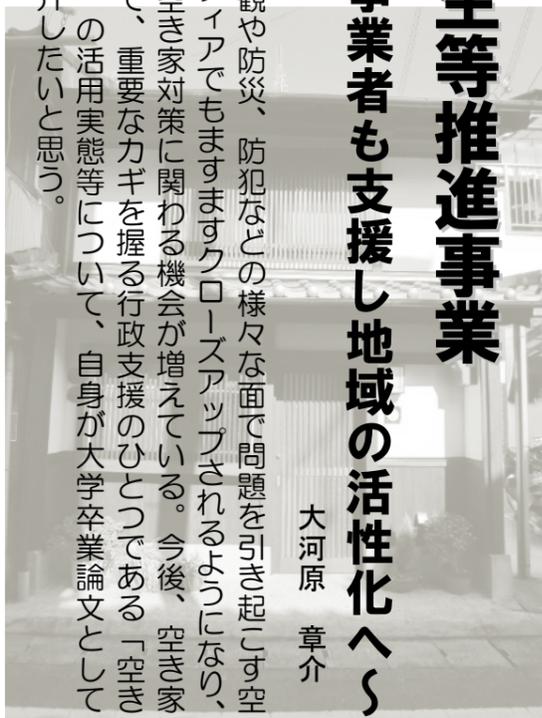


空き家再生等推進事業

民間事業者も支援し地域の活性化へ

大河原 章介

昨今、まちの景観や防災、防犯などの様々な面で問題を引き起こす空き家の増加が、メディアでもますますクローズアップされるようになり、自身も業務として空き家対策に関わる機会が増えている。今後、空き家問題の解消において、重要な力ぎを握る行政支援のひとつである「空き家再生等推進事業」の活用実態等について、自身が大学卒業論文として研究した内容を紹介したいと思う。



空き家問題

最近ニュースなどで空き家総数八百二十万戸という数字をよく耳にするようになったが、空き家で特に問題となるのは買い手や借り手を募集せずに放置されているものであり、数にして三百十八万戸（二〇一三年時点）、そしてその増加率は五年前と比べて一・二倍となっているという状況はとても楽観視できないものとなっている。

そして、空き家対策を講じる上で有効な手段である、空き家の活用もまた年を追うごとに注目度が高くなってきているものの、改修を要する場合の費用は大きく、所有者が個人で準備することは容易ではないのも現状だ。

民間事業者も支援の対象に

こうした背景から、空き家問題の解消を推し進めるべく、二〇〇八年に国土交通省による補助事業、空き家再生等推進事業（以下、空き家事業とする）が開始された。本来空き家対策は所有者が独力で進めることが大前提となるが、実際にはなかなか事態が改善していかない中で、空き家事業は、建物を改修して事業活用を考える民間事業者も事業主体となれる行政支援であり、現状の課題に対して有効な対応策になり得る面白い事業と感じている。

空き家再生等推進事業とは

空き家事業とは、空き家を活用する「活用事業タイプ」と、空き家を除去する「除去事業タイプ」の二種類となるが、本研究では空き家の活用を研究対象としたため「活用事業タイプ」を取り上げることとし、そのポイントを以下に挙げる。

- ・ 当事業の最終的な目的は、空き家を活用することで生まれる、住環境の整備改善や地域の活性化である。
- ・ 建物の改修費用について、事業主体である民間事業者は、国と地方公共団体にそれぞれ三分の一ずつ負担してもらおうことで、自己負担額を三分の一とすることができている。

- ・ 対象建物は空き家のみならず、空き建物全般。

つまり、空き建物を活用して地域の活性化につなげる、というシナリオをうまく立てることで、民間事業者が建物の整備改修をする際のインシヤルコストを大きく圧縮できるというものだ。インシヤルコストというボトルネックをクリアした民間事業者が、その後経済的自立を獲得することが期待できるとなれば、非常に有益な行政支援といえるのではないのか。

研究目的

こうして本研究は、まずは空き家事業の「活用事業タイプ」に着目して、活用実態を把握した後、民間が事業・運営主体となっている施設の運営実態を把握することを目的とした。民間事業者による、事業継続性を保つための有効な取り組みなどを発見することで、今後空き家事業を活用していく上で何かしらモデルケースのようなものが導けないかと考えたからである。また、ここでいう民間事業者とは、インシヤルコストは補助金の支援を受けたが、ランニングコストは支援を受けずに自立した運営を行っている事業者を定義していることを付け加えておきたい。

民間事業者の運営実態などについて

当研究では、二度にわたるアンケート調査にて空き家事業の活用実態を把握した後、空き家事業を活用した民間事業者の施設へ訪問ヒアリングを実施した。

一次調査では都道府県へアンケートを実施して、当事業を活用して建物を改修した、あるいは改修予定の施設数が約六年間で全国に九十三件あることが分かった。建物用途に着目すると、改修前は住宅が全体の五十二％と一番多く、改修後には転じて公共性の高い施設が増えている結果であった。

二次調査では、一次調査で把握できた施設へアンケートを実施して、五十二施設から回答を得ることができた。当事業を活用した民間事業者の有無については、①改修費用をどこが負担したか、②施設の運営組織が行政か民間か、という二つの指標を用いて施設を分類した結果、全体で六件（十二％）存在していることが分かった。全体の約三分にあたる、民間事業者ではあるものの改修費用の負担をしなかった運営組織（が運営している施設）については、運営費に補助を受けるなど、経済的には完全に自立していないことがわかっていく。

うち、四件の施設へ実施したヒアリング調査結果を次にまとめた。

- ・ 四件中二件は、古民家から宿泊施設へ改修した事例であったが、地域の観光資源をうまく絡め、外国人観光客をターゲットにするという特長を打ち出したり、学生や地域の住民を巻き込み人手不足を解消するといった、事業継続性確保への工夫が見られた。また、地元アーティストの作品発表の場としても役立っていた。

- ・ 小学校を企業のコールセンターに改修した例では、新たな雇用が生み出されるなど、地域活性化への寄与が見られた。

自治体の担当者が、空き家活用における今後のモデルケースと位置づけたい考えをもっていた。

当事業の重要な成果と今後について

実際に民間事業者が、当事業を活用して、運営開始後も行政の補助などを受けずに事業継続しているという事実は、当事業の重要な成果であると思う。これらの施設は、まちなかの空き家を解消するだけではなく、雇用創出などの付加価値を生み出し地域に貢献し、行政の支援をせず自立していた。

そして、宿泊施設の人手不足を補う工夫や、古民家の元々の素材を生かして魅力ある「和」テイストを打ち出していた

①改修費用負担	②運営組織	件数(%)
行政	行政	31(60)
行政	民間	15(29)
行政+民間	民間	6(12)

施設の改修費用負担方法と運営組織別による分類 (n=52)



▲表札や時計は地元アーティストの作品



紺屋町家(和歌山県田辺市)

民家を1棟貸しの宿泊施設へ改修。近隣の観光資源の熊野本宮大社を絡めて外国人観光客にアピール。



▲五右衛門風呂や立派な梁など「和」テイスト



ほんまちの家(富山県高岡市)

まちなか居住推進を取り組む企業によって運営されるゲストハウス。研究を兼ねて学生が運営を支援。

事例(写真・紺屋町家、ほんまちの家)は、今後のモデルケースを考える上でもとても参考になるのではないだろうか。「和」のポテンシャルを持つ古民家は各地で数多く眠っているはずだ。今後益々増加していく空き家を前に、決して無尽蔵ではなく限りある公的支援であることを肝に銘じて、より投資対効果の高い行政支援の活用を我々は考える必要があると思う。