

空き家の地域的活用におけるリスクマネジメント構築に関する研究
 一新潟県三条市の取り組みに着目して－

A Study on building risk management of the regional utilization of vacant houses
 - Focusing on the vacant house renovation of Sanjo City, Niigata -

○小見拓実¹, 落合正行², 石川秀才³, 島田龍之介¹
 Takumi Komi¹, *Masayuki Ochiai², Hidetoshi Ishikawa³, Ryunosuke Shimada¹

Abstract: The purpose of this study is to clarify the benefits and risks of regional utilization of vacant houses in Sanjo City, Niigata. As a result, it clarified following: (1) Types in which the city is involved have continuity issues, (2) Types led by non-profit corporations are easier to revitalize the region, and (3) Types of transactions between individuals have issues with information sharing.

1. 研究目的；近年、空き家をコミュニティカフェや高齢者の居場所等の地域で活用する「空き家の地域的活用」が増加している^{1) 2) 3)}。こうした取り組みは、特に地方都市において中心市街地活性化や移住促進対策として重要視されており、自治体も積極的に補助を行うなど推進している⁴⁾。しかし、特定少数が利用する住宅を不特定多数が利用する施設として改変することは様々なリスクを伴うことから、空き家の地域的活用に対応したリスクマネジメントの構築が求められる。

そこで本研究では、地方都市の中でも空き家率が全国平均に近く都市部から農村部の多様な地域性をもつ新潟県⁽¹⁾内の、空き家の地域的活用が進む三条市を対象に、その取り組み実態を明らかにするとともに、空き家の所有・借用形態に着目し、地域的活用に関わる利点やリスクについて明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法；以上より、表1に示す調査を行った。

3. 結果および考察；表1の調査の結果、抽出した三条市内の空き家の地域的活用8事例を所有・借用形態ごとに、三条市が介入する「自治体介入型」、非営利法人が主導する「非営利法人主導型」、個人同士の関係の「個人間型」の3タイプに分類した。これらタイプごとに各事例の建物概要および関係者、活用補助制度を整理したものが表2であり、タイプごとに各事例の所

有・借用形態を図化したものが図1である。以降はこれらをもとに考察する。

(1) 自治体介入型；表2(A)より、全8事例のうち、三条市が移住者向け住宅に改修した事例①『移住促進住宅』と移住体験ができるゲストハウスに改修した事例②『村長の家』、三条市が所有する歴史建造物を中心市街地の拠点施設とした事例③『TREE』の3事例は、いずれも所有・借用関係に三条市が介入していることがわかった。中でも、事例①②は三条市が空き家の所有者と賃貸借契約を締結し改修工事を行ったうえで、入居者に転貸または運営・管理を委託していることがわかる(図1(A)-a)。このような場合、図1(A)-bに示す通り、自治体が介入することで所有者や入居者の信頼や安心感が得やすい他、空き家を利用したい入居者・運営者と所有者とのマッチングが図りやすいという利点がある一方、市の予算の減額または削除があった場合、所有・借用関係が崩れてしまうというリスクがあることが聞き取り調査から捉えられた。

(2) 非営利法人主導型；表2(B)より、全8事例のうち、「NPO法人えんがわ」によって交流スペースとした事例④『えんがわの土間』と、「(一社)燕三条空き家プロジェクト」によってチャレンジショップと移住者向けゲストハウス・住宅にした事例⑤『三-me』の2事例どちらも、まちづくり活動を行う非営利法人が空き家の地域的活用を主導していることがわかった。中でも、事例⑤では「(一社)燕三条空き家プロジェクト」が空き家の所有者と賃貸借契約を締結し、三条市の「中心市街地空き家改修事業等補助金」等を活用し改修・運営を行っていることがわかる(図1(B)-a)。このような場合、図1(B)-bより、団体間のネットワークを活かして空き家の物件情報が得やすい他、法人格を有しているため公的補助が得やすく、空き家の地域的活用が円

表1 調査概要

①三条市の空き家の地域的活用事例の抽出	
調査対象	三条市内の物件
調査期間	2023(令和5)年5月8日(月)～7月21日(金)
調査内容	三条市から提供された空き家活用事例30件(webサイト ^{5)~7)} および三条市地域経営課への聞き取りを元に空き家活用事例を把握し、地域的活用事例を抽出した
②現地調査および聞き取り調査による把握	
調査対象	三条市内の空き家の地域的活用8事例
調査期間	2023(令和5)年8月22日(火)～8月23日(水)
調査内容	対象物件8事例の現地調査および所有者または借主者への聞き取り調査を行い、建物概要および関係者、活用補助制度を把握

1：日大理工・学部・まち 2：日大理工・教員・まち 3：開志専門職大学事業創造学部・准教授

表2 所有・借用形態ごとの建物概要・関係者・活用補助制度

所有・借用形態	(A) 自治体介入型			(B) 非営利法人主導型		(C) 個人間型			
	事例名称	①移住促進住宅	②村長の家	③TREE	④えんがわの土間	⑤三-me	⑥SANJO PUBLISHING	⑦クチーナ・トシキ	⑧そいんどん
(1) 建物概要	建物外観								
	使用用途	移住者向け住宅	ゲストハウス (移住体験施設)	中心市街地拠点施設	交流拠点	チャレンジショップ/ゲストハウス/移住者向け住宅	本屋/喫茶店/編集室	レストラン/住宅	物販
	築年数	122年	約30~40年	前: 80年後: 100年	前: 明治期建設後: 昭和期改修	35年	約30年~40年	70年	45年
(2) 関係者	構造/階数	木造/地上2階	木造/地上2階	木造/地上2階	木造/地上2階	S造/地上3階	S造/地上3階	木造/地上2階	木造/地上2階
	所有者	個人A	個人A	三条市	NPO法人えんがわ	個人A	個人A	個人B	個人A
	貸主	個人A/三条市	同上	—	—	同上	同上	—	同上
	借主	三条市/入居者	三条市	—	—	(一社) 燕三条空き家プロジェクト	個人B	—	個人B
(3) 活用補助制度	運営者	—	(株) 下田村	(株) TREE	NPO法人えんがわ	同上	同上	個人B	有志団体
	活用補助制度	—	・三条市の運営補助金 ・その他補助金	・三条市の運営補助金 ・その他補助金	・中心市街地空き家改修事業等補助金 ・その他補助金	・中心市街地空き家改修事業等補助金 ・その他補助金	・中心市街地空き家改修事業等補助金	・地域おこし協力隊起業支援補助金 ・その他補助金	—

[凡例] 個人A: 空き家の元の所有者 個人B: 購入者, 借用者, 運営者

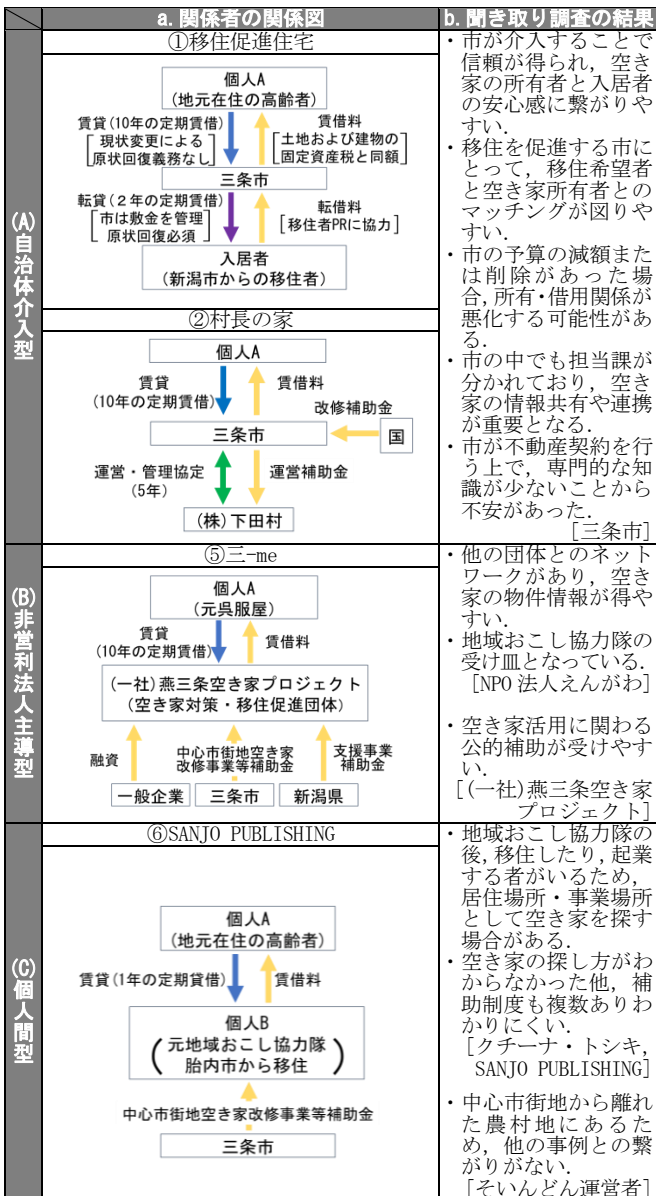


図1 所有・借用形態ごとの関係者の関係図および聞き取り調査結果

事例⑤でも移住者向け住宅を組み込むなど、空き家の地域的活用を通して地方再生に繋げる動きが現地調査から捉えることができた。

(3) 個人間型; 表2(C)より, 全8事例のうち, 移住者が空き家の所有者個人と売買契約または賃貸借契約を締結し, レストラン兼住宅とした事例⑥『SANJO PUBLISHING』, 本屋等の店舗とした事例⑦『クチーナ・トシキ』, 個人間で賃貸借契約を締結し, 地元の有志団体が地域の山菜や野菜, 手作り雑貨を販売するスペースとした事例⑧『そいんどん』の3事例が, 個人間で所有・借用関係にあることがわかった。中でも, 事例⑥では「地域おこし協力隊」の活動がきっかけで地元の空き家所有者と賃貸借契約を締結し, 三条市の「中心市街地空き家改修事業等補助金」を活用し改修と運営を行っていることがわかる(図1(C)-a)。このような場合, 図1(C)-bより, 個人が直接物件を探すため空き家の情報が得にくい他, 改修や事業立ち上げに関する補助制度の情報も得にくいといった課題が聞き取り調査から捉えることができた。

4. まとめ; 以上より, 本研究では新潟県三条市対象に, 市内にある空き家の地域活用8事例を所有・借用形態ごとに3タイプに分類し, 空き家の地域的活用における利点およびリスクを明らかにした。

補注; (1) 2018 (平成30) 年度住宅・土地統計調査によると, 全国の空き家率の平均値が13.6%に対して新潟県は14.7%である。
参考文献; 1) 落合正行・岡田智秀: 「遊休建物の地域的活用に関する基礎的研究 - 東京都文京区社会福祉協議会の「地域の居場所づくり」に着目して -」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (関東), pp.497-498, 2020.9/2) 落合正行・岡田智秀・土橋悟: 「遊休建物の地域的活用に関する基礎的研究(その2) - 東京都文京区「氷川下つゆくさ荘」の取り組みに着目して -」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海), pp.601-602, 2021.9/3) 落合正行・岡田智秀: 「遊休建物の地域的活用に関する基礎的研究(その3) - 東京都文京区「こびなたぼっこ」の取り組みに着目して -」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (北海道), pp.519-520, 2022.9/4) 熊本県 HP, <https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/117/141551.html> (最終閲覧日: 2023.9.11) /5) 三条市 HP, <https://www.city.sanjo.niigata.jp/soshiki/shimimbu/kankyoka/scikatsuanzen/akiyotoppage/index.html> (最終閲覧日: 2023.9.11) /6) 三条市 HP, <https://www.city.sanjo.niigata.jp/soshiki/shimimbu/chiiikikeika/community/13772.html> (最終閲覧日: 2023.9.11) /7) 三条市 HP, <https://www.city.sanjo.niigata.jp/soshiki/shimimbu/chiiikikeika/chukathu/1022.html> (最終閲覧日: 2023.9.11)

滑に進みやすいという利点があるという。また, 事例④では「地域おこし協力隊」の受皿となっている他,