

空き家の新たな可能性 —コミュニティ拠点としての活用法—

移住・交流推進課 進藤 加奈恵
地域リーダー養成課 中村 行博
情報・広報グループ 吉岡 実紀

目次

1	はじめに	1
(1)	調査の背景	1
(2)	調査の目的	2
2	調査内容	2
(1)	鹿児島県「かごしま空き家活用コンテスト」	2
①	鹿児島県の概況	
②	鹿児島県の空き家をめぐる状況	
③	「かごしま空き家活用コンテスト」事業内容	
④	取組の効果	
⑤	今後の展望	
(2)	一般社団法人民家再生協会かごしま	6
①	団体設立の経緯及び概要	
②	事業内容	
③	令和元年度かごしま空き家コンテストへの提案内容	
④	今後の活動展開及び展望	
3	おわりに	8

1. はじめに

(1) 調査の背景

日本では、急速な人口減少や核家族化・単身化、既存建築物の老朽化などに伴い、空き家が年々増加している。空き家が長期間放置されると、景観や生活環境が悪化するだけでなく、不審者の不法侵入などによる治安の悪化や放火による火災の危険、建物の老朽化による倒壊の危険が増加するなど周囲に多大な悪影響を及ぼす。

総務省統計局が平成30年に調査した「住宅・土地統計調査結果」(図2)によると、空き家数は昭和63年以降の30年間で約2.1倍に増加し、空き家率は過去最高の13.6%に到達しており、これに比例して適切な管理が行われず放置される空き家が年々増加していることが考えられる。これらの多くは、撤去に多額の費用を要することに加え、更地にすると住宅用地特例による減税措置が適用されなくなることなどを理由に放置しておいた方が得策という意図が働いているものと推測される。

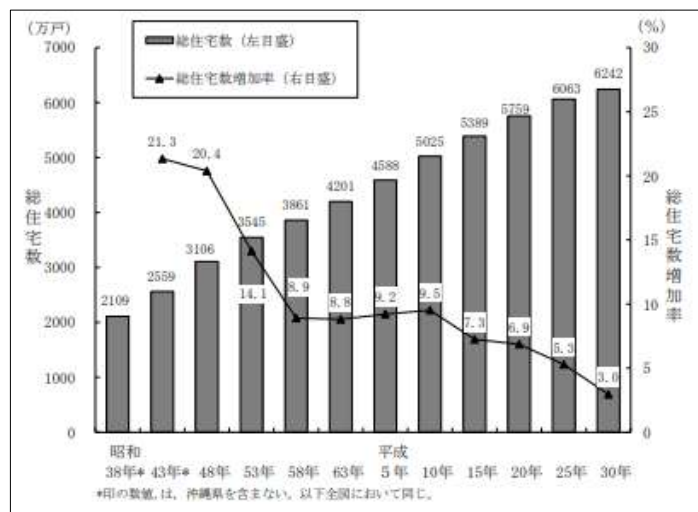


図1 総住宅数及び増加率の推移 (昭和38年～平成30年)

総務省統計局が平成25年に調査した「住宅・土地統計調査結果」の結果を元に株式会社野村総合研究所が算出した今後の空き家率(図3)は、2023年に21%、2028年に25.5%、2033年には30.2%に上昇すると予測されている。

この状態を打開すべく、国土交通省は平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)」を制定した。空家特措法は、地域住民の生命・身体・財産の保護に加え、生活環境を保全するために空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域振興への寄与を図ることを目的としている。国が策定する基本方針に基づ

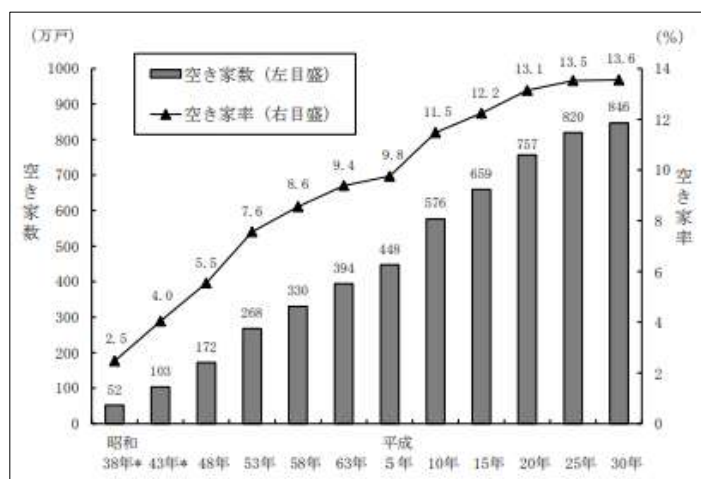


図2 空き家数及び空き家率の推移 (昭和38年～平成30年)

き、市町村は地域の特色に合わせた空き家等対策計画を策定することができる。



図3 総住居数、空き家数および空き家率の実績と予測結果 ※出展：株式会社野村総合研究所

(2) 調査の目的

日本の住宅は、戦後大きく変化していると言われている。何世代にも亘り住み続ける従来のスタイルから、1世代のみが居住し、その子世代が独立すると別に住宅を新築するスタイルへと変化した。欧州やアメリカでは、住宅を含む新築建物を建設する際に厳しい審査基準があるため、空き家が発生した際はまず初めにその利活用が検討されるが、日本はこうした審査がなく容易に建物を新設できることから、空き家の利活用を検討せずそのまま放置されたまま新しい住宅を建てる傾向が強い。

こうした状況下では、空き家問題は根本的に解決されることはないと考えられるため、本調査では、空き家を利活用するための手法について調査し、それらがもたらす効果について考察する。

2. 調査内容

(1) 鹿児島県「かごしま空き家活用コンテスト」

① 鹿児島県の概要

鹿児島県の人口は157万4,592人(令和4年1月1日現在)、総面積は9,187km²で本土の最南端に位置する。種子島、屋久島、奄美群島をはじめとして多くの離島があり、その

面積は県の約 27%を占めている。2,643 kmにもものば長い海岸線を持ち、太平洋と東シナ海に囲まれた南北約 600 kmに亘る広大な県土を有している。

②鹿児島県の空き家をめぐる状況

鹿児島県の空き家率は高く、平成 10 年以降の住宅・土地統計調査において全国平均を上回る状況が続いている。平成 30 年度にの調査では、全国平均が 13.6%であるのに対し、県の空き家率は 19.0%で、全国第 6 位であった。居住目的のない空き家率に至っては全国第 2 位という状況であり、県では危機感を募らせている。

空き家問題に対応するため、平成 28 年 8 月に県・市町村・関係専門家団体等で構成される「かごしま空き家対策連携協議会（以下「協議会」という。）」が設立された。

空家特措法において、都道府県は市町村が行う空き家対策の支援に努めることとされ、関係専門家団体等の連携支援が示されていることと、県議会から連携体制の構築についての政策提言がまとめられたことがきっかけとなり、空き家対策の第一歩として協議会が設立された。

協議会は、県内における適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に及ぼす深刻な影響から地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、生活環

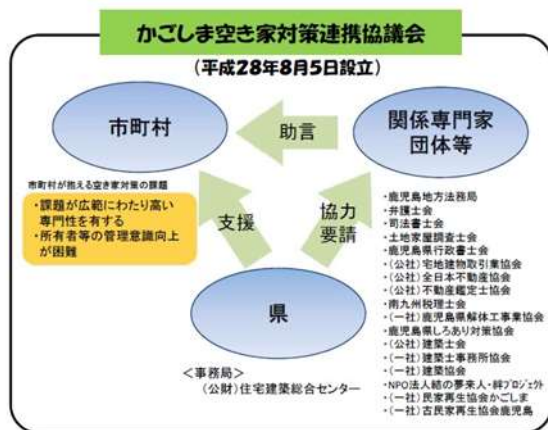


図 4 かごしま空き家対策連携協議会の概要図

境の保全を図り、併せて空き家等の活用を促進するため、国・県・市町村及び関係専門家団体等が一体となり、空き家等の適正管理や利活用の促進等の総合的な観点から空き家対策を推進していくことを目的としており、県内市町村への専門家派遣事業や研修会を実施している。空き家対策の普及啓発を図るために、国土交通省の「先駆的空き家対策モデル事業」を活用し、平成 28 年度に「空き家対策実務者のための手引書」を作成している。

③「かごしま空き家活用コンテスト」事業内容

空家特措法の施行後、一部の県内市町村や地域、NPO 法人などの団体は、様々な観点から空き家を有効活用するために、空き家バンクの運営や移住者向け住宅整備などに取り組んできた。しかし、空き家バンクの物件登録や成約件数は増加せず、空き家対策が進展しないといった課題に直面していた。

県は、この状況を打開するためには「空き家に関する情報を県民に対しても発信することが必要である」との考えから、空き家活用の促進を図るために「かごしま空き家活用コンテスト（以下「コンテスト」という。）」を立案した。

コンテストは、空き家活用に関する県民の意識啓発・醸成促進を目的としており、「空き家を地域の宝に！」をキーワードに、取壊しや撤去という選択をせずに、空き家を利活用できる事例やアイデアを募集した。応募された事例やアイデアは県のウェブサイトなどで公開し、市町村や移住希望者、県民などに発信した。

コンテストはアイデア部門と事例部門から構成され、アイデア部門への応募は、県内のどの地域を想定してのアイデアであるかの指定と、A3 用紙サイズの提案書 2 枚以内という決まりのみで、活用前の空き家が実在するかどうかは問われない。活用後の用途や改修の有無等についても制限なく、応募者は自由な発想で空き家の活用を提案することができる。事例部門への応募は、県内の空き家を実際に活用した事例を集めるもので、応募にあたっては A3 用紙サイズの提案書 1 枚にまとめることとしている。

応募作品の審査は 5 名の審査委員によって行われ、委員は移住部門と建築部門の行政関係者 2 名、行政以外の委員として新聞関係者、地域活動を行う団体の関係者、大学教授の 3 名で構成されている。審査委員は作品の審査だけではなく、コンテストの募集要領等の作成から携わっており、これまでに令和元年度と 3 年度に実施された。令和元年度の第 1 回コンテストには計 30 件（アイデア部門 21 件、事例部門 9 件）、令和 3 年度の第 2 回コンテストには計 24 件（アイデア部門 16 件、事例部門 8 件）の応募があり、応募者は県内外の建築関係者や NPO 法人、学生など多岐に亘った。

④取組の効果

県は、コンテストを通じて地域活性化につながる空き家活用のアイデアや活用事例を収集し、パンフレットにまとめて発信している。こうした活動が功を成して地元新聞やテレビなどのメディアから注目を集め、受賞者に対する特集が組まれるまでに発展したという。

第 1 回コンテスト後には、審査委員のほか県内の大学教授などから継続開催を望む意見が出るなど、好評であった。また、第 2 回コンテストで受賞した高校生から、「コンテストが地元



画像1 コンテストチラシ



画像2 取材の様子

について考える大きなステップとなった」という手紙が知事宛に届くなど、若い人が関心を持つ良いきっかけになったのではないかと県担当者は語る。

さらに、受賞作品からも反響が生じている。第1回コンテストのアイデア部門に応募した NPO 法人穎娃（えい）おこそ会空き家再生プロジェクトチームは、「南九州市穎娃町空き家再生ミュージアムプロジェクト～空き家再生の仕組みと繋がりが生み出す暮らしと仕事～」という作品で最優秀賞を受賞した。この作品は、現存する空き家を活用し、一般の方々が気軽に空き家について学び、空き家再生で必要とされる施工技術を取得するための研修や実践体験ができる拠点施設「空き家再生研究所（以下「研究所」という。）」を整備することで、地域を越えた空き家再生の気運や人材育成を図ることを目的とした提案である。研究所は、令和2年度に実際に整備された。コンテストは、受賞したアイデアを実現するために、整備に係る費用を助成することも特徴の一つである。研究所を拠点として、空き家再生のワークショップに参加した移住者が空き家の再生に挑戦したり、県内の NPO 法人が事業として空き家再生に乗り出したりと、研究所で得た知識を地域に持ち帰り、空き家改修に取り組むという動きが生まれている。県担当者は、これらの動きから空き家再生の気運が少しずつ高まっているのではないかと考えている。

⑤今後の展望

空き家は今後も増加すると予想されており、県では引き続き空き家対策を継続する意向である。また、空き家問題を対症療法的に考えるのではなく、空き家の発生を未然に防止することや、空き家問題に関心のない層に訴えかけることが必要と考えている。県では空き家発生の抑制に向け、令和3年度から住宅所有者等を対象とした取組を始めており、親が認知症になった時や、自分が歳をとった時に住宅をどうするのかなどを考える相談会の開催を支援しているという。

コンテストの応募者の属性は、建築関係者や学生など幅広く、空き家問題に関心を持ちその再生に先進的に取り組む人や団体が多かった。県は今後、若者、特に学生をターゲットとする事業の展開を検討している。学生を対象とする理由として、早い時期から空き家に関する意識の醸成を図ることで、空き家再生の担い手になり得ることを挙げている。また、学生の発信力や話題性に期待しており、空き家活用の情報発信を強化する予定である。

令和4年度の事業展開としては、コンテスト形式ではなく、地域住民と学生にスポットを当てた取組を予定している。例えば、近所にある空き家を地域に開かれた場所として活用するにはどうすべきかを考えるワークショップの開催など、学生が住民と共に空き家について考えることができる事業を行う予定だという。この取組は、学生と住民が地域の空き家について考えるきっかけとなり、多くの人々が空き家に目を向けることが空き家発生の抑制につながると考えられる。今ある空き家をどうするのかということは重要であるが、空き家を発生させないためにどうしたらいいかと考えることも重要な視点である。今後の

県の取組に注目したい。

(2) 一般社団法人民家再生協会かごしま

一般社団法人民家再生協会かごしま（以下「民かご」という。）は、伝統的木造建築を含む日本の民家及び町並みの保存や、空き家の有効利用などによる民家再生利用計画に寄与することを目的に様々な事業を展開している。第1回コンテストのアイデア部門において優秀賞を受賞した民かごの理事を務める岩田幸千氏に話を伺った。

①団体設立の経緯及び概要

県内には、空き家の増加により生じる地域課題を民間事業者が有するノウハウで解決できないかと考える経営者が多く存在した。その多くが、県内で行われる民家の安全と安心を推進する各種取組に参画しており、取組を通じて住宅リフォームの相談や建物状況調査、住宅診断などの活動を通じて、経営者同士のつながりが生まれた。これきっかけに「既存の建築物を守りたい」という共通の理念を持つ経営者が協力し、上記の目的を達成するために、平成29年3月に民かごが設立された。

民かごは、一級建築士やインテリアプランナー、一級・二級建築施工管理技士、増改築相談員、一級土木施工管理技士、宅地建物取引士、行政書士などの技能を有する会員（個人会員27名、法人会員1社、準会員1名、研修生18名）で構成されている（令和3年12月現在）。入会に当たっては、例会への体験参加及び代表理事のヒアリング並びに事務局からの留意事項説明などを経て、全理事の合意により承認される。

②事業内容

民かごでは、日本古来の民家の保護とともに、既存及び新築民家の調査・研究、情報交換を通じて長期に亘り使用できる民家の情報公開及び相談に関する事業に取り組んでいる。主な活動として、六つの「目的を達成するための事業」（表1）を実施しており、会員相互のコミュニケーションを図るために、これらの事業とは別に月に一度の例会を開催している。例会では、活動の進捗を共有するほか、各種テーマに基づくスキルアップ研修やワークショップに関する協議や連絡などが行われており、正当な理由なく四回連続して欠席することは認められていない。

1	民家に関する技術研究、指導及び相談に係る事業
2	民家に関する診断、評価及び相談に関する事業
3	民家の新築及びリフォームに関する企画、設計・監理及び施工斡旋事業
4	継承できる民家及び町並みの保存を通しての環境保全及び廃棄物抑制に係る事業
5	空き家対策に関連する相談及びその広報活動事業
6	前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業

表1 目的を達成するための事業 ※一般社団法人民家再生協会かごしま「概要」より抜粋

③第1回コンテストへの提案内容

民かごを設立し活動が軌道に乗りだした頃、会員の一人が「自らが所有する古民家を有効に活用するためにはどうすれば良いかを模索するも、明確な方向が定まらず苦勞している」と悩んでいた。その時に紹介されたのが、民かごで空き家対策のリーダーを務める岩田氏であった。日本では、賃貸も分譲も新築住宅への需要が高い傾向にあり、供給側が高く取引ができる新築を多く準備するために、既存の住宅が売れ残るという現象が起きている。岩田氏はリフォーム・リノベーションなどで空き家となった住宅を再生し流通させることが重要であるとの思いを持つ。古民家に限らず、空き家となった全ての建築物にはそれぞれに有効な活用方法があり、変貌する社会状況を見据え、困りごとの解決に寄与する取組が必要だと考えていた。

ちょうどその頃、県が第1回コンテストの募集を開始した。

「古民家を活用したい」という会員の思いと「地域課題解決のための企画構想や設計提案をしたい」という岩田氏の思いが合致し、両者で検討を重ねた内容を「空き家を活用した外国人就労者の研修支援」としてまとめ、コンテストのアイデア部門に応募した。

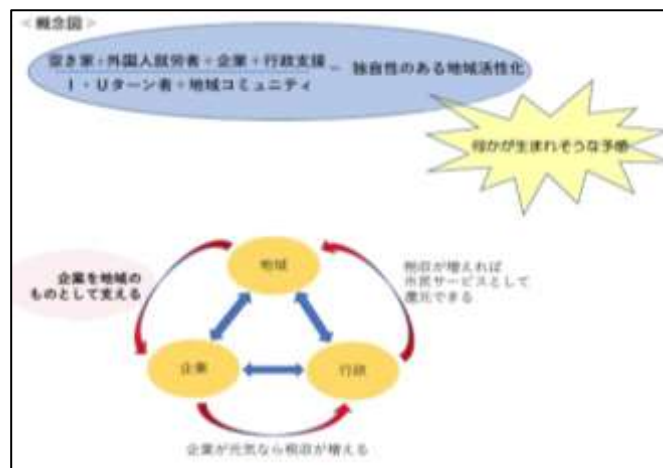


図5 空き家を活用した外国人就労者の研修支援の概要図

急増する外国人就労者に焦点を当てたもので、外国人は文化や習慣、マナーの違いから日本で生活する際に不安を感じるが、一方で外国人労働者は地域活性化に必要な存在であり、不安や不便を取り除き住みやすい環境の整備を目指す内容となっている。提案では、外国人就労者にとって心のよりどころとなる交流拠点を整備することで地域内に交流が生まれ、この交流を機に地域コミュニティが育まれることを通じて、独自性の高い地域力の形成を目指すことを提唱した。応募するにあたり、岩田氏は該当地域限定の提案ではなく他の地域の課題解決にも寄与したいとの考えから、模倣する価値のある取組として提案できるよう検討を重ねた。県内において類似した取組はないか、地域を巻き込むような仕掛けや仕組みが考えられているか、などに留意しながら、困りごとの解決に寄与できる提案を模索した。結果、これらの過程が奏功し、第1回コンテストのアイデア部門において優秀賞を受賞した。

④今後の活動展開及び展望

これまで、県内で行われている民家の安全と安心を推進する各種取組に経営者が参画することで、新たなつながりや緩やかな連携が生まれていたが、民かごの設立をきっかけに体制が

確立され、協会内での情報共有や意見集約、民家を再生するために必要となる各分野の調整などをより効果的に進めることができるようになった。現在は無償で多くの取組を展開しているが、将来的には、収益活動を通じて安定的に利益を確保し、それをもとに会員のスキル向上を図るとともに、若い世代へ引継いでいくことを目指す。

県内において、コンテストをはじめとする空き家問題を解決するための様々な施策が展開されることは有益で、民かごはこうした取組に積極的に関わることを心掛ける。コンテストについては、学生や離島に住む若者からも応募があり、県民の空き家に対する問題意識が広がる良い機会と捉えている。優秀賞を受賞したアイデア部門に関しては、アイデアコンテストという位置づけでありながら、審査の過程で「実現可能かどうか」という観点からの採点の比重が大きすぎて、本当の意味での「民家の可能性」を見失っているようにも感じるという。「一見、的外れと見えても工夫次第でとんでもなく大きな成果に変わるかもしれないアイデアの原石がコンテストを通じて発案される可能性は大いにある」と、岩田氏は語る。民かごは、既存の建築物がもつ無限の可能性を生かし、長期に亘り使用できる民家を守る活動を今後も続けていく。

3. おわりに

「新しい物が良い」という考えが根付く日本では、空き家は古い、見た目が悪い、壊すにしても費用がかかるといったマイナスの印象が先行しがちであるが、発想を変えて活用方法を考えるとその可能性は無限に広がることがわかった。

鹿児島県では、NPO 法人頼娃おこそ会空き家再生プロジェクトチームの研究所が整備され、リノベーション実践体験などが開催されることで空き家に関心をもつ人が増えてきている。そこでは「空き家を活用して、空き家についての情報発信をする」という好循環が生まれており、今後コミュニティ拠点を核に更なる空き家活用の議論が交わされることが期待される。

空き家をコミュニティ拠点として活用するメリットとして、少ない費用で自由度の高い空間を作ることができること、空き家の所有者にとっては管理の手間がなくなり、地域のために利用してもらえることが挙げられる。

市町村は空家特措法の施行により、適切な管理がなされず周囲の住環境に悪影響をもたらす可能性がある空き家を「特定空家等」に指定できる権限を与えられた。空き家の所有者が指定を受けた場合、住宅用地特例による減税措置の適用されなくなる一方で、相続した建物を耐震化または更地にした後に売却する際に、譲渡所得から 3,000 万円の特別控除という優遇措置を享受できる。これにより、空き家を管理するハードルが低くなり、今後空き家の流通が進んでいくことが期待される。

空き家対策は昨今マスメディアなどで多く取り上げられ、自治体などの取組への期待も高まっている。様々な取組に共通するのは、地域のニーズを把握し、それに応えることの

重要性である。今回の事例調査で取り上げたコンテストに集積された多くの提案には、こうした要素が共通して含まれており、地域に合った方策を見極めることの重要性がうかがえた。地域で生活する市民に空き家活用に関する意識啓発・醸成を促すことは、空き家問題の解決に寄与するものであり、活動を継続することで、前例にとらわれない新しい空き家の活用方法が増えることが考えられる。

最後に、今回の国内調査研修にあたり、視察を受け入れていただいた鹿児島県庁土木部建築課住宅政策室の平野氏、インタビューに応じていただいた民かごの岩田氏に対し感謝を申し上げて結びとする。

参考文献・資料

- 「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）
(https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf)
- 鹿児島県ホームページ
(<https://www.pref.kagoshima.jp/index.html>)