

官民の連携や民間による
空き家・空き地の利活用の可能性に関する研究
—大分県国東市国見町伊美地区を対象として—

建築・都市計画研究室
エリアマネジメントチーム B4 太田裕喜

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。
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。

このような状況から、

空き家バンク登録制度

空き家・空地の活用

移住政策

全国的に取り組まれるようになってきた

1. 研究の背景と目的

大分県国東市の人口は**減少傾向**である

国東市は、平成22年に「**空き家バンク登録制度**」を施行した

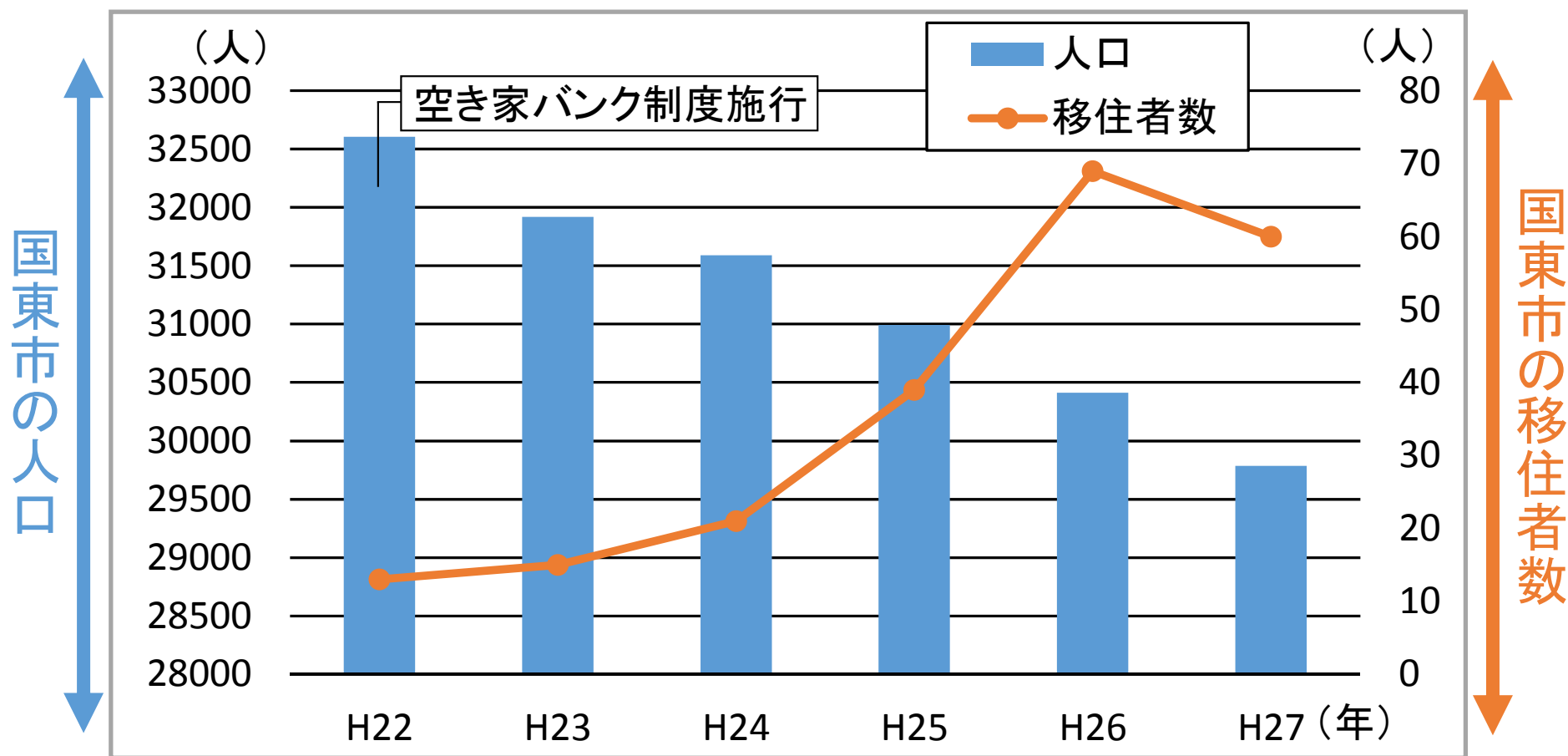


図3 国東市の人口と移住者数の推移

1. 研究の背景と目的

国東市国見町伊美地区では、**個人や民間団体**による古家^{注)}・空地の活用が進められており、**移住者と地域住民の交流会**なども行われている。

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。

【研究目的】

本研究では、伊美地区を対象とし、個人や民間団体による古家・空地活用の実態を把握し、**他地域での古家・空き地の利活用による地域再興の一助となる知見**を得る。

注) 空き家に限らず、空き店舗の利活用事例も対象とするため、総称して古家とする。

2. 研究方法

伊美地区内の古家を活用している個人や民間団体へ**ヒアリング調査**を実施

調査対象:

古家活用**16事例**(個人9名, NPO団体の代表者1名)

質問内容:

古家活用の経緯, 連携体制, 利点や問題点等

ヒアリング調査の結果から,

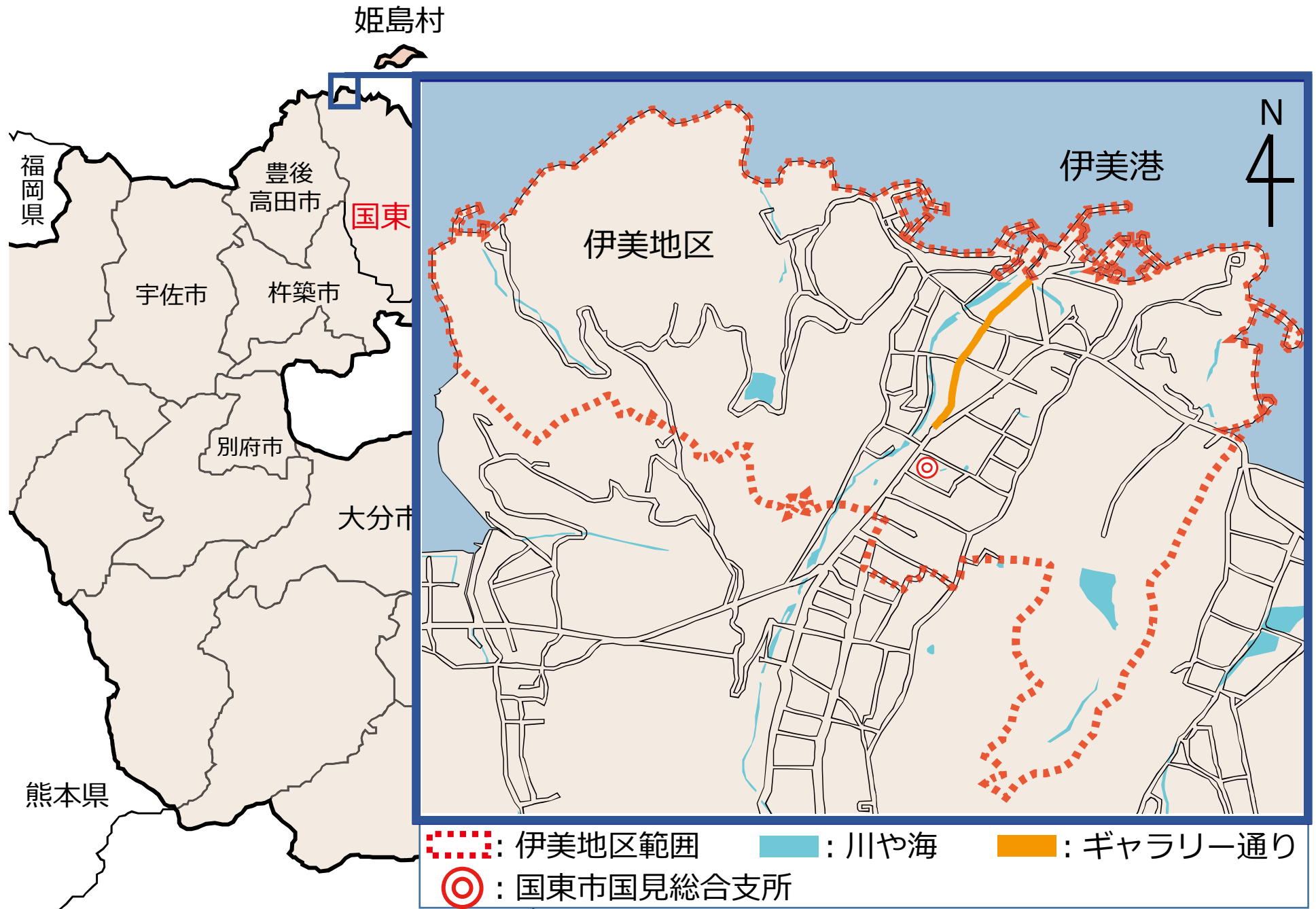
古家活用の**変遷**と**傾向**を明らかにする



古家活用事例



3. 対象地域について

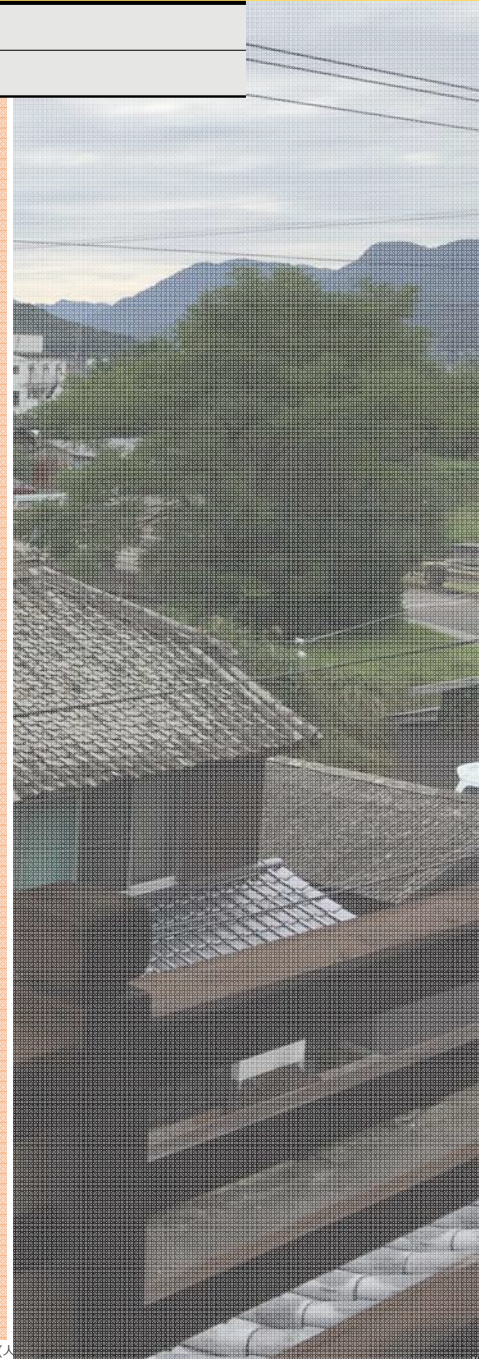
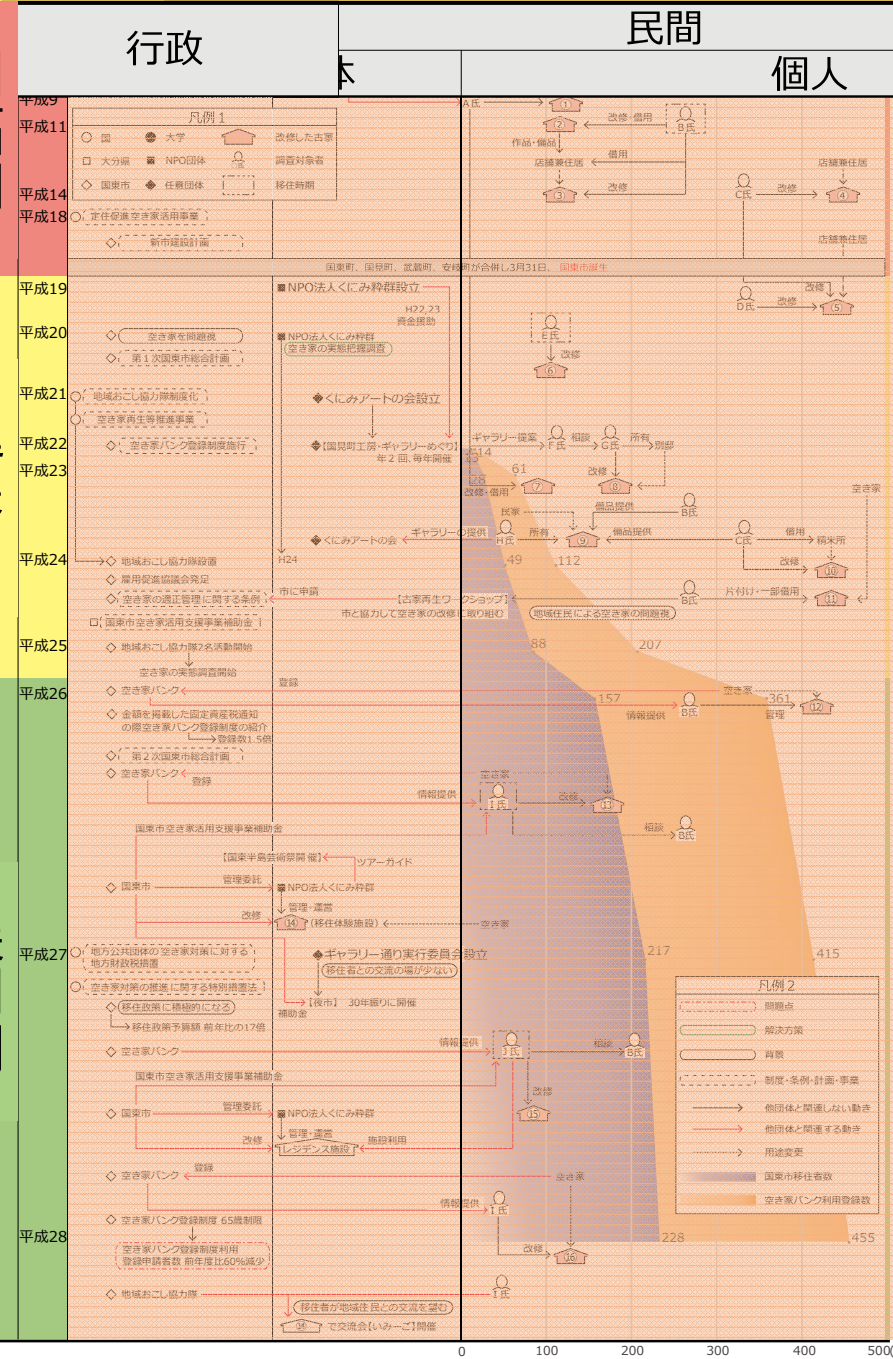


4. 対象地域における古家活用の現状と変遷

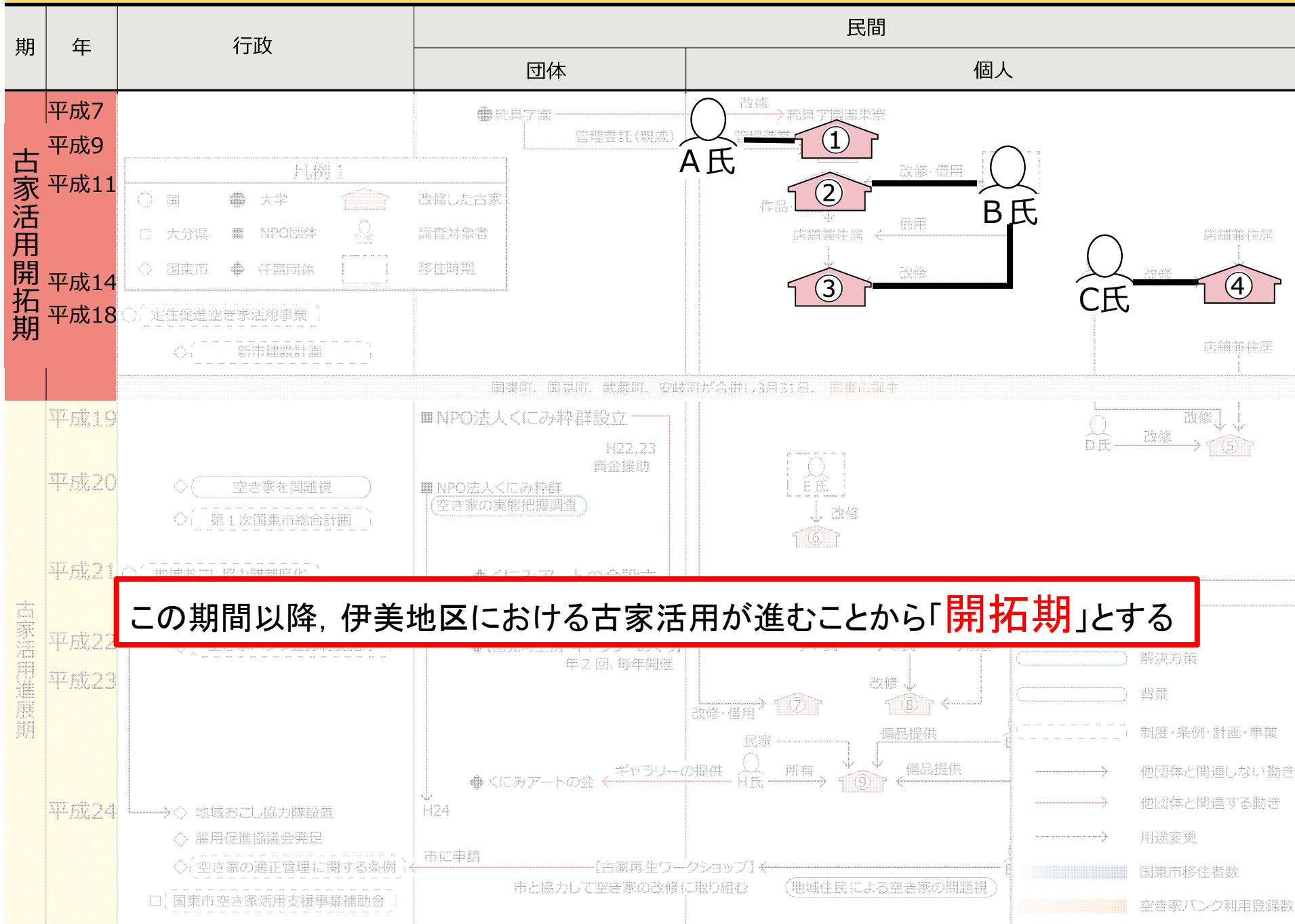
開拓期

進展期

展開期

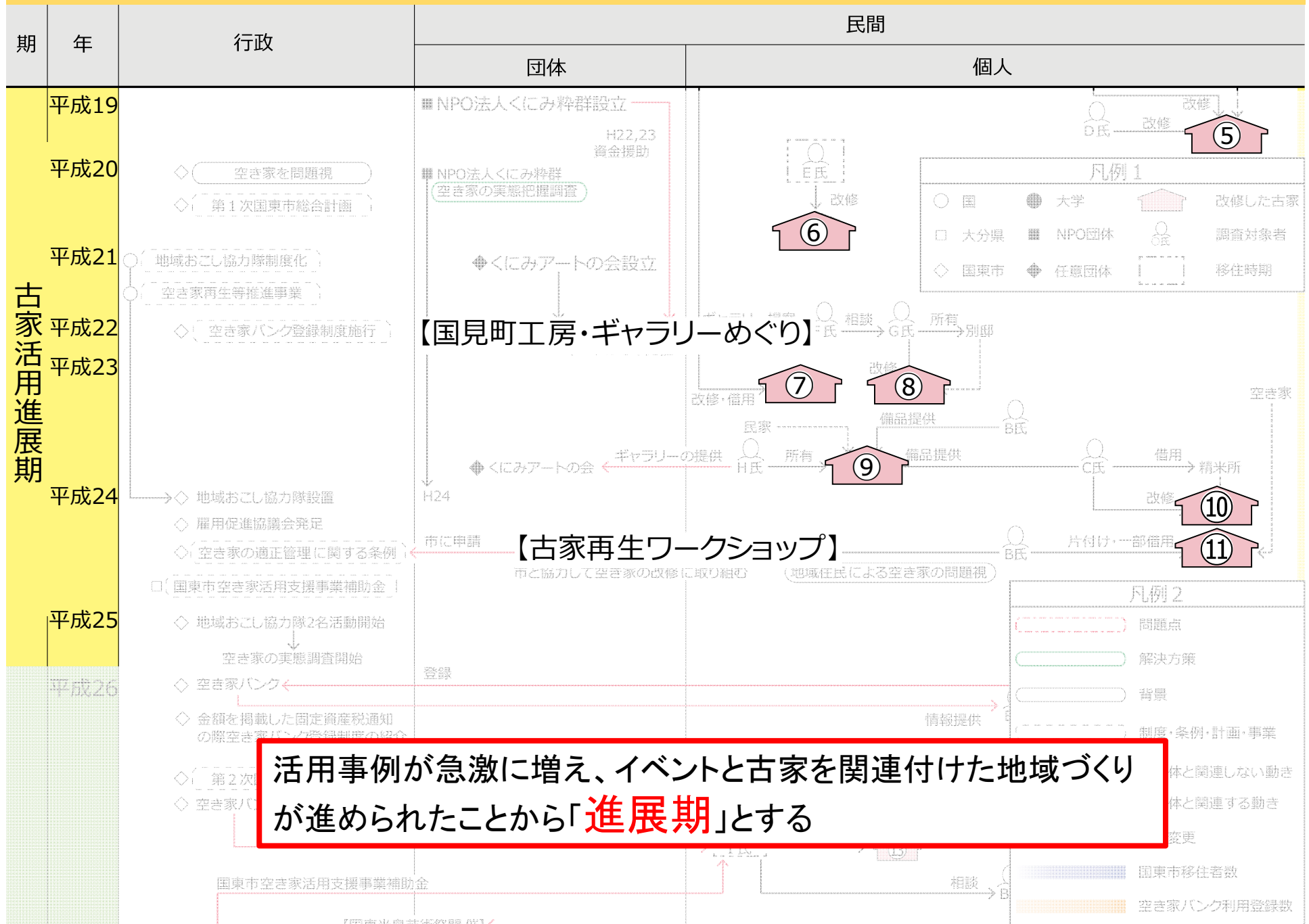


4. 対象地域における古家活用の現状と変遷

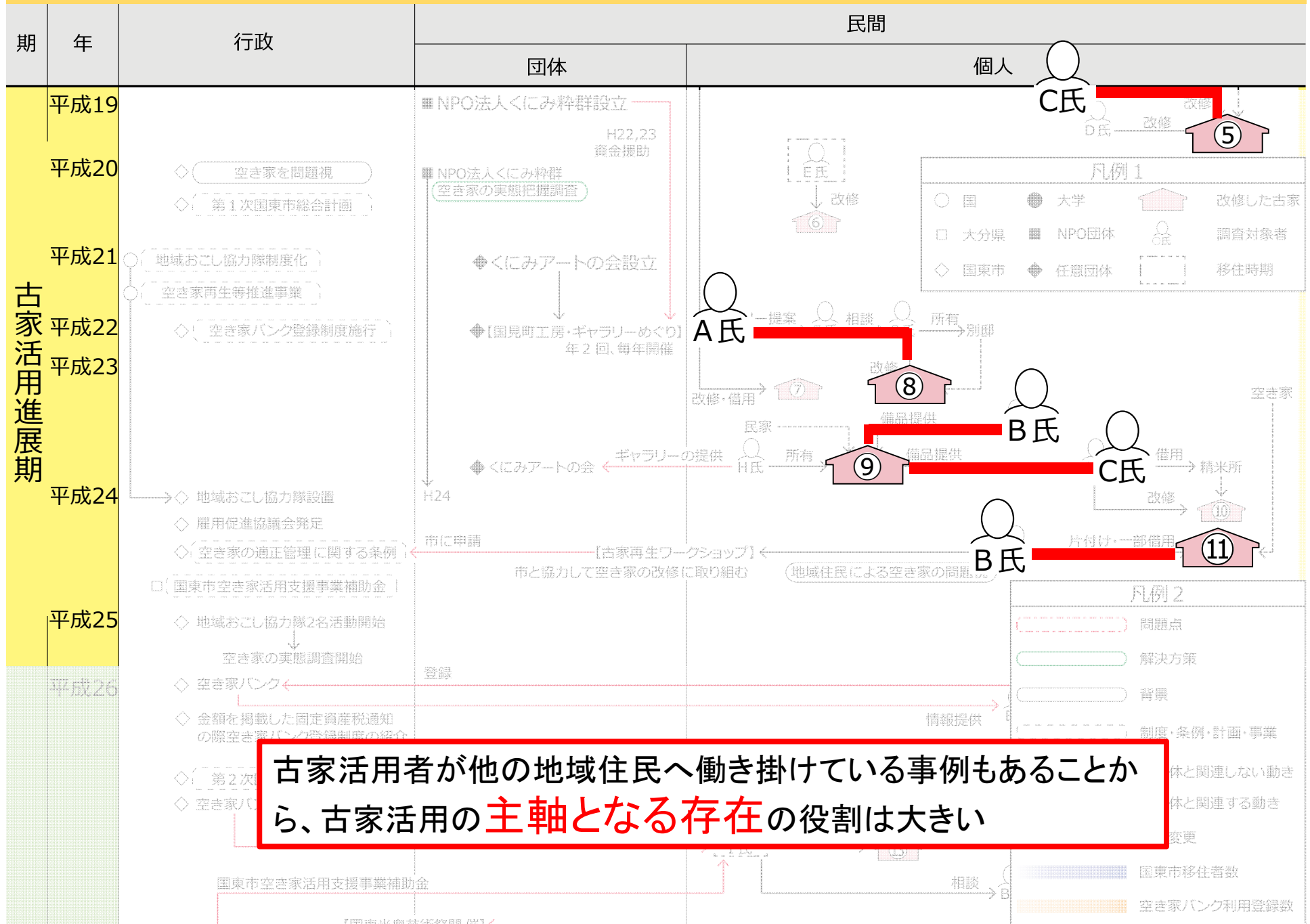


この期間以降、伊美地区における古家活用が進むことから「**開拓期**」とする

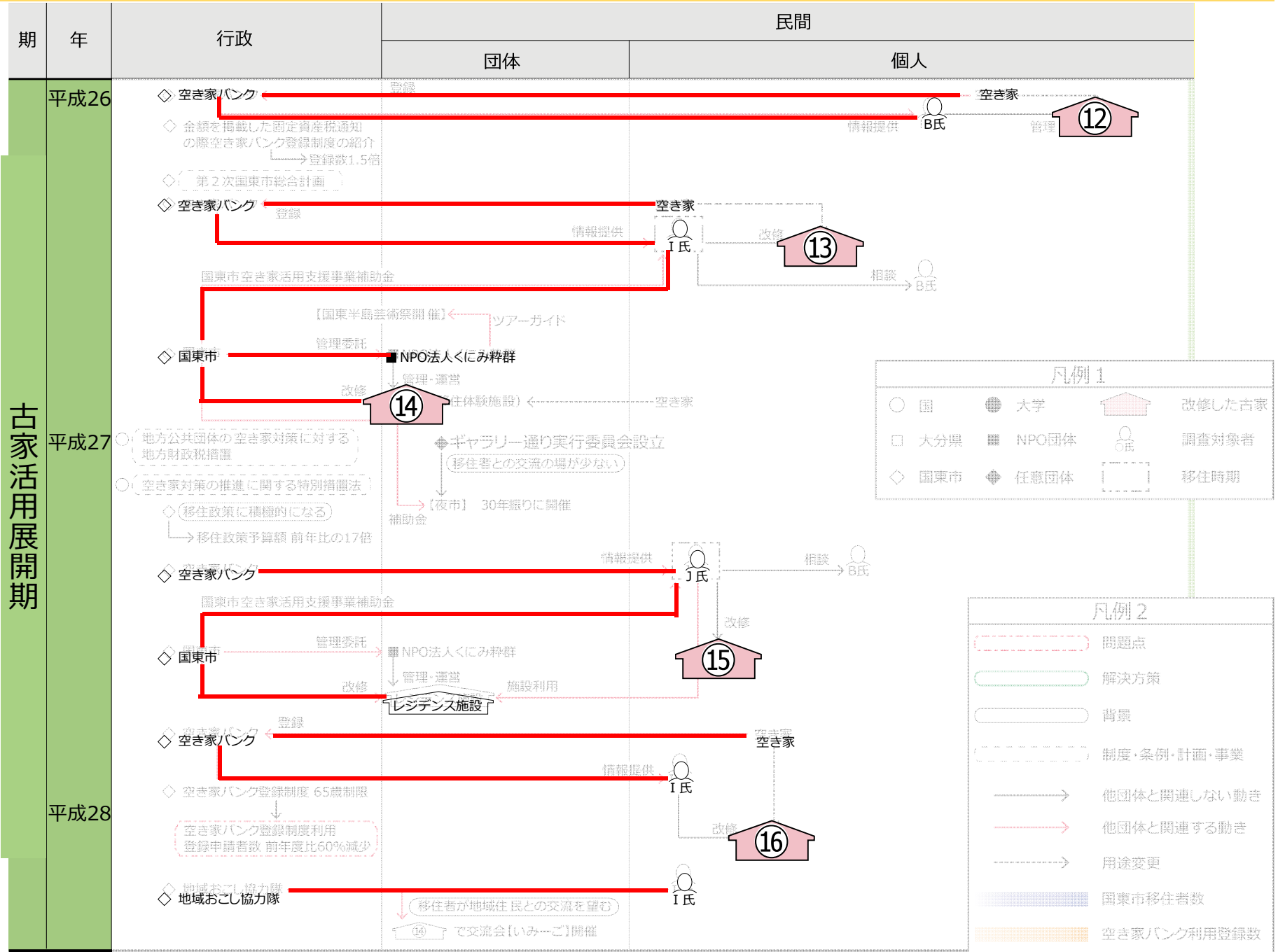
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



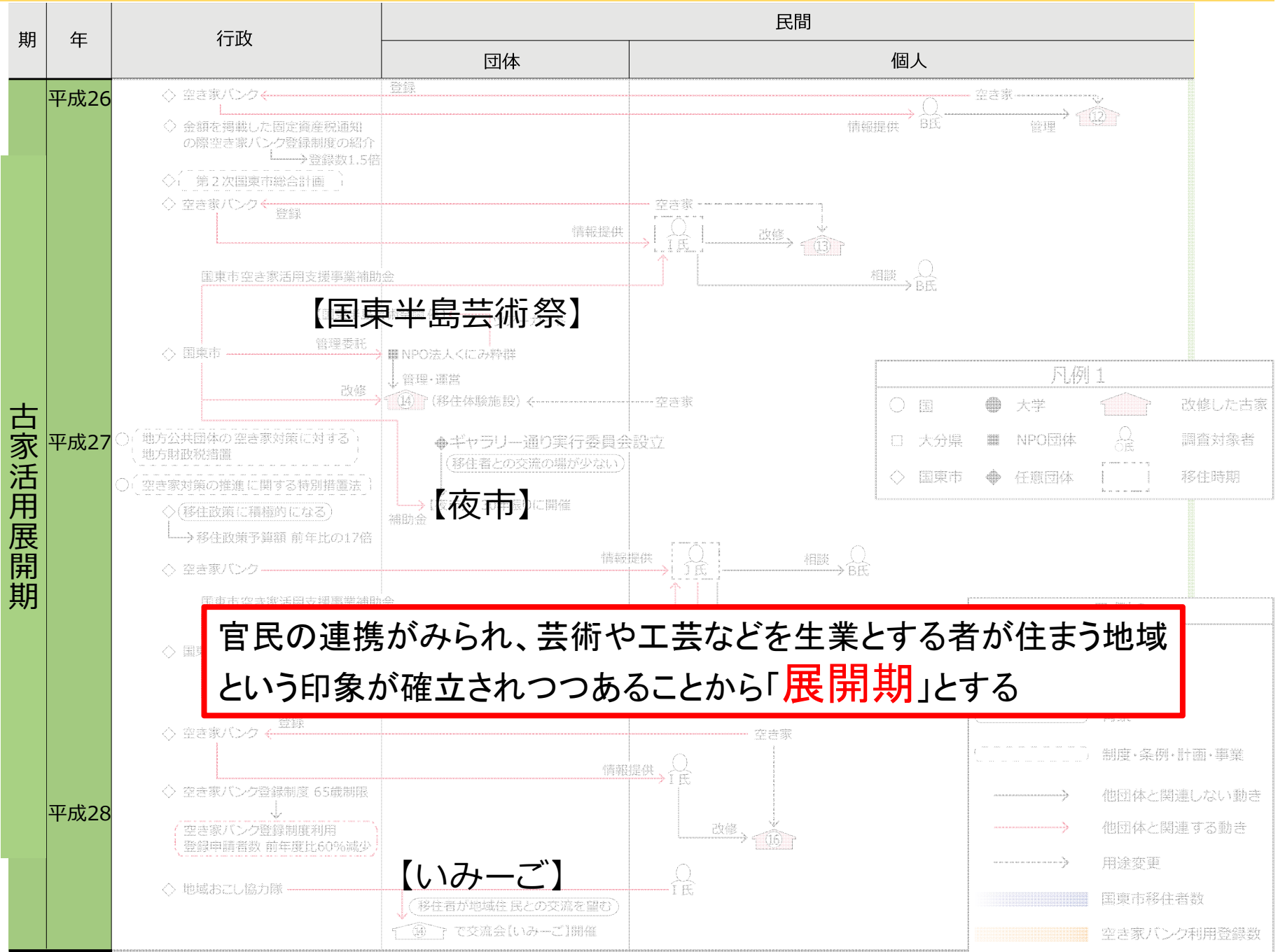
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



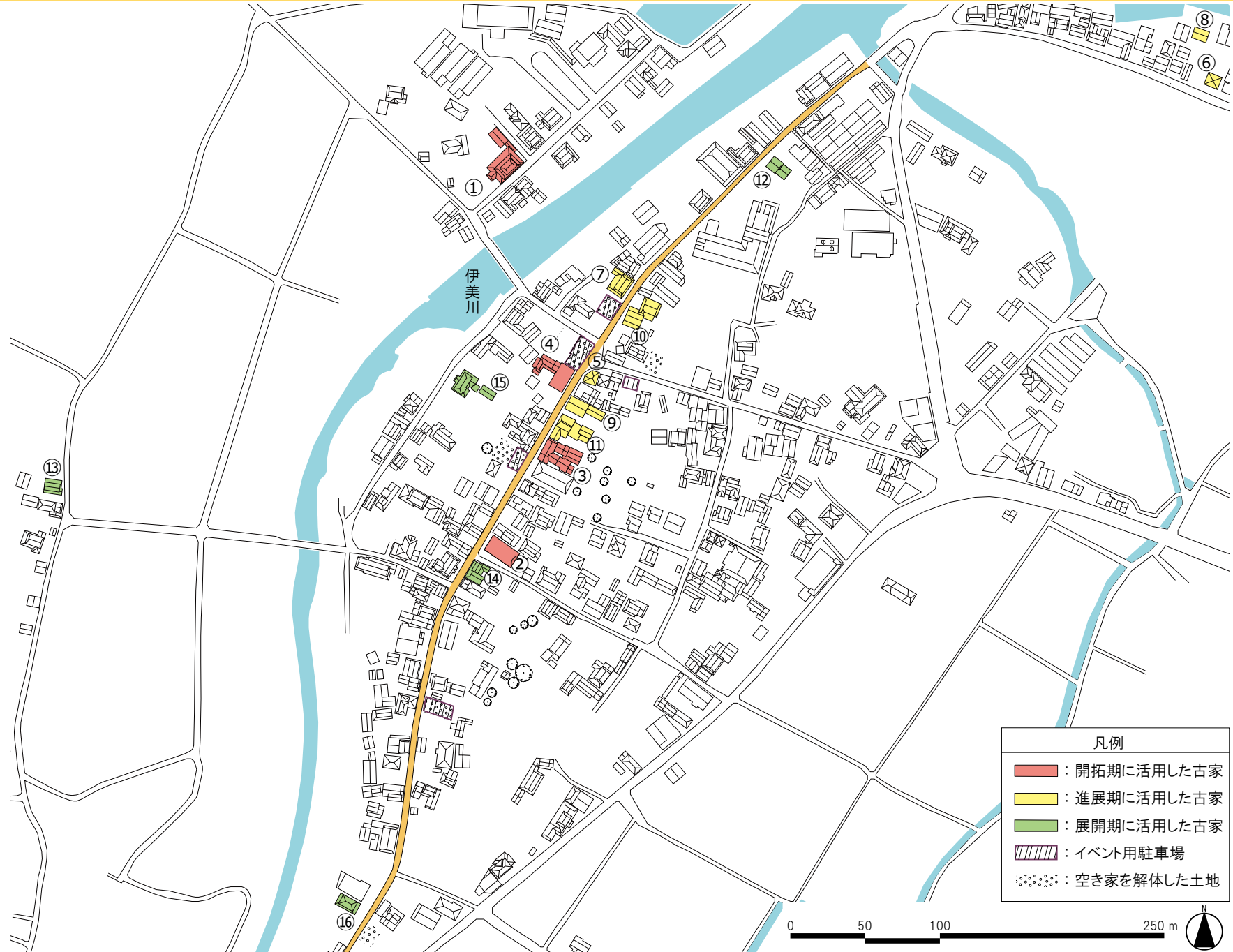
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



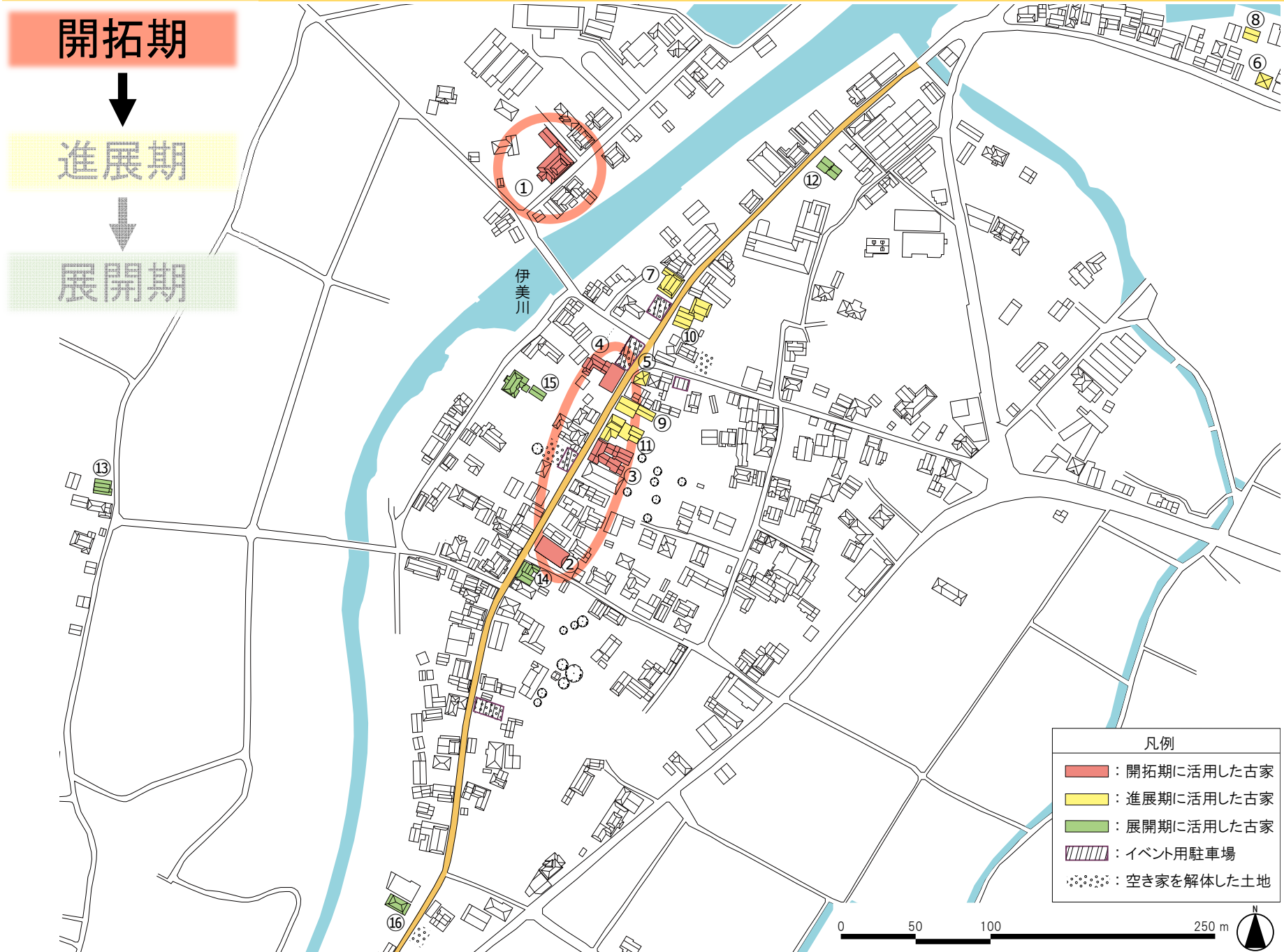
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



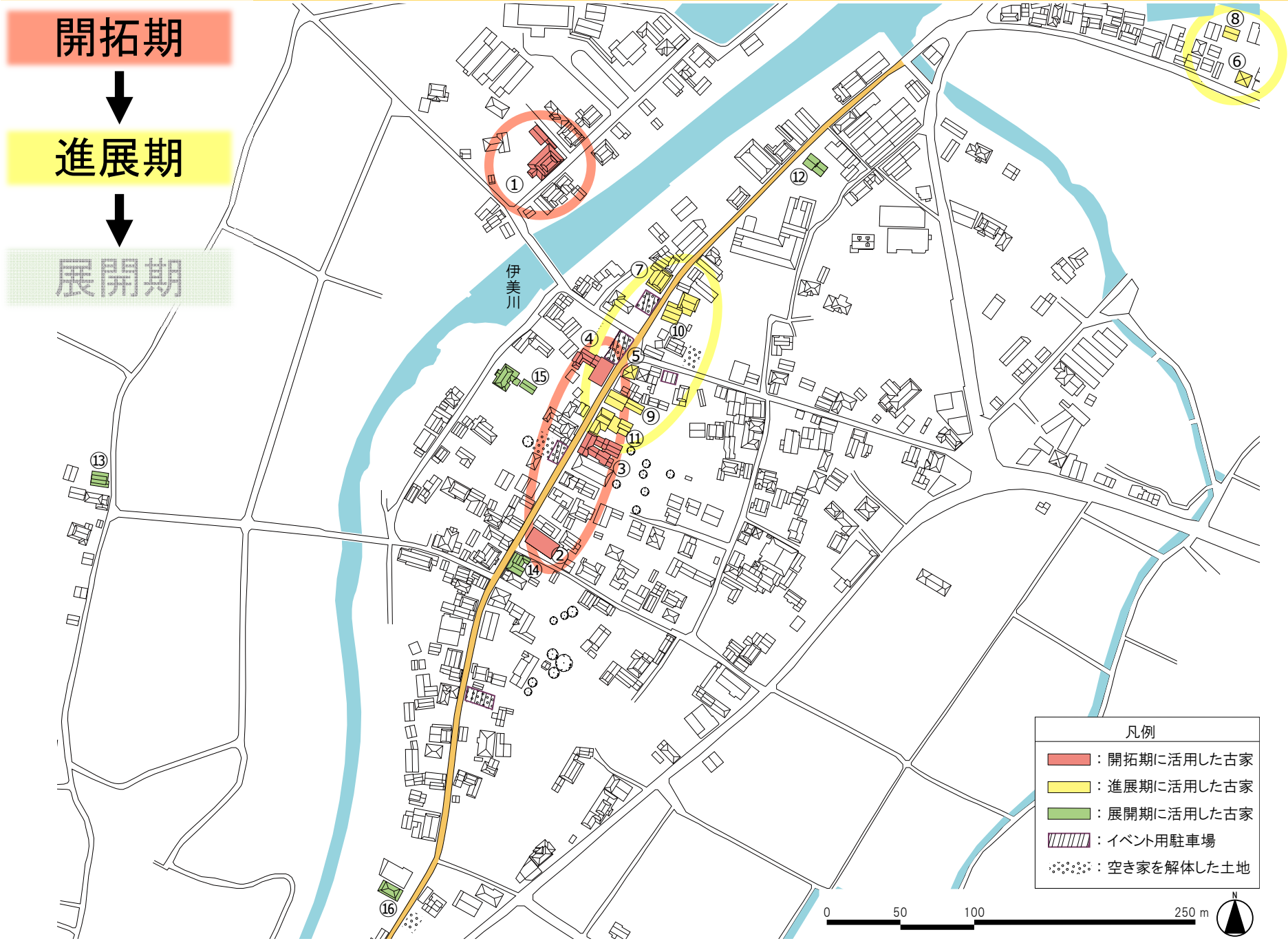
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



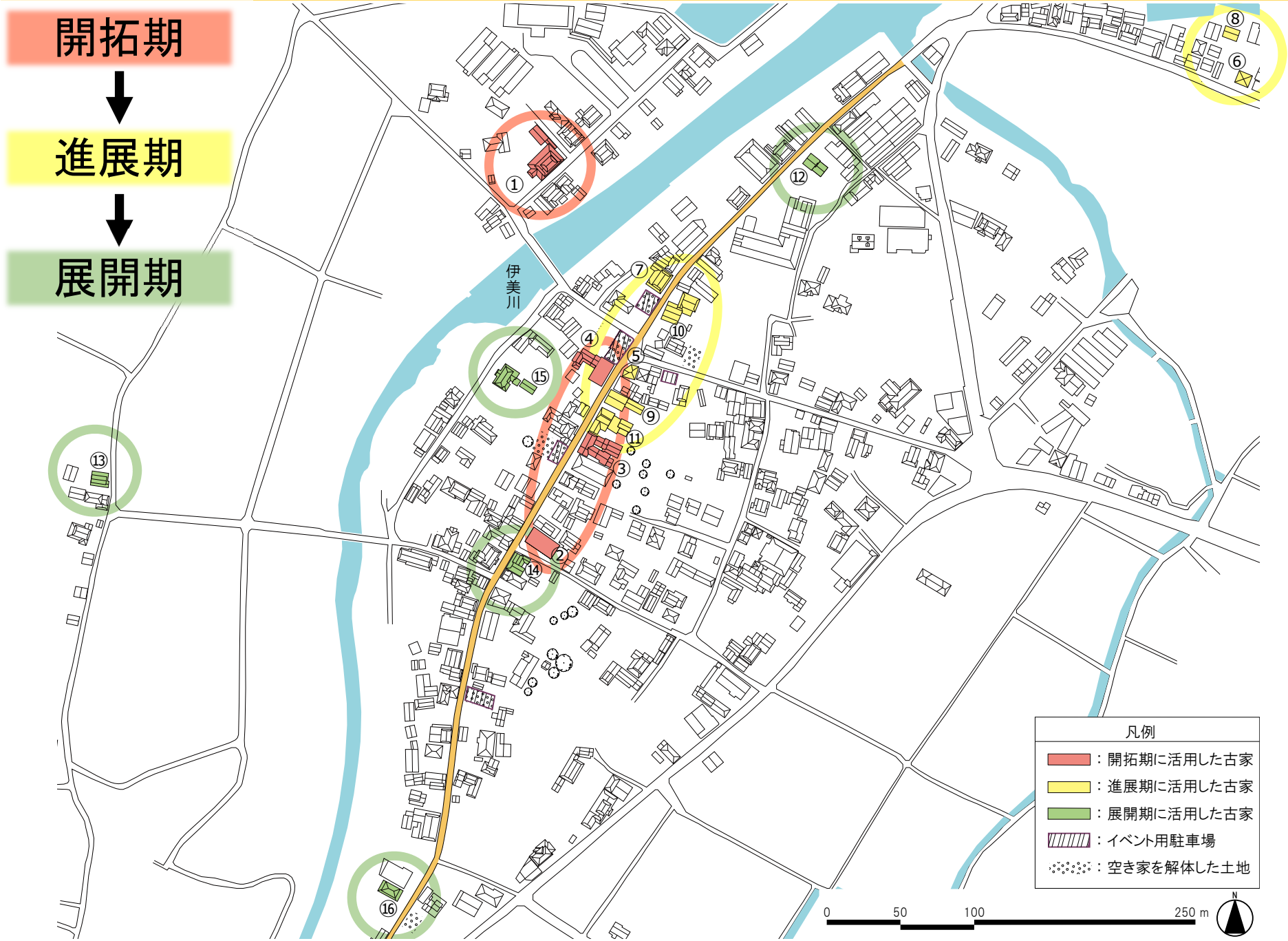
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



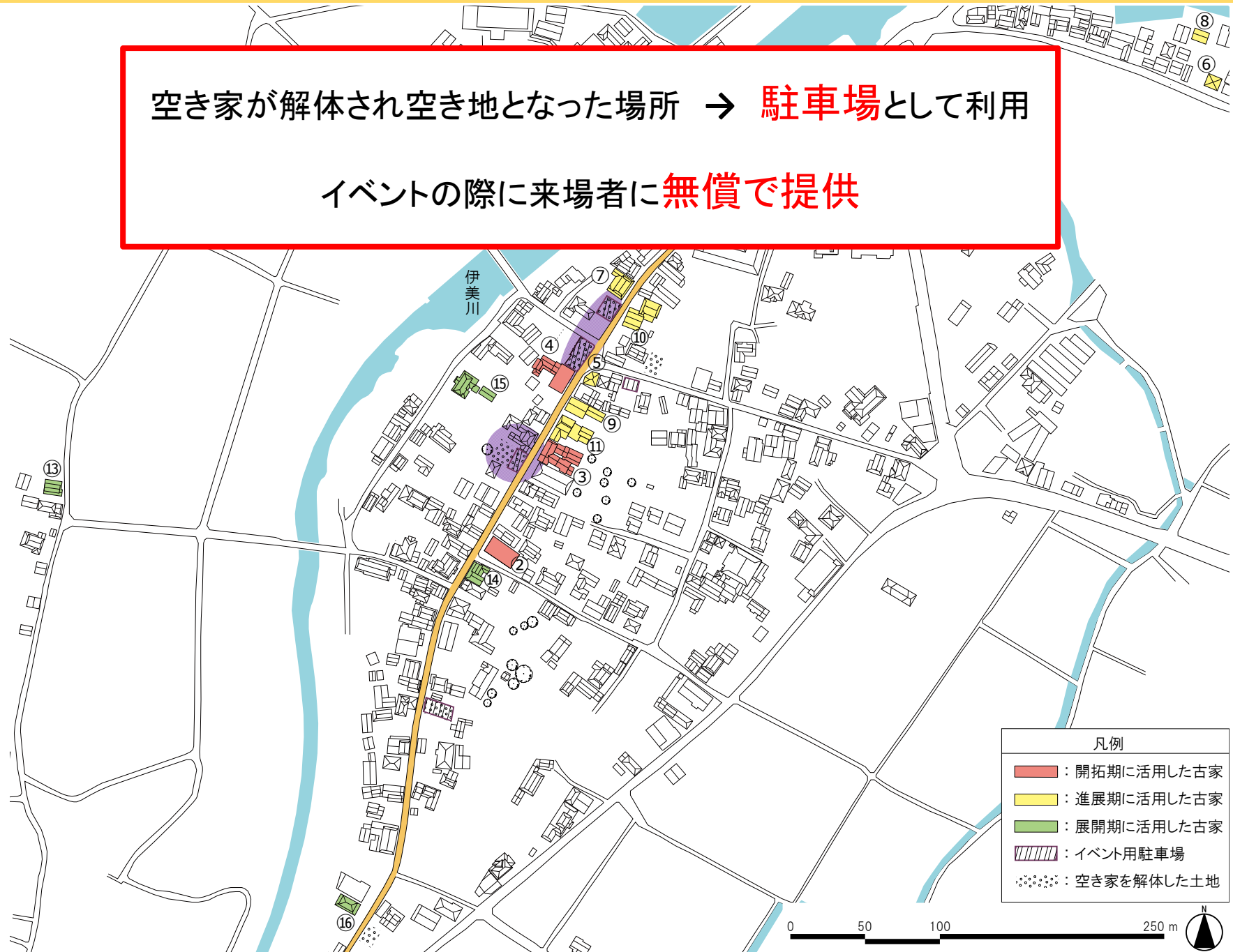
4. 対象地域における古家活用の現状と変遷



4. 対象地域における古家活用の現状と変遷

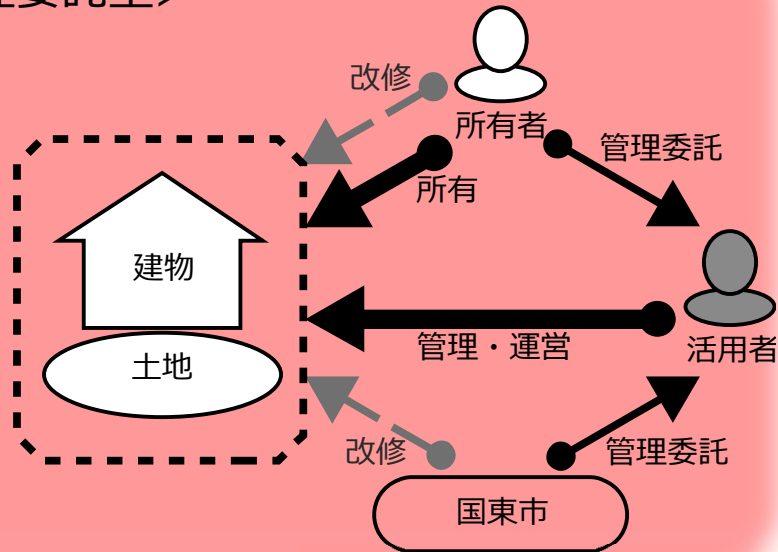
空き家が解体され空き地となった場所 → 駐車場として利用

イベントの際に来場者に**無償**で提供

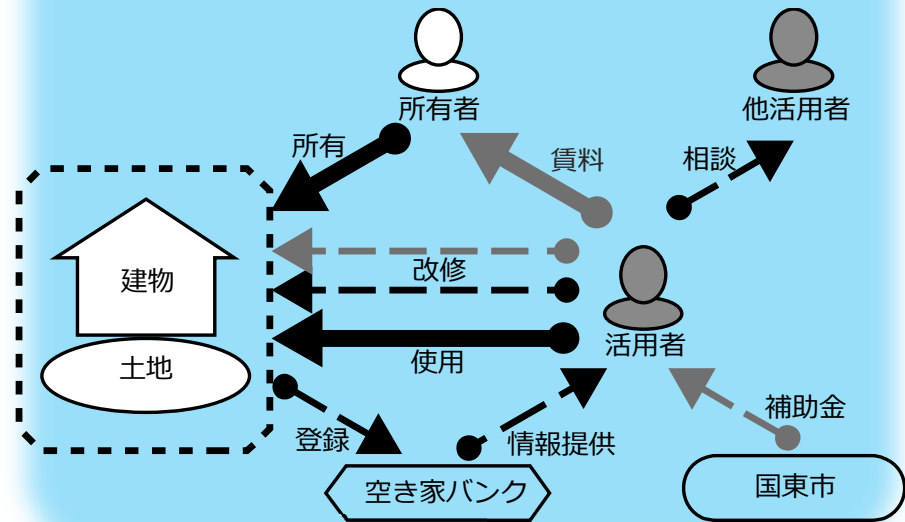


5. 対象地域における古家活用の手法と傾向

<管理委託型>

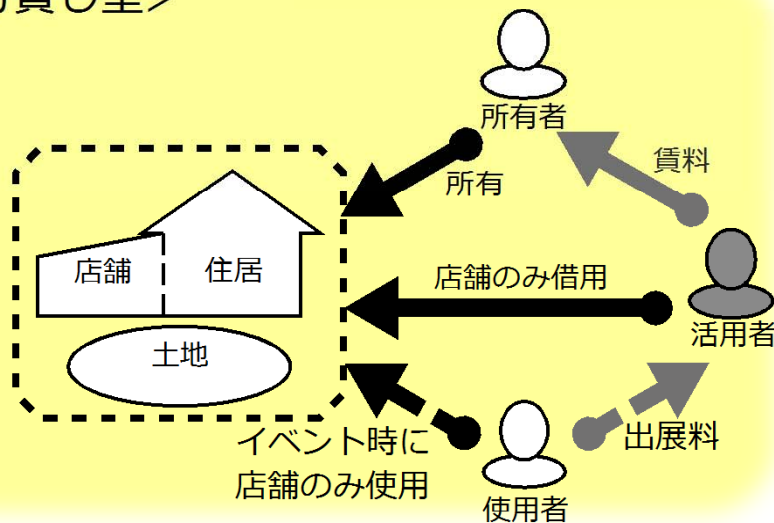


<一棟貸し型>

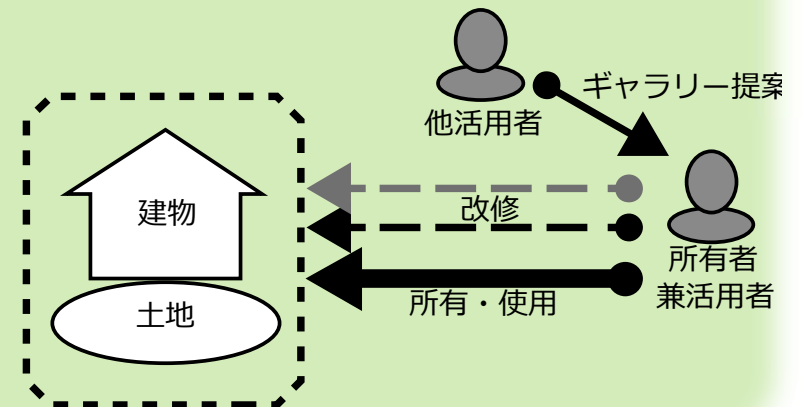


全16事例に4つの類型がみられた

<部分貸し型>



<所有者活用型>

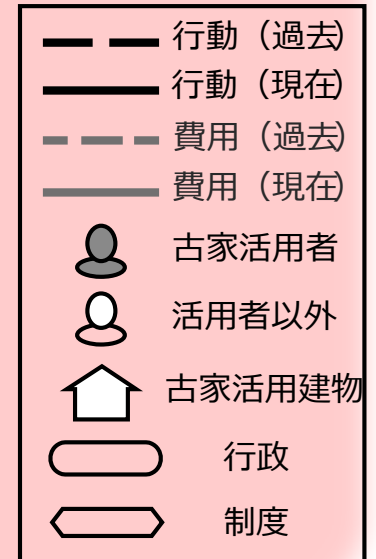
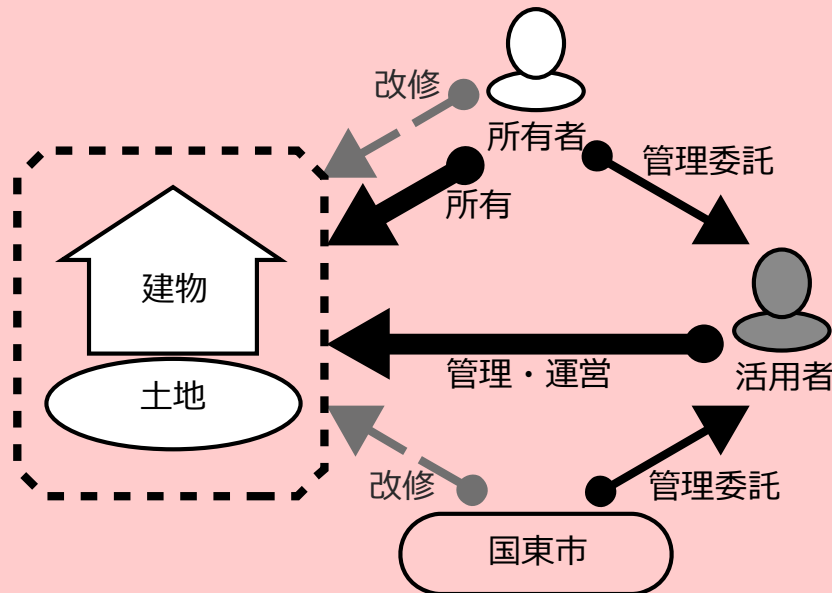


5. 対象地域における古家活用の手法と傾向

<管理委託型>

該当事例－活用者

- ① － A氏
- ⑭ － B氏
- ⑫ － B氏



- 利点 → 地域貢献ができている など
- 今後の意向 → 多くの企画展を行いたい など

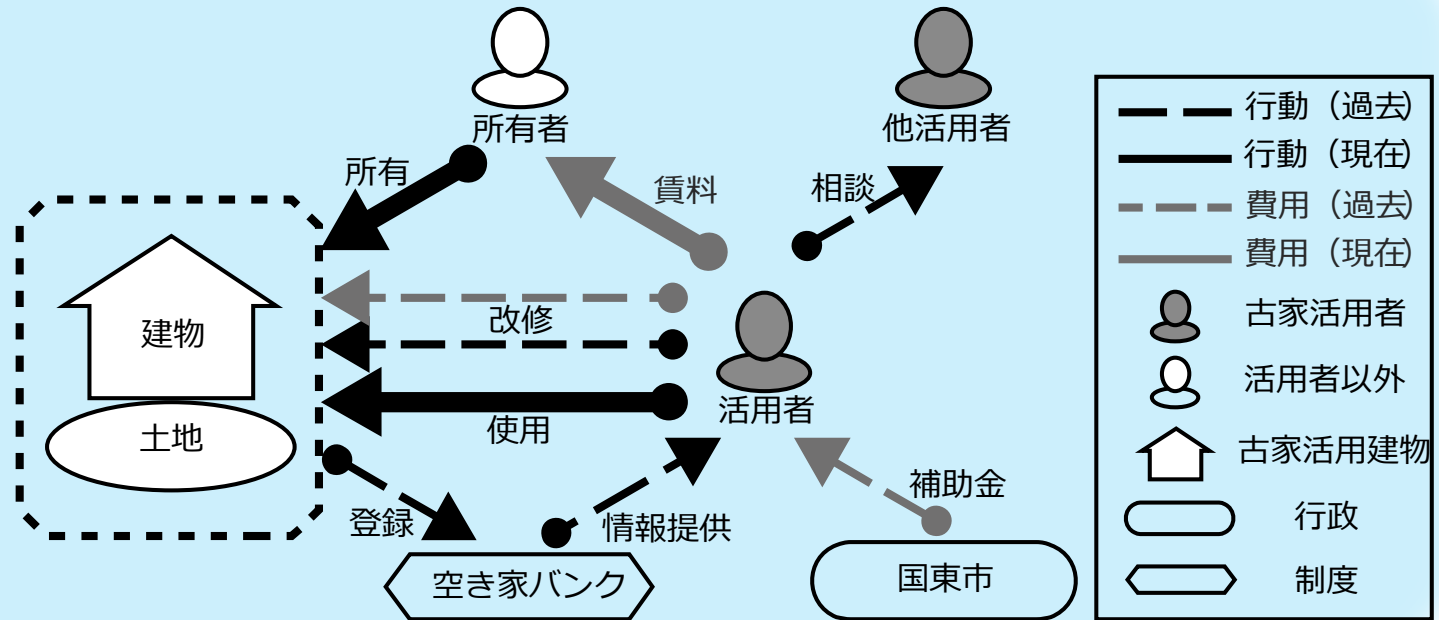
- **地域貢献**を目的とする場合や、**公益性の高い**活用の場合に採用されやすい手法である

5. 対象地域における古家活用の手法と傾向

<一棟貸し型>

該当事例－活用者

- ⑦－A氏
- ⑩－C氏
- ⑮－I氏
- ③－B氏
- ②－B氏
- ⑬－H氏
- ⑯－H氏



- 7件のうち5件は移住者が改修
- 問題点 → 設備が壊れた など

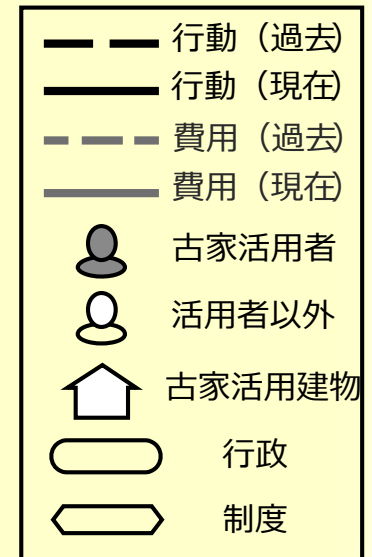
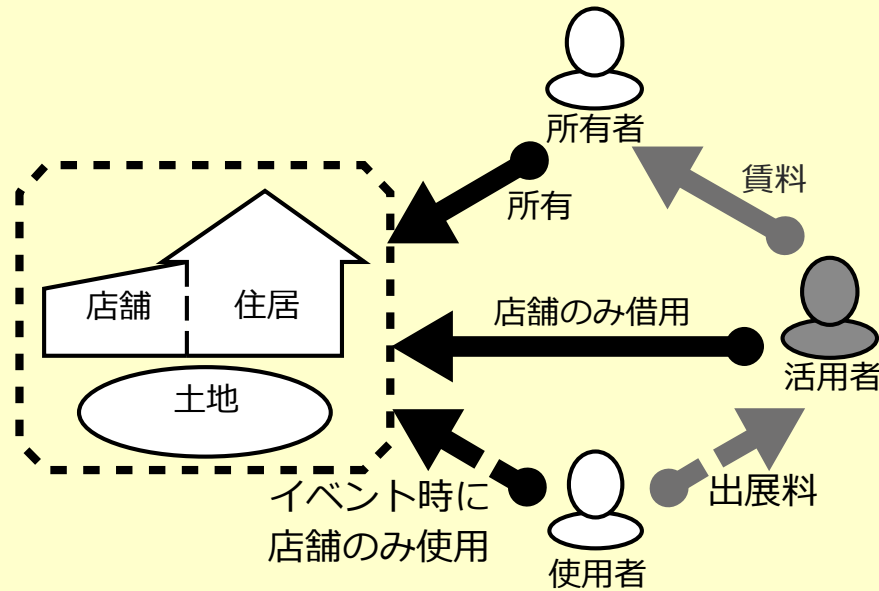
- 移住者が住まう場合に採用されやすい手法である
- 維持管理の面で問題が発生しやすい

5. 対象地域における古家活用の手法と傾向

<部分貸し型>

該当事例－活用者

- ⑪－B氏
- ⑨－G氏
- ④－C氏
- ⑤－C氏



- 店舗兼住宅を対象に適用されている
- 利点 → 維持管理費を軽減でき、気軽に利用できる など

- **維持管理費を軽減**したい場合に有効である
- **一棟全ては貸せない**場合に有効である

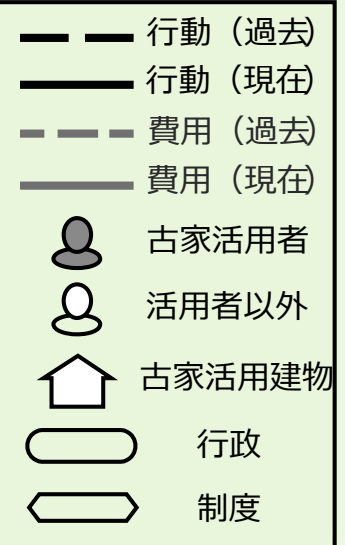
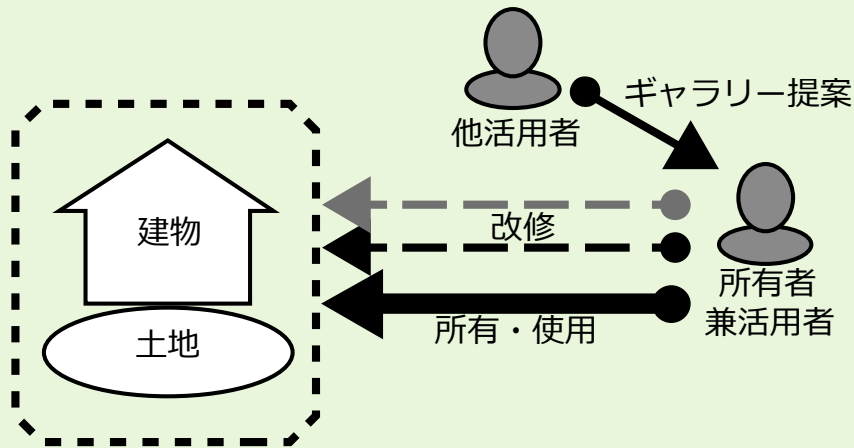
5. 対象地域における古家活用の手法と傾向

<所有者活用型>

該当事例－活用者

⑧－F氏

⑥－D氏




● 利点 → 友人が増えた など

● 芸術イベントに参加することで、古家周辺で住民間の**交流が促進**された

6. 総括

- 伊美地区の古家・空地活用の実態を把握し、その**変遷**と**傾向**を明らかにした
- 古家活用の変遷を「**開拓期**」「**進展期**」「**展開期**」の3つの期間に区分した
- 古家活用の**4つの類型**を明らかにした

- 
- 古家活用の**主軸となる存在**の役割は大きい
 - イベントなどの取り組みを通して**地域の印象を創る**ことも有効である
 - 古家活用の各類型の**有効な点**を明らかにした