

## 空き家の利活用過程において生じる近隣への外部効果

### ー 長野市善光寺門前周辺エリアにおける近隣住民の意識に着目してー

External Effects on the Neighborhood in the Process of Utilizing Vacant Houses

- Focusing on the Attitudes of Neighborhood Residents in the Zenkoji Area of Nagano City -

37-226167 長谷川帆奈

The study targeted the Zenkoji area of Nagano City, where renovated houses are concentrated, and clarified the external effects on the neighborhood during the process of utilizing vacant houses through interviews with the residents of the neighborhood. The survey analysis revealed that three manifest external effects, "formation of neighborhood residents' awareness," "environmental change of neighborhood space," and "behavioral change of neighborhood residents," and two latent external effects, "integration into neighborhood residents' values" and "embodiment of neighborhood residents' values," occurred in the neighborhood during the process of utilization of vacant houses.

## 1章 はじめに

### 1-1 研究の背景と目的

人口減少などにより空き家の数は年々増加し、同時にその及ぼす近隣への悪影響と空き家の利活用の必要性が指摘されて久しい。利活用に向けて国の支援や研究の蓄積などのバックアップも強化されつつある。更に近年では、空き家単体の再生ではなく、ある特定のエリアにおける一軒単位の空き家の利活用の面的な展開事例も増加しており、そのような空き家の利活用事例の集積を通じて、点の再生から面の再生へと、その地域自体に活力を与えるような「まちづくり」への落とし込みが期待される傾向にある。実際に当該研究分野においては、エリア全体への波及効果やプレイヤーに対する調査・研究が多く蓄積されつつあり、注目度の高さが窺える。

一方で、それらの集積している空き家の一軒ごとのごく周辺すなわち「近隣」への着目が足りていないのではないか。まちづくりはそこで生活する人の理解あってこそ成り立つもので、点から面への持続的な展開の為に空き家の利活用が周辺に与える影響や、周辺住民の受け入れについて明らかにすることが重要であると考えられる。

以上の背景より、本研究では、一軒の空き家の利活用の過程において、その近隣に生じる影響を、近隣住民の意識から明らかにしていく。

本研究においては、空き家の利活用事業と「近隣」との関係性を、(1) 空き家の利活用事業者自身による近隣に対する視点が明文化されていないこと、(2) 事業者にとって、近隣自体が空き家の利活用の目的になることはないことから、空き家の利活用過程において生じた近隣への

影響は全て空き家の利活用の「外部効果」<sup>(1)</sup>であると定義し、空き家の利活用過程において生じた近隣への外部効果を明らかにすることを目的とする。

### 1-2 研究の位置付け

空き家の利活用の周辺への影響については、エリア全体スケールのものが多数存在するが、空き家の利活用が近隣に与えた影響としては、考察における部分的な言及に止まるものが多い。また、それについて周辺住民へのアプローチから考察している研究には上山・近藤(2019)による、地区内で空き家が利用されたことによる個人の生活や地域への影響と地域特性との関係性について明らかにした研究が存在するが、この研究においても空き家利活用物件と周辺住民との質的な点における関係性についての視点は持ち合わせていない。

よって本研究は、空き家の利活用の過程において、近隣地域という狭いコミュニティに生じた影響の実態を具に捉え、近隣住民の意識の質に着目している点に新規性があると言える。

### 1-3 研究対象地

研究の対象地は、長野市善光寺門前周辺エリア<sup>(2)</sup>とする。選定理由は(1) 対象エリア内に空き家の利活用が蓄積していること、(2) 空き家の利活用物件が現在でも年間に平均して2~10軒程度継続して竣工していること、(3) 空き家利活用物件が住宅である場合、近隣への配慮があることが必然的であるとも考えられるため、そうではない商業利用の空き家利活用物件の割合が、2022年時点で94%<sup>(3)</sup>と高い割合である地域であることの3点が挙げられる。

## 1-4 研究の方法

本研究は近隣住民の意識に着目するため、主に近隣住民へのインタビュー調査で得られた言説をもとに研究を行った。近隣住民の定義については、小林(1992)の定義を引用し、対象地において現在でも馴染みのある「向こう三軒両隣」の住民とし、ゼンリンの住宅地図より各ケース最大5物件の居住者を対象に調査を実施した。<sup>(4)</sup>

ケース対象条件は①現在の用途が商業用途を含むもの(近隣住民に対して最低限開かれた空間である為)、②向こう三軒両隣の位置関係にある物件が3軒以上あるもの(一空き家利活用物件ごとに、できるだけ多くの人に対してインタビュー調査を実施する為)の2点である。その中から協力いただけるケースを、空き家利活用事業を進める事業者に紹介いただき、抽出された6ケースを対象に関係者へのインタビュー調査を行った。

ヒアリング調査の質問項目は基本的に以下の項目に沿って質問したが、場合によっては質問を掘り下げる半構造化インタビューの形式をとった。

表 1. インタビュー調査の概要

インタビュー調査概要	
調査方法	直接自宅にお尋ねする方法での実施
調査実施日	2024/11/30-12/2, 12/8-12, 14
調査時間	約30分~2時間
実施対象	6ケース 合計17人
実施場所	インタビュー対象者の自宅の玄関先や自宅内、あるいはあらかじめ対象者と調整した場所
対象者	質問項目
近隣住民	<p>空き家再生物件に関する認知 空き家が再生されて新しくできたことを知っているか/そこに暮らしている人についてどれくらい知っているか(顔・名前・連絡先等)/元の建物について知っているか(元の用途・中がどうなっているか・そこでの思い出)</p> <p>空き家再生物件との関わり ご近所で感じた変化/その物件・店舗・賃借人の方との日常的な関わり/その物件・店舗・賃借人の方に対してどう感じてるか/近隣における自身の行動の変化/ご自身のお考えに変化があったか</p> <p>その他 10年前と比べて、この地域の雰囲気はどうか変わったと感じるか/地域外からの移住者が、古い建物を住宅や店舗等として活用していたらどう感じるか/空き家利活用の集積の認知/空き家利活用の意思</p>

インタビュー調査の結果は録音データを文字に書き起こして逐語録を作成し、各章において調査目的に応じた分析方法を用い分析を行った。

## 1-5 研究の構成

初めに、第2章においてインタビュー調査により得られた言説全体を概観・分類し、第3章ではケースごとの分析から言説間の関係構造について考察を行う。

## 2章 空き家の利活用に関する近隣住民言説の概観

### 2-1 分析の手法

本章では、まずインタビュー調査で得られた全ての逐語録から定性的コーディングを実施した。そこから得られたカテゴリを、発言の対象や内容ごとに分類を行った。

### 2-2 近隣住民から得られた言説の概観

分析より、近隣住民から得られた言説は計537個確認でき、その全体を以下の4つに分類することができた。

発言の対象が特定の空き家利活用物件であるかどうかで、特定の対象を持つものを空き家の利活用と近隣住民の関わり、持たないものを近隣住民の価値観と分類した。後者は【空き家の利活用に対する近隣住民の一般的な価値観】とし、168個確認できた。また、前者については、【空き家の利活用と近隣住民の関わり】とし、それらは369個確認できた。更に、その中でも実際の行動に関する事実<sup>(5)</sup>について述べている【行動】の言説198個、空き家利活用以降の近隣空間の環境変化等<sup>(6)</sup>に関する【知覚認知】について述べている言説78個、特定の空き家利活用に対する個人の考えなどを表す【感情】の言説93個の3つに分けられる。

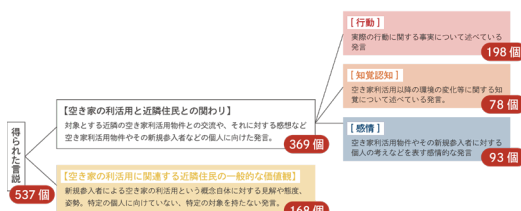


図 1. 得られた言説の分類

以上の4つの分類は、空き家の利活用をきっかけに、近隣住民自身の【行動】が発生し、近隣の環境の変化が発生し、それを近隣住民が【知覚認知】する。それら行動や知覚認知を通じて近隣住民の【感情】に働きかけ、またそれに至るまでに空き家の利活用に対する近隣住民の【一般的な価値観】が介在していると、その関係性を説明することができ、それらは以下の図のように示される。

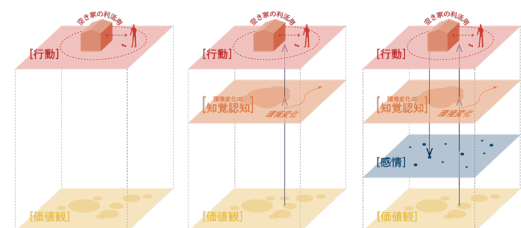


図 2. 4つの分類間の関係性

## 2-3 空き家の利活用過程における関わり

### 2-3-1 空き家の利活用過程における関わり①：行動

実際の行動に関する事実について述べている【行動】に関する言説からは、日常的な挨拶から親密な関係性が窺える行動まで多様な関わりが新たに生じていることが確認できた。(表2) 近隣住民同士の関係性についても、元からある近隣との付き合いを引き継いだ例や、従来のご近所付き合いとは異なる関係の構築が行われている例も存在する等、多用であることが明らかになった。物件所有者との関わりが生じていることも空き家利活用の特徴であると言える。

表 2. [行動]

	個人で完結する行動	新規参加者との間での行動	空き家利活用物件所有者との間での行動	その他の第3者との間での行動	
物件探し ～工事前		なんとか大家さんに空き家を貸すよう説得してくれないかと頼まれる／所有者から空き家を借り受け、新規参加者に賃貸／工事前の挨拶に来る／工事前の建物内部見学会、意見会に参加	所有者に空き家を貸すよう説得してくれないかと頼まれる／所有者から空き家を借り受け、新規参加者に賃貸	空き家が再生されるということを知り、空き家の再生に関わることになり、空き家の再生を知る	
工事中	工事現場に入る／工事中、作業員の喋り声が聞こえてくる／工事中、中の様子を覗き見る				
完成後～ 入居		入居時の挨拶に来る／店舗オープン前に挨拶に来る／空き家利活用物件でのオープン前の説明会に参加する／新築祝いをし合う	物件の所有者に新規参加者を紹介される	入居時に回覧が回る／新規参加者の入居に対する苦情を受ける	
入居後～ 現在		日常	挨拶をし合う／新規参加者の節目のタイミングで挨拶にくる／世間話をする関係／空き家再生物件の中に遊びに行く／新規参加者が遊びに来る／空き家利活用物件に遊びに行く／隣組としての付き合い／区費の徴収に空き家利活用物件を訪れる／商品の売り物のお裾分け／物々交換をする関係／新規参加者からのお裾分けに対して、気を遣わなくていいと伝える／積み事をする／高齢者への手助け／地域住民の雪かきの手助け／文化を教える	所有者に空き家利活用物件の様子を伝える	自店の客に空き家利活用店舗を勧める／空き家利活用店舗について客から場所を聞かれる／空き家を探している人に話しかけられる／噂を聞く／空き家利活用店舗の良くない噂を聞く／新規参加者との写真を自身の店先に常置／回覧板を回さなくて良いと言われる／新規参加者の受け入れに対して地域住民から感謝される／新聞で長野市における空き家の利活用についての記事をチェックする
		非日常	地域の行事ごとの際の声かけ／祭礼行事で新規参加者と知り合いになる／地域の行事ごとの際、空き家再生店舗をはじめとする新規店舗に積極的にお金を落とす／地域の伝統行事で新規参加者が引き受ける／新規参加者企画のイベントへの協力／町内イベントへの新規参加者の参加／町内青年部の会議スペースとして空き家利活用物件を利用／空き家再生物件の駐車場を使用して町内イベントの開催／		
店舗利用	空き家利活用店舗でのイベント時に覗く	日常的に店舗を利用／デリバリーなどによる利用／業務用の店舗利用			

## 2-3-2 空き家の利活用過程における関わり②：知覚認知

空き家利活用以降の近隣空間の環境変化に関する知覚についての【知覚認知】に関して得られた言説から、空き家の利活用をきっかけとし、[来訪者の増加]、[担い手の増加]、[まちの活気や賑わいの維持・改善]、[暮らしやすさの維持・改善]、[地域の文脈の継承・再構築] 5つの環境変化に対する近隣住民の知覚認知が確認できた。これらはそれぞれ、[来訪者の増加]については、空き家の利活用により来訪者が増加し、空き家利活用物件の位置する周辺の人の通りが増えることと定義でき、これは調査を行った全てのケースにおいて、近隣住民の知覚認知が確認できた。[担い手の増加]については、単なる観光や利用客としての一時的な来訪ではなく、今までにないアイデアをもった人材などのプレイヤーとなる人が集まる、とどまるということであり、まちづくりや地域活性化に向けた取組への担い手の増加である。三点目の [まちの活気や賑わいの維持・改善] については、空き家の利活用により、空き家利活用物件の位置する周辺の賑わいや活気が維持あるいは改善につながったというもので、定性的な感覚としての空き家利活用物件周辺地域の雰囲気や向上したと捉えられている変化をさす。[暮らしやすさの維持・改善] に関しては、空き家の利活用による空き家の外部不経済の解消をはじめとして、まちの安全性の向上やご近所文化の再編など、日常生活の質の維持・向上につながったというもので、主に、安全性の向上、良好な地域景観の維持、ご近所付き合いの編み直しの大きく分けて三つの要素が概念を構成していることがわかった。最後の【地域の文脈の継承・再構築】という外部効果の概念は、空き家の利活用により、地域の歴史や文脈が継承される、あるいは一時的に途切れてしまっていたものが再び構築されたという知覚である。これについても近隣住民視点での定性的な感覚の変化であるが、このことから、空き家となっていた建物の、地域の文脈の媒介性について近隣住民が捉えているということが確認できる。

以上より、近隣住民が空き家の利活用をこれら5つの点において効果的なものと捉えていることがわかる。

## 2-3-3 空き家の利活用過程における関わり③：感情

空き家利活用物件や、その新規参加者に対する個人の考えを表す【感情】に関して得られた言説から、全体的に好感と捉えられつつも、否定的な感情が抱かれているものもあることが確認できた。(表3)中でも、対象は主に「空間」「新規参加者」「環境変化」に分けられ、それぞれにおいて空き家を改修して利活用しているからこそ引き出された感情も確認できた。特に空間については、全体的に古いものの良さを生かした昔の面影が評価されているが、「もう少し綺麗にしてもいいのでは」などの、外観をあえてそのままにするの多い空き家利活用への批判的な見方も確認できた。

表 3. [感情]

	感情の対象	→それに対する感情
全体について	空き家の利活用がされたこと	嬉しい・有難さ・何も感じない
	昔の面影が感じられること 外観がそのまま使われていること	好感・嬉しい・落ち着き・今っぽくない・懐かしさ 好感・感心・もう少し綺麗にしてもいいのでは無い
空間について	古い建物の良さが活かされた活用 地域住民が思いつかない使いこなし	好感・賢感 好感・建物の天井だと感じる・広々としたように感じる
	解凍になった内装	嬉しい・活気があっていい
環境変化について	空き家利活用物件を起死した賑やかさの向上	嬉しい
	空き家利活用物件を起死として新しい人が来ること	嬉しい
	新規参加者のご近所付き合い	好感・寂寥時に助け合える安心感・日頃から寄り合いや助け合いを望んでいる
新規参加者について	昔の街並みが継承について	好感・寂しくない・街並みの維持には繋がっていない
	馴染みのある建物が継承されていること	嬉しい・使用者が異なるため違う感覚
	空き家利活用物件の増加	嬉しい・町になった
	ボロボロだった建物を手作りで直したこと	好感
	建物を手作りで直したこと	好感
	古いものを大切にしようとする姿勢	好感・感心・古いものを大切にしようとする姿勢がある町の良さの再確認
	入居時の挨拶	安心感
	所有者からの紹介	安心感
	オープン前の建物内見学会	安心感
	活動内容	面白い・好感
新規参加者の歴史や文化に対する理解	好感・尊重してくれることへの好感	
新規参加者の助け合いの姿勢	安心・嬉しい	
自らのやるべきことをやっている新規参加者	信頼・見守る	
この地域をいいと思ってもらえたこと	有難い	
新規参加者の特徴について	新規参加者がよそ者であること	地域の歴史を面白がってくれるのでは無い・仲良くない りたいとは思えない・距離感がちょうどいい・気楽
	新規参加者が若い人材であること	近くにいれてくれて安心
新規参加者自身への感情	新規参加者の企画力について	感心
	新規参加者は良い人	新規参加者は良い人
	地域に入り込んでいると感じる	地域に入り込んでいると感じる
	何か持っているし置かれたと感じ取る	何か持っているし置かれたと感じ取る
新規参加者への信頼	新規参加者への信頼	
新規参加者に信頼されている感覚がある	新規参加者に信頼されている感覚がある	
新規参加者がいなくなると寂しい	新規参加者がいなくなると寂しい	
配慮する気持ち	配慮する気持ち	
自らの行動について	新規参加者への自らの応援	自負心

## 2-4 空き家の利活用に対する近隣住民の価値観

近隣住民の空き家の利活用に対する一般的な価値観についての言説は、空き家の利活用という概念自体に対する見解や態度や姿勢を表すものとして定義できる。これらは主に、空き家の利活用に対する見解や、態度・姿勢、地域に対する思いから構成され、それぞれについて、積極的な支持や自分のものとして定着していることが窺える言説が確認できる一方で、他との比較で消去法的に支持されるものや、他人事な態度も確認できる。

表 4.【空き家の利活用に対する近隣住民の価値観】

空き家の利活用に対する姿勢	空き家利活用への見解
空き家の利活用に関心	早く暮らしていればだんだん慣れてくるはず
新規参入者に対する広げの姿勢	広げられる店であるべき
新規参入者を見守る姿勢	怪んではいい
空き家利活用活動に興味を持って見る	町のことは任せられない
新規参入者を拒まない姿勢	地域の文化を感じ取ってほしい
新規参入者への歓迎姿勢	ご近所付き合いは大切にしてほしい
自分には関係ない	新規参入者に対する見解
自分への悪影響がない・好影響があるから良い	根拠行事で衝突を深めたり文化を伝えたりするので参加した方がいい
取り立てて応援などはしない姿勢	近隣住民に話しかけるなど、積極的に入ってきてもらいたい
空き家の利活用がなんとなく身近	街並みへの考慮への価値
空き家になった際の利活用への意思	新規参入者だからこそ町い影響をもたらすことへの期待
空き家の利活用が選択肢の中にある	新規参入者が地域のエネルギーになるだろう
自分も利活用を検討した経験	今あるものを活かす手法への共感
同じ方向を向いて共に頑張りたい	マンションの方が選ばれやすいだろう
手法に対する見解	元々ある建物を引き継いでいることで地域に入り込みやすいのでは
地域への思い	悪い人が安んじてやっていると印象
歴史や文化の継承への思い	建物から地域とのつながりを感じ取ってくれるのでは
個人的に思い出のある場所への思い	緩やかな更新への共感
昔の築えていた時から町が変わってしまったことへの悲しみ	更地にしてしまうのは良くないだろう
この地域において古い建物を守ることが大切	駐車場になるよりはいい
近隣住民は新規参入者を歓迎すべき	建て替えるのは寂しく感じる
消去法的に支持	空き家よりかは人が入った方がいい
	古いままで使えたいだろう
	せつ々あるなら活用した方がいい
	建て替えはハードルが高い
	費用を抑えられる
	新しい人が入るなら建て替えてもいい
	中心市街地に住みたいなら空き家の活用くらいだろう
	自分の家も古いことによる、古い建物で生活することの次世代への共感
	古い建物の活用に対する新規参入者への配慮
	古い建物への好感
	古い建物の危険性に対する懸念

## 2-5 小括

以上より、近隣住民から得られた4種類の言説は、第1章における外部効果の定義を参照すると、[行動]は〈近隣住民への行動変容〉、[知覚認知]は〈近隣空間の環境変化〉、[感情]は〈近隣住民の感情形成〉として、近隣への外部効果であるといえ、これらは近隣住民の言説から直接明らかになったため、顕在的外部効果と名付ける。

また、【空き家の利活用に対する近隣住民の価値観】は、これらの顕在的外部効果を下支える、近隣住民の普遍的な考え方であると捉えた。

## 3章 空き家利活用過程に対する近隣住民の意識構造

### 3-1 分析の手法

本章では、インタビュー調査で得られた言説データをケースごとに扱い、言説間の関係について分析を行っ

た。前章と同様に定性的コーディングで得られたデータから、語りの文脈から同一人物の発言内で影響があると判断したものを矢印で結び、ケースごとに全体の関係構造を図化することで分析を行った。ケースごとの関係構造図においては、影響を与えたものから影響を与えられたものに矢が向くように矢印を引いた。

### 3-2 ケース①

ケース①は、古くから問屋街として栄え、その名残が今でもコミュニティや歴史・文化を大切にす風土として残っていることが特徴である。得られた言説間の関係構造を図3に示す。

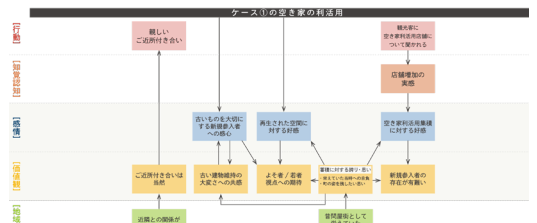


図3. ケース①の関係構造

### 3-3 ケース②

ケース②はケース①と同じ町会に立地し、問屋街として栄えた名残が今でも残っていることが特徴であり、町会活動も活発に行われていることが特徴である。得られた言説間の関係構造を図4に示す。

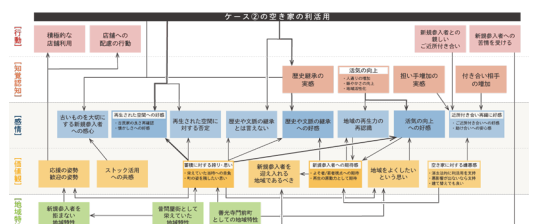


図4. ケース②の関係構造

### 3-4 ケース③

ケース③は善光寺に近く、今でも門前町としての雰囲気を感じられるような古い物件が多いことや、近隣同士の付き合いが親密であることが特徴である。得られた言説間の関係構造を図5に示す。

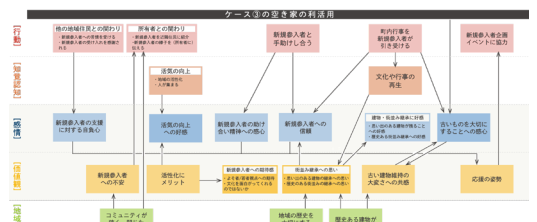


図5. ケース③の関係構造

### 3-5 ケース④

ケース④は、大型の建物が多く、テナントが入るような物件やマンションに囲まれた立地であることが特徴である。得られた言説間の関係構造を図6に示す。

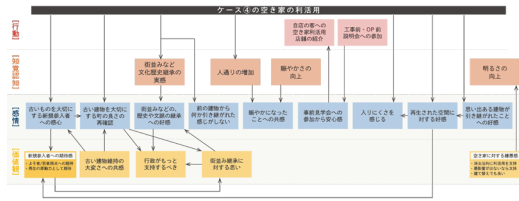


図6. ケース④の関係構造

### 3-6 ケース⑤

ケース⑤は、町会自体高齢化が進んでおり、隣組としての活動やご近所付き合いなどが衰退しつつある場所に立地していることが特徴である。

このケース⑤については、近隣住民の「感情」を表す言説が存在せず、また、空き家の利活用に関連する【価値観】と、【行動】に関係する構造も存在しなかったため、関係構造の図は作成できなかった。

### 3-7 ケース⑥

ケース⑥は、古くは近隣同士での付き合いが多かったものの、現在では希薄で、また若い世代の流出が激しく高齢化の一途を辿っていることが特徴である。得られた言説間の関係構造を図11に示す。

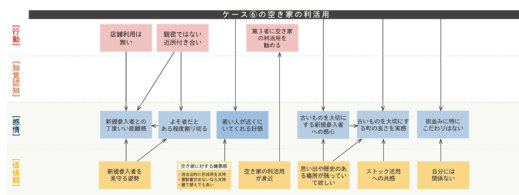


図7. ケース⑥の関係構造

### 3-8 小括

これらの関係構造の分析から、新たに、元々持ち合わせていた思いや価値観が、空き家の利活用を起因としてなんらかの形でその実現に寄与していることが読み取れるものがほとんどの事例で確認でき、それを〈近隣住民の価値観の体現〉と定義した。本研究において扱ったケースにおいては、[思い出やまちの形の継承への思い] [栄えていた時代への思い]、[地域を良くしたいという思い]、[空き家に対する嫌悪感から来る思い]の5つの〈近隣住民の価値観の体現〉を確認することができた。

更に、近隣における空き家の利活用を通じて近隣住民が新たに価値観を形成、あるいは既に持ち合わせていた価値観の進展が読み取れるものも確認でき、それを〈近隣住民の価値観への合流〉と定義した。本研究において扱ったケースにおいては、[新規参入者への期待感]、[新規参入者を迎入れる地域であるべき]、[空き家の利活用が選択肢にある]、[古い建物維持の大変さへの共感]、[古いものを大切にするまちはいい町である]、[応援の姿勢]の6つの〈近隣住民の価値観への合流〉を確認することができた。

以上のような言説間の関係構造について分析により、空き家の利活用により生じた状態が近隣住民の価値観を体現している〈近隣住民の価値観の体現〉、近隣における空き家の利活用を通じて、新たに近隣住民の価値観が形成あるいは進展した〈近隣住民の価値観への合流〉の2点が新たに外部効果として捉えられ、これらは近隣住民の直接の言説からではなく、それらの関係構造への着目により明らかになったことから、潜在的な外部効果と名付ける。

各ケースにおいて確認できた3つの顕在的外部効果と2つの潜在的な外部効果は、それぞれ表5のようにまとめられた。ケース⑤を除く全てのケースにおいて、空き

表5. 各ケースにおける外部効果の一覧

	ケース①	ケース②	ケース③	ケース④	ケース⑤	ケース⑥
顕在的外部効果	近隣住民の行動変容	地域特性を反映した親密なご近所付き合いが行われ、日常的な店舗利用もある	地域特性を反映した親密なご近所付き合いが行われ、日常的な店舗利用もある	地域特性を反映した親密なご近所付き合いに新規参入者が積極的に介入	近所付き合いは元々ほとんどないが、覗き見たり自店の客に動めたりしている	元の地域の特性とは異なり近隣付き合いもほとんどなく言えば挨拶を交わす程度
	近隣空間の環境変化	・人通りの増加 ・店舗の増加	・若い担い手の増加 ・活気の向上 ・近隣付き合い再編 ・歴史継承の実感	・若い担い手の増加 ・活気の向上 ・歴史継承の実感	・人通りの増加 ・賑やかさの向上 ・明るさの向上	・人通りの増加 ・綺麗な町の維持
潜在的な外部効果	近隣住民の意識形成	・再生された空間への好感 ・ストック活用に感心 ・有難い気持ち	・活気の向上への好感 ・近隣付き合い再編に好感 ・歴史継承への好感 ⇒歴史継承に対する否定 ・再生された空間への好感 ⇒再生された空間を否定 ・ストック活用に感心	・ストック活用に感心 ・街並み継承に好感 ・新規参入者への信頼 ・新規参入者の活動に感心 ・活気向上への好感 ・支援に対する自負心	・活気の向上への好感 ・歴史継承への好感 ・再生された空間への好感 ・入りにくさを感じる ・町の良さの再認識 ・ストック活用に感心	・新規参入者との丁度良い距離感 ・よそ者意識 ・若い人がいることで安心 ・古いものに感心 ・古いものを大切にすると町の良さを確認
	近隣住民の価値観の体現	・まちの形の継承への思い	・まちの形の継承への思い ・思い出継承への思い ・栄えていた時代への思い ・空き家に対する嫌悪感 ・地域を良くしたい思い	・まちの形の継承への思い ・思い出継承への思い ・応援の姿勢	・まちの形の継承への思い	・思い出継承への思い ・空き家に対する嫌悪感
潜在的な外部効果	近隣住民の価値観への合流	・新規参入者への期待感 ・古い建物維持の大変さへの共感	・新規参入者への期待感 ・新規参入者を迎入れる地域であるべき	・新規参入者への期待感	・古いものを大切にするとまちはいい町である	・古いものを大切にするとまちはいい町である ・空き家の利活用が身近

家利活用の過程において、近隣に対してこれら5種の外部効果が生じていることが確認できた。

## 4章 結論

### 4-1 近隣に生じる5種類の外部効果

本研究は、空き家の利活用過程において近隣に生じる外部効果を明らかにすることを目的として実施し、近隣住民に対するインタビュー調査と分析から、〈近隣住民の感情形成〉、〈近隣空間の環境変化〉、〈近隣住民の行動変容〉の3つの顕在的外部効果と、〈近隣住民の価値観の体現〉、〈近隣住民の価値観への合流〉の2つの潜在的な外部効果が近隣に生じていることが明らかになった。



図8. 空き家の利活用過程において近隣に生じる5種類の外部効果

### 4-2 空き家利活用物件とその近隣の関係についての考察

近隣に生じた顕在的外部効果は、近隣コミュニティの強化としてみることができると考えられる。実際に、近隣住民の空き家利活用物件に対する配慮の意識が確認できたり、空き家の利活用が近隣住民にとっての暮らしやすさの改善につながっていると捉えられていたりするなど、空き家の利活用をきっかけとした近隣空間における住民の小さな配慮の連続により、防犯や自治の観点で、より一層向こう三軒両隣コミュニティとしての力が強まっているのではないだろうか。

また一方で、このような外部効果が確認できても、やはり初めは、他と比較して空き家の利活用を支持する妥協的賛同が多くなっていることも事実である。そのような状態を起源としても、近隣における空き家の利活用が、まちに対する見方の変化や、誇りや愛着の醸成などの価値観の形成へとつながるなどの潜在的な外部効果の近隣住民自身の実感を通じて、妥協的選択から積極的な選択へと遷移することで、点から面へと展開するリノベーションを後押ししている可能性についても示唆される。

## 補注

- (1)国土交通省(2005),『外部経済評価の解説(案)第1編 外部経済・不経済の評価手法の概説』より、『発生する効果が、当該事業を行う主体からみて政策目的の範囲内にあるものを内部効果とし、目的以外の部分で発生するものを外部効果と位置付ける』とする。
- (2)『門前』エリアは定まっていないが、ここでは「長野市中心市街地活性化基本計画」で定めた中心市街地区域のうち、昭和通り(国道19号線)以北の範囲とする。
- (3)2022年時点での空き家利活用物件全109物件中103物件が商

- 業施設:商業施設率=約94%(対象エリア外も含む)より算出。  
 (4)交差点を挟む場合については、交差する道路を除いて向こう三軒両隣の関係にある建物が対象/1階部分に店舗が入っている場合は入居している一階店舗オーナーが対象/空地・駐車場・マンションなどの集合住宅・テナントオフィスビルであった場合は除外。  
 (5)例えば「見る」などの、一方的で交流を伴わない行為に関しても、実際の行動を伴っているため、ここでは「行動」であるとして捉えることとする。  
 (6)近隣住民の意識の問題であるため実際の定量的なデータや歴史の事実などの裏付けは必要とせず、近隣住民の意識のみ着目する。

## 主な参考文献

1. 武者忠彦・倉石智典・寺内美紀子・山口美緒(2023)「エリアリノベーションによる持続可能な都市再生-「まちづかい」の方法論-」,『Urban Study』Vol.75
2. 矢吹剛一・西村幸夫・窪田亜矢(2014),「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究-長野市善光寺門前町地区を対象として」,『都市計画論文集』,2014年49巻1号,p.47-52
3. 武者忠彦・倉石智典(2021),「エリアリノベーションと都市政策の現代的課題-長野市善光寺門前エリアの事例-」,『Urban study』72号,p.63-79
4. 上山 紘平・近藤 民代(2019),「篠山市における空き家利用が地域や住民の生活に与える影響と地域特性に関する研究」,『日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集』,2019年17巻,p.53-56
5. 馬場正尊+ OpenA(2018)『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』,学芸出版社
6. 小林秀樹(1922)『集住のなわばり学』,彰国社
7. 国土交通省(2005),『外部経済評価の解説(案)第1編 外部経済・不経済の評価手法の概説』