準備期間」から、地域住民より物件を提供してもらうなど、地域住民からの協力を得ていたことがわかる。「4.活用展開段階」においても地域住民に対してイベントの告知を行っており、積極的に地域コミュニティと関与しているといえる。事例6も「2.改修・転用段階」において複数の地域住民から協力を得ており、活用が本格化する以前の「2.改修・転用段階」から自治活動等に参加するなど、事例11と同様に地域コ

	活用の目的	自治活動等の参加程度	活動の広告
事例6 地域住民	・地域の人が集まれるカフェをする ・母の得意料理を味わってもらう	参加している	SNSで発信
事例7 地域外住民	・趣味と融合させたことをする ・本耶馬溪町を周遊するための起点づくり	参加していない	なし
事例11 移住者団体	不登校の学生の拠り所として始めた支援事業を多くの人に利用してもらいやすくする	以前参加していたが現在は参加していない	・SNSで発信 ・イベント時のチラシ広告

ミュニティとの良好な関係性を築いていると考えられる。以上より、活用者の属性と地域コミュニティとの関係性の傾向は確認できなかったが、自治活動などに参加している活用者のほうが地域住民による運営への協力など、地域コミュニティとの関係性が構築できていた。

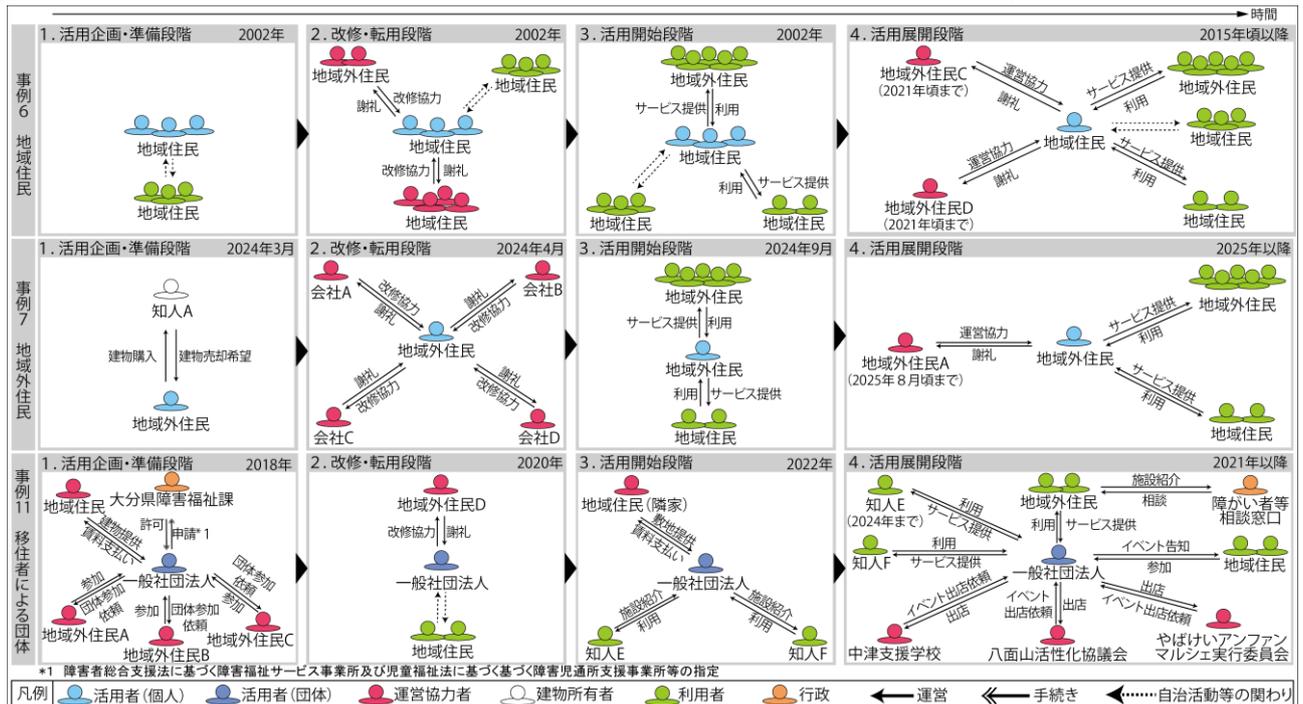
一方で、表2の「活用目的」をみると、事例6と事例7は「地域住民が集まれる場」、「地域の活動拠点の場」としての活用を目的としていることがわかる。しかし、図2の「4.活用展開段階」からわかるように、実際の利用者は地域外住民が多い。つまり、活用者の自治活動などへの参加の有無と、利用者の属性には関係性が認められなかった。

活動の広告についても事例6がSNSで発信をしているのみである(表2)。地域住民に向けた活動の広告方法を改善することで活用目的の達成に近づくと考えられる。

つまり、活用者の属性に関わらず、活動が本格化する以前から自治活動等に参加して、地域住民と接点を持つ活用者ほど、地域住民との信頼関係を築きやすい一方で、自治活動等への参加が必ずしも利用者の属性には直結しないことが確認された。

3-2 地域住民の遊休不動産活用への意向

本耶馬溪町の地域住民を対象に、遊休不動産活用への意識調査をアンケートにより実施した。2025年9月19日から10月15日に全1100世帯のうち配布可能であった950世帯に本耶馬溪支所を通じてアンケートを配



布し、754世帯から回答を得た（回答率79.4%）。

アンケート調査の結果、「問1.遊休不動産活用に賛成であるか」、「問2.今後遊休不動産の活用を積極的に行うべきか」という問いへの回答と活用事例に対する認知度を図3に示す。問1で「賛成」「どちらかといえば賛成」が71.7%、問2で「そう思う」「どちらかといえばそう思う」が67.2%であった。地域住民の多くが遊休不動産活用に肯定的^{注5)}であり、地域での受容性は高いと考えられる。

一方、否定的^{注6)}な回答も問1で3.9%、問2で7.5%と一定数存在した。図3から遊休不動産活用に否定的な層のほうが活用事例の認知度は6~7%程度低いことがわかる。活用事例に関する情報量や接触機会の少なさが、活用に否定的な印象を持つことにつながる可能性が考えられる。

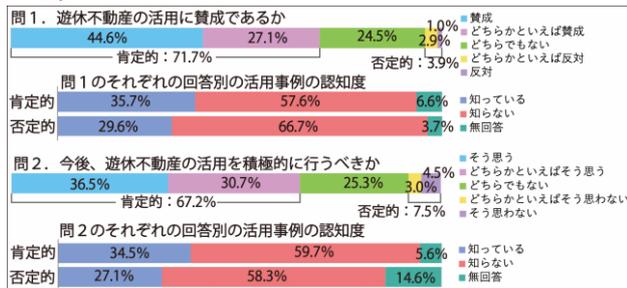


図3 遊休不動産活用の意向と認知度

さらに、認知度の世代別の傾向を見ると（図4）、50代~70代の認知度が他の世代より高く、表2に示した活用者の年代に近い世代（50~60代）ほど、活用事例を認知している可能性が示唆される。

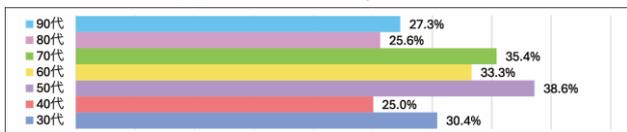


図4 世代別の活用事例の認知度

4. 総括

本研究では、遊休不動産活用事例の立地傾向から、活用されやすい遊休不動産の立地条件を明らかにした。遊休不動産の活ユーザーへのヒアリング調査では、活用が本格化する以前からの地域住民との関与が、地域住民からの運営への協力に影響することが確認された。また、地域住民のアンケートでは、遊休不動産活用への地域住民の意向と活用における課題が明らかになった。以下に、本研究で得られた結果をまとめる。

- *1 大分大学 理工学部
- *2 大分大学大学院 准教授・工博
- *3 大分大学大学院 博士課程
- *4 大分大学大学院 修士課程

- Undergraduate Student, Oita Univ.
- Associate professor, Faculty of Science and Technology, Oita Univ., Ph.D
- Graduate School, Oita Univ.
- Graduate School, Oita Univ.

(1) 立地と活用用途の関係性

不特定多数の人々が利用する活用事例は、生活関連施設周辺やバス停付近など地域住民の生活動線上に位置する場所に立地していた。この立地は、地域コミュニティとの接触機会を増やすためだと考えられる。

(2) 活用者の属性との地域コミュニティとの関係性

活用が本格化する前の段階（図2「2.改修・転用段階」）から自治活動等に参加していた活用者は、地域住民から運営への協力を得られており、活用者の属性による違いは確認できなかった。つまり、地域住民から活用への理解や協力を得るうえでは、活用が本格化する前から自治活動などに参加し、住民との接点を確保しておくことが重要であると考えられる。

(3) 遊休不動産活用における課題

遊休不動産の活用に否定的な印象を持つ地域住民が一定数存在し、肯定的な印象を持つ地域住民に比べて活用事例の認知度が低い傾向が確認された。活用事例に関する情報の不足、接触機会の少なさが活用に対する理解の深まりに影響する可能性が示唆される。今後、遊休不動産の活用の推進や合意形成を図るうえで、地域住民が活用事例について知る機会を確保するための情報提供や、実際の接触機会の設計が重要になると考えられる。

【補注】

- 注1) 本研究で遊休不動産の活ユーザーを、遊休不動産を再利用し、地域住民や来訪者など持ち主以外の人の利用や交流が生じる場を形成している者と定義した。
- 注2) 遊休不動産の活用事例は、本耶馬溪支所の地域住民調査で本耶馬溪町の集落調査を実施している方による情報提供に基づく。
- 注3) 国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック」と本耶馬溪の高齢化率48.9%をもとに徒歩圏を半径500mと定義した。
- 注4) 本研究では本耶馬溪町内にある国道と県道を幹線道路と定義した。
- 注5) 問1に「賛成」「どちらかといえば賛成」、問2に「そう思う」「どちらかといえばそう思う」と回答した世帯を遊休不動産活用に肯定的な印象を持つ層とする。
- 注6) 問1に「反対」「どちらかといえば反対」、問2に「そう思わない」「どちらかといえばそう思わない」と回答した世帯を遊休不動産活用に否定的な印象を持つ層とする。

【参考文献】

- 1) 日野正基「中山間地域における移住者の現状と課題—移住者の家計収支の観点から—」農林経済学術誌32巻3号,p.360-363,2013
- 2) 国土交通省 (2023) 「二地域居住棟の最新動向について」, <https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/content/23112802koudo.pdf>,2025.10 閲覧
- 3) 笈田幹樹、後藤智香子、小泉秀、角屋ゆず、山田翔太「まちづくり活動とのマッチングによる空き家活用推進事例の研究—世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業の実態と課題—」都市計画論文集Vol.53, No.3
- 4) 沼倉隆、今井太志、敷田麻実「地域おこし協力隊の姿：隊員、市町村、地域それぞれの目線から(上)」地方行政735: 37-54
- 5) 新雄太、山内瑞樹、十朱萌、宮本海晟、佐藤航貴、岸本駿「歴史的町並みにおける空き家問題を契機としたコミュニティのジレンマ—長野県塩尻市奈良井宿重要伝統的建造物群保存地区の参入者に対する住民意識に着目して—」, 都市計画論文集 Vol.59 No.2
- 6) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」, <https://www.mlit.go.jp/common/001104012.pdf>,2025.11 閲覧