

令和 2 年 5 月 8 日現在

機関番号：34504

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2017～2019

課題番号：17K06738

研究課題名(和文)非居住住宅の適正管理と地域住民組織によるコミュニティビジネスへの展開に関する研究

研究課題名(英文) Study on proper management of non-residential housing and development into community business by local resident organization

研究代表者

清水 陽子 (SHIMIZU, Yoko)

関西学院大学・総合政策学部・教授

研究者番号：70457133

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,800,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は空き家の適正管理の促進と、その管理業務の担い手として地域組織やNPOなどによるコミュニティビジネスへの展開を検討するものである。空き家は相続や購入後の放置だけでなく、所有者の施設入居などでも発生している。そのような住宅を所有者だけで管理するには限界がある。そこで、所有者の管理責任を明確にし、地域組織が管理業務を行う。業務を有償のコミュニティビジネスとして確立させることができれば、事業の継続性を担保し、地域の自立を促すことができる。そして、地域のコミュニティビジネスに依頼することにより、所有者には地縁の再確認、地域住民にはコミュニティの強化などに繋げることができると考える。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、所有者の適正管理を明確にし、それを支援し、管理業務を地域住民組織のコミュニティビジネスとして検証することに大きな特色がある。非居住住宅の維持管理を地域が事業として担うことで、雇用の場の創出と、地域の自立を促すことができ、空き家対策だけでなく、今後の地域計画、コミュニティ・地域の存続に大きな意義を持つ研究であると考えられる。

研究成果の概要(英文)：This research considers promotion of proper management of a vacant house. And I examine that a community organization and NPO contract the management job of a vacant house as community business.

The vacant house has caused that not only the neglect after inheritance or purchase but an owner moves to retirement home or nursing home. There is a limit in managing such a residence only of an owner. Then, after clarifying an owner's executive responsibility, a community organization manage of a vacant house. If a management job can be made to establish as onerous community business, it will make enterprise continuity possible and it can urge independence of the area. And I think that it leads to reconfirmation of shared territorial bonding at an owner, and it lead to strengthening of a community, etc. at a local resident by developing community business.

However, many residents did not understand community business. It is required that have community business recognized.

研究分野：都市計画

キーワード：非居住住宅 空き家 コミュニティビジネス 地域組織

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

本研究を開始するに当たって特に以下の3点に着目した。

- (1) 今後起こる世帯数減少により、住宅地では今後も相当数の空き家が発生することが見込まれている。空き家率は現在 13.5%であるが、2030年には25%を越えるとも推測されている。このような状況に対して平成27年5月に特措法が施行され、これらを受けて各自治体は条例化や空き家の把握、特定空き家の指定、また地域の将来計画など今後の対応を模索している。

空き家を解消することは現実的ではなく、地域の中にあるものとして検討すべきである

- (2) このような空き家をもたらしている地域への影響について、平成21年に国土交通省が行った「地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート結果」では周辺の地域や環境に対して及ぼす影響として「風景・景観の悪化」「防災や防犯機能の低下」「火災の発生を誘発」「ゴミなどの不法投棄等を誘発」などが挙げられている。

空き家が問題なのではなく、管理されていない住宅が問題なのである

- (3) 高齢者の8割が持ち家に住んでおり、単身世帯も増加している。平成25年の厚生労働省社会保障審議会介護保険部会の資料(平成25年9月18日)によると要介護状態(要介護1)になった際には施設への入居申込みが31.2%となっており、その理由としては介護者不在、介護困難が60.2%となっている。要介護状態が上がるにつれ施設への入居が増え、そのまま施設や病院で看取られる方が8割以上となっている。しかし、自宅はそのまま(非居住)になっている。

今後、このような非居住住宅は更に増加すると考えられる

空き家は地域にとって「悪」であるかのような扱いを受けつつあるが、全ての空き家が地域に悪影響を及ぼしているのではない。適正な管理をされている空き家は地域にとってストックとなり、様々な可能性を持っている。そのためには所有者の管理に対する認識を高める必要がある。また、空き家を抱える地域では、地域衰退の危機感を覚え、活動の活発化を図ろうとしている。その一環として、地域内での空き家の見回り活動やまちづくりNPOの設立もある。コミュニティや地縁への関心が高まり、地域が連携することの重要性は既に見直されている。

2. 研究の目的

本研究は非居住住宅の適正管理の促進と、その管理業務の担い手として地域組織やNPOなどによるコミュニティビジネスへの展開、活動への行政支援のあり方を検討することを目的とした。非居住住宅は相続や購入後の放置だけでなく、所有者の施設入居などでも発生している。そのような住宅を所有者だけで管理するには限界がある。そこで、所有者の管理責任を明確にした上で、地域組織が管理業務を行う仕組みを提案する。業務を有償のコミュニティビジネスとして確立させることで、事業の継続性を担保し、地域の自治・自立を促すと考える。また、コミュニティビジネスに依頼することにより、所有者には地縁の再確認、地域住民にはコミュニティの強化などに繋がることも期待できると考える。

3. 研究の方法

本研究は調査(ヒアリング、アンケート、現地視察など)実証実験と成果発表から構成される。1年目は、非居住住宅の実態・管理状況について、奈良市(東部地域、ならまち地域)を対象に調査を行い、適正管理について制度事例の収集を行う。また、町内会、地域組織の活動についても実態調査を行い、次年度の準備を進める。2年目は、すでに協力の内諾を得ている奈良市大安寺西地区町内会において、非居住住宅の管理業務をコミュニティビジネスとするための実証実験を行う。最終年度は、これまでの調査結果を整理し、適正管理の促進と事業を継続的に行うための課題を明らかにする。成果は所属学会にて報告し、意見交換を行う。

4. 研究成果

本研究の成果は大きく3点挙げられる。1点目は対象地域である奈良市大安寺西地区においてコミュニティビジネスへの認識を把握できたことである。2点目は対象地域が自治会からまちづくり協議会へと移行するタイミングの中で、組織の自立と持続のために空き家管理やコミュニティビジネスへの理解を促すことができたこと。3点目は海外の空き家や人口減少への対策を把握したことである。

1点目について、初年度であるH29年度に非居住住宅と地域住民活動の実態を把握するため、調査対象地である奈良市内の地区について、現地踏査と連合自治会長との会合を行った。また、奈良市東部地域とならまち地区で実施されている空き家バンクの活用状況から、所有者・利用者の傾向を分析し、非居住住宅流通の課題を検討した。空き家管理を地域で行っている事例なども収集し、管理方法や業務を行う上での課題について検討を行った。さらに2年目のH30年度は調査対象地域(奈良市大安寺西地区)において、毎月の定例会への参加などの参与観察とともにアンケート調査を実施した。アンケートは地域住民のコミュニティビジネスへの理解と協力に

ついて把握するとともに、対象地域が次年度よりまちづくり協議会と発展するため、その認識や設立経緯を住民がどの程度把握しているのかなど、住民の意識を明らかにし、その後の活動の資料とした。調査日時は2018年8月、調査対象は奈良市大安寺西地区の住民3600世帯、回収数1657票（回収率：46.0%）であった。調査より、住民のコミュニティビジネスへの認知は24%であり、68%が分からないと回答していた。コミュニティビジネスで地域の問題を解決することには、望ましいとの回答が18%であり、68%が分からないとなった（図1）。自治会が空き家を管理することについては、望ましいとの回答が15%、望ましくないが21%、分からないが58%であり、自身が空き家管理に協力することについては、協力できるとの回答は9%にとどまり、協力できないが34%、分からないが51%となった（図2）。分からないという回答の多さから、コミュニティビジネスについては認知度が低く、空き家管理を地域で行うことについてもまだ理解されていないことが明らかになった。

コミュニティビジネスや空き家管理については、まずはしっかりとした情報提供を行い、認知度を上げることが必要であると考えられる。また、主体的に関わることへの抵抗がみられたことから、地域課題をいかに“我がこと”として捉えてもらえるかも重要である。これは地域活動が個人の負担増などネガティブなイメージがもたれていることから、活動そのものの見直しも必要であることが明らかになった。これらアンケート結果は、2019年4月に各自治会長に報告し、地域での生活満足度や地域活動への理解などについて意見交換を行った。

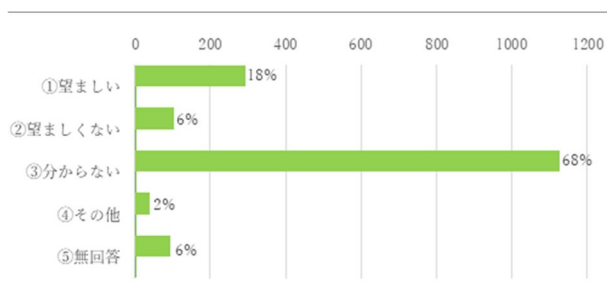


図1 コミュニティビジネスで地域の問題を解決することについて n=1657

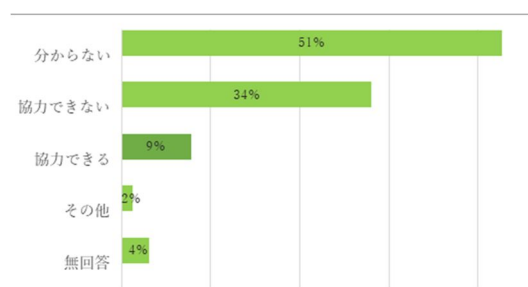


図2 自治会の空き家管理協力について n=1657

2点目については、定例会では大安寺西地区の自治会約30地区の代表者が集まり、市・警察・消防などの行政団体からの連絡事項や地域の状況について情報共有を行っている。その中では自治会への加入減少、若年世帯の動向、空き家などについても意見交換が行われ、これらの課題についてこの時点では設立予定であったのまちづくり協議会でどの部署が担当するのが適切か、など将来構想も検討された。最終年度であるH31（2019・R1）年度はこれまで調査を行ってきた奈良市大安寺西地区自治連合会での空き家管理業務のコミュニティビジネス化に取り組んだ。調査対象をしていた自治連合会が2019年6月にまちづくり協議会へと発展したことから、中心メンバーからは組織としての自立に向けコミュニティビジネスへの意識は高まっている。2019年11月にはコミュニティビジネスの勉強会も開催し、現状の課題と仕組みづくりについて意見交換を行った。これらについては今後新たな取り組みが展開されることに期待をしたい。

さらに、空き家管理のビジネス化について民間事業者の動向を把握するため、空き家管理業務の手法と現在関連するサービスを提供している全国の事例を収集し、これらを分類した。2019年3月には全国の空き家管理事業を行っている272事業者を対象にアンケート調査を行い、76事業者から回答を得た。この成果については現在論文として発表準備中である。

3点目の海外事例については、諸外国における空き家や人口減少対策について調査を行った。まず、地域衰退から再生したポーランド・ウッジ市とチェコ・オストラバ市への調査を実施した。主な取り組みとしては、旧市街地の歴史的建物の保全、緑空間、公共交通の整備などハード面での整備と、住民への働きかけ、コミュニティの維持などソフト面からの整備が進められている。都市整備として産業遺産の活用も行われており、ウッジ市では工場を活用した複合施設へ、オストラバ市では炭鉱をミュージアム化し、屋外施設も整備した観光拠点としている。これらの事業にはEUからの補助が投入されており、インフラ整備、旧市街地の改修、リノベーションに活用されている。両都市とも今後も再開発を予定しているが、EUの補助金からの自立が課題とされている。さらにドイツでは人口規模の小さな都市での取り組みを中心に、空き家の状況と地域住民の関わり、コミュニティビジネスへの展開可能性について調査を行い示唆を得た。スペインでは特にバルセロナにおける住民組織の活動について現地での聞き取りを行った。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計3件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

| |
|--|
| 1. 発表者名 清水陽子・中山徹 |
| 2. 発表標題 中欧における産業衰退からの再生 ポーランド・ウッジ市、チェコ・オストラバ市について |
| 3. 学会等名 日本建築学会近畿支部研究発表会 |
| 4. 発表年 2018年 |

| |
|--|
| 1. 発表者名 清水陽子・中山徹 |
| 2. 発表標題 産業衰退による人口減少対策と都市再生 中欧ポーランド・ウッジ、チェコ・オストラバの事例 |
| 3. 学会等名 日本建築学会大会 |
| 4. 発表年 2018年 |

| |
|---------------------------------------|
| 1. 発表者名 清水陽子・中山徹 |
| 2. 発表標題 ザクセン州における中小都市の現状と都市改造の取り組み |
| 3. 学会等名 日本建築学会大会 |
| 4. 発表年 2019年 |

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

| | 氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号) | 所属研究機関・部局・職 (機関番号) | 備考 |
|--|---------------------------|-----------------------|----|
| | | | |