

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

一杵築市城下町地区におけるケーススタディー

大分大学 創生工学科建築学コース
建築・都市計画研究室
2057439 松島 大真

1.研究の背景

少子高齢化による全国的な空き地・空き家の増加に対して
民間が空き地・空き家活用を担うことが重要とされている¹⁾²⁾

杵築市では空き地・空き家の増加による市街地の衰退が課題となっている³⁾

民間が空き地・空き家の両方の活用に取り組み
周囲にその**波及効果が及んでいる**ことが確認できる

既往研究⁴⁾⁵⁾では、空き地や空き家の利活用実態の把握や活用可能性を考察している
空き地・空き家を同時に活用した事例をケーススタディした研究は見られない

杵築市において行政と民間が連携することで、空き地・空き家活用を促進した
「杵築市まちづくり施設整備事業」によって整備された拠点施設4件のうち
民間が運営する施設**1**、施設**2**に注目する



- 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<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>(参照2024,1,30)
- 3)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,)
- 4)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」ヨコハマ市民まち普請事業を対象として」都市計画論文集 55 (3), 295-302
- 5)竹鼻 紫, 大村 謙二郎, 有田 智一, 藤井 さやか(2010)「伝建地区とその周辺における空き家実態とその利活用可能性に関する研究」都市計画論文集 45.3 (0), 25-30

1.研究の背景

少子高齢化による全国的な空き地・空き家の増加に対して
民間が空き地・空き家活用を担うことが重要とされている¹⁾²⁾

杵築市では空き地・空き家の増加による市街地の衰退が課題となっている³⁾

民間が空き地・空き家の両方の活用に取り組み
周囲にその**波及効果が及んでいる**ことが確認できる

既往研究⁴⁾⁵⁾では、空き地や空き家の利活用実態の把握や活用可能性を考察している
空き地・空き家を同時に活用した事例をケーススタディした研究は見られない

杵築市において行政と民間が連携することで、空き地・空き家活用を促進した
「杵築市まちづくり施設整備事業」によって整備された拠点施設4件のうち
民間が運営する施設**1**、施設**2**に注目する



2.研究の目的

民間の活用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
空き地・空き家を活用するための**実践的な要件**を得る

- 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<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>(参照2024,1,30)
- 3)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,)
- 4)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」ヨコハマ市民まち普請事業を対象として」都市計画論文集 55 (3), 295-302
- 5)竹鼻 紫, 大村 謙二郎, 有田 智一, 藤井 さやか(2010)「伝建地区とその周辺における空き家実態とその利活用可能性に関する研究」都市計画論文集 45.3 (0), 25-30

3. 杵築市城下町における地域活性化の実態 【発意・企画段階】



写真3 ワークショップの様子

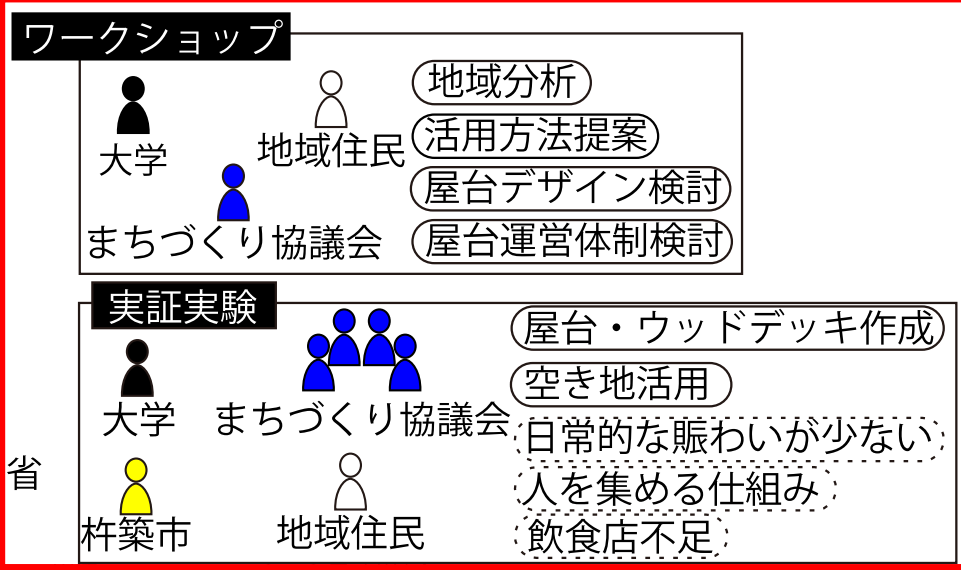
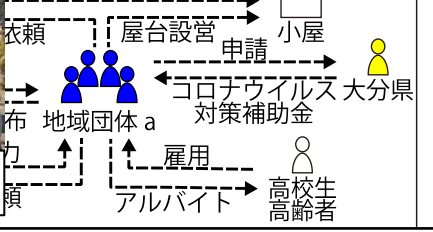
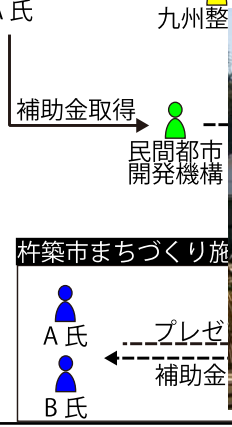
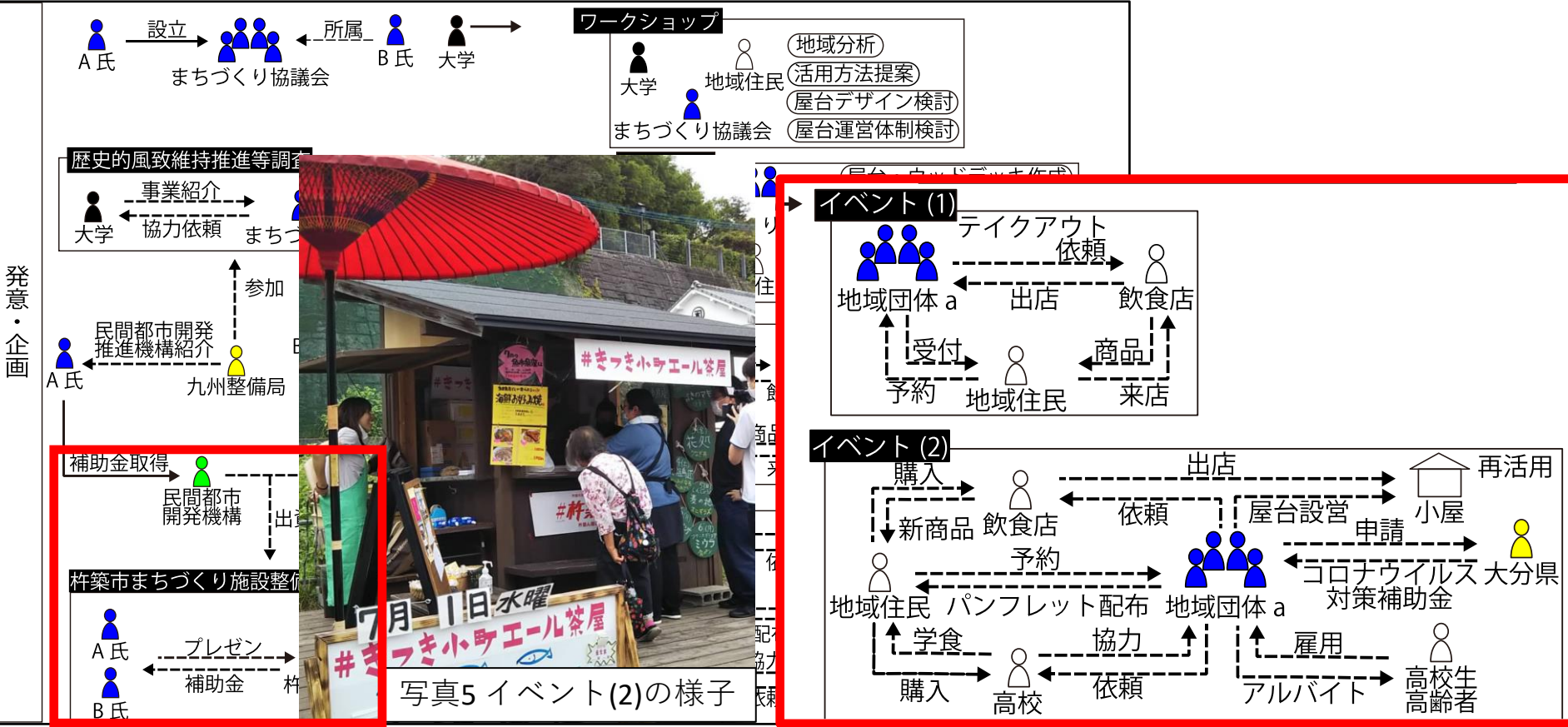


写真4 実証実験の様子



まちづくり協議会の設立により大学と連携したワークショップや実証実験
 地域団体aの設立による地域活性化イベント(1)(2)の開催
 ↳ 「杵築市まちづくり施設整備事業」の提案

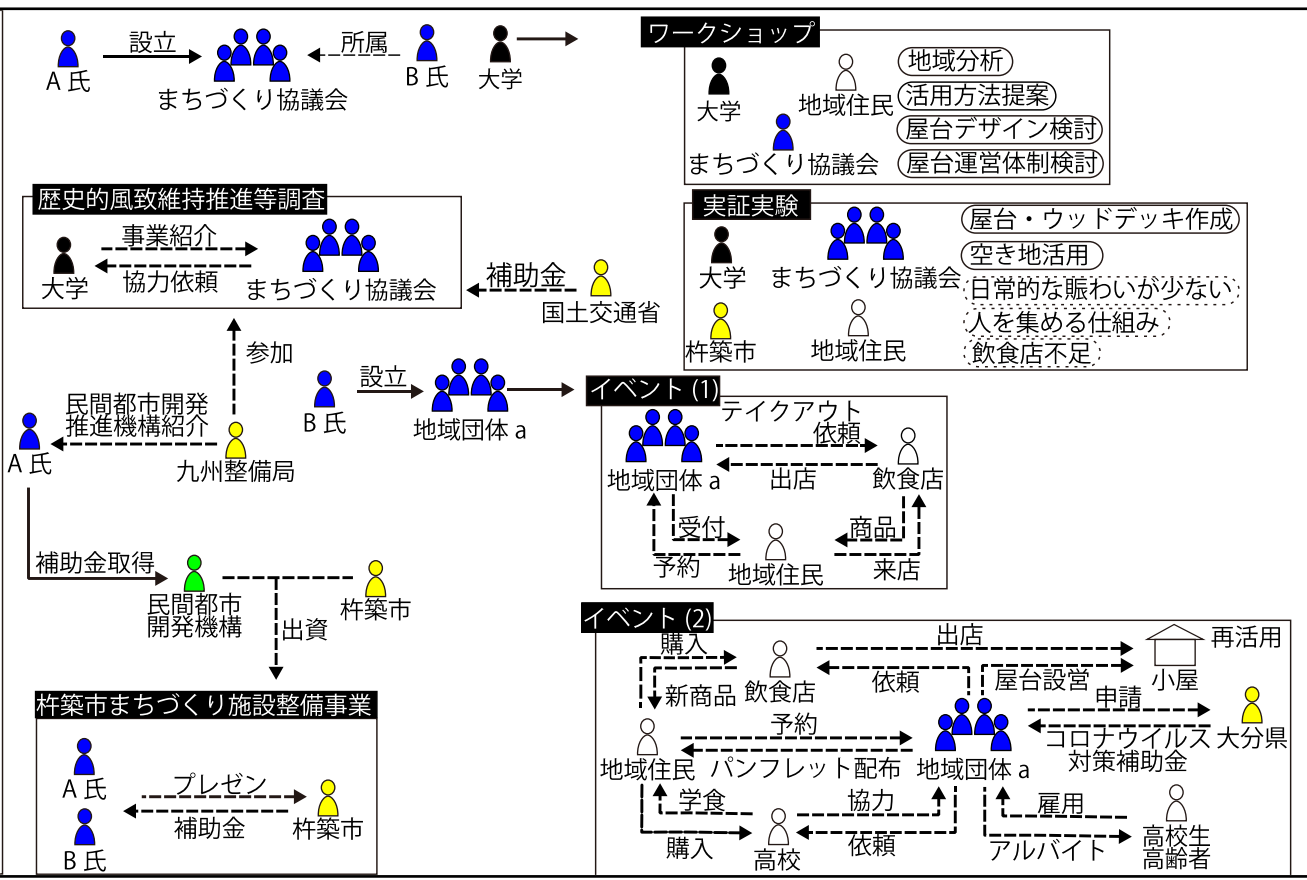
3. 杵築市城下町における地域活性化の実態 【発意・企画段階】



まちづくり協議会の設立により大学と連携したワークショップや実証実験
 地域団体aの設立による地域活性化イベント(1)(2)の開催
 ↳ 「杵築市まちづくり施設整備事業」の提案

3. 杵築市城下町における地域活性化の実態 【発意・企画段階】

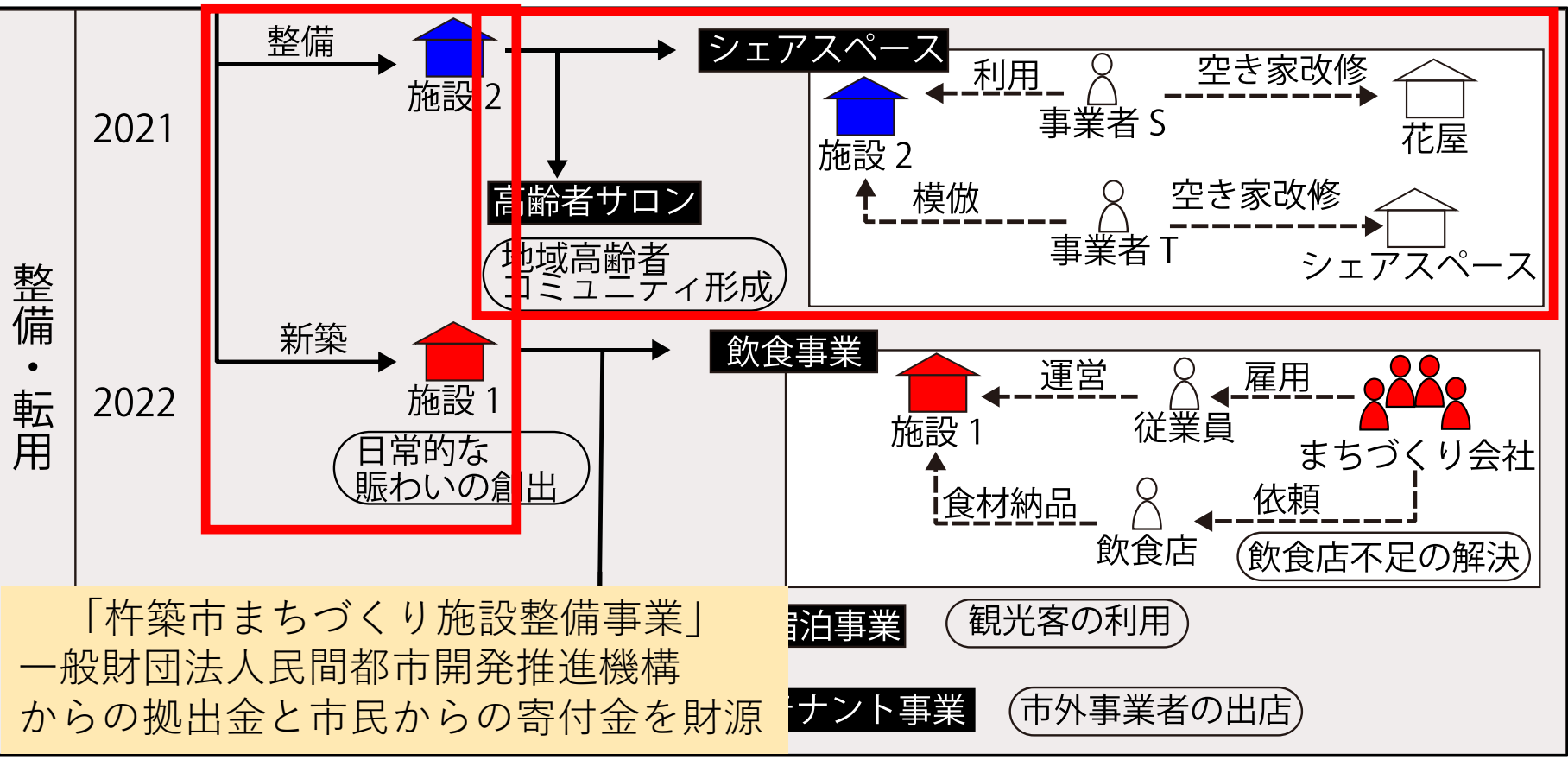
発意・企画



まちづくり協議会の設立により大学と連携したワークショップや実証実験
 地域団体aの設立による地域活性化イベント(1)(2)の開催
 ↳ 「杵築市まちづくり施設整備事業」の提案

地域の課題や、ニーズの把握, 協力関係の構築が重要
地域外の講師との連携が取り組みの機会を創出している

3. 杵築市城下町における地域活性化の実態 【整備・転用段階】



施設2の運営に参画していた事業者S,Tらが空き家を改修し店舗を開店
施設2の整備による波及効果が確認できる

施設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し
整備・転用後の施設運営を円滑に行うことが重要
行政による支援が大きな効果を発揮している

3. 杵築市城下町における地域活性化の実態 【まちづくり段階】

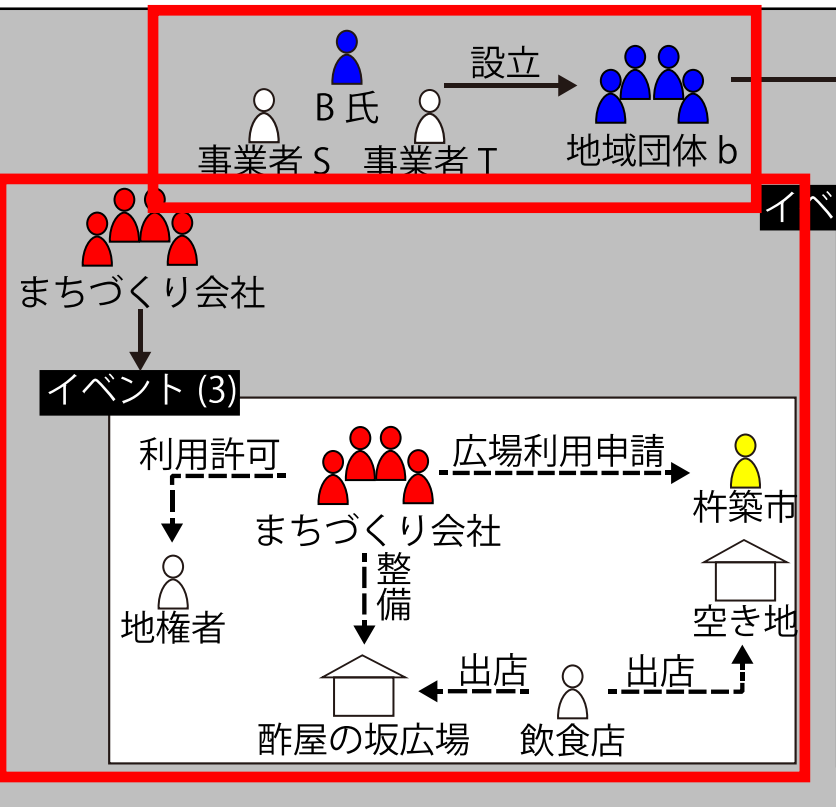


写真6 イベント(3)の様子

まちづくり会社による継続的なイベント(3)の実施
 施設2の運営者と空き家を改修し店舗を開店した事業者が地域団体bを設立
 地権者や高校生など、多様な協力者によるイベント(4)の実施

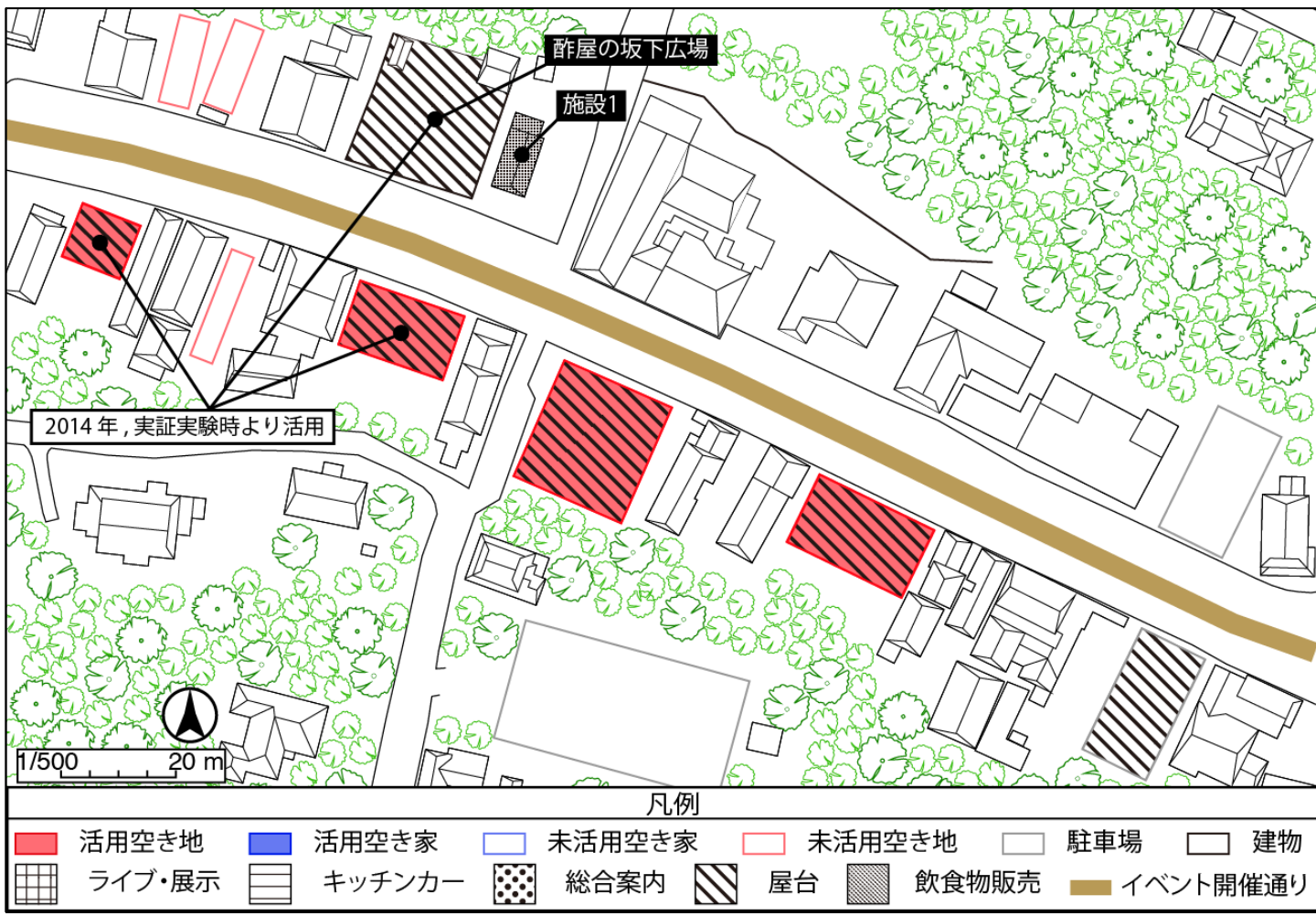
3. 杵築市城下町における地域活性化の実態 【まちづくり段階】

写真7 イベント(4)の様子

まちづくり会社による継続的なイベント(3)の実施
 施設2の運営者と空き家を改修し店舗を開店した事業者が地域団体bを設立
 地権者や高校生など、多様な協力者によるイベント(4)の実施

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

4.空き地・空き家活用実態



イベント(3)の位置図を図2に示す

■ 空き地活用 4件
広場, 駐車場の活用

実証実験時から追加で2つ活用



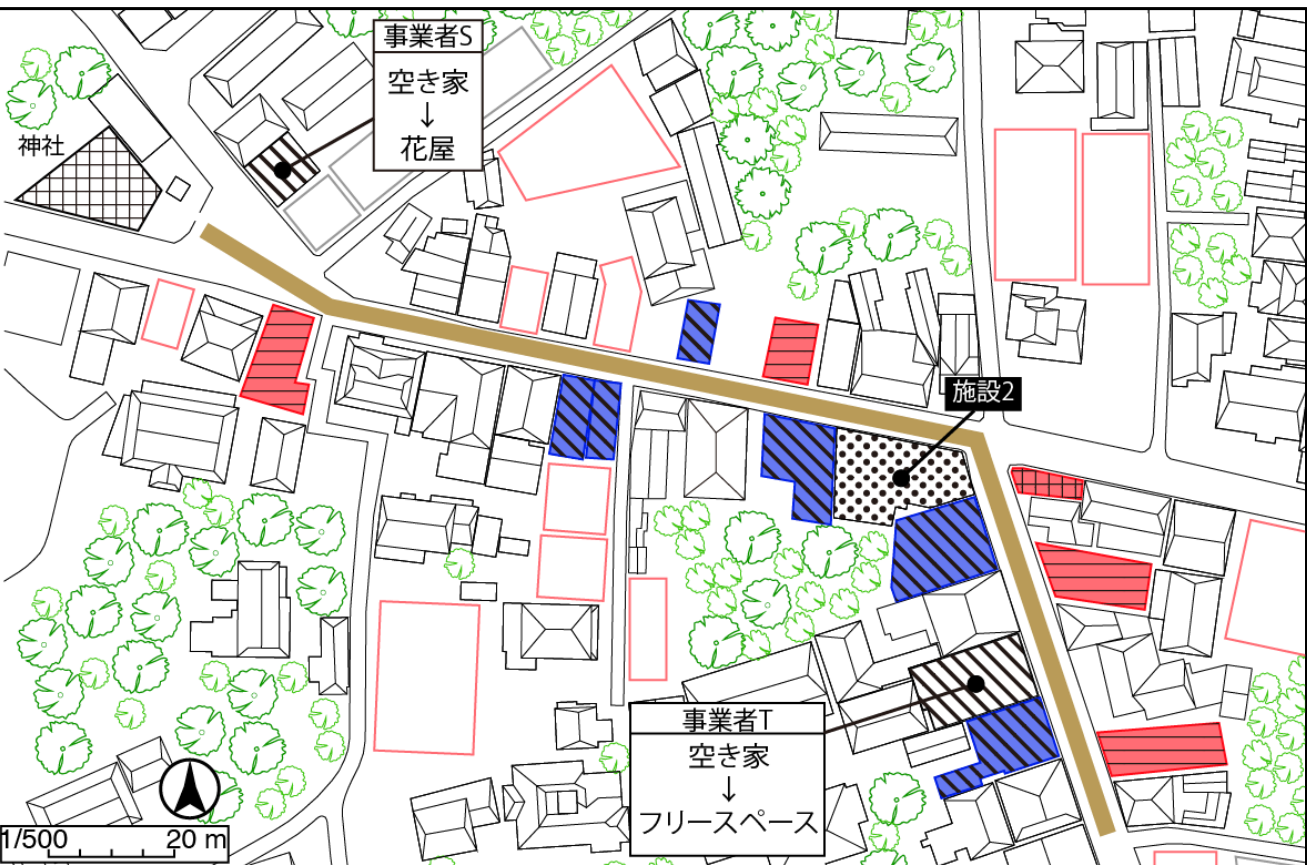
施設1近隣における波及効果

図2イベント(3)における空き地・空き家活用

施設から見える位置の空き地を活用する

4.空き地・空き家活用実態

イベント(4)の位置図を
図3に示す



- 空き地活用 4件
- 空き家活用 6件

施設2近隣の
空き地・空き家を活用

凡例

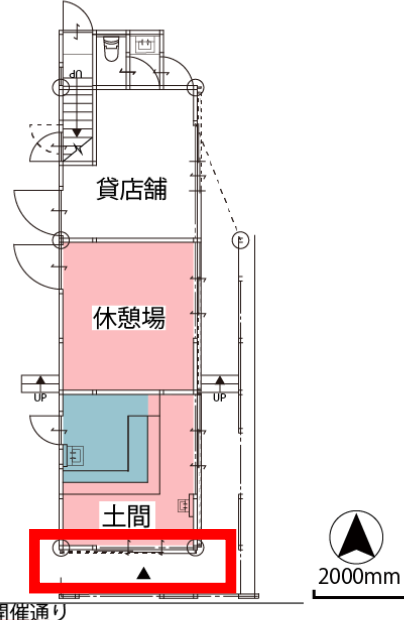
 活用空き地	 活用空き家	 未活用空き家	 未活用空き地
 駐車場	 建物	 イベント開催通り	
 ライブ・展示	 キッチンカー	 総合案内	 屋台
		 飲食物販売	

図3 イベント(4)における空き地・空き家活用

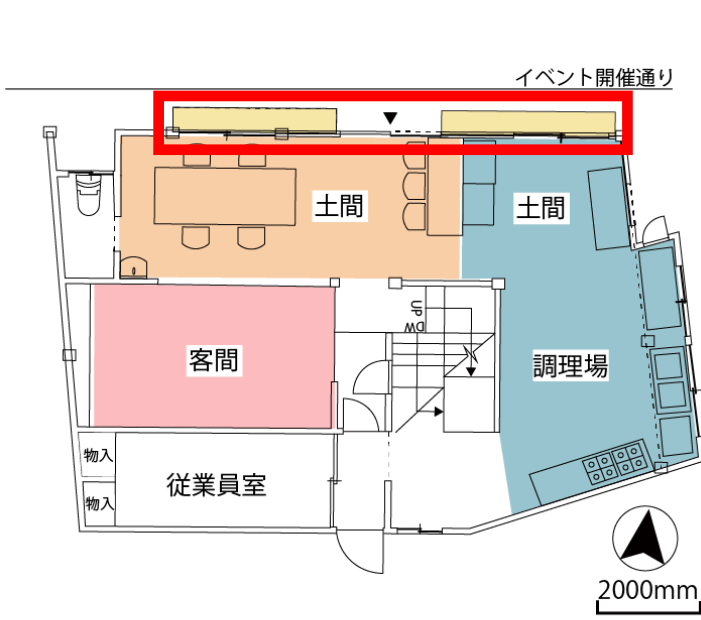
施設から見える位置の空き地・空き家を活用する

5.地域に波及効果をもたらす施設の空間構成

施設1 平面図

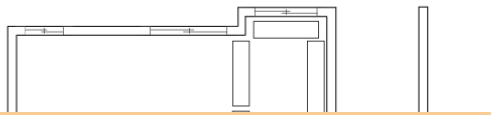


施設2 平面図



イベント(3),イベント(4)に関わる各施設の平面図を図4に示す

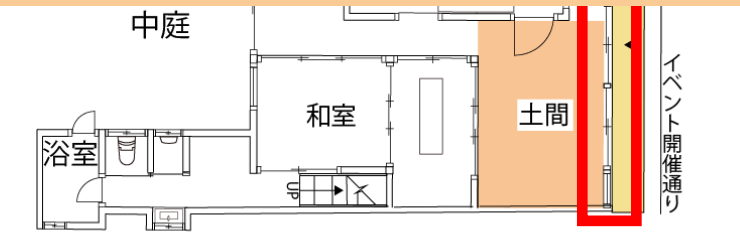
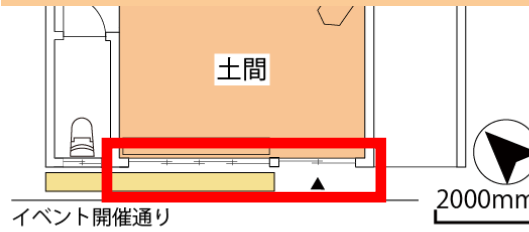
施設3 平面図



施設4 平面図



交流空間と飲食機能が設けられており
施設内での活動の様子が外から視認できる



凡例	交流空間	飲食機能	多機能空間	広告空間

図4 各施設の一階平面図と空間構成

6.総括

地域活性化の要件

【発意・企画段階】

地域の**課題やニーズの把握**,協力関係を構築する

【整備・転用段階】

整備・転用後の協力関係を確立し**施設運営を円滑**に行う

【まちづくり段階】

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

空き地・空き家を活用したイベント

施設から**見える位置**の空き地・空き家を活用する

地域に波及効果をもたらす施設の空間的特徴

交流空間と**飲食機能**が設けられており
施設内での活動の様子が**外から視認**できる