

## 坂井市旧三国町における社会実験を通じた空き家の流通障壁の把握 歴史的市街地における空き家流通へ向けた研究 その2

三国 空き家 社会実験  
歴史的町並み 不動産 地方都市

正会員 ○田中 雄大\* 同 神谷 安里沙\*  
同 中村 慎吾\* 同 松田 季詩子\*  
同 矢吹 剣一\*\* 同 中島 伸\*\*\*  
同 西村 幸夫\*\*\*\*

### 1. 研究の背景と目的

近年、福井県坂井市旧三国町において空き家が急増しており、町家の消失による町並みの連続性の破壊が起きるなど、地域課題として深刻化している。前稿(その1)では、旧三国町内の空き家の空間分布や、空き家と視認される建物と管理頻度や経年数との関係性を把握した。空き家経年数が20年を越える前に、建物を利活用することが建物の維持には不可欠であることが示唆された。一方で、空き家の多くは、倉庫利用や帰省時のみの一時的利用であり、低未利用である。結果的に、市場に流通していない場合が多く、空き家としての認識も低く、対策が取れていない。

空き家所有者の意向把握に関する既往研究としては、遊佐ら<sup>1)</sup>による空き家管理に関する意向の把握や、宮本ら<sup>2),3)</sup>による空き家取得の経緯や管理状態、空き家の賃貸、売買に関する抵抗感を明らかにした研究がある。

本稿では、三国の空き家入居希望者と空き家を見学する社会実験の実施により、入居希望者の属性と空き家所有者の空き家活用への意向を把握し、双方の側面から空き家の不動産流通の障壁を明らかにする点に新規性がある。また、本稿の社会実験と類似の、空き家活用に向けた空き家見学ツアーは日本各地で行われているが、学術的な報告は未だにない。

### 2. 調査方法

2016年10月9日に、三国への新規入居、出店を希望する11名の参加者と一緒にまちを歩き、空き家5軒と空き家改修物件1軒を見学し、所有者にお話を伺うツアーを企画、実施した<sup>4)</sup>。ツアー終了後、参加者11名と空き家所有者3名に、アンケート用紙に従って口頭で質問して回答を収集した。参加者に対する主な質問項目は、参加者の属性、空き家活用への意識、ツアーの感想、意識の変化および空き家活用への動きに対する意見である。所有者に対しては、建物の基本情報、ツアーの感想、空き家問題に対するイメージや認識、建物活用への具体的な障壁である。

### 3. 調査結果

#### 3-1. 参加者のアンケート結果

ツアー参加者は、全員が福井県内在住であった。加えて、まちなか在住の参加者は2名と少なかった。郊外居住者は、総じて三国への愛着と入居への熱意が強いことが分かった(表1)。

た(表1)。

実際に空き家に入居した際の用途と、使う時の姿勢から、入居希望者を大きく7つに分類することができた。空き家の用途に関しては、人の出入りの多さを指標として、a) 商店、b) 職場・工房、c) 住居、の3つに分類した。一方、空き家活用の姿勢は、A) 成立しないと自分または社会が困る、B) 既に生活の基盤が他にあり成立しなくても生活に困らない、の2つに分類した。ただし、これに分類できなかった回答は⑦とした(表2)。

表1 参加者の出身地

人数	居住地			
	まちなか	郊外	福井県内	福井県外
	2名	4名	5名	0名

表2 入居希望者の類型

	空き家の用途		
	物件に出入りする人数		
	多		少
	a 商店 ゲストハウス、体験工房、カフェ、アクセサリー、雑貨、など	b 職場・工場 事務所、工房、アトリエ、地域活動の作業場など	c 住居 持ち家、賃貸の住居
空き家を使う時の姿勢	A 成立しないと自分/社会が困る。 店舗の場合、専業であったり、地域に不可欠なボランティアなど	①専業のお店など	②主な仕事場 地域ボランティアの拠点など
	B 既に生活の基盤が他にあり、成立しなくても生活に困らない。 店舗の場合、趣味や副業の要素が強い。	③三国が好きで住めたら理想的 →該当者なし	④兼業や趣味でやっているお店 →該当者なし
		⑤趣味のアトリエ	⑥⑦ 地域居住、退職後の住まい

本企画に参加した入居希望者は、喫緊に空き家を必要とする人から、ゆとりを持って長期的な未来に空き家を取得したいと考えている人まで様々であった。また、入居希望者の背景、希望する物件、入居に向けた準備状況なども多様であった。これらを踏まえて、空き家入居希望者を分析するために、①切実性、②積極性、③キャパシティの3つの観点から考察する。

①切実性は、入居希望者が持つ時間・空間的な限界の程度であり、「空き家を見つけなくてはいけない」という消極的な空き家探しの要因である。「三国」で活動を行うことが必要、もしくは望ましい場合は空間的な切実性が高い。入居時期が短期的な未来に限定されている場合は時間的な切実性が高い。一方で、ライフステージの変化に合わせるなど、長期的に考えている場合は低い。

②積極性は、空き家を探すなどの空き家活用への自主的な意欲の程度である。自発的な物件探しの時間が長く、根気よく行ってきたことや、物件探しの手段が多数であ

ば、積極性が高い。一方で、手段が少数の場合や、行政等の情報を受動的に集めるだけの場合は、積極性は低い。

③キャパシティは、活用者個人の不動産に関するの能力や、所有者との協調を目指す姿勢の程度である。自分、あるいは知人が、不動産関係の専門職に就いている等、空き家活用に有用な知識、手段を持つ場合や、予算が多い場合はキャパシティが広い。祭などの一時期だけ使用する所有者に対しての折り合いがつけられる場合も、キャパシティが広い。所有者による局所的な利用が空き家の不動産流通を妨げる原因の一つであれば、これらの局所的な利用に双方が合意することは、空き家の活用につながるであろう。

### 3-2. 所有者のアンケート結果

3名の所有者は全員60代で、土地と建物の両方を所有していた。建物に住んでいた世代の次の世代が現在の空き家所有者であり、その世代も高齢化している。所有者は、三国の現状を良く知っていて、三国で空き家がとても増えていると感じていた。既に行われている三国での古い建物の改修、活用に好意的であった。

一方で、所有者が感じる活用の障壁として、以下2点が共通して考えられる。一つは、空き家の修繕、改築の金銭的負担の大きさである。もう一つは、ツアー企画主体や参加者、不動産仲介業者への信頼関係が弱いことである。アンケートの中で、「本企画において不動産会社の介入や協力があれば不安を抱く」という意見が聞かれた。また、企画協力依頼を断った所有者の一部は、「近所の人に室内を見られてしまうのが不安」であることを理由にあげている。参加者をよく知らないことや企画内容への不安が空き家活用の障壁となっている。入居希望者と空き家所有者のお互いへの不信感、信頼に足る仲介業者や機会の欠如により実現へ繋がっていない。

## 4. まとめと展望

社会実験を通して明らかになった①参加者側、②所有者側、③企画側の実態や課題、得られた知見を整理する。

### ①参加者側

三国の空き家への入居需要の存在が明らかになった。多様な空き家需要に対応できるように地域の空き家所有者とより綿密に連携を取っていくと同時に、入居希望者を切実性、積極性、キャパシティの3つの指標により類型化することで、一定程度の効率性を担保しながら、参加者の状況にあわせて適切かつ細やかに対応していく必要がある。

### ②所有者側

所有者の企画主体に対する不信感が障壁として挙げられる。所有者に協力を依頼する際は信頼に足る団体との連携が重要である。また、今後入居希望者と所有者とのマッチングを図るうえで、不動産仲介業者への協力依頼も視野

に入ってくるが、建物を売り貸したい所有者ですら業者の介入を不安に感じることが判明したため、不動産仲介業者との連携は慎重に検討していくことが必要である。

### ③企画側

今回はツアー中に参加者と所有者とを形式的に引きあわせたものの、積極的に両者間でのコミュニケーションや交渉の場を設けることができなかった。企画側としては、所有者との連携を十分に図ったうえで、参加者と所有者とが話し合える環境を用意することが求められる。

本企画は、三国における空き家流通の促進に向けた取り組みの第一段階である。空き家流通に向けた展望として以下2点が考えられる。第一に、空き家需要に即時に応えるための新たな枠組みづくりである(図1)。新規入居需要に対応できなければ、空き家を有効に活用できる機会を逸し、長期的な視点で大きな損失になりうる。空き家バンクではなく、入居希望者と空き家所有者双方との社会的信頼関係を構築する社会組織が整えば、空き家マッチングを低費用で常時運営でき、空き家流通の円滑化に寄与することが期待される。組織のあり方も今後議論を進める必要がある。第二に、入居希望者・空き家所有者の段階的な信頼関係の構築である。双方にとって参加障壁の低い、部分的、もしくは一時的な空き家の利活用により、段階的に空き家マッチングへと繋げていくことが必要であろう。活用実験の例としては、三国祭の開催期間限定で、空き家の2階の部屋を祭の見物スペースとして貸し出すなどの案が考えられる。そうした実験的な取り組みを展開するなかで、空き家所有者が三国の空き家の需要を認識し、空き家マッチングが活発化すれば、三国での空き家流通促進の大きなきっかけとなるであろう。

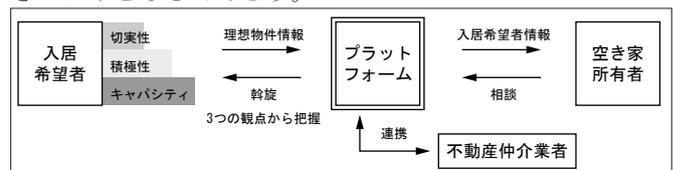


図1 空き家需要に対応する新たな枠組みのイメージ

### 【補注】

(1) 社会実験は、東京大学都市デザイン研究室と三国町のまちづくり会社である一般社団法人三国會所が共催で行った。

### 【参考文献】

- 遊佐敏彦、後藤春彦、鞍打大輔、村上佳代(2006),「中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究-山梨県早川町を事例として-」, 日本建築学会計画系論文集, 第71号, pp111-118
- 宮本敦史, 増田達男, 川上光彦, 小林史彦, 松谷圭祐(2007),「金沢市中心部における歴史的住宅の継承・活用に関する研究-その4 空き家の現況調査および所有者意識調査結果-」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 99-100
- 小林史彦, 川上光彦, 松谷圭祐, 増田達男, 宮本敦史(2007),「金沢市中心部における歴史的住宅の継承・活用に関する研究-その5 空き家の賃貸・売買に関する所有者の意識-」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 101-102

\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 修士課程  
 \*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程  
 \*\*\* 東京都市大学都市生活学部 講師  
 \*\*\*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

\* Master course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo  
 \*\* Doctor course, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo  
 \*\*\* Lecturer, Faculty of Urban Life Studies, Tokyo City Univ.  
 \*\*\*\* Professor, Dept. of Urban Engineering, Graduate school of Engineering, Univ. of Tokyo