

空き地・空き家を活用した地域活性化に向けて ～地方都市における民間主導でのアプローチを通じた一考察～

A Study on Method to Regional Revitalization Using Vacant Lots and Vacant Houses

稲原 宏¹ 石川岳男² 溝口秀勝¹ 榎山和哉³ 鈴木多恵子⁴ 齊藤雅子⁵ 馬場 剛⁶

By Hiroshi INAHARA, Takeo ISHIKAWA, Hidekatsu MIZOGUCHI, Kazuya MASUYAMA, Taeko SUZUKI, Masako SAITO and Tsuyoshi BABA

1 はじめに

人口減少社会における典型的な都市空間の変化として、都市の内部において低未利用空間が様々な規模・形態で散発するスポンジ化が課題となっている。コンパクトシティ政策を一層推進し、スポンジ化の解消とあわせて快適な都市環境の形成を実現していくためには、空き地・空き家などの低未利用空間を放置することなく地域の潜在的なニーズに対応する資源ととらえ、柔軟かつ合理的に活用していくアプローチが重要となっている。また、こうした身の回りの課題への対応には、地域の実情やニーズをきめ細かに把握している住民団体等の民間の担い手が主体的な役割を果たすことが重要である。

そこで、国土交通省都市政策課では、民間主導での低未利用空間の活用により、良好な都市環境や地域交流拠点の形成など、魅力あるまちづくりを行う取り組みを後押しし、そのノウハウやプロセスの横展開を図るべくモデル事業の実施を試みた。

本稿では、平成30年及び平成31年に実施されたモデル事業の概要及び結果から明らかとなった推進にあたっての留意点について紹介する。

2 モデル事業の概要と実施の流れ

モデル事業は、初年度は空き地の活用、2年目は空き家の活用を対象に募集を行った。募集要項を作成して広く周知し、応募を希望する団体には、提案書を作成して頂き、エントリーして頂いた。募集にあたっては、効果的に知見が収集できるように以下の条件を設定した。

- ・一回限りのイベントではなく、一定期間（数週間～数ヶ月程度）取り組みを実施すること
- ・地域貢献の内容が含まれること（経済活動は不可）
- ・実施主体を支援する有識者がいること

・各種法令に適合するように実施すること
また、以下の事項が含まれる事業は優先的に選定することとした。

- ・民地、民間の遊休不動産を活用した取り組みであること
- ・まちづくりの担い手づくりに資する取り組みであり、実施組織を立ち上げようとしていること

審査は、提出された提案書をもとに書類審査を行い、書類審査を通過した事業については、現地調査及びヒアリングを実施し、採択者を決定、審査結果の通知を行った。モデル事業は、空き地の利活用について4件、空き家の利活用について3件を採択した。

採択されたモデル事業については、事業計画を作成し、計画に沿って取り組みを進めて頂き、結果だけでなく、取り組み過程で発生した課題と対応方法、計画したができなかったことも含めて評価を実施した。また、中間時には、関係者が一堂に集まり、進捗状況や課題などを共有するための会議も開催した。なお、モデル事業の実施に係る初期費用の支援金として、空き地活用には100万円、空き家活用には200万円を支給した。以降では、主なモデル事業を紹介する。



図-1 モデル事業の対象一覧

(出典：低未利用空間の暫定活用に向けた事例集を元に作成)

¹都市地域・環境部門 グループマネジャー ²都市地域・環境部門 主幹研究員兼グループマネジャー ³都市地域・環境部門 研究員
⁴都市地域・環境部門 主任情報員 ⁵都市地域・環境部門 情報員 ⁶研究本部次長

3 先進事例

3-1. SometimeS Book & Café Kakegawa

(1) 背景と目的

本モデル事業の対象となる空き地は、静岡県掛川市の中心市街地であるJR掛川駅の北側、三の丸広場の東側に位置し、歴史的風致維持向上計画の重点地区にも位置づけられている。対象地には、かつて「割烹旅館公園服部」があったが平成29年に廃業した。市は、歴史文化ゾーンに適合しつつ、中心市街地の賑わい創出に寄与した活用を図るべく土地を購入したが、現在においても活用方針が定まることがなく、市職員の駐車場として利用されていた。

対象地を市民及び観光客の交流拠点として活用を図ることにより、歴史文化ゾーンの賑わい創出に繋げつつ、本ゾーンとJR掛川駅を結ぶ中心市街地全体の活性化に繋げることを目的として空き地の暫定活用に取り組んだ。

(2) 実施概要

モデル事業では、対象地にキッチンカーを配置することで仮設カフェを開業し、2ヶ月の暫定的な営業を実施した。仮設カフェの実施体制は、任意団体であるローカルスタイル研究会を中心に掛川市と掛川まちづくり株式会社が支援することとした。10月後半から定期的に打合せを実施し、企画の内容とロゴのデザイン等を検討し、12月初旬にはメンバー全員で現地を訪れ、設計図の確認をし、工事が開始された。12月21日にイベントが行われることが決まり、それまでに空間整備が実施された。イベントの結果を踏まえ、1月より2ヶ月間、カフェ実験が実施された。実験後にはカフェは撤去され、現在は実験結果を踏まえつつ、より広い視点からこの土地の利活用方法について検討が行われている。

(3) 発生した個別課題と対応

a) コンテナハウスからキッチンカーへ

当初計画ではコンテナハウスを設置する予定であり、物販も含めて店舗を検討していたが、対象地区は準防火地域に指定されており、10㎡以下であっても制限の対象となることが判明した。コンテナが準防火に対応していることが条件となるが、仮設建築物で申請

すれば手続きが終了する予定であったが、埋蔵文化財の調査が必要となる可能性が判明し、短期間での実施が困難であることからコンテナハウスは断念、建築確認申請が不要なキッチンカーへ変更することで実施可能な計画とした。



写真-1 関係者での打合せの様子(筆者撮影)

b) 隣接住戸への説明と理解

対象地の隣は一般の住宅が立地しており、境界に塀などはない。また、対象地の配置上、隣接住戸に接する区域を駐車場とすることもあり、事前に境界にロープを配置するなど配慮したうえで、事前に説明を行い、了解を得ることで自治会とも良好な関係を維持することができた。

c) 出店者の自主性を尊重したマネジメント

できるだけ営業日を多くするためには、複数のキッチンカーに声を掛ける必要があるが、まず中心となる出店者を決めて、その出店者が中心となってキッチンカー同士のネットワークを活用して出店者を集めることとした。こうした集め方により、十分なネットワークを持っていない組織体でも多くのキッチンカー出店者を集めることができるとともに、店舗構成の重複が



写真-2 SometimeS Book & Caféの様子(筆者撮影)

少なくなるように配慮することができた。また、雨天中止などの連絡にあたっては無用な混乱を避けることができた。

(4) 効果

今回の取り組みに対して、参加者から継続的な取り組みへの期待が寄せられているほか、出店者からもまた出店したいと前向きな回答が得られている。1月～2月という冬季での実施にも関わらず、一定の来場者数と売り上げを確保できたことは、対象地が大きな可能性を持っていることを裏付ける結果であるといえる。また、実施主体のメンバーの一人は、「低未利用地が持つ魅力と価値を、多くの人が実感してくれた。それは、カフェという新しい使い方があるのだという提案をしたことで認識が発展・広がったという感覚である。」と手応えを感じており、低未利用地の活用について、さらにチャレンジしたい意向を示している。

3-2. かわいいトイレをつくります！プロジェクト

(1) 背景と目的

石川県加賀市の山中温泉エリアは、安土桃山時代から漆器づくりが行われ、漆器の産地の一つとして栄えてきた。しかしながら、近年の生活様式・嗜好の変化による需要の低迷、海外からの安価な輸入品の流入などから、伝統工芸産業は厳しい環境下にあり、産業の衰退と人口の減少が進んでいる。このような地域の住宅街にて、火災により建屋が焼失し、空閑地となり、ガレージのみが残った土地がある。この空閑地を活用し、伝統工芸を活かしたコミュニティづくり、地域の人々が集い、利用し、交流できる場をつくることを目的として空き地の活用に取り組んだ。

(2) 実施概要

最終的なコミュニティづくりの場として、茶室と茶庭づくりを計画し、本モデル事業では第一段階としてトイレをつくることになった。トイレづくりを通じて、「多くの人が協力して建築することにより、地域住民が集う場を目指す」、「施工段階では、まかないを一緒に食べることでコミュニティの形成を楽しむ」ことを掲げ、ボランティアでの作業を中心とした『住民参加型建築』が行われた。1月から本格的に工事を始め、3月

末の完成を目指して実施された。トイレの完成後にはトイレ建設に携わった人を中心に完成交流イベントを実施した。翌年には、トイレを含むガレージが地域貢献事業の開催場所となるなど、市民の活動の場としても利用され始めている。



写真-3 整備されたトイレ（筆者撮影）

(3) 発生した個別課題と対応

a) SNSを中心としたメンバー集め

工事を進めるにあたり、どのように人を集めるかが、ポイントとなった。そこで、SNSでの情報発信を活用した。工事の進捗状況は、Facebookを利用して逐次アップし、人手が欲しいタイミングでは、Facebook上での呼びかけと直接の声かけを実施することで、周辺地域の人がそれぞれの空いている時間を使って訪れ、入れ代わり、立ち代わり工事に参加してくれた。声かけのポイントは多くの人を集めすぎないことで、作業に携わることができる規模を超えてしまうと楽しめなくなってしまうことから、立ち寄った人も参加できるように、ゆとりを持った人数で取り組むことに留意した。その結果、周辺からの苦情等も無く、着実に進めることができた。

b) ノウハウを持つ知人の勧誘によって輪を拡大

全体のデザインが決まり、いざ工事をしようとしても、トイレをつくるためには様々な専門知識が必要になる。この問題を人のつながりを活用することで乗り越えた。工事の進捗に合わせて必要な技術を持つ参加者の知り合いに声かけをすることでこれまで個別にあったネットワークがつながり、トイレづくりを通じた大きなネットワークへと拡大していった。始めは乗り気でなくとも、一度関わるとその後も自立的に関わるようになり、嬉しい反面、思いが強くなりすぎてしまうと、参加者の中で気持ちのすれ違いを生んでしま

う可能性があることから、強くなりすぎないように配慮をしながら進めていった。



写真-4 中間報告(お茶会)の様子(筆者撮影)

c) 整備後も維持管理に積極的に参加

整備時には、どのようにトイレの清掃や備品の補充をしていくのか、維持管理の方法が懸念されていたが、トイレづくりに参加した人を中心に自発的に実施されており、大きな問題は発生せずに活用されている。更には、トイレだけでなく、敷地内の草刈りを一緒にしてくれる人もいるなど、私設公的空間を利用者が一丸となって維持しようという機運が育まれている。

(4) 効果

トイレづくりに携わった人へのアンケートでは、大半の人が今後も関わりたいと回答しており、地域づくりの担い手としての意識づくりにも寄与していることが伺える。トイレづくりに参加した理由を訪ねると、これまでも敷地を使っていた人が土地の所有者の声かけにより、少しでも使いやすくなればとの思いから、参加したとの回答が多くなっており、強制ではなく、思いが同じ人が緩やかな取り組みでつながることができる機会を作っていくことが地域のソーシャルキャピタルを育むうえで重要になると考えられる。

3-3. その「シャッター」を開けよう！

～オープン・旧ストゼン&タウン～

(1) 背景と目的

青森県黒石市には、重要伝統的建造物群保存地区に選定された「中町こみせ通り」が市の中心市街地にある。その通りに直交する横町には昭和の時代に繁栄した商店街があるが、現在は歩行者も減少し、空き店舗や空き地が増加している。本モデル事業では、空き家

の利活用を通じてまちなかの再生を進めるために、担い手やキープレイヤーの発掘、活用ニーズの把握、建物構造上の課題把握に向けたテレワーク拠点の試行的実施と、建物のリノベーションに向けた防火等の法適用に関する調査を目的として取り組んだ。

(2) 実施概要

a) 建物の防火仕様等の適法性の検討

モデル事業の対象となる空き家は、「旧ストゼン」という中町こみせ通りと横町との交差点に位置する旧百貨店の跡地である。本施設は平成27年に閉店し、現在までシャッターが閉じた状態が続いているが、所有者は、施設が重要なポイントに位置することを十分に認識し、新たな再生計画を立てたいという意向を持っている。そこで、旧ストゼン再生の検討に向けて、土地・建物に関する基礎的情報の収集、整理及び既存建物の図面の作成を行った。また、建築基準法や消防法関係の適法性に係る防火仕様等の現状調査を行った。

b) 社会実験を通じたテレワークニーズの把握

旧ストゼンを社会実験の場として、一定期間、テレワーク環境を整え、市内に在住するテレワーク可能な業種の複数人を対象に実験的に複数日ワーク(作業)してもらい、テレワーク環境整備に必要なものや仕組みなどのニーズを把握した。



写真-5 テレワーク実証実験の様子(筆者撮影)

(3) 発生した個別課題と対応

a) 空き店舗活用に向けてオーナーへの声かけ

当該地域では、NPO法人横町十文字まちそだて会の自主事業として、空き店舗の活用に向けて取り組みが始まっていた。空き店舗のオーナーに利活用を相談したところ、店舗併用住宅が大半を占めていたため、「居

住部で生活しているため空き店舗でない”、“隣で生活しているから知らない人に貸したくない”、“設備が老朽化しており、利用が困難”などの理由から協力を得ることに難航した。そんな中、今後の活用方針について悩んでいたストゼンのオーナーと出会い、「まちのために使って欲しい」との回答を得たことでモデル事業として取り組みが動き始めた。

b) モデル事業の運営に向けたメンバー調整

次世代のプレイヤーの発掘という視点でハード、ソフト両面から今後も協力頂ける人材が集まるように、まずNPOが主導となり、ストゼンを一時的に利用することで、地域に対して何か動きがありそう、との雰囲気づくりを始めた。その上で、NPOのリノベーション部会のメンバー及びそのつながりがある人に声をかけて仲間を集めた。結果として、3名が管理人として企画から運営までに参加することとなり、相互に協力し合えるメンバーを集めることに成功した。

c) 運営しながら、設備を更新

テレワークのモデル事業は、オフィスストゼンと名付け、3名の管理者が中心となり、2019年10月14日から開始し、その結果を見ながら、1週間後に振り返り及び今後の対応協議に向けた打ち合わせを実施した。管理者及び利用者からの要望や課題をもとに順次改善を図ることを基本として、継続的に11月末まで運営することとした。日々の状況は、日誌をつけることで管理者及び関係者間で情報を共有し、改善要望があれば、SNSで直ぐに共有を図って調整をした。

改善点は、個人ブースの設置や通常営業（10時～16時）に加えて深夜営業（18時～22時）の実施、領収書の手配など、大小様々なレベルのものが発生したが、関係者間で課題を共有すると、個々人が自分で判断すべき事項かを直ぐに理解し、行動に移すことができたため、スムーズに取り組むことができた。特に当該地域は、重要伝統的建造物群保存地区内であり、観光客も多く往来している。観光客が訪ねてくるケースもあったことから、地域貢献も兼ねて簡便な観光案内機能もボランティアで担うこととなった。

(4) 効果

a) 建物調査の結果を使って、周辺建物に知見を共有

今回の旧ストゼンにおける防火仕様等の適法性の確認と検討の結果をもとに、他の周辺建物の利用促進につなげることを目指し、周辺地区の建物に汎用性のある形でのチェックシートを作成した。建築基準法及び消防法のチェックは最終的には専門家に委ねられることになるが、同一商店街であれば、用途地域が限られ、防火・準防火地域も同じであり、さらに同一構造、同一規模に限定すれば、関連法のチェック項目は削減できる。チェックシートによって初動期にイメージをオーナーと共有する助けになることが可能となる。

黒石市中町、横町周辺既存不適格条項チェックリスト (小規模(500㎡以下、3階以下)用)						
所在地	青森県黒石市		建築確認等の履歴及び特記事項			
工事種別	→増築 →改築 →大規模の修繕 →大規模の模様替え →用途変更					
主要用途						
氏名						
住所						
電話番号						
資格	() 級 建築士 () 登録 第 () 号					
氏名						
建築士事務所名	() 級 建築士事務所 () 知事登録 () 号					
所在地						
電話番号						
建築確認申請済否等の履歴の有無	回答の種類 → 建築確認申請済否 → 竣工済 → その他 ()					
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						
調査者						
調査日						
調査場所						
調査内容						
調査結果						

後プランを見直し、調整を進めていく予定である。また、今回の実証実験に関わったメンバーを中心にまちなかの使われていない空き家・空き店舗の活用について管理、企画をする組織を立ち上げる動きも起きており、まちなか再生の仲間が増え、関係者の意欲が高まる結果を得ることに成功した。

3-4. 人とまちが育てるみんなの図書館

(1) 背景と目的

静岡県焼津市の駅前通り商店街は、シャッターを閉めてしまった店舗が多く、かつての賑わいがなくなっている状態にあり、店舗数減少に伴い振興組合の維持が困難、目的の店舗が明確な買い物客しか来ない、空き店舗が多いが貸すことを拒否する人が多い等の問題を抱えていた。そのような商店街の現状に対して、商店街内部からの動きではなく、全く商店街に関係のなかった部外者の若者が本を通じた市民の「知」をシェアする拠点をつくることを目的として空き家を活用した場づくりに取り組んだ。



写真-6 みんなの図書館の様子(筆者撮影)

(2) 実施概要

ヨーロッパで取り組まれている私設図書館や、寄付の本によって成り立っている小さな本棚を参考に市民がゆるやかな学びを通じて、まちが育っていくような、まちの学びの生態系を生み出す「みんなの図書館」づくりをモデル事業として実施した。本モデル事業においては、「商売」ではなく市民がつくる「公共空間」がコンセプトにあることから、その設置過程に多くの市民が参画する仕組みとした。

「みんなの図書館」づくりにあたっては、商店街の空き物件を活用するため、リノベーションが必要となった。建物の改修では、水回りと床張りは地元の大工に

依頼し、壁紙や本棚の作成はSNSや人伝でボランティアを募り、DIYで行った。本棚づくりには、できるだけ多くの人に参加できるようにするため、一人で作りすぎないようにした上で、作成者の名前を入れるなど、思い出として残る工夫を行った。

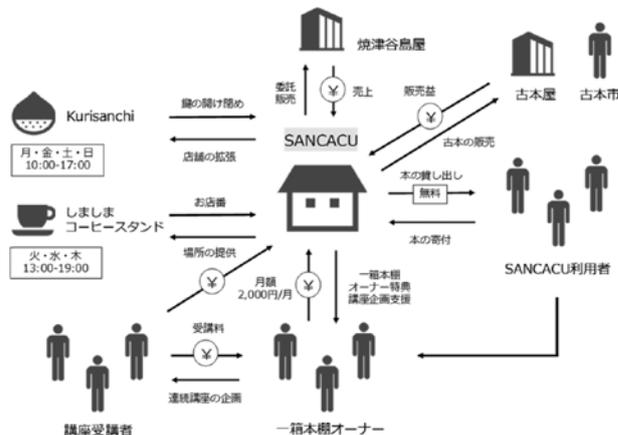


図-3 事業の全体像

(出典：低未利用空間の暫定活用に向けた事例集)

(3) 発生した個別課題と対応

a) 法制度への適合

みんなの図書館は、不特定多数の人に本を貸す図書館となることから、図書館法に基づく図書館として認可が必要となる。図書館法に基づく図書館になると、保健所なども関係する可能性があることから、一般社団法人まちライブラリーから図書館立ち上げに関わるアドバイスをいただき、他のコミュニティライブラリーなども参考に事業内容を詰めていった。会員制にすると図書館法にはかからないことから、会員制を基本とし、本の貸し出しを有料にすると著作権法に抵触するおそれがあるため、本事業では無料とすることで法適合にも準拠した取り組みを計画することに成功した。

b) クラウドファンディングによる資金調達

取り組むにあたっては、リノベーションにかかる費用として内装工事関係費、電気工事関係費、その他備品購入費等が発生し、加えてオープニングイベントの費用も考えると、モデル事業の補助金200万円では初期費用が不足することが予想された。そのため、50万円を目標にクラウドファンディングを実施した。クラウドファンディングでは、多くの理解を得ることができ、1ヶ月程度で目標を達成、ネクストゴールとして

80万円まで資金を調達することに成功した。

また、運営には、家賃、水道光熱費などを含めて4万円/月が最低必要となることから、安定的な収入を確保するために一箱本棚の設置を行うこととした。

一箱本棚とは、みんなの図書館内に自分の本棚を持つことができ、本の展示や販売を自由にできる仕組みである。本棚は、2,000円/月と設定し、20人借りてもらえれば最低限の運営費を確保することができるようにした。これを事前にPRし、オープン前には全ての一箱本棚に予約が入ったため、年間予算の確保の見通しがついた状態でオープンすることができた。

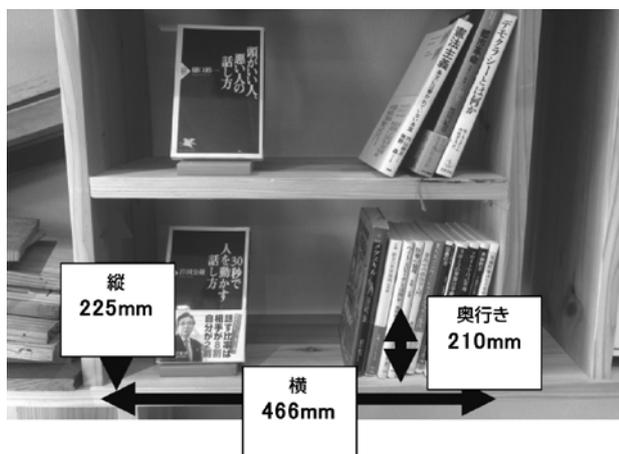


写真-7 一箱本棚 (筆者撮影)

c) 管理しすぎない日常的な管理、関係者が自ら企画、実施するプラットフォーム

日々の管理については、近くのコワーキングスペースの軒先でコーヒースタンドを出店している人が担うこととなった。立ち上げには核となる人材が進めたことが、オープン以降は関係する人たちが独自に企画し、実施するという、図書館の場自体がプラットフォームとして機能している。こうした状況は、当初からつくりこみ過ぎないこと、企画段階でも多くの意見を取り入れながら、柔軟に見直しを実施すること、途中経過を見せて機運を高めることにより可能となっている。

(4) 効果

衰退傾向にあった商店街の中で商店街の歩行者数が増加傾向となり、周辺の店舗に立ち寄る人も出てきて売り上げが伸びた店舗も発生した。これまで商店街には来なかった年代や客層の人が訪れるようになり、焼津駅前通り商店街や周辺店舗に好影響がもたらされて

いる。また、商店街側でも何かに取り組もうという意識が生まれ、焼津駅前通り商店街の一步裏側の通りにある空き家をリノベーションして、カフェにする工事が進められている。

4 まとめ

本稿では、平成30年及び平成31年に実施されたモデル事業の概要を説明した上で、空き地や空き家を活用するにあたって発生した課題、対応方法、効果について述べた。空き地や空き家となっている低未利用空間は、必ずしもその土地や建物のポテンシャルが全く無くなったわけではなく、それぞれが「低未利用」となった理由がある。そうした理由やその土地の持つ可能性について、十分に把握し、利活用について検討する必要がある。以下では、モデル事業より明らかとなった利活用にあたっての留意事項等を示す。

(1) 利活用を推進するための体制づくり

低未利用空間の利活用にあたっては、取り組みの主体となる個人や団体が中心となり、様々なチャンネルを活かして多様な分野からなる取り組み体制を構築することが重要である。加賀市や掛川市の事例のように、新たに加わった人がさらに異なる分野の人を呼び寄せることもあり、地域に根ざす様々なネットワークを活用することが望ましい。

また、空き家、空き地の活用を進めるにあたり、多くの事例のように、民間主体だけで全てに取り組むことは難しく、行政の積極的なサポートが重要になる。空間整備、組織づくりを一部担当するなど、民間が空き地・空き家を活用・管理しやすいように、事業の初期段階での関与が効果的だと考えられる。行政の関与を促すためにも、行政に与えるメリットの視点から整理し、行政へ働きかけることで意識啓発をすることが今後は重要になると考えられる。

(2) 法制度上、検討すべき事項への対応

空き家の活用にあたっては、建築基準法、消防法など各種法制度を満たすことが必要となり、活用可能な建物かの目途を付けることも民間だけでは難しい。特に人口25万人以下の市町村には、建築主事がおらず、都道府県への相談が必要になるなどハードルが高い。

そのため、事前に利活用が可能な物件か否かを確認できるように黒石市の事例のように地域に即したチェックリストを用意することや利活用可能な物件かを行政にて事前に調査・認定し、データベース化しておくなど初期期の支援が重要となる。

また、空き地の活用にあたっては、空き地の所管部署が自治体で異なり、どこに相談に行けば良いか、分からないケースも多いことから担当部署を統一化するなど、相談しやすい仕組みが重要となる。

(3) 初期投資費用の確保

一時的な暫定活用や既存建物を使うリノベーションであっても低未利用空間の活用における初期費用は、実施主体にとって大きな負担となる。始めの一步を踏み出してもらうためには、行政による金銭的な補助は効果的であり、自治体が独自に初期費用を支援するための仕組みについて研究することが望ましい。補助金を得ることは実施主体の立場から見ると、自分たちの取り組みは社会的に価値があるとお墨付きをもらうことにもなるため自信となり、次への展開意欲も高まる効果も期待できる。昨今では、同じ思いを持った人が身近にいないともSNSでつながり、クラウドファンディングにて支援を受けることも有効な手法である。

(4) 単なる経済活動ではなく、地域への効果を配慮

低未利用空間を利活用するにあたり、周辺環境と連携を図ることが必須であり、黒石市や焼津市の事例のようにまちなかの賑わいづくりのための取り組みや、掛川市の事例のように図書館との連携を前提とした取り組みなど、周辺環境との調和と連携を図ることで、関係者等から多くの支援を期待することができる。そうすることで、始めにぶつかる大きな壁、空き家のオーナーからの理解も得やすくなると考えられる。

また、個別の建物で実施するだけでなく、地域にある空き家が順次利用され、面的に広がっていくことで大きな効果が期待される。その際には、地域内を周遊するモビリティサービスに関係者が考え、セットで提供するなど地域全体での取り組みへと拡大できることが望ましい。

(5) 継続的な利活用に向けた考え方

継続的に利活用するためには、採算性の確保が必須

である。空き家の利活用では、地方都市の課題は多様化しており、単一機能での取り組みでは一過性で終わってしまう可能性が高いことから、複合的な利用が効果的となる。しかしながら、法的に複合的な利用が可能な用途の建物は少ないため、利活用できるように用途変更に対する申請手続きへの支援も期待される。

また、空き地の利活用については、実施団体だけではなく、周辺の商店街や自治会、関係団体なども巻き込んだ取り組みへとすることで、多様な活用が期待できるように体制を工夫することが考えられる。

なお、継続的な利用に向けた悩みは、各地域で様々であるものの、共有できる部分もあることから、空き地・空き家の利活用にあたっての悩み事を共有できるポータルサイトなども効果的と考える。

(6) 利活用による効果と地域貢献

空き地及び空き家の利活用は、事業として目に見える形で変化を感じることができる。特に企画段階から関わることで、思い入れも入り長く関わって頂ける効果も期待できる。暫定活用として、撤去してしまうのではなく、モノが残る方が維持管理に対する意識も芽生え、次への展開も期待できる。周辺地域にもこれまで使われていなかった場人が集まるようになることで、地域に何か起きそうとの機運が高まる効果も期待できる。モデル事業の中でも裏通りの空き家のリノベーションなどに発展している。

最後に、本稿は、国土交通省都市局都市政策課より受託した業務成果に基づき作成したものである。本稿の作成にあたっては、国土交通省都市局都市政策課各位、モデル事業に参加頂いた関係の方々にも多大なご協力をいただいた。ここに感謝の意を表する。

参考文献

- 1) 国土交通省：都市における低未利用空間の暫定活用による都市環境向上モデル調査業務報告書（平成30年度），2019
- 2) 国土交通省：都市における低未利用空間を活用した都市環境向上モデル調査業務報告書（平成31年度），2020
- 3) 国土交通省：低未利用空間の暫定活用に向けた事例集，令和2年3月