

中山間地域の中心市街地における空き家利活用方法の研究

建築計画研究室 沖本 麻由奈

(令和2年2月7日提出)

1.研究背景と目的

平成30年度住宅・土地統計調査結果¹⁾では、徳島県の空き家率は19.5%で、徳島県内では、三好市が26.7%と最も高く、次いで美馬市が26.2%、鳴門市が22.9%となった。徳島県内でも空き家率の高い美馬市は、平成25年度住宅・土地統計調査結果を受け平成29年10月からNPO法人空き家コンシェルジュ²⁾に空き家対策業務を委託している。空き家コンシェルジュは、空き家の掘り起こしから適正管理・利活用・除却といった総合的な取り組みを行う団体として平成25年5月に設立された。本部は奈良県にあり、奈良県外での活動は徳島県美馬市のみとなっている(令和元年2月時点)。

そこで本研究では、先駆的な取り組みを行っている徳島県美馬市の空き家コンシェルジュへヒアリング調査を行い、活動実態を明らかにした。また、美馬市穴吹町の空き家を対象に実測調査を行い「ここでしかきかない融通がたくさんあるまち」をコンセプトにエリア設計を行った。

2.空き家コンシェルジュの活動内容と今後の課題

(1)美馬市空き家コンシェルジュの主な業務

主な業務は、空き家所有者・移住希望者などの相談、空き家バンクの運営である。空き家バンクとは、移住希望者など空き家を利用したい者と、空き家所有者や空き家物件をつなぐしくみである。また、美馬市での空き家コンシェルジュの活動は、開始から数年しか経過していないため、市民への周知が十分にされておらず登録物件数が少ない。そのため、空き家の掘り起こしも重要な業務となっている。

(2)移住希望者の意向

空き家コンシェルジュへのヒアリング調査によって、移住希望者は家庭菜園程度の農地があるような、比較的土地の広い空き家を望む傾向にあることがわかった。実際に空き家バンク登録物件で成約した者は、利便性や周辺環境、周辺住民との相性が決め手になることが多い。

(3)今後の課題

空き家コンシェルジュの活動を周知することが最も大きな課題である。周知が進めば、空き家バンク登録物件数や空き家のバリエーションを増やすことができ、空き家として放置される期間の短縮にもつながると考えられる。空き家バンク登録後の課題では、物件内の家財整理が困難であることが挙げられた。所有者が遠方で居住しているなどの問題もあり、所有者によって家財の扱いについて意向がさまざまであるため、容易に解決できない問題である。空き家コンシェルジュへ早めの相談ができていれば問題を解決できる場合もあると考えられる。

3.設計対象地とコンセプト

(1)設計対象地について

設計対象地は美馬市穴吹町で、穴吹駅から徒歩10分ほどのエリアである。かつては交通網の中心の地で商店が立ち並ぶ、栄えたまちであった。穴吹川から徒歩5分圏内にあるため、夏は観光客によりにぎわう。車で10分圏内に温泉もあり、山、川、温泉まで中山間地域の魅力が詰まったエリアともいえる。しかし、現在、人口減少や高齢化等による影響を受け空き家や空き地が増加している。

(2)設計コンセプト

設計は、人口減少が進む美馬市穴吹町のような中山間地域の中心市街地における将来のまちの在り方を考えた上で行った。①移住などで必要とされる



図1.美馬市穴吹町の設計対象地

空き家は利活用し、利用の要望がなければ除却すること②住民の自治でまちづくりを進めること、の2点を前提として進めた。コンセプトは「少ない人口だからこそつくれるまちで、ここでしかきかない融通がたくさんあるまち」。ここでしかきかない融通とは、昔ながらの近所づきあいにある助け合いや、おせっかいのことを指す。また、このまちのまちづくりは、年々増加する空き家とその中身すべてをまちと住民へ還元し、空き家をまちの財産として扱うものである。

4. エリア計画について

将来の空き家率や人口なども考慮して第1段階を5年後、第2段階を10年後、第3段階を20年後と3段階に分けて計画設計した。第1段階では①空き家の除却②エリア拠点としてゲストハウス併設の住宅と畑を整備③空き家の家財や端材を保管・リメイクできる工房の整備④空き家の跡地を森に返す。第2段階では①と④を継続しながら⑤ゲストハウス併設住宅を2軒増やす。そして空き家や住民の古本をシェアするシェアブックを整備する。第3段階では、①と④と⑤に加えて、完全電動自動車のシェアカー待合と車庫を整備する。

5. エリア拠点について

エリア拠点は、母屋部分を移住家族の居宅、はなれをゲストハウスとする。母屋部分の一部はゲストハウス宿泊受付と簡易的な物販店舗を併用し、はなれは海外の建築様式を取り入れたゲストハウスである。

想定した移住家族は未就学児の幼い子供がいるため、不要な壁はなくすることで将来の変化に対応する。

エリア拠点のゲストハウスは、韓国の屋根部屋という建築様式を取り入れた。塔屋の天井高が低いという特徴があるが、天井高の低さを感じないように、らせん階段と吹抜けを設けた。

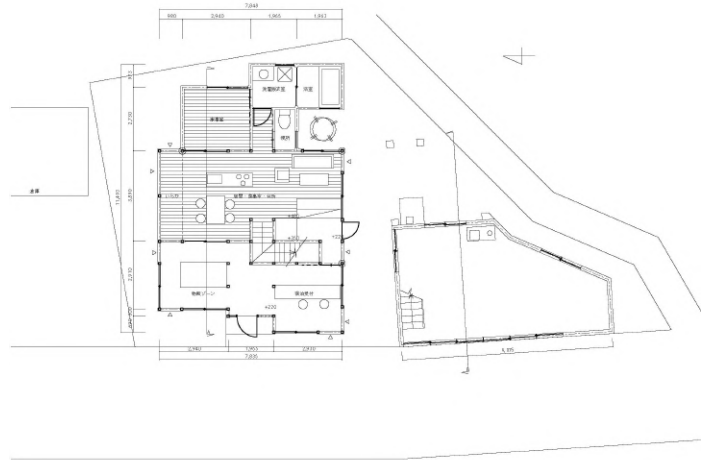


図2. エリア拠点1階平面図

6. まとめ

美馬市穴吹のような中山間地域内の中心市街地では移住者を呼び込む政策が多く進められている。田舎暮らしにあこがれている人や移住して新しい仕事をはじめたい人など30代~40代の比較的若い世代が移住し、まちの核となることを想定して計画設計した。移住者が核となってまちをつくる一方で、利活用しきれない空き家は除却し、まちの資源は住民全員のものだという考えのもと、まちの計画を練ることは中山間地域では特に必要な事項である。今回の設計では、前提として住民の自治でまちづくりを行ったが、これは現実では難しく、登記や税金などの壁もあり空き家の除却は容易にできるものではない。現実では、空き家の掘り起こしはもちろん、いかに除却を進めることができるかがまちづくりに大きく関わってくる。この課題解決に向け、まずは周辺住民が空き家を他人ごとと思わず、自分の問題として捉えることができるようになることが最初の一步になるであろう。

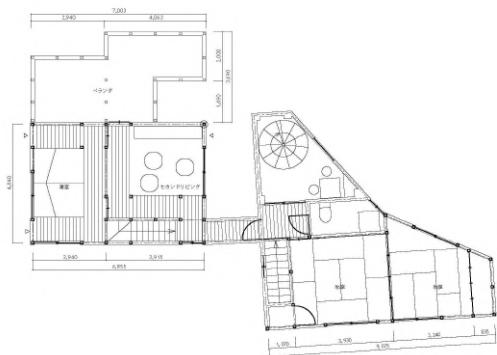


図3. エリア拠点2階平面図



図4. エリア拠点西側立面図

1) 総務省統計局、平成30年度住宅・土地統計調査

2) NPO 法人空き家コンシェルジュホームページ、法人概要