

## ■波及効果をもたらす空き地・空き家の活用

### —大分県杵築市城下町エリアの取り組み—

(文責) 大分大学 姫野由香

#### 1 はじめに

2018年現在、全国の空き家率は13.6%と過去最高値を記録し<sup>1)</sup>、深刻な問題となっている。放置空き家の問題もあるが、空き家の適正管理が進むと空き家は解体され、空き地の無秩序な増加をもたらすことも懸念される。このような現状は、伝統的な建造物が残る地域でも同様であり、空き地・空き家の増加は、歴史的なまちなみの連続性の喪失や建築物の維持・保全をも困難にしつつある。

図1に示す大分県杵築市の城下町エリア<sup>2)</sup>の一部は、重要伝統的建築物群保存地区(以下、重伝建)に選定(2017年選定、面積16.1ha)されているが(画像1)、杵築市の空き家率は24.0%と、全国平均13.6%を大きく上回っている状況であり<sup>3)</sup>、城下町エリアも例外ではない。

#### 2 大分県杵築市の空き家対策の特徴

全国の多くの市町村と同様に、2015年の「空き家対策に関する特別措置法」の施行に伴い、同市でも翌年には「空き家等対策計画」を策定している。さらに2015年には、空き家等対策協議会の設立や空き家バンクの運用開始など、空き地・空き家対策が行われてきた。

なかでも、積極的に取り組まれてきたのは、民間団体や事業者による空き地・空き家を活用した取り組みへの支援である。例えば、創業者への空き家や空き地の情報提供や、補助金制度の紹介などが上げられるが、本報告では、民間事業者が行政との連携により、空き地・空き家活用に取り組んでいる事業

として「杵築市まちづくり施設整備事業」<sup>4)</sup>(以下、整備事業)とその具体的な事例をご紹介したい。

同事業では、2019～2020年度にかけて、地域住民やボランティア団体、地元企業等が行うまちづくり活動に資する拠点を整備する事業に対して、一般財団法人民間都市開発推進機構からの拠出金や市民か



画像1 杵築市北台南台伝統的建築物群保存地区

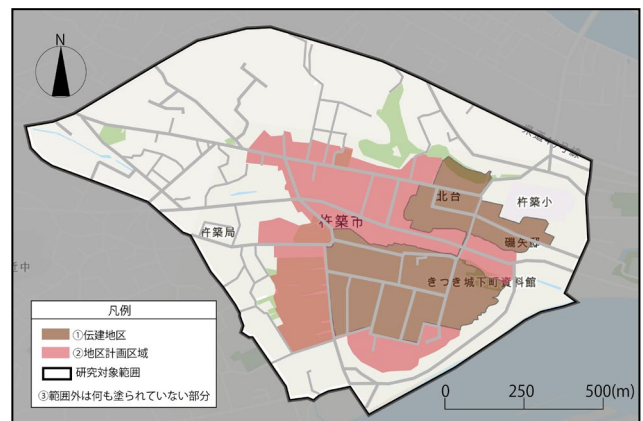


図1 杵築市城下町エリアにおける  
①重要伝統的建築物群保存地区と②地区計画区域の位置

らの寄付金などを財源とした「杵築市地域活性化創出基金」を活用し、補助金を交付するものである。

### 3 築100年の食堂をキッチン付きシェアスペースに

「杵築市まちづくり施設整備事業」により、4件の新築や空き家の再生が図られたが、そのうち3件が図1に示す②地区計画区域に集中している。

なかでも、地域に古くからある食堂（明治4年創業）であった空き家を、キッチン付きシェアスペースとして再生した事例（図2：施設1）では、その周囲において1年足らずで2件の空き家（図2：事業者S,T）が再生している。このように、周囲へ波及効果をもたらす空き家活用のポイントを、これまでの取り組みを紹介しつつ、紐解いてみたい。

#### 【発意・企画段階】

空き家を活用する8年程前から、地域住民や周辺商店主による協議会を立ち上げ、空き家を超えて空き地まで増え始めた地域の再生について議論を重ねてきた。そのなかで、大学やコンサルタント、設計事務所と連携をし、空き地を活用するための屋台などを製作、地域の事業者や住民に出店をしてもらうイベントを月に1度の頻度でつづけていた。この過程で、どのような出店者が求められているのかといった「地域ニーズ」を理解することができ、さらには「出店者との連携ネットワーク」が徐々に構築されたという。

この時期は、地域外からの刺激と初期投資を抑えた活動継続による地域ニーズの把握とネットワークづくりが鍵であったようだ。

また、当時活動していた空き地は、キッチン付きシェアスペースから徒歩10分ほどの場所であり、図2の範囲外であるが、通学路や図1②の伝統的建造物群保存地区に隣接した空き地であった。

#### 【整備・転用段階】

4年程、空き地での活動が続いていたこともあり、協議会や協議会参加者の活動を市町村や県、国といった行政の認知も深まり、その他のイベントへの声かけや、広報を応援する動きがあった。そのなかで、2で紹介をした「杵築市まちづくり施設整備事業」へ提案することとなった。【整備・転用段階】で把握

していた地域ニーズや事業者とのネットワークを活かした提案とし、見事に採択された。空き店舗であった食堂を、チャレンジショップや高齢者サロン、子ども食堂なども行えるキッチン付きシェアスペースへ転用している（図2：施設1）。

活動継続後のこの時期は、初期投資の軽減など、行政の支援も重要な役割りを果たしていた。

#### 【運用・まちづくり段階】

活用を始めたキッチン付きシェアスペース（旧食堂）では、地元事業者に限らず、できるだけ市外の事業者や地域おこし協力隊など、多様な主体と連携することを心がけ、関係者（担い手）を増やすことをめざしてきた。さらに、建物内だけではなく周辺の空き地でも活動を行っている（図1）。これにより、活用の様子が建物の外からもよくわかることで周囲の不安を払拭し、シェアスペース利用者の意識も建物の周囲へ向けられる結果となり、1年という短期間で、2件の空き店舗の活用が実現している。空き店舗へ出展したのは、何れもキッチン付きシェアスペース利用者である。それ以外にも、イベント時には追加で4つの空き家を活用したり、空き地についても常時1箇所を、定期的なイベント時には追加で4箇所を利用し、「空いた場所の活用可能性」を、イベントを通じて見せている。

このように、空き家だけではなく、空き地を含む周囲の「空いた場所」を利用していた点も、波及効果を生み出すポイントであったようにみえる。

## 4 おわりに

【発意・企画段階】で、取り組みを始めた空き地では、現在も同協議会の会長と一部メンバーが、別途まちづくり会社「雪笹」を設立し、「城下町マルシェ」として活動を継続している。

まちづくり雪笹株式会社は、同じく「杵築市まちづくり施設整備事業」により、継続利用してきた空き地の隣接空き地に、店舗や宿泊施設を併設した施設を建設している。

協議会の活動を通して把握した「地域ニーズ」の反映や、調査により「杵築市城下町の弱点」とされた部分の改善をめざして、1階には、住民の居場所

となり観光客との接点にもなるようなおにぎり屋「ます田や」を、2階には城下町の暮らしを体験できる1日1組限定の宿泊施設が併設されている。

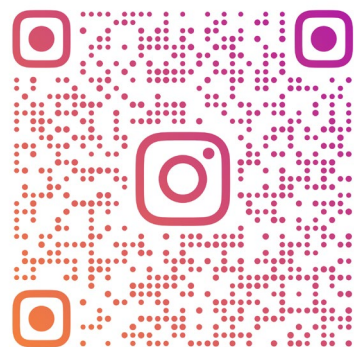
「ます田や」の名称は、空き地にかつて建っていた商家の屋号である。さみしかった空き地に屋台が立ち、屋台がまちづくり会社の建物に発展して建設されたのである。息の長い取り組みの成果である。

ぜひ図2のQRコードから、まずはキッチン付きシェアスペース「柳家」の活動の様子をご覧ください、杵築市へお越しください。そして城下町にご宿泊の

際は、まちの再生への想いが込められた「ます田や」に、ぜひともご宿泊頂ければと思います。

【参考文献】

- 1) 総務省統計局(2019.9).「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果の概要」. p2
- 2) 杵築市(2023.8).「杵築市都市計画マスタープラン」. p67
- 3) 杵築市(2023.8).「杵築市都市計画マスタープラン」. p28
- 4) 企画財政課(2020)「杵築市まちづくり施設整備事業の支援実績」 杵築市  
<https://www.city.kitsuki.lg.jp/soshiki/1/kikakuzais/ei/toshikeikaku/6947.html> (参照, 2023, 10, 5)



施設1：キッチン付きシェアスペース「柳家」の外観と周辺空き地での活動の様子

YANAGIYA.K



開業した事業者S(花屋)



開業した事業者T(フリースペース)

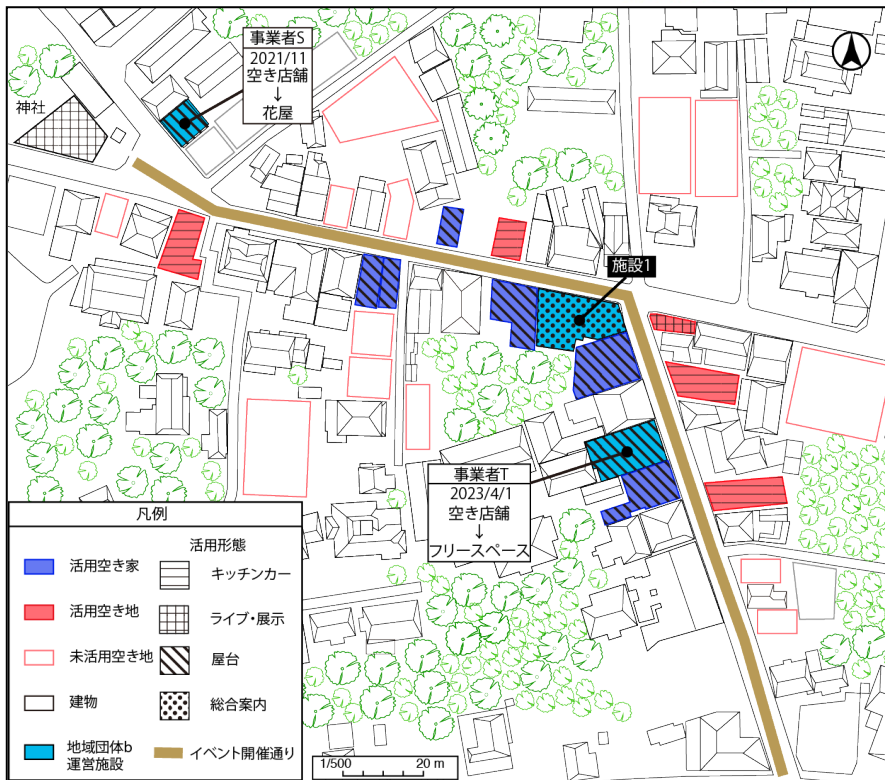


図2 キッチン付きシェアスペース「柳家」周辺の空き地・空き家の利活用