

空き家再生等推進事業を活用した空き家等の再生に関する研究 —改修内容の詳細と民間事業者による運営の実態について—

A Study on Renovated Vacant Houses and Buildings by Programs to Promote Reuse of Vacant Houses

○大河原章介*1, 松浦健治郎*2, 浦山益郎*3

OKAWARA Shosuke, MATSUURA Kenjiro, URAYAMA Masuro

Increase of vacant houses has caused various problems and requires rapid responses. In this situation, programs of the promotion of reuse of vacant houses have started by administration which aims to help renovation expenses of vacant houses. An administrative support to solve this issues and continuing to use those vacant houses are important. Therefore this paper analyzes and clarifies an actual utilization of this programs and an actual management of economically independent privately-managed organizations.

キーワード：空き家, 改修, 空き家再生等推進事業, 民営, 行政支援

Keywords: vacant houses and buildings, renovation, programs of the promotion of reuse of vacant houses, privatization, administration support

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

昨今の空き家の増加問題は様々な問題を生み出しており、改善に向けた1つの手段である建物の除却や改修には莫大な費用が必要である¹⁾。こういった状況の中、国土交通省による公的資金を投入しての建物の改修や除去費用を補助する事業「空き家再生等推進事業」が平成20年度から始まった。

本研究では、公的資金による空き家対策や、民間事業者の経済的自立が重要であると考え、①本事業の活用実態の把握、②民間組織による運営実態の把握、の2点を明らかにすることを目的とする。

(2) 研究の対象

「空き家再生等推進事業」の「活用事業タイプ⁽¹⁾」を活用した68自治体93施設を研究対象とする。

(3) 研究の方法

第1に、都道府県に対しメールアンケート調査を実施し市町村を特定する。第2に空き家再生等推進事業を活

用している市町村に対しメールアンケート調査を実施し、事業を活用した施設の用途などの確認をする⁽²⁾。第3に、施設管理運営組織に対して郵送アンケートを実施し、施設の基礎情報や管理運営の実態を把握する。第4に、施設管理運営組織に対してヒヤリング調査を実施し、改修後の施設の管理運営組織が民間であり、かつ施設の性質が民間であると本研究で定義した団体について、改修後の施設運営詳細を明らかにする。⁽³⁾

(4) 既往研究との関連

空き家問題を扱った既往研究は様々であり、空き家の発生メカニズムや、空き家活用策に関する研究などが存在する。本研究に近い後者の空き家活用策に関する既往研究について述べると、山田ら(2013)²⁾による建物の改修費用についての経済的収支に関する研究や、江口ら(2013)³⁾による空き家改修プロジェクトの詳細に関する研究、松浦ら(2007)⁴⁾による公設民営の施設整備の実態調査などがあるが、公的支援に着目すると、改修費用では公的支援を受けていないケースや、そもそも建物

*1 株式会社都市研究所スペース

*2 三重大学大学院工学研究科 助教・博士(工学)

*3 三重大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

The Urban Institute Spacia, Inc.

Assistant Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.

Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.

は行政が所有し、運営のみ民間に委託されているケースを扱うなどであり、改修時に公的な資金援助を受けながらも民間が建物を所有し経済的に行政から独立して運営まで行っているケースを取り扱っている研究は少ない。よって当研究では、改修の際に公的支援を受けながらも民間が所有、運営するという、空き家対策を講じる上で今後のモデルケースともなりえる事柄を扱うことに新規性があるといえる。

2. 改修内容の詳細

(1) 事業の活用実績の概要

まず、空き家再生等推進事業を活用しているのは68自治体93施設だった。改修を行った、あるいは改修を計画している施設の概要を表1に示す。

都道府県別に見ると事業を一番多く活用しているのは

奈良県の14件であり、次に高知県の11件と続いており、この2県は当事業を積極活用しているという意味で先進的な都道府県といえる。

(2) 改修前の用途

改修前後の用途については、改修前の用途は住宅が多く全体の約52%をしめる(図1)。また、教育施設に注目すると、全体で2番目に割合の高い小学校12件や中学校、その他学校、大学を合計すると15件となり、全体の18%にもなる。学校の敷地は一般的に広く、建物の空き建物化は周辺地域に大きなインパクトを与えることから、積極的に再利用の道を探らなければならない建物であると言える。「その他」15件の内訳をみると、派出所や郵便庁舎、町役場などの公共的な性格を持つ建物が6件で見られた。

事務所や店舗といった民間の性質を持つ施設が9件で

表1 改修した施設の概要

No	都道府県	市町村	施設名称	改修後建物用途	No	都道府県	市町村	施設名称	改修後建物用途
1	北海道	北広島市	北広島市広業交流センター	交流施設	47	奈良県	奈良市	奈良市きたまち鍋屋観光案内所	観光案内所
2		旭川市	東鷹栖地域センター	事務所	48			奈良市きたまち転書門観光案内所	観光案内所
3		津別町	本岐町有住宅	住宅	49			入江泰吉旧居	事務所
4		滝上町	滝上町ちよつと暮らし住宅	住宅	50		五條市	旅宿 やなせ屋	体験宿泊施設
5	秋田県	大仙市	大仙市公文書館(仮)	保存公開施設	51			五條市新町まちや館 離れ	保存公開施設
6		上山市	武家屋敷 旧曾我部家	体験学習施設	52			五條市企業家支援施設	文化施設
7	山形県	南陽市	不明	地区公民館	53		御所市	郵便名柄館	通信博物館
8		庄内町	庄内町新産業創造館	複合施設	54		生駒市	生駒ふるさとミュージアム	郷土資料館
9	茨城県	笠間市	笠間の家	ギャラリー	55		宇陀市	伊那佐郵人	事務所(飲食)
10			笠間市民間交番あさひ	交流施設	56		曾爾村	太良路若者定住促進住宅	体験宿泊施設
11		常陸大宮市	常陸大宮市文書館	保存公開施設	57		吉野町	吉野宮滝野外学校	ボランティア拠点施設
12	福井県	勝山市	白山平泉寺大門周辺観光振興拠点交流施設	体験学習施設	58		十津川村	大森の郷	体験宿泊施設
13		若狭町	熊川宿体験交流施設 与七	交流施設	59			不明	交流施設
14		越前町	越前町移住・二地域居住体験施設(仮)	住宅	60		川上村	木匠館	体験学習施設
15		小松市	WISDOM HOUSE	体験宿泊施設	61	京都府	八幡市	八幡市立市民協働活動センター	事務所
16			ジャパン丸谷のふるさと松雲堂	資料館	62	大阪府	富田林市	旧田中家住宅	文化施設
17	石川県	輪島市	輪島市天領黒島角海家	保存公開施設	63	兵庫県	神河町	不明	交流施設
18		能美市	能美市協働まちづくりセンター	交流施設	64			不明	交流施設
19	富山県	氷見市	氷見市田舎暮らし体験ゲストハウス	ゲストハウス	65			不明	田舎暮らし体験施設
20		舟橋村	デイサービスむらのなか	福祉施設	66			不明	田舎暮らし体験施設
21		高岡市	ほんまちの家	ゲストハウス	67			不明	田舎暮らし体験施設
22		小矢部市	小矢部市大谷博物館	展示施設	68		朝来市	与布土自治協議会活動拠点	事務所
23		立山町	立山町里山暮らし体験施設リフレしんせと	体験宿泊施設	69	岡山県	矢掛町	やかげ町家交流館	交流施設
24		朝日町	未定	体験宿泊施設	70			矢掛屋	ホテル
25	山梨県	身延町	田舎暮らし体験施設	住宅	71	鳥取県	鹿野町	創造の館	交流施設
26	長野県	木島平村	やまぶきハイツ	住宅	72		琴浦町	塩谷定好写真記念館	保存公開施設
27			木島平村農村交流館	交流施設	73	島根県	飯南町	空き家活用住宅	住宅
28		信濃町	信濃町地域交流施設	住宅	74		海士町	複数あり詳細不明	住宅
29			旧上島教員住宅	住宅	75		隠岐の島町	定住促進施設	住宅
30		栄村	とりの家(仮)	体験宿泊施設	76	香川県	さぬき市	さぬき市地域活性化複合施設(仮)	文化施設
31	愛知県	岡崎市	岡崎市ホテル学校	体験学習施設	77	徳島県	三好市	桃源郷祖谷の山里茅葺民家ステイ	体験宿泊施設
32		豊橋市	商家「駒家」	資料館	78		八幡浜市	大島産業振興センター	陸上養殖施設
33		みよし市	みよし市指定文化財 石川家住宅	保存公開施設	79	愛媛県	新居浜市	新居浜市大島交流センター	交流施設
34		東栄町	とうえい健康の館	体験宿泊施設	80	高知県	室戸市	佐喜浜移住体験住宅	住宅
35	岐阜県	飛騨市	市営住宅	住宅	81			室戸世界ジオパークセンター	資料館
36			種蔵の宿	体験宿泊施設	82			羽根シェアハウス	体験宿泊施設
37	三重県	名張市	ヤマト運輸株式会社名張コールセンター	事務所	83		東洋町	未定	住宅
38			近畿大学工業高等専門学校	高等専門学校	84		安田町	お試し滞在施設	体験宿泊施設
39			名張市子どもセンター	福祉施設	85			町職員住宅	住宅
40			松坂電子計算センター	データセンター	86		芸西村	不明	住宅
41	和歌山県	田辺市	紺屋町家	体験宿泊施設	87			不明	住宅
42		かつらぎ町	四郷地域交流センター(ともがき)	交流施設	88		仁淀川町	仁淀川町移住交流拠点施設	住宅
43			未定	交流施設	89		越知町	10区お試し住宅	体験宿泊施設
44			かつらぎ町お試し住宅	住宅	90		構原町	構原町移住定住促進空き家活用住宅	住宅
45		海南市	海南スポーツセンター(仮)	事務所	91	福岡県	柳川市	もえもん家(ハウス)	滞在型体験施設
46	滋賀県	多賀町	八重線シェアハウス	住宅	92	熊本県	山鹿市	山鹿小学校旧衛生室	統合記念館
					93	宮崎県	諸塚村	森の定住促進古民家「よしや」	交流・体験宿泊施設

10%という割合だったため、改修前の建物用途は、全体的にみれば住宅と、学校などの公共的な性格の施設により高い割合が占められていることがわかった。

(3) 改修後の用途

改修後の建物用途を見てみると、全体的に用途の偏りが減少した(図2)。「その他」を除き、用途種類の数は、改修前から後で、10件から11件になりほぼ同じだが、改修前の「住宅」は52%なのに対し、改修後の宿泊系用途である「住宅」と「体験宿泊施設、ゲストハウス」はそれぞれ20%となり、3位以下の用途件数とその割合を増やしている。

改修前後の用途の関連性については、改修前が住宅用途である建物が、改修後どのような用途に変化したかの内訳を見ると、体験宿泊施設、ゲストハウスへの改修が31%で、続いて住宅への改修が29%(3番目に多いのは複合施設の13%)、と続き、改修後も引き続き居住に関係する用途施設に改修されるケースが多いという傾向がみられた。その他には、学校等の公共施設が29%と増加し、店舗、事務所等の民間施設が7%と微減している。

(4) 施設の改修の内容

改修内容をみると、最も多いのは「用途変更に伴う改修」(55%)である(図3)。既存の用途がその役割を終え、新たな用途として改修されるケースが多いのは当然の結果といえる。

それ以外の選択肢の割合はほとんど横ばいとなっているが、「(断熱処理等)快適性向上のための改修」(31%)が少ないのは、限りある予算の中でやや優先順位が下がったと推察できる。「その他」の内容については、若干の修繕にとどまらない半解体修理などがみられた。

(5) 施設のオープン時期

施設のオープン時期を見ると、2009年度の事業開始年度から徐々に増加し、2012年~2013年には7件だったものが翌2014年、続いて2015年には18件、17件と2013年の数から約2倍以上に増加していることがわかる(図4)。改修の期間が大体どの施設も大差がないと仮定するならば、当事業が徐々に各自治体に認知されており、かつ、時代のニーズに合致した施策と受け入れられていることを示している。空き家問題がクローズアップされている中で、今後も活用事例数は継続して増加することが考えられる。

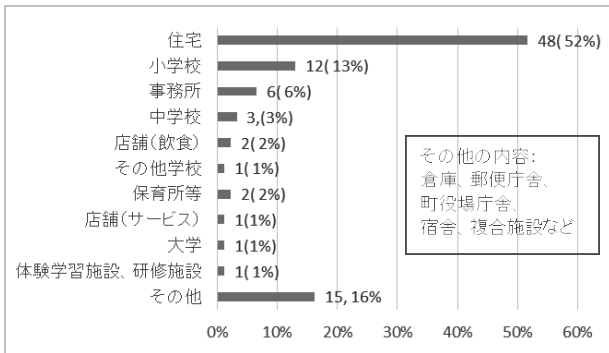


図1 改修前建物用途 (n=93 (MA))

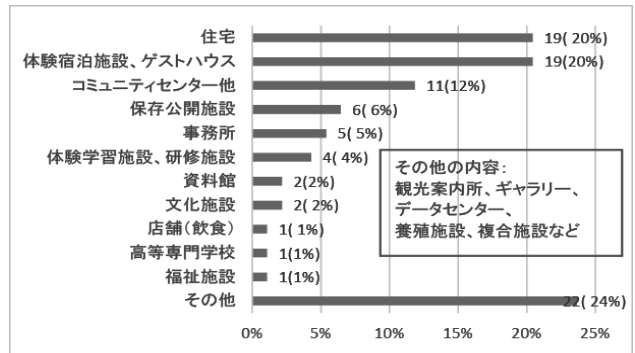


図2 改修後建物用途 (n=93 (MA))

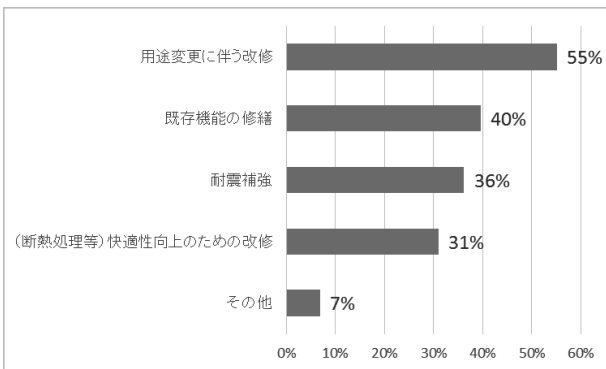


図3 改修内容 (n=49 (MA))

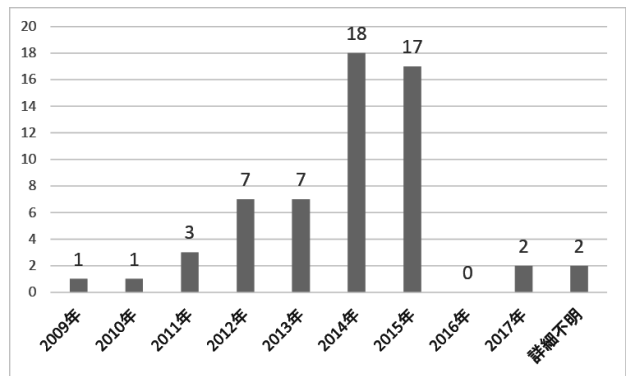


図4 施設のオープン時期 (n=53)

(6) 構造・建築様式・建築年代

建築構造の割合については、木造が全体の64%と大きい割合を占めるが、RC造の割合も30%と大きい。その他6%は混構造であり、鉄骨造はみられなかった(図5)。

次に建築様式は近代建築が最も多く、全体の40%にあたる(図5)。

最後に建築年代については全体の41%は昭和(1945年~)であることから、比較的新しい建物が多いといえる(図5)。

(7) 区域別の施設の特徴(図6)

1) 全体的な特徴

施設の立地についてみると地域住宅計画に定められた区域、産炭等地域又は過疎地域、特に指定の無い区域の3区域がそれぞれ全体の約1/3ずつ割合をしめている。当事業は平成25年度までは時限的措置として対象区域を限定していなかったわけだが、「特に指定の無い区域」が全体の1/3をしめる結果を見ると、今後、当事業を活用したくても対象地域外のため、対象から漏れてしまう施設が多数出てくることも考えられる。

2) 区域ごとの特徴

地域住宅計画に定められた区域の建物用途をみると、「交流施設」が29%で、続いて「複合施設」が24%、「宿泊系施設」が18%と高い割合をしめる。交流施設や複合施設を整備して、町の活性化を促す意図が読み取れる。

次に、産炭等地域又は過疎地域の建物用途をみると「1) 地域住宅計画に定められた区域」、「住居、宿泊系施設(定住促進、体験宿泊施設、シェアハウスなど)」が全体の60%と多数をしめる点特徴的である。周囲の豊かな自然をうまく活かす形で、体験型宿泊施設などに改修しているのではないかと考えられる。

3. 施設の運営について

(1) 事業利用目的

建物を改修した目的については「地域の活性化」が最も多くみられた(図7)。「地域の活性化」を選択した施設の改修後の用途をみると全29施設のうち20施設(70%)が住宅や体験宿泊施設、ゲストハウスなど、となっており、越前町移住・二地域居住体験施設(仮)(越前町)をはじめとした定住促進を目的とした体験住宅が多く見られる。

(2) 施設の管理運営組織

施設の運営管理組織は全体の63%を地方公共団体が占める結果となった(図8)。全体の15%と2番目に割合の高い「法人格をもたない任意団体(任意のまちづくり組織など)」や「株式会社」などの管理運営が全体の約3割を数えるという事実は、実際に当事業が民間に開かれている事業であることを示している。

(3) 施設の公共-民間の性質

当事業を活用した施設について、費用負担、運営組織、指定管理者制度の有無という3つの指標を用いて、公共改修公共運営タイプ(以下、タイプA)、公共改修

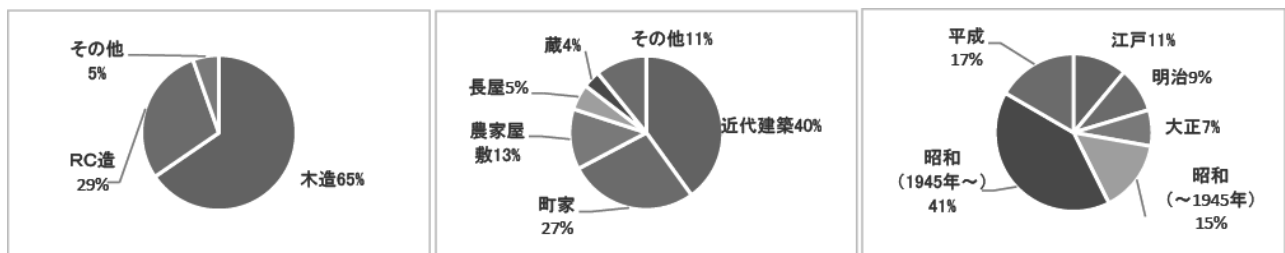


図5 建築構造 (n=55 (MA))、建築様式 (n=55 (MA))、建築年代 (n=54 (MA))

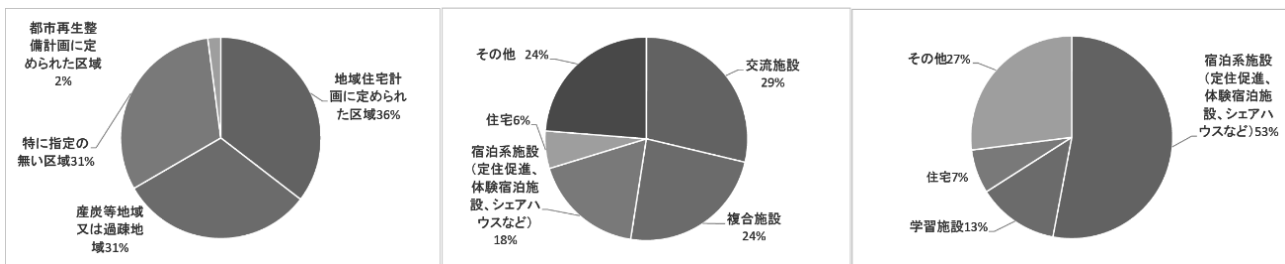


図6 施設の立地区域 (n=48)、地域住宅計画に定められた区域の施設 (n=17)、炭等地域又は過疎地域の施設 (n=15)

民間運営タイプ（以下、タイプB）、公共改修指定管理者運営タイプ（以下、タイプC）、公共+民間改修民間運営タイプ（以下、タイプD）と、4タイプに分類した（図9）。空き家再生等推進事業が公的資金を投入する事業であることから、活用した施設は公共的な性質を持つ施設が多いただろうと想定できる中、実際どの程度の割合が民間の性質を持っている施設なのかを把握するためである。

1) タイプA、B、Cについて

タイプA、B、Cは前述のとおり費用負担を公共が行っている施設であり、公共の特色が濃いという点でタイプDとは性質が異なる施設と位置づけられる。割合は全体の89%と多数をしめる結果となった。なお、タイプBは民間組織が運営はしているが、組織の事業収支の分析結果を見ると、これらの施設は行政からの補助を受けており、経済的に自立していないため、公共の特色が強いタイプに分類できると判断した。

2) タイプDについて

民間が改修費用を負担し、さらに運営組織も民間事業者が担うことで、民間の特色が強いタイプDは全部で6施設であり、全体の12%という結果だった。

4. 民間の運営施設の実態

(1) はじめに

タイプDの6施設のうちヒヤリングが可能だった4施設に対して訪問ヒヤリング調査を実施し、運営実態について分析を行った（表2）。1) 民間事業者がどのように事業を知ったか、2) 公的資金を活用するため、どのように行政側と関わったのか、3) 民間運営をどのように継続していくか、という3点が重要であると考え分析を行った。

(2) 事業制度と利用者とのマッチング

事業を知るきっかけについては、詳細が不明であるケースもあったが、能動的に空き家活用事業を進めようと動いた民間事業主体がその活動の過程で、当事業の情報を持っている行政担当者側からその存在を知らされたというケースが多かった（4施設中2施設）。また、広告や新聞、TV、ネットなど、いわゆるメディアから情報を得たという例は無かった。

(3) 行政との協業体制

行政の担当者が当事業制度についてまだ理解しきれていないケースが多く見られた。また、設計段階から行政担当者関わっていない場合、後々に設計変更要

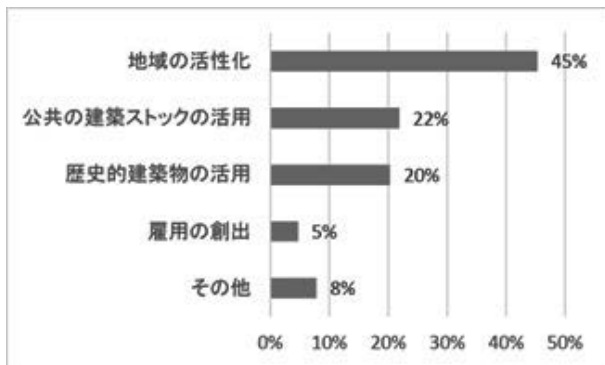


図7 事業を利用した目的 (n=64)

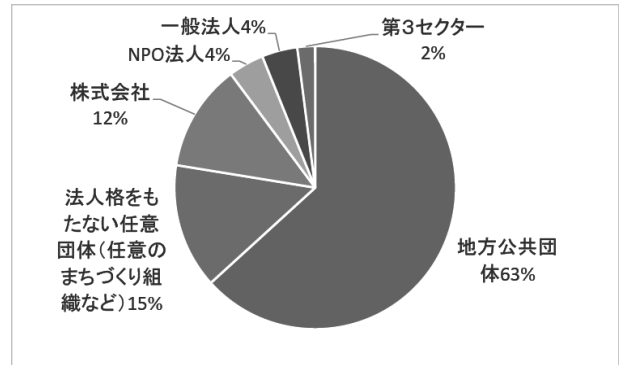


図8 管理運営組織 (n=49)

費用負担	運営組織	指定管理者	タイプ	施設例	件数 (%)
公共	公共	有り	公共改修公共運営タイプ (タイプA)	東鷹栖地域センター、岡崎市ホテル学校など	31(60)
	民間		公共改修民間運営タイプ (タイプB)	大島産業振興センター、吉野宮滝野外学校など	9(17)
公共+民間	民間	有り	公共改修指定管理者運営タイプ (タイプC)	生駒ふるさとミュージアム、入江泰吉旧居など	6(12)
			公共+民間改修民間運営タイプ (タイプD)	デイサービスむらのなか、ほんまちの家など	6(12)

図9 「費用負担」「運営組織」「指定管理者の有無」に着目した施設の種類

求が出てくるケースが見られた。

(4) 事業継続性を保つ上での課題やその解決策

いずれの施設も、当事業を活用し、改修にかかる初期投資費用を準備できたことから、事業を開始することが可能となったが、事業費や人件費の捻出など課題は多い。今回取り上げたケースでは、結果としてはどの施設も今のところ事業収支は安定していたが、収益性は決して高いところばかりではない。

運営の工夫について、鍵となっているのは地域住民や学生などの協力を得る方法である。例えば学生や地域住民のボランティアなどが運営の一部を担うことによって、人件費やマンパワーを補填している例があった。また、いずれの施設もまだ事業開始して間もない時期で、知名度が低いことを課題として挙げている。

5. 結論

(1) 活用実態について

改修前後の用途を見ると、改修前は住宅が多く、改修後は住宅・宿泊施設が多く見られる。その他では学校等の公共施設が見られる一方で、事務所・店舗等の民間施設も一部で見られる。改修内容については「用途変更に伴う改修」が多く見られた。施設のオープン時期については2014年以降、急増している。構造・建築様式・建築年代については、木造・近代建築・昭和が多く見られた。

(2) 民間組織による運営実態について

公共と民間が改修し、民間が運営している4施設については、いずれも経済的に自立している運営組織であることがわかった。これらの割合は全体の12%と

決して多くはない数値であったが、空き家・空き建物を活用することで、民間の事業者や従業員の雇用を実現するなど、行政、民間事業者、地域住民の3者にとって多くの利点・メリットを生み出している。しかしながら、各組織はいずれも、人手不足や収益の安定性の確保、知名度の不足などの難しい課題を抱えており、今後様々な角度からの対策を講じる必要があるだろう。

【補注】

(1) 空き家再生等推進事業は「活用事業タイプ」と「除去事業タイプ」とあるが、本研究では空き家の改修活用に関して分析することから「活用事業タイプ」にしばって着目した。

(2) メールによるアンケートは最初を実施したもの以外に追加で1度実施したものを含め合計2回である。1回目と2回目では有効回答数が異なっている。

(3) 2回のメールアンケート調査、郵送アンケート調査、ヒヤリング調査の実施時期は、それぞれ、2014年7～8月、2014年8月～10月、2014年11月～12月、2014年9月～2015年1月である。

【参考文献】

- 『日本経済新聞』2014年8月5日「住宅政策の今後 空き家対策、重点化が課題(米山秀隆)」
- 山田泰輝他(2013)「学生による空き家改修プロジェクトの運営と経費分担の仕組みについて—福岡市元岡地区「元岡学び家—九大研—」を事例として—」日本建築学会九州支部研究報告第52号, p. p. 181-184
- 江口克成他(2013)「地域連携型空き家改修プロジェクトにおける実践学習の場に関する研究」日本建築学会九州支部研究報告第52号, p. p. 433-436
- 松浦健治郎他(2007)「公設民営による歴史的建造物を活かした地域交流施設の管理運営に関する研究 その1～4」日本建築学会大会学術講演梗概集2007年8月, pp. 185-192

表2 民間事業者により運営されている施設

施設名	ほんまちの家	デイサービスむらのなか	ヤマト運輸コールセンター	紺屋町家
市町村名	富山県高岡市	富山県舟橋村	三重県名張市	和歌山県田辺市
改修前用途	住宅	住宅	小学校	住宅
改修後用途	ゲストハウス	富山型デイサービス	オフィス	宿泊施設
事業主体	民間	民間	民間	民間
運営主体	民間	民間	民間	民間
敷地面積	161㎡	571㎡	1107㎡	57㎡
延床面積	174㎡	200㎡	1107㎡	75㎡
概要	中心市街地の空き家を活用し、まちなか居住の推進に取り組む「高岡まちっこプロジェクト」の一貫として、空き家をゲストハウスとして活用している事例	空き家を富山型デイサービス(高齢者だけではなく子どもから高齢者までを対象とする)として活用している事例	過疎地域の小学校をコールセンターに用途転用した事例	第三セクターの南紀みらい株式会社がまちの活性化の取り組みの一つとして空き家を一棟貸しの宿泊施設とした事例
写真				