

郊外立地の大学周辺における空き家・空き住戸問題の実態と発生・拡大を予防する空き家活用策の検討

A Study on the Actual Situation of Vacant Detached Houses and Vacant Dwelling Units Problem Around the University in the Suburbs and Consideration of Solution to Prevent Occurrence and Expansion of Vacant Detached House Problem

○西野雄一郎^{1*}, 池添昌幸^{2*}

Yuichiro NISHINO, Masayuki IKEZOE

The aim of this paper is to clarify the actual situation and consider the solution of vacant detached houses and dwelling units problem around the university in the suburbs. We showed how to spread building renovation from detached houses to dwelling units. It is desirable that the first building renovation plan covers a place where vacant dwelling units and detached houses are mixed. In addition, we proposed a method that lease a part of detached house as a means to prevent an increase in vacant houses and dwelling units that are difficult to use due to inheritance.

キーワード: 大学, 空き家, 空き住戸, 間貸し, 賃貸, 相続

Keywords: University, Vacant detached house, Vacant dwelling unit, lease of a part of house, lease, Inheritance

1. はじめに

1.1 研究の目的と位置付け

高度成長期に都市郊外に多数新設された大学は、周辺に学生向けの賃貸共同住宅(以下、学生賃貸)や戸建住宅等による住宅街、生活利便施設などの整備をともなって開発された^{注1)}。それらの大学の中には、18歳人口の減少を背景に規模を縮小するもの、廃止・統合するもの、学生獲得の戦略として機能の全部あるいは一部を都心に移転させるものがみられる。こうした動きは、人口流出による大きな変革を地域に求め、空きストックの増加を助長する。今後も継続する可能性のある大学の縮小や移転を見据えて、空きストックの活用・再生を起点として地域の今後のあり方を検討することが求められている。

関連既往研究では、大学と地域の連携による空き家活用に関して、店舗付き住宅をシェアハウスへ改修する事業の進め方や意義を整理したもの^{1) 2)}や元社員寮を学生シェアハウスへ改修する事業の成立条件や改修方法を整理したもの³⁾など多くの研究がなされている。また、大

学周辺立地の特徴を活かした空き家の活用に関しては、地域福祉の問題と斜面住宅地の空き家問題とを同時に解決する手法として、行政支援を受けた大学生ルームシェアによる空き家活用事業を評価する研究⁴⁾などがみられる。しかし、学生賃貸と戸建住宅の双方から空き家問題を検討する例はみられない。また大学周辺地域における居住環境の向上を目指すのであれば、双方の空き家の現状を捉え、空き家問題が顕在化している、あるいは将来的に顕在化すると思われる場所を検討し、問題の発生や拡大を防ぐ方法を検討する必要がある。

本研究は、著者らが所属する福岡大学周辺を対象として、学生賃貸と戸建住宅の双方の視点から大学周辺固有の空き家および空き住戸問題の実態を明らかにする。そのうえで、問題の発生・拡大を予防し、地域の居住環境を向上する起点となる戸建空き家の活用・改修方法を検討する。

1.2 調査対象地の概要

本研究の対象である福岡大学周辺の市街地形成につい

*1 大阪市立大学工学部建築学科、講師、博士(工学)
*2 福岡大学工学部建築学科、准教授、博士(人間環境学)

Lecturer, Department of Architecture, Osaka City Univ., Dr.Eng.
Assoc. Prof., Faculty of Eng., Fukuoka Univ., Ph.D.

て、大学の変遷との関係から整理する。1934年に創立した福岡高等商業学校が複数の学校と合併して1949年に福岡商科大学となり、1956年に校名変更されて福岡大学は誕生した。本大学は1つのキャンパスに9学部31学科・10研究科34専攻・大学病院を有する。大学設立後の学部学科・大学病院の新設にともない周辺の広大な農地が1970年前後に急速に宅地化され、戸建住宅や学生賃貸の大量建設により住宅街が形成される。

現在の学生数は19,755人、教職員数は4,104人であり、合計で23,859人が通学・通勤している^{注2)}。これに対し本研究の対象とする周辺地域の2015年国勢調査に基づく人口は40,977人、22,325世帯であり、学生や教職員の周辺地域での生活活動や一人暮らしの学生の居住が地域に与える影響は大きい。

遠方からの公共交通手段は長らくバスのみであったが、2005年の地下鉄開通により通学・通勤の利便性が大きく向上した。福岡市の商業・業務の中心である天神地区から地下鉄で約15分という交通利便性の高さから学生以外の新規居住者の転入がみられるようになっている。また、大学の南には牧場やキャンプ場のある油山の自然公園、西側にはサッカー場と野球場が併設された面積19.2haの西南杜の湖畔公園が立地し自然環境にも恵まれており、住宅需要の高い地域である。

本研究では、大学周辺に立地する不動産会社8社で組織する福大周辺賃貸協会の(以下、協会)の管理物件の95%以上が立地する七隈1~8丁目、松山1~2丁目、片江1~5丁目、南片江1~6丁目、西片江1~2丁目、神松寺1~2丁目、梅林1~7丁目を大学の影響を受けやすい範囲として「周辺地域」と定義し、調査対象とする。

1.3 調査概要

調査の内容と方法は表1の通りである。周辺地域の空き家の実態と顕在化している問題を把握するために、まず戸建住宅を対象に外観目視による空き家調査(調査①)を実施し、その後、七隈公民館長と民生委員を含む自治協議会役員へのヒアリング調査(調査②)を行なった。そして、空き家調査を進めるなかで有効活用の相談を受け

た戸建住宅の実測調査と所有者へのヒアリング調査(調査③)を行った。その後、住宅の活用策を検討し、所有者に対して提案を行った。

次に、学生賃貸ストックと空き住戸の現状を把握するために、福岡大学学生課、協力会および大学の下宿紹介業務を受託する株式会社 学生情報センターへのヒアリング調査(調査④)を実施した。学生賃貸ストックの把握は、新入生向けに毎年学生情報センターが発行する賃貸住宅紹介パンフレットのうちバックナンバーのある過去13年度分の掲載物件を集計し、建築年・家賃・住戸数・立地・構造を整理した(調査⑤)。掲載物件には協会所属8社と学生情報センターの管理物件だけでなく、その他の不動産会社の管理物件や個人で所有・管理する物件が含まれる。さらに、協会所属8社の学生賃貸の管理物件を対象に2019年8月における空き住戸データを入力し、空き住戸数とその住棟の立地を把握した(調査⑥)。なお、調査④~⑥は学生賃貸を対象としており、本稿ではファミリー向けや高齢者向け等の賃貸住宅については取り上げない。

2. 学生向け賃貸共同住宅の特徴と課題

2.1 学生向け賃貸共同住宅ストックの特徴

周辺地域における学生賃貸の総数は811棟・11,439戸であり、七隈と片江に立地する割合が高い(表2)。入居条件付き賃貸タイプ別の住戸数は、福岡大学生専用が34.0%、学生専用が3.3%、賄い付きが3.6%、一般の入居を可とする条件なしが59.2%である(図1)。学生本人や父母の安心感を得るために入居者を大学生に限定する物件が約4割となっている。階数は2階建が58.9%と半数以上を占め、5階建以下が94.9%と低層・中層がほとんど全てである(図2)。間取りは、1室(1R・1K)が83.4%と大半を占めるが、2室(1DK・1LDK・2K)や3室(2DK)も少数みられる(図3)。一方で、各建物で最も高い住戸の家賃は2万未満から5万以上まで幅広く、平均は3.8万円である(図4)。家賃3万円以下の住宅は27.5%であり、家賃収入が減るほど改修への原資を確保しにくくなることから、老朽化とともに耐久性や安全性の低下した住宅が増える懸念がある。図5に示す建築年別の供給数をみると、1989年以前に建設された築30年以上の建物は全体の42.8%を占め、外壁の塗り替えや設備の更新などの改修が適宜必要となる築20年以上は76.5%にのぼる。学生賃貸は毎年新築されているものの、供給数は1980年代をピークに徐々に減少し、2010年以降に急減している。

表1 調査概要

戸建住宅	調査① 外観目視による空き家判定(2018年5月・2019年8月) 確認項目: 構造、表札有無、雨戸・郵便受・庭・外観の状態等 調査対象: 七隈、松山、片江、南片江、西片江、神松寺、梅林
	調査② ヒアリング(2018年5~2019年8月): 七隈公民館長、自治協議会役員
	調査③ 空き家活用検討住宅の図面採取、所有者ヒアリング(2019年1~3月)
学生賃貸	調査④ ストックの現状に関するヒアリング調査(2019年5~8月) 調査対象: 大学学生課、学生情報センター、福大周辺賃貸協会
	調査⑤ ストック集計: 賃貸住宅紹介パンフレット2007~2019年度版
	調査⑥ 空室状況: 福大周辺賃貸協会の管理物件対象(2019年8月27日時点)

図6に示す町別の建築年別供給数をみると、建物更新の進む度合いは町毎に異なることが読み取れる。また、建築年と家賃には相関があり、築年数が浅いほど家賃は高く設定されており、大半の住戸が1室であるにもかかわらず家賃に大きな差があることを証左している(図7)。なお、築30年以上で家賃が高いものは賄い付きの賃貸タイプである。建物構造別にみると建築年が古いものほど木造の割合が高い(図8)。

学生賃貸の供給が鈍化している近年の状況を鑑みると、居住環境の改善には木造を中心とする築30年前後のストックの改善が重要と言える。そのためには改修投資に見合う家賃収入を得る方法の検討が不可欠である。

2.2 学生の賃貸住宅入退去の特徴

学生賃貸の居住環境改善に向けて学生入退去や事業の特徴を整理する。一つ目は入居が3つの時期に集中することである。2月下旬～3月には入試合格発表後に新入生の家探しが活発になる。家探しには父母が同行する場合が多く、セキュリティや水回りなど設備機器の充実した築浅物件に人気が集まる傾向にある。近年では国公立大学との併願が増え、入学間際の3月下旬に契約に至る例が増加している。8～9月の夏季休暇は、在校生が自宅通学から賃貸に切り替える、あるいは寮や賃貸から新たな賃貸へと引越す時期である。この時期の家探しの特徴は、友人等から紹介された特定の物件への入居、自身の趣向やライフスタイルに応じた内装デザイン、設備機器、通学に適した立地、家賃等の選択基準があり、新入生とは異なる。そして11月下旬～1月には推薦入試の合

格者が家探しを行なう。年間契約数の割合は、不動産会社ごとに異なるものの新入生が6割、在校生が4割程度となっている。

二つ目は、多くの学生は学部で卒業するため4年以内で退去に至り、居住者が短期間で入れ替わることである。このことに対して、不動産会社や建物所有者は現住者のニーズに合わせた内装改修や共用スペースの設置などの新しい動きを行なっても陳腐化しやすいと考え、大きな改修に消極的になっている。また、地域組織は生活安全の向上や行事の活性化などにつながる学生との関係構築を期待しているが、学生が入れ替わるため現状では難しい状況にある。

三つ目は、年度末の退去から入居までの期間が短く、周辺地域で一斉に発生することである。退去後の清掃や原状回復工事は、3月20日から4月1日の約10日間で実施されなければならない。その際、多数の工事に対して施工業者の確保が問題になる。10日間程度では大幅な改修は難しく、最低限の原状回復が繰り返されやすい。的確な改修計画が行われない場合、経年劣化が進むため、新築に対抗するには家賃を下げざるを得ないこととなる。

四つ目は、福岡大学生専用や学生専用の賃貸方法が多くの学生賃貸で採用されることである。この賃貸方法は、前述のとおり入居者の呼び水になる一方で、住戸を店舗や共用スペースといった不特定多数が利用する用途に変更するためには居住者や保証人の同意を必要とする。そのため空き住戸の用途変更には手間と時間がかかり、再生の阻害要因となる可能性がある。地下鉄の延伸により

表2 学生賃貸の住棟・住戸数

	住棟	住戸	住戸割合
七隈	221	3,363	29.4%
松山	52	892	7.8%
片江	182	2,519	22.0%
南片江	89	1,178	10.3%
西片江	131	1,720	15.0%
神松寺	49	702	6.1%
梅林	87	1,065	9.3%
合計	811	11,439	100.0%

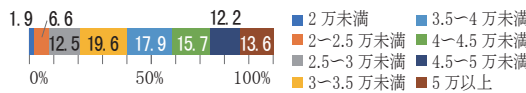
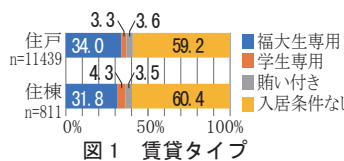


図4 家賃 (n=11439)

家賃 (万)

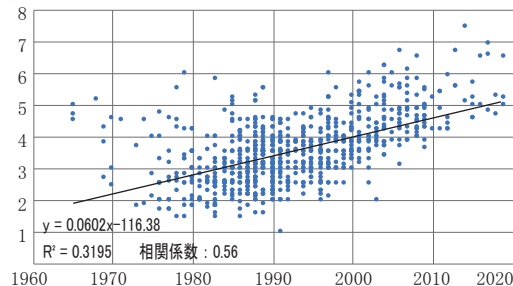


図7 建築年別の家賃 (n=811)

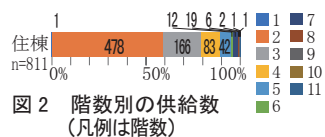


図2 階数別の供給数 (凡例は階数)

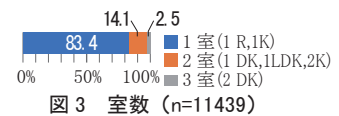


図3 室数 (n=11439)

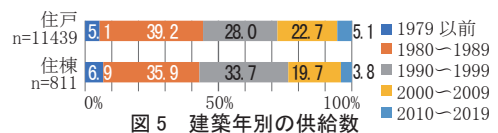


図5 建築年別の供給数

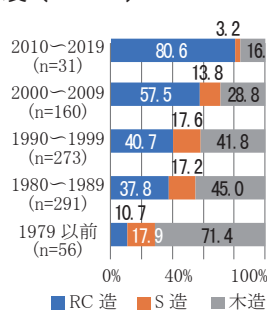


図8 建築年別の建物構造

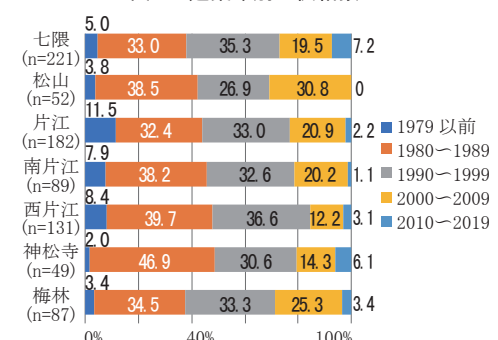


図6 町別の建築年別の供給棟数

将来的に自宅通学者が増えることが予想され^{注3)}、供給戸数が過剰になった場合、学生賃貸の一室や建物すべてを住居以外の用途で賃貸することが想定される。その際、事前に「専用」の解除を計画するなど円滑に事業を進められる体制づくりが望まれる。

以上から学生賃貸は、空き住戸が発生したとしても、4つの構造的要因により場当たりの改修に留まる状況にあり、用途の変更や大規模な改修を伴う再生は実施され難いのが現状である。

2.3 学生向け賃貸共同住宅の空き状況

協力会管理物件のうち空き住戸のある学生賃貸の地域別割合をみると、空室率は神松寺(10.4%)、西片江(9.0%)、梅林(8.1%)が相対的に高く、その分布は特定の町丁目に集中している(表3、図9)。空き住戸の家賃は3.5万未満が72.0%、平均家賃は2.94万円であり、低家賃帯の住戸が空室となっている(図10)。築30年以上が38.3%となり、図5に示したストック全体との差異は小さく、立地の影響が大きいことが分かる(図11)。なお、築40年以上の物件がみられないのは、協力会では高経年物件を扱っておらず、市場に流通していないためであると考えられる。

協力会へのヒアリングをもとに空き住戸の発生要因を考察すると、物的要因として、モニターホン、オートロックやネット環境などの設備不足、周辺的生活利便施設からの距離、斜面立地による採光条件と上下移動の問題

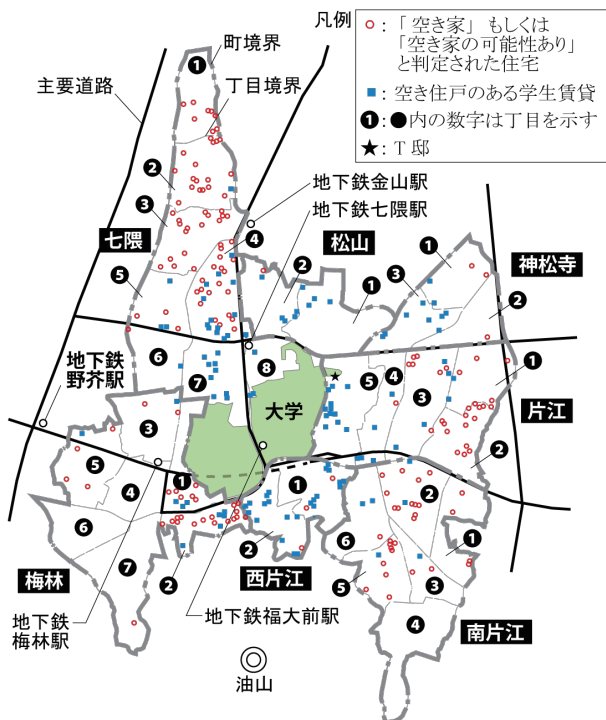


図9 周辺地域の空き家・空き住戸分布

が挙げられる。また、社会的要因として、所有者の高齢化や所有者変更に伴う住環境維持に対する管理意欲の低下、それに起因する内装や設備の陳腐化・劣化、相続問題や建替準備による新規入居者の募集停止が挙げられる。このように1990年代以降の状態の良い建物であっても、短期的な空き住戸だけでなく、構造的要因によって長期的な空室状態が続くものが存在しており、何らかの対策が必要である。協力会に空き住戸で積極的な再生を希望する物件の情報提供を呼びかけたところ、長期間の改修や大きな変更を認める所有者は皆無であった。また、空き住戸の目立つ低家賃の木造2階建ての老朽建物の中には地域の安全性を低下させるほど劣化が進んでいるものもみられ、大きな課題となっている。

3. 戸建住宅の空き家問題

3.1 立地からみる空き家問題

周辺地域を対象とした外観目視調査^{注4)}より、「空き家」もしくは「空き家の可能性あり」と判定された戸建住宅は、7,467件のうち152件、2.0%であり極めて少数であった(表4)。「空き家」と「空き家の可能性あり」を併せた<空き家>率は、地域によって差異がみられるが、相対的に高い七隈でも3.1%に止まる。外観目視により「空き家」と判定された住宅69件のうち、入居者募集の看板があるものは僅か5件であり、屋根や外壁の破損ありが24件、庭木等の屋外緑地の手入れ不十分が59件となっており、管理不全の状態で見捨てられている。それに対して、「空き家の可能性あり」の住宅は83件であり、庭の手入れ不十分が43件、郵便受けの封鎖、郵便物等の放置が14件、全ての雨戸の閉鎖が17件など、確実に空き家とは言えないが人の住む気配を感じられない状態である。

図9に示す<空き家>の分布をみると、七隈では分散し

表3 学生賃貸の空室分布

	ストック全体 棟数	ストック全体 戸数	空きのある 棟数	空きのある 戸数	空室率
七隈	143	1826	33	51	2.8%
松山	38	727	9	22	3.0%
片江	89	1144	25	56	4.9%
南片江	29	418	6	11	2.6%
西片江	50	544	21	49	9.0%
神松寺	16	134	11	14	10.4%
梅林	28	346	10	28	8.1%
合計	393	5139	115	231	4.5%

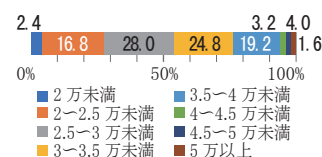


図10 空き住戸の家賃 (n=231)

表4 戸建の住宅数・空き家数

	住宅数	空き家	空き家率
七隈	2159	67	3.1%
松山	413	1	0.2%
片江	1314	33	2.5%
南片江	1178	16	1.4%
西片江	252	3	1.2%
神松寺	486	4	0.8%
梅林	1665	28	1.7%
合計	7467	152	2.0%

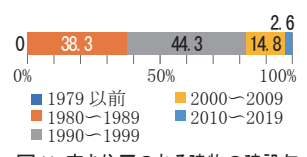


図11 空き住戸のある建物の建設年 (n=115)

ており、その他の町では特定の場所に集まっていることが読み取れる。〈空き家〉が多くみられる場所の地理的な共通点は、梅林や南片江の一部で住宅の裏に崖があるような斜面地であることが挙げられる。その他には建物の老朽度や接道条件などの複合的な条件によって発生していると考えられる。また、隣接する2、3棟がまとまって〈空き家〉となる例が10箇所で見られた。これらは同じ所有者のものが複数あると考えられ、土地建物が相続時に複数の所有者によって共有され賃貸や売却の意思決定が困難になる共有不動産問題等を背景に管理不全となった〈空き家〉が一定数存在すると考えられる。

3.2 地域へのヒアリング調査からみる空き家問題

調査②より、相続された空き家は、売却されて戸建住宅や賃貸・分譲マンションになり、転入者に適した住宅になっていると思われる。県内外から福岡市への人口流入が続くなかで自然環境や交通利便性、大学や高校などの教育環境が人気の要因と考えている。そのため地域住民は、基本的には戸建の空き家が問題になっていないと感じている。その一方で、長期間にわたり放置されている空き家が複数あることも認識している。空き家放置の理由として前節で挙げた項目と同様に、厳しい接道条件、山裾の斜面立地、相続問題が挙げられた。また、仏壇を管理する仏間以外は使わない住宅、高齢居住者の入院や施設入所等により長期間留守の住宅など空き家予備軍の存在も確認できた。

以上のように、周辺地域では、空き家は少ないが、立地の良好な住宅需要が高い地域においても潜在的な空き家が存在している。これらの中には、住宅活用意向の検討や所有権の整理ができておらず、今後の賃貸や売却が困難になると懸念される住宅も存在する。特に、1970年前後の宅地開発期に入居した第一世代が50年を経て一斉に次の世代へと土地建物を継承する時期を迎えており、相続トラブルによって空き家問題が拡大する可能性があると思われる。また、この点は学生賃貸にも共通する問題である。

4. 空き家・空き住戸問題の解消策の検討

4.1 空き家化予防策の検討モデル

図9の学生賃貸の空き住戸と戸建ての空き家の分布をみると、全体的にはこれらの場所は明確に分かれている。しかし、七隈4丁目、梅林1・2丁目では空き住戸と空き家が混在している場所がみられ、こうした場所は問題が大きいと言える。このような場所の問題解決には、双方

の共通課題である所有権や相続等の問題に踏み込むことでさらなる空き家の発生を抑制するとともに空きストックの再生を進め、地域居住環境の改善を図る方法を検討する必要がある。

今回、空き家調査の実施過程で、空き家予備軍に位置づけられる戸建て住宅の家主Tより住宅活用の意向と活用検討の協力が得られた。家主Tは住宅を親族と共同所有しており、所有権の25%を保有して存続を希望しながら暫定的に居住している状態であった。一方で所有権の50%を保有する親族は売却を希望しており、意向の相違により空き家化する懸念があった。また家主Tは、全国で自然食の大切さや作り方を伝える仕事をしており年の半分を県外で暮らし自宅が半分空き家状態になっていたことや、持ち物は少なく使わない部屋があること、空き家状態の期間や空き部屋を利用して地域の人々が集まる開かれた場をつくりたいとの強い意向を持っていたことから、空き家予備軍の活用モデル事例としての確であると判断した。T邸は片江5丁目にあり大学の敷地に隣接しており(図9)、立地上の特徴として大学や学生との関わりを基にした活用策を検討し易い。また地域住民へのヒアリングから片江5丁目には、今後の活用や相続について検討が必要になる空き家予備軍が複数存在することが分かっている。T邸は、車椅子で生活していた前所有者用に改修が施されたバリアフリー対応の室内、庭から居間に直接入るスロープや広い庭が特徴的である(図12)。

4.2 空き家化予防に向けた間貸しの提案

家主Tの使用部分を残しながら一部を賃貸する間貸しの方法を用いて4つの活用提案を作成した(図13)。本提案は、地域課題である仏間を閉じたい空き家、施設入所

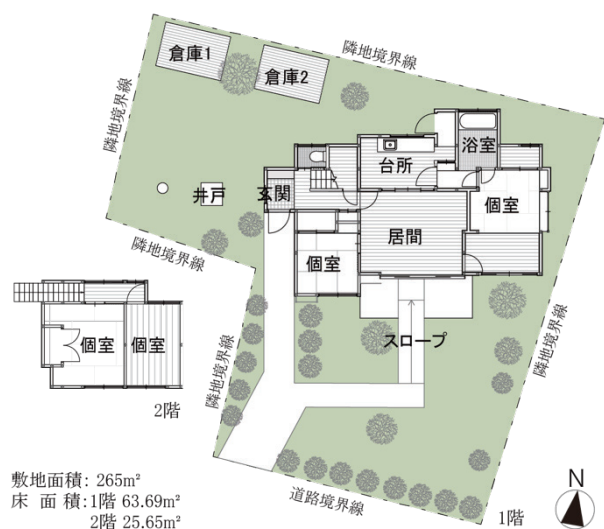


図12 T邸 1・2階平面図

などで長期的に使わないことが分かっている住宅、多拠点居住で未使用期間のある住宅など、活用できる部分や期間に制約のある住宅の開放・有効活用策を検討するものである。またこのことは、間貸しを契機に単独あるい

は複数の所有者が今後の活用意向や所有権問題を整理するきっかけをつくり、活用困難な空き家になることを未然に防ぐ方策の提案でもある。4つの案に共通する目標は、多様な人々に開かれた場をつくり、周辺の店舗や空

	平面図	活用方法と改修内容	間貸しの仕組み
A案		<p>【間貸し日数】110日(30%) 庭は1年を通して学生や市民に開かれている。そこで採れた野菜を使ったピザやパン作り等のイベントが月1回開催される。居間では週2日程度無農薬野菜をつかったパン屋等のセレクトショップを展開する。</p> <p>【住宅の使い方】 パン屋などの地域にある魅力的なお店に呼びかけてセレクトショップを開き、周辺のお店を知ってもらえる場をつくる。繋がる拠点をつくることで地域交流の活性化を図る。この活用方法は、住宅を貸すことに抵抗のある人でも、庭なら貸してもいいという層に訴求する。</p> <p>【改修】最小規模 : 庭を整備し、菜園と石築をつくる。</p>	<p>セレクトショップ賃料 0.3(万円/日)×5(店舗)×7(日) =10.5(万円/月)</p> <p>教室・イベント開催 0.5(万円/日)×5(店舗)×3(日) =7.5(万円/月)</p>
B案		<p>【間貸し日数】200日(55%) アップサイクル拠点とカフェは、入退きの動きのある2-5月と8-10月で200日程度運営する。</p> <p>【住宅の使い方】 学生賃貸の退去時に発生する家具などの廃棄物や地域に眠る資源をアップサイクルする拠点をつくる。そこに集うクリエイター・学生・地域住民は加工場を使い作品創りや販売ができる。また自作の作品販売や情報共有できる溜まりの場=カフェを併設し、ワークショップを開催することで、再利用文化が地域に根付くよう働きかける。</p> <p>【改修】中規模 : 庭と1階の台所、居間、個室を改修し、加工場やストックヤードをつくる。</p>	<p>アップサイクル拠点・カフェ 売上1(万円/日)×15(日) =15(万円/月)</p> <p>ものづくりワークショップ 参加費0.1(万円)×10(人)×3(日) =3(万円/月)</p>
C案		<p>【間貸し日数】270日(74%) 週2日程度の休みで年270日程度稼働する。毎月、カフェは10日、レンタルキッチンが8日、ごはんの会は4日程度開催される。</p> <p>【住宅の使い方】 食育にも関わる家主Tや料理の得意な地域住民、店舗開業を目指す学生などが日替わりオーナーとなるカフェ、レンタルキッチンや子ども食堂の場=ごはんの会として1階を使用する。子育て世代の母親や高齢者などが集まる場としてレンタルキッチンを利用するニーズがある。ごはんの会では子どもに無償で食事を提供し、居場所を提供する。</p> <p>【改修】大規模 吹抜け設置、キッチンの位置変更、壁の一部撤去など大幅改修する。</p>	<p>カフェ 売上1.5(万円/日)×10(日) =15(万円/月)</p> <p>レンタルキッチン レンタル代1.0(万円/日)×8(日) ×稼働率60%=4.8(万円/月)</p>
D案		<p>【年間開放日数】365日(100%) 民泊は毎日、カフェは半月程度営業する。</p> <p>【住宅の使い方】 1階をカフェ、2階を選べる民泊として使用。選べる民泊は、営業が認められる年180日が宿代をとる通常の民泊、残りの185日が宿代をとらず草むしり等ボランティア活動に置き換える地域貢献の民泊とする仕組みである。大学病院の入院患者家族の宿泊場所が近隣にないという問題を解消し、地域貢献の民泊は主に遠方から通う学生の臨時的居場所をつくる案である。</p> <p>【改修】大規模 : 壁の一部撤去、キッチンの移設。</p>	<p>カフェ 売上1(万円/日)×15(日) =15(万円/月)</p> <p>民泊 宿代0.3(万円/日)×2(部屋) ×15(日)×稼働率80% =7.2(万円/月)</p>

図13 T邸活用提案の概要

き家など地域情報を発信する場を用意し、人が集まることで空き家の活用が周辺に広がる仕掛けを計画することである。各案は、建物所有者の賃貸への抵抗感に対応できるように間貸しする日数や面積が異なる活用とし、採算性の成り立つ間貸しの仕組みを検討している。各案の概要を図 13 にまとめ、以下に 1) 間貸し日数・面積、2) 活用の用途・特徴、3) 改修程度、4) 地域に与える効果を示す。

【A 案】

- 1) 間貸し日数・面積：110 日・38.0 m²(42.5%)
- 2) 活用用途：庭の市民農園化・パン屋など地域店舗のセレクトショップ。庭を菜園として学生や市民に貸し出し、居間では週 2 日程度無農薬野菜を取扱うパン屋や八百屋など地域店舗のセレクトショップを展開する。家主 T の仕事に関連性の強い活用方法である。運営者は学生起業家や地域住民を想定している。
- 3) 改修程度：小規模（庭整備のみ）
- 4) 地域に与える効果：建物の改修は行わず庭のみ整備する間貸しを始めやすい計画であり、住宅を貸すことに抵抗があるが庭なら貸してもいいという層に訴求する。

【B 案】

- 1) 間貸し日数・面積：200 日・58.7 m²(65.7%)
- 2) 活用の用途・特徴：アップサイクル拠点兼カフェ。学生賃貸の退去時に廃棄される多くの家具や家電をアップサイクルし資源を循環させる、大学周辺の居住特性を活かした提案である。運営は学生起業家などが行い、入退きの動きのある 2~5 月と 8~10 月で 200 日程度とする。
- 3) 改修程度：中規模（庭、台所、居間など）
- 4) 地域に与える効果：カフェは様々な人が集い、改修された空間やアップサイクルされた家具にふれることで再利用文化を醸成することを意図している。

【C 案】

- 1) 間貸し日数・面積：270 日・68.5 m²(76.7%)
- 2) 活用の用途・特徴：カフェ、レンタルキッチン。カフェは食育に関わる家主 T や料理の得意な地域住民、店舗開業を目指す学生などが日替わりオーナーとなる。
- 3) 改修程度：大規模（キッチンの位置変更、吹抜けの設置など）
- 4) 地域に与える効果：こども食堂やお料理教室など食の面から地域居住を支える食育の場となる。

【D 案】

- 1) 間貸し日数・面積：365 日・82.9 m²(92.8%)
- 2) 活用の用途・特徴：1 階をカフェ、2 階を選べる民泊として使用する。選べる民泊とは、旅館業法の簡易宿所営業許可を取得せずに営業できる年 180 日が宿代をとる通常の民泊と、残りの 185 日が宿代をとらずボランティア活動に置き換えて対価とする地域貢献の民泊、とから成る仕組みである。運営は地域の不動産会社などが行う。
- 3) 改修程度：大規模（壁の撤去、キッチンの移設など）
- 4) 地域に与える効果：学会参加者や大学病院の入院患者家族など外部からの一時滞在を促し、地域交流の場となる。

以上のように、間貸しする日数や面積と改修の規模とを組み合わせることで、比較的域に開きやすく日常的な手入れが必要になる庭や住宅の一部を現状のまま 110 日活用する A 案から、一定の改修を施した 1 階を学生入退きに合わせて 200 日活用する B 案、大幅な改修を施した 1 階を 270 日活用する C 案、一定の改修を施した 1・2 階を 1 年間通じて活用する D 案まで、多様な活用方法があることを示した。家主 T に対して各案の説明を行い、案に関心を示す不動産会社と D 案の実現に向けて動き始めたところ、共同所有者が反対したことで、本活動は休止した。

5. まとめ

本研究では、郊外立地の大学周辺における学生賃貸の空き住戸と戸建の空き家の実態と発生要因を明らかにし、問題の解消に向けた空き家予備軍の活用検討を行なった。本研究で得られた知見を以下に整理する。

5.1 大学周辺の空きストック問題

学生賃貸の空き住戸は、発生要因として物的要因（オートロック等の設備不足、周辺的生活利便施設からの距離、斜面立地による採光条件と上下移動の問題）と社会的要因（所有者の高齢化や所有者変更に伴う住環境維持に対する管理意欲の低下、それに起因する内装や設備の陳腐化・劣化、相続問題や建替準備による新規入居者の募集停止）が考えられ、低家賃の物件に多くみられることを示した。また学生賃貸ゆえの 4 つの構造的要因によって、物的には問題ない建物でも長期的な空き住戸が発生しており、改修による居住改善が実施され難いのが実情である。戸建ての空き家は、発生要因として斜面地や狭隘道路など立地性が考えられる。一方で、長期間の放置空き家や空き家予備軍（仏壇を管理する仏間以外は使

わない住宅、高齢居住者の入院や施設入所等により長期間留守の住宅など)の問題が顕在化する可能性があり、住宅活用意向の検討や所有権の整理を進める必要性を指摘した。そのなかで、1970年代に宅地開発された大学周辺では、双方の建物の高経年化と所有者の高齢化とが同時に進み、一斉に更新・相続の時期を迎えることになり、学生賃貸と戸建てに共通する社会的要因に関係した空きストック問題が今後さらに顕在化・拡大化することが懸念される。

5.2 空き家化予防に向けた間貸しの可能性と課題

上記の空きストックの問題が今後顕在化すると思われる場所において、問題の発生・拡大を抑制する方法を検討した。学生賃貸の空き住戸の再生は、4つの構造的要因や低家賃による事業面でのリスクを伴い、所有者が高齢の場合には取り組みにくい。これに対して、不動産会社などの第三者が建物を借り上げて工事費を負担しサブリースする方法などが示されている³⁾。地域の居住環境改善を図る多様な手法の検討が求められるなかで、本研究では空き家化が懸念される戸建住宅の間貸しによる活用・再生を起点として地域の空きストック再生へと広げる方向性を検討した。間貸しの使い方については、本研究で示した4案はあくまで一例であり、間貸しの日数や面積等の設定次第で様々に検討可能である。空き家予備軍の有効活用における間貸しの可能性は、現状のまま気軽にはじめられるものから大幅な改修を伴うものまで多様な賃貸方法を選択可能なことである。人に貸すことを通して所有権や建物活用意向の整理が進み、また第三者の手による改修によって建物の現代化や性能向上を図ることで、将来の空き家化を未然に防ぐことにつながると考えられる。一方で間貸しには、建物の一時賃貸借などトラブルを回避する間貸しの契約方法の構築、改修や運営を支援する中間支援組織の存在、活用ニーズの掘り起こしなどの課題がある。空き家化を未然に防ぐ方策のさらなる検討については今後の研究・実践の課題としたい。

謝辞

本研究は、日本学術振興会科学研究費助成(課題番号:17K14783、18H01608 および 20K14921)の助成を受けたものである。本研究を進めるにあたり調査にご協力頂いた七隈校区自治協議会、福大周辺賃貸協力会、学生情報センターの皆様、記して感謝の意を表する。

注

注1) 高度成長期における都市部での人口急増を抑制するため、他地域

から都心へと人口流入する主要因であった工場や大学等の新設を制限する工業等制限法が、1959年に首都圏、1964年に近畿圏で制定された。それを受けて1970年代頃には大学の郊外移転・新設が活発化。その後、都心空洞化等を背景に2002年に工業等制限法が廃止され、大学の都心回帰が進んでいる。

注2) 在学生数および在職教職員数は以下の福数岡大学 web サイトにて確認。

<https://www.fukuoka-u.ac.jp/disclosure/professor/> および
<https://www.fukuoka-u.ac.jp/disclosure/number/>,
(2019.8.15 確認)

注3) 2022年度に地下鉄七隈線の延伸工事が完了する予定であり、福岡大学から交通拠点のJR博多駅まで乗り換えなしで移動できるようになる。遠方からの通学時間が短縮されるため、現在よりも自宅通学者が増える可能性がある。

注4) 外観目視調査では、建築物属性を「建て方」「構造」「階数」、建物状態を「外観の状態」から把握した。また、空き家判定指標を「表札の有無」「管理者看板の有無」「雨戸の開閉状況」「郵便受けの状況」「庭の手入れ状況」とし、その実態把握から各住宅を「空き家」もしくは「空き家の可能性あり」と判定した。

参考文献

- 1) 山口浩介, 中川聡一郎, 坂井猛, 鶴崎直樹: 学生と地域の連携による空き家活用に関する実証的研究 その1-糸島半島における学生居住と空き家の実態-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2012, 1171-1172, 2012.9
- 2) 中川聡一郎, 山口浩介, 坂井猛, 鶴崎直樹: 学生と地域の連携による空き家活用に関する実証的研究 その2-糸島空き家プロジェクトを通して-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2012, 1173-1174, 2012.9
- 3) 長聡子: セルフリノベーションによる空き家再生事業の実態と課題-新潟県柏崎市の学生シェアハウスを事例に-, 日本建築学会技術報告集, 第23巻, 第55号, 1009-1014, 2017.10
- 4) 大庭知子, 中園真人, 牛島朗, 三島幸子: 横須賀市の谷戸地域における戸建て空き家を活用した地域住民支援型大学生ルームシェア事業の評価と課題, 日本建築学会技術報告集, 第25巻, 第60号, 941-946, 2019.6
- 5) 馬見塚修司, 西野雄一郎, 池添昌幸: レジリエントなコミュニティ形成に向けた50%空き家の開き方に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2019, 1163-1164, 2019.9