

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 6 月 17 日現在

機関番号：13301

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2011～2013

課題番号：23560721

研究課題名(和文) 歴史的家屋の継承促進のための空き家バンクシステムの実態と課題に関する研究

研究課題名(英文) Study on Actual Conditions and Problems Concerning Vacant House Bank System to Promote Succession of Historic Houses

研究代表者

小林 史彦 (Kobayashi, Fumihiko)

金沢大学・環境デザイン学系・講師

研究者番号：70293371

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,300,000円、(間接経費) 990,000円

研究成果の概要(和文)：全国296の空家バンクの分析をした。バンクは物件収集、マッチング、入居後支援の3システムで構成されるが1つに偏るものや1つも充実していないものが多く、行政が運営するものでその傾向が強く官民連携のものはバランスがよい。

奈良県下で町家バンク事業に取り組む団体からなる大和町家バンクネットワークは、中間支援機能を担う奈良まちづくりセンターを核に大和まちづくりネットワークが先行的に機能していたこと、先進地区がノウハウを提示し後発地区をリードしたことがネットワーク成立条件であった。地区間でバンク準備段階に差があったが、ネットワークの支援プログラムにより、後発地区も短期間にバンクを開設し得ていた。

研究成果の概要(英文)：Vacant house bank systems were mainly consisted of 3 sub systems; property finding, matching, support after moving in. The balance of subsystems were poor in banks run by local governments alone, while those run under cooperation between governments and other bodies were relatively diverse in terms of sub systems.

Findings on Yamato Machiya Bank Network, a wide regional vacant bank system of historic houses in Nara Prefecture, are as follows. Factors that enabled the realization of the network were; the existence of a community development network coordinated by Nara Machidukuri Center, the leadership of advanced districts such as Imai-cho. The supporting programs by the network was effective and enabled following districts to catch up in a short period of time and to organize their own vacant house bank system.

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：歴史的な家屋 空家バンク

### 1. 研究開始当初の背景

公共政策としての歴史的集落・町並みの保存・活用は、主として文化財保護や景観保全、観光振興という観点から取り込まれ、伝統的建造物群保存地区制度や地方自治体による独自条例等の運用、さらには景観法の新設など、一定の成果を挙げてきている。一方で、歴史的集落・町並みを有する地域では、人口の高齢化や歴史的な家屋維持費の高さなどを背景として、歴史的な家屋の空家化が問題となっている。このような問題は、国や地方自治体による町並み保存地区指定を受けている地区だけの問題ではなく、京都市や金沢市のような中心市街地全体に多くの歴史的な家屋が点在する地域でも発生している。このような中で、現住世帯や事業所による家屋維持への自助努力に対して支援を行うという従来の歴史的集落・町並み保全の事業スキームの限界が明らかになりつつある。1990年代後半からの京都市における町家ブームに代表されるように、歴史的な家屋に対する需要は確実にあると考えられる。しかし、我が国の不動産市場では、歴史的な家屋は単なる中古住宅、あるいは「古家屋付き土地」とされるケースが多いと予想され、家族・親族の枠を超えた歴史的な家屋の流通を実現する上では課題が多いと考えられる。そこで、従来の不動産業者とは異なる主体が、遊休化した歴史的な家屋の所有者と新規利用希望者を繋ぐ方策の検討・実践を行う事例が各地で見られるようになってきている。本研究では、このような空家流通のための新たな主体による物件紹介の仕組みを「空家バンク」と呼ぶことにする。

歴史的な家屋の継承に関する既往研究には、現住世帯のライフサイクルや住宅改善行為、あるいは歴史的な家屋や歴史的集落・町並みを擁する地区の住宅・住環境問題との関係に着目して、歴史的な家屋の継承や居住継続上の問題点を明らかにし、上述した既存の事業スキームの改善方向を検討したものが多いが、歴史的な家屋を継承する主体が存在するという前提に立った既存の事業スキームの限界が明らかになりつつある中で、上述した空家バンクのような物件提供者と新規利用希望者のマッチングを行おうとする新たな取り組みの実態を把握し、その成果と課題を明らかにすることは急務であると考えられる。

### 2. 研究の目的

歴史的な家屋の所有者と新規利用希望者のマッチングを行う新たな取り組みである空家バンクに着目し、その実態と成果、課題を明らかにすることを目的とする。そのために全国的な空家バンクの取り組み実態の典型的把握、およびそれら空家バンクを構成するシステムの把握を行う。次に事例調査を通じて、歴史的な家屋の流通を担う主体に求められる要件、流通のためのシステム構成の要件を明らかにする。事例としては、空家バンクの

先進的事例と考えられる広域的なネットワーク形成による空家バンク事業を展開している「大和・町家バンクネットワーク」とそれに参画する奈良県内の11地区を取り上げ、空家バンクの設立・運営手法を共有するプログラムの内容・構成を明らかにする。更に各地区バンク運営主体がネットワークを形成して事業を展開することによるメリットを明らかにし、またそれぞれの主体の特性と必要となる支援の関係について把握する。

### 3. 研究の方法

空家バンクの全数的把握、事業の概要の把握、運営主体の組織形態の把握、各システムの内容や課題、システム構成の把握を行う。その方法は以下の通りである。

#### (a) 空家バンク事業の全数把握

まず、我が国における空家バンクの全数的な把握を行った。把握は行政が運営するものと民間が運営するものに分けて行い、インターネット検索により把握を行った。

#### (b) ホームページを用いた空家バンク事業のシステム構成の概要把握

(a)で把握した空家バンクのホームページを閲覧し、空家バンクを構成するシステムの種別やシステムの内容、全体の構成や連携している団体、事業目的などについて概要を把握し、本研究において空家バンクの構成を分析するに際しての枠組みを設定する。

#### (c) 全国的空家バンク運営主体を対象とする郵送調査

(a)で把握した事業の運営主体全454件(行政主導と判断したもの419件、行政以外主導と判断したもの35件)を対象に12月から1月にかけて調査票を用いた郵送調査を行った。内容は事業の目的や開始時期、組織などの概要について、各システムの内容、課題について、歴史的な家屋の取り扱い方針、それらを含む割合とその動向、ニーズ、取り扱う上での課題などについてであり、行政にも民間にもほぼ同様の内容である。返送のあった約70%、317件のうち、事業未実施などで対象外にした21件を除いた296件を本研究の対象とし、それらの分析を行い、システム構成類型把握を行った。

「大和・町家バンクネットワーク」とそれを構成する空家バンクに関する事例研究の方法は以下のとおりである。

「大和・町家バンクネットワーク」の活動については事業報告書や、各地区バンク運営主体の事業報告書・ホームページ・ニュースレター等を参照し、「大和・町家バンクネットワーク」を構築するまでに行われたプログラムや地区バンク運営主体が実施したまちづくり活動の時期関係や実施主体を把握した。それらの資料を基に年表を作成し、各地区バンク運営主体が空家バンク事業を実施するまでの経緯を整理した。

また「大和・町家バンクネットワーク協議会」事務局に対してヒアリング調査を実施し、

ネットワークの形成過程や、設立までに行ったプログラムについて把握した。さらに各地区バンク運営主体に対してヒアリング調査を行い、ネットワーク参画の経緯や地区バンク運営を行う上での問題点、ネットワーク参画によるメリットなどについて調査を行った。また地区バンク運営主体と地縁組織の関係や、地区における認知性の獲得プロセスについての把握も行った。

#### 4. 研究成果

##### (1) 全国的な空家バンクの取り組み実態の類型的把握

今回の調査で全国に空家バンク事業が約450件存在することがわかった。また返送があり、研究の対象とした296件では、歴史的家屋に特化したものが22件、特化していないが実績があるものが100件存在した。入居希望者の歴史的家屋のニーズは平均して1.6割ほどであり、半数以上の入居者が歴史的家屋に入居したいという地域が30件以上存在した。

物件収集上の課題としては、「賃貸や売買に消極的な所有者が多い」が最も多いため、地域の役員などやバンク運営主体が積極的に働きかける「地域連携型」、「運営主体調査型」とそれらを含む類型が望ましい。特に歴史的家屋の残存する地域では昔からの地域のコミュニティが根付いていることが多いと考えられることから歴史的家屋に関しては「地域連携型」およびそれを含む類型が望ましいと考えられる。

歴史的家屋の物件収集時に、所有者は負担を減らす契約方式などを知らず、改修費が負担になると思いこみ貸し渋ることが課題となると考えられる。特に歴史的家屋に特化していない運営主体にそういった知識がないと考えられ今後の課題である。

物件調査システムについての課題として歴史的家屋に特化していない事業での歴史的家屋の専門知識の不足が考えられる。解決策としては金沢市のように建築士会と連携するなど、そういった知識を持った主体との連携が必要となる。

物件情報提供システムについては空家の情報は防犯や近隣住民の目などから情報を広く公開することにデリケートなことが多いため、「制限型」、「対面型」が望ましいが、入居希望者を多く集めるには、広く公開することも重要である。篠山市のように所有者が公開・非公開を選択可能にするなど、これらを組み合わせた方法を採用することが重要である。

契約システムについては、歴史的家屋の場合は改修費が高額になり所有者の負担が大きくなるが、そういった所有者の負担を軽減できる方法やノウハウを持っていない不動産業者も存在する。運営主体や連携する主体が行う以外の方法ではこういったノウハウをどう伝えるかが課題である。歴史的家屋に

特化した事業では運営主体や連携する主体がそういったノウハウなどがある程度持っていると考えられるが、当該物件を扱う不動産業者が行う方式の場合、交渉時に運営主体などのメンバーが立ち会う、もしくはそうした業者にノウハウなどを知らせる体制を整える必要がある。

空家バンクが対象とする農村地域などや、歴史的家屋が残る地域では地域の付き合いなどが都市部と異なることや歴史的家屋では興味本位の希望者の存在からのトラブルを防ぐためこうしたマッチングの取り組みが必要になってくる。しかし全体で「組みみなし型」が35%存在し、特に行政主導の歴史的家屋に特化した事業ではマッチングのための取り組みを行っていないことが多く課題である。

こうしたマッチングの取り組みは地域によって必要な取り組みは大きくことなるが予想され、地域に合わせた取り組みが必要である。

歴史的家屋を取り扱う上では改修費が大きな問題となることから改修の相談・改修補助は重要である。行政が運営主体に入っているものは「家屋の改修資金の補助」が「行政以外の主体のみ」が多く、逆にその他については行政以外の主体を含む類型で多い。また「特に行っていない」が「行政のみ」、「行政以外の主体のみ」でそれぞれ44%、50%と行政とそれ以外の主体で運営することが重要である。

歴史的家屋を取り扱ったことがあるものが35%、取り扱いの割合は平均で3.3割、入居希望者の割合は平均で1.6割、歴史的家屋の取り扱い方針としては歴史的家屋に特化した事業は1割未満の限定されたものであることがわかった。そのため、歴史的家屋に特化していない事業でも積極的に取り組む必要があると考えられるが、歴史的家屋に特化していない事業で、今後運営主体が歴史的家屋の意識や知識をどう身につけていくか、もしくはそういった知識を持つ主体とどう連携するかが課題である

##### (2) 全国的な空家バンクのシステム構成

システム構成の類型は、行政と行政以外の主体で「バランス型」が多く、行政のみでは1つのシステムに偏っているものや、「低偏差値型」が多いためこのことから行政のみではバランスよく事業を行うことが難しく、バランスよく事業を行うためには行政と行政以外で運営することが望ましいと考えられる。

組織形態は「行政のみ」が大多数であり、行政のみで運営しているものは取り組みが少なく、行政と行政以外で運営しているものは充実した取り組みが行われており、システム間の偏りも少ないため行政のみで運営している主体は行政以外の主体とも連携すべきといえる。

またマッチングにおいては単に情報を提供するだけでなく、実際に体験してもらうこ

と、入居希望者の意向や人柄を把握することが重要と考えられるが行政主導の歴史的家屋に特化した事業ではマッチングのための取り組みを行っていないことが多く、単にハードの保全という意識だけでなく、地域のコミュニティや地域の活性化に寄与できるよう、マッチングを行う必要があるといえる。(3) 広域的空家バンク事例「大和町家バンクネットワークの運用実態と課題」

本研究を通じて「大和・町家バンクネットワーク」に参画する地区バンク運営主体は当初活動段階にばらつきがあり、また専門性や認知性といった主体の特性の観点からも多様であることがわかった。「大和・町家バンクネットワーク」は複数のプログラムを実施し、それにより五條新町や三輪では地区バンクの運営が開始するといった成果が上がっていることから、多様な地区バンク運営主体に対してネットワークを形成して町家バンク事業を展開するメリットが言える。

「大和・町家バンクネットワーク」による大きなメリットの一つとして、ネットワーク参画前は地区間で活動段階にばらつきが見られたが、ネットワークのプログラムを通じて比較的短期間でそのばらつきが小さくなったことがあげられる。

効果の大きいプログラムとして「空き町家情報の取りまとめ」がある。「大和・町家バンクネットワーク」に参画する地区バンク運営主体のうち空き町家の活用を目的として設立された団体は2団体のみであり、残り9団体は当初空き町家活用に向けた取り組みを行っていなかった。これらの主体は「空き町家情報の取りまとめ」をきっかけに所有者の調査や所有者への働きかけ等、空家活用に向けた活動を開始している。

また地区バンクサイト立ち上げ支援は、町家活用に向けた準備がある程度できている地区において、実際にバンクの運用を開始する後押しになっていることが明らかとなった。

各地区バンク運営主体の特性とプログラムとの関係についての分析より、「大和・町家バンクネットワーク」が実施したプログラムが各主体の不得意な分野を補う効果があることがわかった。

地区バンク運営主体の専門性については、参画する11団体全てにおいて不動産関連の専門性が不十分であるということがわかった。「大和・町家バンクネットワーク」では不動産協会や宅建協会とも関連を持っており、そういった団体との協力により不動産契約書の作成などを行っている。このプログラムが地区のバンク事業が開始し実際の不動産契約を行う段階の複数の地区において有効であったことが明らかとなった。不動産の専門性を補うプログラムは現段階では契約書の作成のみであるが、不動産契約に関してはノウハウがなく運用に向けて不安を感じている地区バンク運営主体もあるため、こう

いった主体に対して「大和・町家バンクネットワーク」として不動産関連の知識を有するメンバーを派遣しサポートにあたらせるなどの人的な支援をしていくことが必要になると考えられる。

また地区バンク運営主体の認知性についても各地区ではばらつきが見られ、三輪のように十分な協力が得られていない運営主体も見られた。地域からの認知性が不十分な運営主体は町家活用に向けた空家調査や物件収集が行えないという問題が発生していたが、「大和・町家バンクネットワーク」が活動主体となり地区バンク運営主体は「大和・町家バンクネットワーク」の一員として活動することにより地域からの協力が得られやすくなったという効果も見取れる。

認知性が十分でないことによって活動が行いにくい地区バンク運営主体に対するサポートを行うにあたって、奈良県や各市などの行政機関が「大和・町家バンクネットワーク」に参画していることも大きく影響している。行政が関与していることによって「大和・町家バンクネットワーク」の地区住民に対しての信頼性が確保され、またそういった団体のプログラムとして活動することによって地区からの協力が得やすくなるといった効果も見られる。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計1件)

Fumihiko KOBAYASHI, Mitsuhiko KAWAKAMI, "Effects of Open House Program of Historical Houses -Case of Machiya- Junyu in Kanazawa City-", Journal of International City Planning, pp.365-372, Taiwan Institute of Urban Planning, 2012

[学会発表](計1件)

Fumihiko KOBAYASHI, "Effects of Open House Program of Historical Houses -Case of Machiya- Junyu in Kanazawa City-", International Symposium on Urban Planning 2012, 2012.8, Taipei, Taiwan

[図書](計0件)

[産業財産権]

出願状況(計0件)

取得状況(計0件)

[その他]

なし

#### 6. 研究組織

(1) 研究代表者

小林 史彦 (KOBAYASHI, Fumihiko)  
金沢大学・環境デザイン学系・講師

研究者番号：70293371

(2)研究分担者 なし

(3)連携研究者 なし