

科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和 3 年 6 月 26 日現在

機関番号：55101

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2017～2020

課題番号：17K14789

研究課題名（和文）居住環境向上を目指した低・未利用地の共同管理の実態分析と体制づくり

研究課題名（英文）Analyzing the Actual Situation Surrounding the Collaborative Management of Little Used and Unused Land with the Aim of Creating a System that Improves the Living Environment

研究代表者

小椋 弘佳（OGURA, HIROKA）

米子工業高等専門学校・その他部局等・准教授

研究者番号：50581732

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,700,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、担い手不足により低・未利用地や空き家の増加が懸念される中山間地域を対象に地域コミュニティによる空き家管理の実態解明と管理策を検討した。まず、中国5県の事例把握と管理上の課題を明確化した。次に、管理体制を持たない事例での土地所有からみた空き家発生の特徴と所有者意識、管理上の課題と可能性を解明した。さらに、複数空き家を地域コミュニティが管理する事例における管理体制の成立要件を抽出した。地域コミュニティが地域関係者と連携しサブリース主体の管理体制を成立させ、収益を地域に再投資することで地域活動を活性化させており、自立した空き家管理の仕組みとして有効であることが明らかとなった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究で得られた成果により、中山間地域における人口減少下で居住環境の質の向上につながる実効性のある「低・未利用地や空き家活用支援」及び「管理体制」のあり方の検討に示唆を与えることができた。本研究の成果は、学術研究の知見として、研究対象以外の中山間地域の管理体制づくりへ応用できる資料を作成したことにとどまらず、民間団体や地方自治体が主催する公開シンポジウムなどの機会を通じて、空き家活用に携わる関係者に積極的に情報発信することで、実際の低・未利用地や空き家の管理運営に反映させることができた。

研究成果の概要（英文）：In this study, the actual circumstances and management measures taken related to vacant house management by a local community are investigated. To do so, a mountainous area in which a tendency has been shown for the amount of little used and unused land, as well as the number of vacant houses, to increase, was examined. First, this paper summarizes case studies and management issues in the five prefectures in the Chugoku region. Subsequently, this paper describes the characteristics surrounding the generation of vacant houses from the viewpoint of land ownership, owner consciousness, problems in management, and possibilities in instances where no management system exists. In addition, the characteristics of the management system are summarized in a situation in which multiple vacant houses are managed by the local community. It became clear that the sublease project run by the local community was effective as a mechanism for the independent management of vacant houses.

研究分野：都市計画

キーワード：低・未利用地 空き家 地域コミュニティ 共同管理 中山間地域

1. 研究開始当初の背景

日本では人口減少に起因する担い手不足により低・未利用の土地や建物(以下、空き家)が増加し、管理上での課題を多く抱えている。空き家問題は、単にまちの景観面だけでなく防犯・防災面を含めた居住環境の悪化につながる恐れがある。この状況は、過疎化や少子高齢化による人口減少が顕著な中山間地域では特に深刻であり、今後もさらに状況は悪化すると予想されている。また、中山間地域では不動産価値が都市部とは大きく異なるため、実情に沿った施策が必要となるが、中山間地域の空き家活用に関する研究は限られ、その課題や意義はいまだ不明点も多いのが現状である。こうした状況下で、新たな土地利用・管理の担い手を確保することが重要となる。空き家を限られた担い手で管理・活用する方法が急ぎ足で模索される中で、持続可能な管理の仕組みが求められている。加えて、空き家を片付けや改修することで活用できる状態にすることも重要となる。すなわち、空き家活用は、活用のための準備から維持管理まで一連で取り組む体制づくりも合わせて検討しなければならない。

2. 研究の目的

本研究は地域コミュニティによる空き家の管理(以下、共同管理)に着目し、その管理体制の実態を解明するとともに、中山間地域における実効性ある空き家の管理手法構築に向けた方策をまとめることを目的とする。結果として、人口減少下で居住環境の質の向上につながる共同管理体制に向けた提言を目指す。本研究では、以上の背景から3つの具体的研究課題を設定し、それぞれに対応する研究目的を設定した。

研究課題 : マクロスタディ : 地域コミュニティによる共同管理体制における先進事例の把握

共同管理は、持続的な管理手法として着目されるが具体的な計画論が確立されておらず、事例把握も十分でない。そこでまず、集落縮小が顕著な中国地方5県における共同管理の実態を確認する。次に、共同管理事例の管理上の課題、管理主体組織の概要、活動内容を明らかにする。

研究課題 : ミクロスタディ : 課題を抱え共同管理体制を持たない事例における課題の抽出

各自治体で危険空き家除去から、利用促進、管理不全解消、発生予防まで空き家等の問題に取り組み始めた一方で、空き家の管理者や所有者個人がその措置や支援を状況に応じて選択することが求められている。しかし、所在不明や遠方に居住する所有者が存在すると、所有者の意向は不明となり空き家対策に支障が生じるため、措置や支援は、空き家の状況だけでなく所有者の意向と合わせて検討する必要がある。このような課題を抱えるがそれを支援する体制を持たない事例として、人口減少の著しい鳥取県大山町A地区を対象に、地区全体の土地・建物所有と空き家のある土地・空き家の特徴や課題、所有者の将来に向けた意向を明らかにする。また、空き家化を将来予測するとともに、空き家になった際の活用しやすさを考察する。さらに、A地区の土地・建物所有からみた特徴と課題をまとめたうえで、A地区の特徴に合わせた空き家予防・活用を推進する際の課題も考察する。以上より、今後の空き家対策に向けた課題を抽出する。

研究課題 : ミクロスタディ : 地域コミュニティによる共同管理体制における成立条件の抽出

研究課題により抽出した先進事例の実態を解明する。具体的には、人口減少が顕著で空き家が増加している鳥取県鹿野町において、地域の複数空き家を管理・利用する団体であり地域住民で構成されるNPO法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会(以降、まち協とする)を対象とし、その体制の詳細を明らかにする。まち協が管理する空き家30件の管理・整備実態、建物の利用実態と利用者属性、利用状況を明らかにする。以上より、中山間地域における人口減少下で居住環境の質の向上につながる「空き家活用支援」や「管理体制」のあり方を考察する。

3. 研究の方法

ここでは、前述した各目的を達成するための研究方法を述べる。

研究課題 : マクロスタディ : 地域コミュニティによる共同管理体制における先進事例の把握

中国5県の町村へのアンケート調査を実施し、共同管理事例の存在を確認する。研究対象範囲は、集落縮小の恐れが強い中国地方5県の町村に、平成の大合併前H12現在に存在した旧町村を加えた226町村とする。町村市に合併した場合は市役所総合支所の地域振興課など共同管理実態に詳しい部署へのアンケート調査を実施し、共同管理体制を有する事例を抽出する。また、その管理を担う主体組織に関する情報を得て、先進事例を抽出する。

研究課題 : ミクロスタディ : 課題を抱え共同管理体制を持たない事例における課題の抽出

まず、ゼンリン住宅地図と大山町の調査による空き家調査資料に基づき地区内の空き家を把握する。また、大山町の土地台帳データを閲覧し、土地所有・土地利用状況を把握する。把握した土地所有者の住所地や住所地の状況から地区全体の土地の所有関係や特徴を明らかにし、把握したデータのうち空き家のある土地を取り出して土地所有の観点から分類することで、A地区の空き家のある土地の特徴を考察する。次に、A地区に居住する建物所有者を対象に所有する建物の特徴(築年数、増改築の有無等)、建物所有者の特徴(跡継ぎの有無、居留意向、空き家活用・予防対策への意見等)を把握するためのアンケートを実施する。加えてそのうち空き家所

有者に、所有する空き家の特徴(空き家化の理由、管理状況、空き家の今後の利用意向等)に関するアンケートを実施する。

研究課題：ミクロスタディ：地域コミュニティによる共同管理体制における成立条件の抽出

まず、管理者視点での分析として、まち協へのヒアリングを実施し、まち協による共同管理の全体像を捉えるとともに、まち協がサブリースすることによって共同管理する空き家 30 件の管理実態と、事業フローの特徴を解明する。また、まち協の決算報告書(2012 年～2020 年の 9 年分)を用いた文献調査により、サブリース事業フローに沿った資金の流れを可視化し、サブリース事業の全体像を考察する。そして、サブリース物件の片付け・改修整備内容および整備費用の特徴を明らかにする。さらに、利用者視点での分析として、空き家利用者を対象としたアンケートを実施し、利用者属性と利用状況を明らかにする。

4. 研究成果

ここでは、前述した研究手法により得られた知見とそれを基とした考察を述べる。

研究課題：マクロスタディ：地域コミュニティによる共同管理体制における先進事例の把握

まず、中国 5 県へのアンケート調査より、地域コミュニティによる空き家の共同管理事例を 44 件確認できた。その管理団体へアンケート調査を実施し 29 団体から回答を得た(回答率 65.9%)。29 団体の種類は、「自治会や町内会、これを主体とした住民の集まり」8 件、「営利を目的としない活動をする人の集まり」20 件、「企業」1 件だった。また、大半が 1 件の空き家を管理・利用する中で複数の空き家を管理する団体は 3 団体で、その中で 3 件以上の複数空き家を管理する団体は、30 件以上の空き家を管理する NPO 法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会(まち協)のみであった。中山間地域では複数空き家の共同管理事例が限られていることがわかった。その中でまち協を先進事例として詳細調査を実施することとした(研究課題)。

研究課題：ミクロスタディ：課題を抱え共同管理体制を持たない事例における課題の抽出

ここでは、中山間地域の一例として、鳥取県大山町 A 地区の土地・建物所有からみた特徴と課題をまとめたうえで、空き家予防・活用方法を推進する際の課題を考察した。

(1) 土地所有からみた A 地区の特徴：地区全体では複数土地所有者が半数近くを占めると共に、多くの土地を所有する土地持ちも存在する。これにより土地の所有関係が複雑化していると考えられる。空き家のある土地では、所有者の住所が地区内として登記されている空き家が多かった。しかし実際は所有者の住所が空き家だったり他人が住んでいたりと、法的な登記や相続をしていないことで土地所有者が所在不明となっている場合が多かった。

(2) 建物所有からみた A 地区の特徴や意向：住民アンケートの分析により、A 地区は跡継ぎが決まっていない家が 7 割あった。空き家に関する制度の利用意向としては利用したい人が約半数を占め、特に相談制度の利用意向が高かった。空き家・空き家所有者の特徴や意向は、空き家を週に 1 回以上使用しているものが最も多く、所有者が地区内に居住しているため使用・管理しやすい空き家が多いといえる。その一方で空き家の今後の予定は決めかねている人が多かった。

(3) 空き家へのなりやすさ：跡継ぎの不在や所有者の高齢化などの理由から A 地区で空き家化の可能性が高いものは 5 割を占めるが、そのうちの半数は空き家の事前登録制度や相談制度の利用意向のある人で占められていた。

(4) 空き家になった際の活用しやすさ：地区の建物のうち跡継ぎの不在や建物所有者と土地所有者の不一致などにより活用しにくいものが約 6 割を占めた。空き家入手に関する情報を得にくいことが空き家を活用する際の問題だと分かった。一方で、4 割は活用が想定できるため積極的な活用に向けた支援が望まれる。

(5) 空き家のレベル分けによる将来予測：将来の空き家になりやすさや活用しやすさの視点でレベル分けすることで、A 地区の詳細な状況を捉えるとともに、他地区でも応用可能な評価及び予測方法を提示できた。ただし、サンプル数が少ないことや、土地・建物の所有状況など入手しづらい情報が揃わないとレベル分けできないことが課題として残る。

以上のように、A 地区では建物状態だけでなく、所有や跡継ぎの状況に合わせた活用しやすさのレベル別の空き家対策が望まれる。また、A 地区では、所有する建物の現状に関わらず空き家の予防や活用に関する制度の利用意向が高い。しかし実際は、建物の状況に適した制度を自ら選択することを難しく感じており、制度選択への助言や支援が必要とされている。小規模自治体での空き家対策としては、まず、土地・建物の現状や将来予測などの情報が示された資料を用意し、その情報を手軽に取得できる仕組みを設けることや、所有者が適切な対策が取れるように気軽に相談できる場所を設けることや中間組織(仲介役)の存在が有効だと考えられる。

研究課題：ミクロスタディ：地域コミュニティによる共同管理体制における成立条件の抽出

ここでは、複数空き家を地域コミュニティが共同管理する事例として、まち協の取り組みをとりあげ、その実態把握とともに、以下のような管理体制の成立条件を抽出した。

(1) 複数の空き家活用手法：まち協の空き家活用手法は主に空き家の短期利用から順に、イベント会場として一時利用する「暫定利用」、空き家所有者から空き家を借り利用希望者にその空き家を又貸しする「サブリース」、まち協が空き家所有者から空き家を直接借りて飲食店などを経営する「直接利用」があり、この 3 手法を空き家やまち協の運営の状況に応じて柔軟に選択・採用していた。また、これら 3 つの手法は互いに課題点をフォローしていた。「暫定利用」や「直接利用」は「サブリース」事業への窓口の役割も担う。「暫定利用」のイベントで空き家を一時

利用することでその後の「サブリース」物件確保をスムーズに行うことができていた。これは複数の空き家を複数の手法で柔軟に管理することの利点といえる。従来、空き家は所有者個人がその使いみちを探るのが一般的である中で、この管理手法によって、まち協が仲介役となることで管理の視点がエリアに置かれた多様な空き家活用が展開していた。

(2)サブリース事業：サブリース事業は、まち協が中心となり空き家の所有者や行政、地域住民が協力し、そこに利用者が加わることで成立していた。サブリース事業は、一般的な不動産手続きに加えオリジナルなサポートメニューを持つことにより、空き家利用者の生活サポートを充実させることにも繋がっており、利用者（移住者）の満足度を高めていた。サブリース事業は2009年に事業を開始して以来、取り扱う物件数を増やしている。地域に根差したまち協が仲介役であるために、サブリース事業が幅広いニーズを持つ移住者を受け入れることに直結しているといえる。特に2014年以降は片付けや改修に助成金を活用するようにより、より一層安定してスムーズなサポートがされるようになった。さらに、サブリース契約終了後も利用自体は継続しているのは特筆すべき点だ。

(3)空き家サブリースを軸とした資金運用：まち協は必要に応じて補助金も活用しながら、自らも収益を得る自立した組織であった。事業収益の柱である空き家事業の収入からは人件費や空き家の修繕費などを賄い、余裕資産は地域に再投資し、直接利用（夢こみち・ゆめ本陣）や里山協議会関連など、地域活動を充実していた。空き家を活用することでエリアの環境・価値の向上をはかる。これは、空き家を活用してエリア全体をよくする、というエリアマネジメントと同じような目標であった。まち協の空き家活用の取り組みは「中山間地域版のエリアマネジメント」と捉えることもできる。その活動の中でもサブリース事業の安定した収益は他事業の経済的課題をフォローすることにもつながっていた。経済的にも自立しそれぞれの活動の選択・決定権を持つまち協が中心となって、移住者を集落に迎え入れる。まち協は空き家活用を通して、集落と関係が軽薄になりやすい空き家所有者と、新たに集落との関係を持つことになる利用者・移住者、地域住民を結んでいた。

以上のように、地域コミュニティが地域関係者と連携し、サブリース主体の共同管理体制を成立させていた。地域コミュニティが主体となることで空き家や利用者・所有者の個別事情に寄り添った空き家活用手法となっていた。また、空き家サブリース事業は、得た収益を地域に再投資することで地域活動を活発化させる自立した仕組みとして有効であることが明らかとなった。行政や空き家所有者、地域住民が一体となって空き家活用を行い、事業展開する手法は、中山間地域の空き家問題解決の一助となると考えられる。しかしながら、サブリースをはじめとする空き家活用事業は相当な労力と時間を要する。例えば「空き家深し」や「利用者深し」には行政に蓄積されたデータを用いて課題で挙げた空き家の将来予測情報等を作成・活用できるようにすることや、利用希望者に開示する空き家情報をデジタル化するなど、効率化や支援の検討も必要となる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計1件（うち査読付論文 1件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 田川 桜, 小椋 弘佳, 細田 智久	4. 巻 第26巻第64号
2. 論文標題 大山町A地区における空き家の状況と活用可能性に関する研究	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本建築学会技術報告集	6. 最初と最後の頁 1120-1125
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aijt.26.1120	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計6件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 西尾 拓朗, 小椋 弘佳
2. 発表標題 いんしゅつ鹿野まちづくり協議会のサブリース事業における利用者属性と空き家改修実態に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会中国支部研究報告集 日本建築学会中国支部 編 44, pp.633-636
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 西村 亮佑, 小椋 弘佳
2. 発表標題 いんしゅつ鹿野まちづくり協議会による複数空き家のサブリース事業に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会中国支部研究報告集 日本建築学会中国支部 編 43, pp.606-609
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 田川 桜, 小椋 弘佳, 細田 智久
2. 発表標題 大山町A地区における空き家の状況と将来的課題に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会中国支部研究報告集 日本建築学会中国支部 編 43, pp.602-605
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 小椋弘佳
2. 発表標題 地域住民団体による複数空き家の管理・利用実態に関する研究 - いんしゅう鹿野まちづくり協議会の取り組みを対象として -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集 (北陸) No.6017 pp.39-40
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 田川 桜, 小椋 弘佳, 細田 智久
2. 発表標題 大山町A地区における土地所有からみた空き家の特徴に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会中国支部研究報告集 日本建築学会中国支部 編 42, pp.787-790
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 小椋弘佳
2. 発表標題 街なみ環境整備事業をきっかけとした住民主導のまちづくりの発展状況に関する研究 鳥取市鹿野町鹿野地区を事例として
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2017年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 いんしゅう鹿野まちづくり協議会	4. 発行年 2021年
2. 出版社 ナカニシヤ出版	5. 総ページ数 272
3. 書名 地域の未来を変える空き家活用	

〔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
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------