

地域の活性化につながる空き家の活用方法の提案

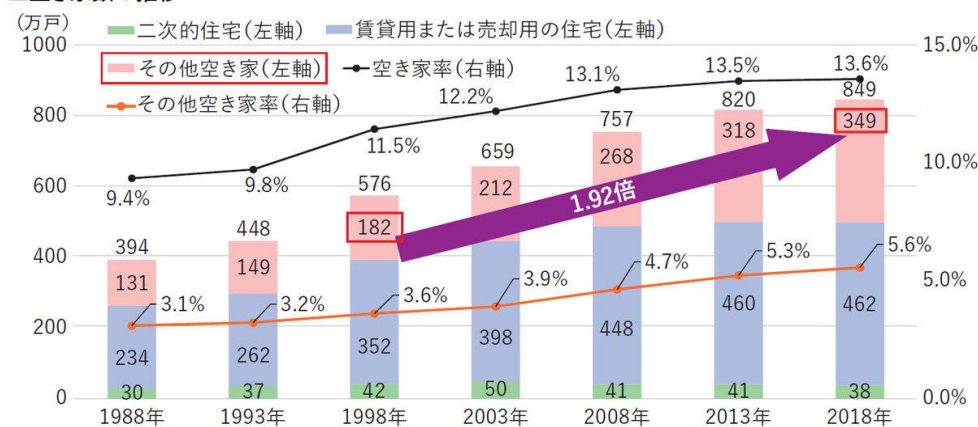
宮城県仙台第三高等学校 32 班

私たちは先行研究調査で少子高齢化による地域の過疎化に伴って空き家の数が増加していることを知り、空き家の数を減らす、かつ、地域の活性化にも繋がる空き家の活用方法を提案しようと考えた。その結果、どういう施設がその地域に必要なのかを考え、空き家の活用案を出したが、あくまで、理論上の話であるから、それが本当に地域の活性化に繋がるのか、また、どの地域の空き家ならその空き家の活用方法が通用するのか、地方自治体等に協力していただき確かめる必要がある。

キーワード：空き家、地域の活性化、活用

I. はじめに

■空き家数の推移



上のグラフからわかるように、2018年時点で空き家の数は849万戸となり、全住宅の約14%をしめている。また、空き家の約4分の3が旧耐震基準であり、一度改装して使い直すにしても、家の柱から見直す必要があるため、費用がかさむのが現状である。また、空き家には別荘や寝泊まり等として使われる「2次的住宅」、賃貸や売却目的で空き家になっている住宅、その他の空き家の3種類がある。今問題となっているのはその他の空き家が増加、もしくは減少しないことである。そこにおける問題点は先述したように、耐震費用がかさむため、その費用を誰が出すのかということ、もう一つは少子高齢化により、地域が過疎化することで空き家が増加していることである。そこで私たちは、空き家が増加している現状と少子高齢化による空き家の増加を結びつけ、地域の活性化に繋がる空き家の活用方法を提案することにした。

II. 研究方法

i) 空き家問題へのアプローチについて
現時点で数多くある空き家の活用方法を改善、修繕にかかる費用や空き家の状態等から、最も汎用性の高い空き家の活用方法をわり出す。

ii) 空き家の活用案について

i) でわり出した活用案を参考に鶴ヶ谷地域にある空き家をモデルにした活用案を提案する。

III. 探究内容

i) の空き家問題へのアプローチに関して、空き家を荒廃している空き家と丈夫な空き家として考える。



(上:荒廃した空き家)



(上:丈夫な空き家)

荒廃した空き家は上の写真のように壁や柱等がボロボロであるため、それらを全て変えようとするとかかり費用がかさんでしまうので、それらの多くは解体され、駐車場等になる。他は留学生用の寮として安く貸し出される。また、丈夫な空き家は家の一部を改装して賃貸住宅として貸し出したり、カフェ、シェアハウスとして使われることが多い、その他の例でいえば、室内に美術品を展示し、室内美術館として使ったり、室内ゴルフ場として使われることもある。これらの結果を踏まえて、私たちは最も汎用性の高い空き家の活用方法は「賃貸」と考えた。賃貸のメリットは設備投資が少ないことや、収益物件にすることで、家賃から物件の固定資産税や修繕費を捻出できることである。デメリットは借り手がつかないと収益がないことや、人口減少で過疎化が進む郊外では需要がないことである。私たちはこの結果を参考にして新しい活用方法を提案する。

次にiiの空き家の活用案に関して、「自習スペース&フリースペース」である。この活用案を提案した背景を、鶴ヶ谷地域目線で考えると、三

高や小中学校があり学生が多いこと等、三高生目線で考えると、夜まで勉強できるスペースがあること等である。昼は公民館のようなフリースペースとして使うことができ、夕方から夜(17時から22時)にかけては自習スペースとして使うことができる。この活用案のメリットは、休日の昼などには地域の子供向けのイベントを開催したり、学習面でいえば、家の事情で塾に通えない人や学校や図書館が閉まったあとの時間帯に使えることである。デメリットは管理者が有志であることや、常設されているキッチンの管理問題等である。

表 活用案の概要

	背景	メリット	デメリット
鶴ヶ谷	学生が多い 他の場所へのアクセスが悪い	イベント等で使える 移動が楽	管理者が有志 ルール決め方
三高生	夜まで勉強がしたい 学生が借りれる場所がほしい	遅くまで勉強できる	管理者がいないと使用できない

IV. 考察

i) 空き家の活用案を提案することについて今回は鶴ヶ谷地域をモデルにして、空き家を自習やフリースペースに活用するという提案をしたが、地域の特徴によって考えも変わってくる。例えば子供が少ない地域では今回のようなイベント等で使える場所を作っても使う人が少ないため、空き家活用の最善案とは言えないだろう。そのような地域では代替案を考えなければいけない。そうするとiで述べたような汎用性の高い賃貸住宅への活用や建設が多くなる。しかし、少子高齢化により人が少なくなっている中で、賃貸住宅を多く建設しても借りる人がいないため結局空き家が減ったことにはならない。結果として少子高齢化が原因で空き家が増えていると言われているが、各々の地域にあった活用案を提案できていないことが空き家が減らない原因の一端ではないだろうか。

ii) 空き家の活用案の改善について今回私たちは自習&フリースペースとして活用することを提案したが、上記した以外にも問題点がある。例えば、自習スペース、フリースペ

ースの両方に言えることだが、光熱費や土地代は誰が支払うのかということだ。市町村が支払うのなら問題はないと思うが、市町村が全額払うことは基本ないと思うので、土地の所有者もしくはその建物の管理者が払うことになる。なので、今回の活用案に収益化することを加えるとより良くなると感じた。例えば、リーススペースとして使うときは、一時間単位で利用料金をつけたり、自習スペースで使うときは、一週間や一ヶ月単位で利用料金をつけるといいと思う。特に自習スペースで使うときには使わないと使わなただけ損をするため、勉強意欲を高めることもできる。収益化することで多少の不満や不公平を改善できるかもしれない。

V. まとめ
今回は鶴ヶ谷地域に適した空き家の活用案を提案することができた。しかし、先にも述べたように地域の特徴によって空き家の活用の仕方は変えなければならないので、空き家の活用案を提案できることが大前提となるので、地域の活性化という面では程遠い状態だろう。したがっ

て、考察で述べたような収益化するなどしての工夫が必要になってくる。また、空き家の増加に伴って、各地で空き家バンクの活用や、空き家の実態調査が進められているので、行政をこれまで以上に頼ることも空き家の削減に繋がる必要な行動の一つである。

参考資料・協力企業

国土交通省 空き家の現状と問題について

株式会社アイエスプランニング

東北学院大学工学部環境建設工学科

https://www.hrr.mlit.go.jp/kensei/machi/akiya/kaisai03/02_honsho.pdf

<https://www.isp-s.com/>

<https://www.tohoku-gakuin.ac.jp/>