

# 空き家を活用した交流空間の運営に関する研究

～まちの魅力を高める空き家の活用～

環境人間学部 環境デザイン系

やすえだ ひでとし  
○准教授 安枝 英俊

## キーワード

空き家、交流空間、空き家バンク

## 研究概要

2015年に空家等対策特別措置法が施行され、空き家対策が喫緊の課題となっている。空き家対策には、管理不全の解消、利活用の促進、発生の抑制という3つの課題があるが、とりわけ、利活用の促進については、空き家を交流施設として活用することが注目されている。本研究では、空き家を交流空間として活用するための運営手法について、以下の4つの側面から検討している。

### ①空き家の活用に関わる主体間関係モデルの検討

空き家を交流空間として活用する場合には、所有者や交流空間の運営主体と賃貸借関係にある主体だけでなく、まちづくり活動団体や不動産会社など、様々な主体が関わることで実現できる場合が多い。本研究では、こうした空き家の活用に関わる様々な主体の関係を分析可能な主体間関係図を作成した上で、活用のプロセスや事例相互の比較分析をしている。

### ②空き家の改修費用のシミュレーターの開発

空き家の活用においては、改修費用をどの主体が負担するのか、また、改修費用を回収するための賃料の設定が課題となる。本研究では、投資回収期間、各主体の利益、期間入居率等を考慮して、改修費用と賃料を検討することのできるシミュレーターを開発し、具体的な空き家の活用検討に対して適用している。

### ③自治体による空き家バンク・空き家活用支援制度の分析

空き家バンクとは、自治体が、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度である。本研究では、兵庫県の西播磨地域の各自治体の空き家バンクの運営手法の特徴を比較した上で、成約率の高い自治体の空き家バンクの運営手法について分析した。また、各自治体が運用している空き家活用支援制度について、活用を促進しうる制度の制約条件について検討した。

### ④地域住民が知識や技能を活用しながら参加する交流空間の運営手法の分析

交流空間は、必ずしも持続的に運営できるものではなく、特に、運営に関わる人材不足が課題となる場合が多い。本研究では、利用者である地域住民が将来的に運営の一部に関わることを目指し、実際に地域住民が自らの知識や技能を活用して参加している交流空間を対象とし、運営プロセスや、運営者の利用者に対する働きかけを分析している。この分析を踏まえ、地域住民が、交流空間を知識や技能を活用できる自己実現の場として認識し、運営にも関心をもつという持続的な運営手法の実現可能性を検討している。

## アピールポイント

本研究では、空き家を交流空間として活用することについて、主体間関係、費用、自治体の政策、住民参加という4つの側面から検討している。兵庫県たつの市の龍野城下町におけるNPO法人による空き家活用や、神戸市兵庫区和田岬における駄菓子屋に隣接する空き家の活用実践など、空き家活用に関わる主体と連携しながら、研究成果を空き家活用の実践の場に還元しながら、研究を進めているところに本研究の特色がある。