

# 伝建地区における空き家の発生要因と活用の仕組みに関する研究

—八女福島伝建地区を中心事例として—

主査 加藤 浩司\*<sup>1</sup>

委員 山本 玲子\*<sup>2</sup>, 北島 力\*<sup>3</sup>, 中島 孝行\*<sup>4</sup>, 中島 宏典\*<sup>5</sup>

全国の伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区）では、それぞれの特色を活かした町並み保存整備が進められている。しかし一方、地方小都市にある伝建地区では、人口流出による空き家の増加が問題になっている。

そこで、本研究では、空き家の活用を積極的に進めている地区の一つ、福岡県八女福島伝建地区を中心事例として、空き家発生・継続要因と空き家活用の仕組みに関する研究を行う。そのねらいは、空き家活用が課題となっている伝建地区、特に生活の場としての再生をめざす伝建地区にとって、有用な知見を獲得することにある。

キーワード：1) 伝建地区, 2) 伝統家屋, 3) 空き家発生, 4) 空き家活用  
5) 八女福島伝建地区, 6) NPO 法人八女町家再生応援団

## EMERGENCE FACTORS AND RENOVATION SYSTEMS OF VACANT HISTORICAL HOUSES IN A PRESERVATION DISTRICT

— Case Study of Yame-Fukushima Preservation District —

Ch. Koji Kato

Mem. Akiko Yamamoto, Tsutomu Kitajima, Takayuki Nakashima, Hironori Nakashima

The increase of vacant houses is becoming a serious problem in preservation districts for groups of historical buildings, especially in small cities. In order to get suggestions for addressing the problem, this paper reports on the following two points through a case study of Yame-Fukushima Preservation District for groups of historical of buildings, where the advanced renovation system of vacant houses is implemented. One point is examination of what caused a building to become vacant. The other point is describing the process and the contents of the system.

### 1. はじめに

#### 1.1 研究の背景と目的

2008年10月現在、わが国には81地区に及ぶ伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区）があり、各地区ではそれぞれの特色を活かした町並み保存整備が進められている。しかし一方、地方小都市にある伝建地区では、人口流出による空き家<sup>注1)</sup>の増加が、ストック活用という点だけでなくコミュニティの維持・継承という点からも問題になっている。

そこで、本研究では、空き家の活用を積極的に進めている地区の一つ、福岡県八女福島伝建地区を中心事例として、空き家発生・継続要因と空き家活用の仕組みに関する研究を行う。そのねらいは、空き家対策が課題となっている伝建地区、中でも生活の場としての再生をめざす伝建地区にとって、有用な知見を獲得することにある。

#### 1.2 研究の構成

本章に続く第2章では、先進的な取り組み事例をまとめる。取り上げる事例は、特徴が異なる閑宿伝建地区（三

重県）、倉敷川畔伝建地区（岡山県）、竹原伝建地区（広島県）の3地区である。これら3地区を対象に、それぞれの取り組みを整理したうえで、八女福島伝建地区における空き家活用の取り組みを特徴づける。

第3章では、町並み保存整備事業の経過と成果を中心に、八女福島伝建地区の現状を提示する。その中では、次章との関連から不動産権利の現状も整理する。

第4章では、調査時点で空き家と確認できたもの、及び以前は空き家で近年活用が図られたもの（以下、元空き家）を対象とし、空き家の発生・継続要因を検討する。その際は、建物所有者の事情と空き家に至る不動産権利の変遷という2点からアプローチする。

八女福島伝建地区では、空き家活用のための体制整備が進められていることが特徴的である。第5章では、それに注目し、現時点で構築されている空き家活用の仕組みをまとめ、評価を加える。

#### 1.3 関連既往研究のレビュー

関連既往研究は多数あるが、その中で本研究の特色は、

\*<sup>1</sup> 有明工業高等専門学校 准教授

\*<sup>2</sup> 千葉大学大学院博士後期課程

\*<sup>3</sup> 八女市

\*<sup>4</sup> 中島孝行アトリエ

\*<sup>5</sup> 千葉大学大学院博士前期課程（当時、有明工業高等専門学校 専攻科生）

八女福島伝建地区で空き家活用の実践に取り組む者、全国の町並み保存の動きに精通する者、そして学識経験者と学生が研究組織をつくり、八女福島伝建地区における空き家の発生・継続要因と空き家活用の仕組みの研究に取り組むことである。

一方、既往研究で代表的なものには、広島県鞆町を事例として、低未利用家屋の継続要因と活用方策を検討した鈴木らの研究<sup>x1)</sup>、その中に伝建地区を含み地方都市中心市街地という枠組みで、空き家の発生要因や活用意向などを調査し借家再生の可能性に言及した研究<sup>x2)</sup> x3)、伝建地区における空き家発生の要因と空き家対策の現状について全国的傾向を捉えた宇高らの研究<sup>x4)</sup>などがある。これら研究で得られた知見は、本研究にとって大いに示唆に富むものである。一方、八女福島伝建地区に関しては、町並み保存の取り組みを実践に関わる立場から報告した大森らの研究<sup>x5)</sup>が代表的である。同地区におけるまちづくりの考え方やそのプロセスを理解する際、本研究ではそれを基礎にしている。

## 1.4 調査の方法

### 1) 先進事例の調査

2008年7月から9月に各地区を訪問し、現地踏査、行政担当者と空き家活用推進組へのヒアリング調査、及び資料収集を行った。ヒアリング調査では、大きく、各地区の特色、町並み保存整備事業の経過と成果、空き家活用の取り組みの経過と成果などを聞き、資料収集では、行政計画書、町並み保存整備事業や空き家活用に取り組む各種組織の定款・ニュース・会合資料を集めた。

### 2) 空き家の発生・継続要因に関する調査

ここでは大きく2つの調査を行った。一つめは、伝統家屋所有者に対するアンケート調査である。ここで対象を空き家に限らず、伝統家屋所有者全般にしたのは、空き家を特定する一方、所有者全般に活用意向を確認したいと考えたからである。調査項目は所有者の属性、利用状況、今後の活用意向であり、空き家の場合は、加えて空き家化した理由と空き家の時期を聞いた。調査は、居住地を確認できた所有者を対象とし、2007年9月に実施した。配布・回収は、地区内に居住している場合は訪問配布・回収を原則とし、その他は郵送で行った。結果、127票を配布し、回収数は85票(回収率67%)、うち空き家所有者からの回答は7票であった。本研究では、紙面上の都合から、この7票の回答のみ取り上げる。その他、所有者に対する調査では、一度は活用が図られたものの、現在は空き家となっている建物所有者A氏へのヒアリング調査を、2008年4月に行った。

もう一つは、不動産権利に関する調査である。この調査では、家屋・土地の固定資産税台帳<sup>注2)</sup>を閲覧・転写

するとともに、現地踏査による情報確認を行った。結果、土地747筆(1912年以降/大正期以降)と建物573筆(1940年以降)の情報を得た。これに併せて、NPO法人八女町家再生応援団(以下、NPO再生応援団/後述)へのヒアリング調査を行った。同会が仲介・斡旋をした活用事例について、空き家化の要因と空き家の期間などを確認するためである。

### 3) 空き家活用の仕組みに関する調査

後述するが、同地区ではNPO八女町家再生応援団(以下、NPO再生応援団)を中心に取り組みが進められている。そこで、ここでは同会へのヒアリング調査を重ねる一方、同会総会資料や会合資料の収集を行い、空き家活用の取り組みの経過と成果、そこにおけるNPO再生応援団の取り組みの経過と成果などを把握した。また、本研究では、後に管理委託方式と呼ぶ、空き家修理・活用の新たな試みを併せて報告するが、その実践には本委員会の委員3名が関わっているため、委員間で情報共有・確認を行う。なお、ここで取り上げる事例は本委員会主査の自宅であり、その仕組みを考案したのは本委員会委員が代表を務めるNPO再生応援団である。

## 2. 先進的な取り組み事例(表2-1)

### 2.1 先進3地区における空き家問題をめぐる動き

#### 1) 推進組織

まず、空き家活用を推進する組織の形態に着目すれば、倉敷川畔伝建地区と竹原伝建地区では、NPO法人がその役割を担っている。前者は、「まちに灯りをともし」というスローガンのもと、空き家活用をメインの事業に位置付けて種々の事業を展開しており、これまでに、町家短期滞在施設(期限付き賃貸借契約)として蘇せせた「御坂の家」を含め3例の空き家活用に貢献している。後者は、昨今その重みが増してきているが、NPO法人倉敷町家トラスト(以下、NPO倉敷)とは異なり、地域活性化策の一つとして空き家活用に取り組んでいる。その中で特徴的なことは、空き家活用の仕組みにあり、構造改革特区制度(瀬戸内に輝く竹原自然・まちなみ再生特区/2005年3月認定)を活用することで宅地建物取引業法における規制の特例を受け、NPO竹原が不動産に関わる情報の公開や仲介・斡旋を行えるようにしていることにある。そのねらいの一つは、特区認定という“お墨付き”を得ることで、組織や事業に対する地域からの信頼、所有者からの信頼を高めたことにある。また、その背景には、組織の性格として、NPO竹原が地区外の市民有志を中心に構成されていること、所有者の事情として、不動産を他人に貸すことに不安感や抵抗感を抱いている場合が多いことがある。同会理事長によれば、こうした状況の中、空き家の仲介・斡旋を進めるためには、組織・

事業に対する所有者の信頼を獲得するとともに、所有者の不動産賃貸に対する不安感や抵抗感を和らげる環境づくりが重要になるようだ<sup>注3)</sup>。これに共通する見解は、倉敷川畔伝建地区と後述する関宿伝建地区でも聞かれた。それだけ、空き家の仲介・斡旋における所有者対策として、この点が重要なポイントになると捉えることができよう。

これまでの2地区に対し、関宿伝建地区は、空き地・空き家の活用を町並み保存整備事業、地域活性化策の一環として位置付け、それに行政が積極的に関与している

ことが特徴的である。これまでの成果は、空き家に限って言えば、散策拠点施設(休憩所)として整備した事例が2つある。空き家の仲介・斡旋については、行政という立場ゆえここでは行われていない。ただし、伝建事業に関する相談の一環として、次のケースのみ相談に応じている。一つめは、建物と何ら縁故のない入居希望者が現れた場合である。この場合は、空き家を取得・修理したうえで入居する意志を持つ希望者のみ対応している。もう一つは、老朽化が進んだ空き家を修理する場合であ

表 2-1 先進3地区の取り組み

地区名称【種別】	倉敷川畔伝建地区【商家町】	関宿伝建地区【宿場町】	竹原伝建地区【製塩町】
2008年市域人口【世帯数】★1	479,471人【190,424世帯】	50,233人【19,884世帯】	30,657人【11,852世帯】
面積【選定年】	15.0ha【1979年】	25.0ha【1984年】	5.0ha【1982年】
町並み保存会【発足年】	倉敷伝建地区をまもり育てる会【2006年】	関宿町並み保存会【1980年】	竹原町並み保存会【1982年】
市の担当セクション	教育委員会文化財保護課	教育委員会まちなみ・文化財室	産業文化課観光文化室
2003年人口【世帯数】	526人【274世帯】	1,285人【422世帯】	256人【97世帯】
2008年人口【世帯数】	462人【208世帯】	1,150人【420世帯】	252人【97世帯】
空き家率【調査年】	約10%【2008年/継続中】	約8%【2000年】	約19%【2005年】
推進組織の名称	NPO法人倉敷町家トラスト	関宿空き家・空き地対策グループ(2001年3月解散/現在は各部署で空き家・空き地対策事業に従事)	NPO法人ネットワーク竹原
推進組織の構成	○正+賛助会員250名程度 ○法人賛助会員38社 ○準会員30~40名程度	○教育委員会 ○企画振興課 ○農林建設課	○正会員32名 ○賛助会員70名程度
推進組織の発足経緯	○2006年、約10年間未利用になっていた空き家を町家短期滞在施設として再生するにあたり(伝建事業)、戦略的に募った有志10名(現理事)でNPO法人倉敷町家トラスト結成。 ○メンバーは、施設運営やまちづくり運営を見据え戦略的に参集(建設、都市計画コンサルタント、旅館、マスコミなど/地域住民中心)。	○1995年頃、空き家への移住・出店相談に応じる中で、組織的な取り組みの必要性を認識。 ○1999年、教育委員会、企画振興課、農林建設課から有志3名(各1名)が集まり勉強会開始。 ○2000年、事業化。関宿空き家・空き地対策グループ発足。『関宿空き家・空き地対策調査報告』をまとめる。	○2000年、空き家問題、町並み保存の問題に限らず、地域の活性化、それに関わる各組織のネットワーク化をめざし、にぎわい研究会(青年会議所有志中心)を結成。 ○2003年、にぎわい研究会を母体として、NPO法人ネットワーク竹原発足。町並み保存整備事業について、(伝建地区と周辺)全世帯アンケート実施。
空き家活用に関する主な取り組み	○町家短期滞在施設運営(賃貸借) ○空き家の転貸し ○空き家活用のための調査 ○イベントの企画・運営 他	○生活空間としての伝建地区整備 ○空き家の公的活用 ○管理流通システムの構築 ○イベントの企画・運営 他	○空き家の転貸 ○空き家情報提供 ○空き家活用のための調査 ○イベントの企画・運営 他
空き家情報の発信手段	○ホームページ ○メディア 他	○特になし	○ホームページ ○メディア 他
入居・出店者への条件	○会員に呼びかけた後、一般周知。 ○地域に愛着を持ち、その活性化に貢献しうる人材(企業)。 ○居住することが望ましい。	○所有者やその縁故者による空き家修理相談の中で対応。 ○賃借でなく、建物を所有し修理したうえで居住することが基本。 ○地域の文化・慣習を大切にす。	○町並みの価値を理解し、地域の活性化に貢献しうる人材。 ○居住することが望ましい。
空き家活用実績	○町家短期滞在施設整備…1例 ○転貸し…2例	○散策拠点施設整備…2例(寄贈と取得/他、空き地取得1例)	○転貸し…5例(1例は地区外) ○仲介…1例
空き家活用に関する主な事業費	○伝建事業 ○都市再生モデル調査(2006年) ○会費、寄付金 ○町家短期滞在施設運営による収入 ○転貸しによる収入 他	○伝建事業 ○三重県生活創造圏づくり推進事業(2000年) ○関宿・周辺地域にぎわいづくり基金(亀山市基金条例)	○会費、寄付金、活動助成金 ○転貸しによる収入
備考	○倉敷川畔美観地区(1969年) ○町家短期滞在施設整備では、理事が1人あたり10万円を負担。 ○地区内は借地が多い。	○これまで相談に対応し(仲介・斡旋ではない)、活用に至ったものは10~20例(売買が主)。全ての事例が住宅(併用含む)として使われている。 ○行政として対応しているの、契約後のフォローはない。	○町並み再生特区認定(2005年)。 ○出店希望者はチャレンジショップ経験後に契約。 ○契約後のフォローとして自治会長などへの紹介。

★1: 2008年10月現在(住民基本台帳)。

出展: 空き家活用を推進する各組織へのヒアリング調査と各組織からの提供資料をもとに作成

る。その過程で、所有者から修理後の活用方法についての相談があった際には、それに応じている。

## 2) 入居・出店者対策

また、これら3地区の取り組みが、生活の場として町並みを再生するために行われていることは、第1章に述べたとおりである。では、入居・出店者対策としてどのような策を講じているか。まず、入居・出店者に希望する条件に注目すれば、各地区で重みの持たせ方は違うが、居住することと既存コミュニティとの交流を含め地域の文化を大切にすることが、3地区の共通項として挙げられている。また、こうした人材を獲得するための工夫は、それぞれ次のようである。行政が対応する閑宿伝建地区では、伝建事業に関する相談の一環として対応が図られており、その中で補助を受ける側の責任として、伝建事業の趣旨を理解した活用をすることが求められている。しかしながら、既存コミュニティと入居・出店者（同地区では入居が原則）の橋渡しなど、契約後のフォロー策は現時点で用意されておらず、その整備・充実が今後の課題とされている。一方、NPO法人が主体となっている倉敷川畔伝建地区と竹原伝建地区では、仲介・斡旋に至るまでのプロセスを充実させている。前者では、候補物件が現れた場合には、まず、同会の活動趣意を理解する会員から紹介するという手続きを採っている。また、会員外から入居・出店希望の相談を受けた場合には、現地での相談に応じる希望者のみ対応することにしており、その際、地域と積極的な交流を後に重ねてもらおうよう提案をしている。後者の竹原伝建地区では、意欲的な入居・出店希望者に限り現地での面接を実施し、対応を図っている。このうち出店希望者については、地区事情を理解する機会、NPO竹原にとっては希望者の人柄や事業内容などを確認する機会として、併せて一定期間のチャレンジショップ（日割り）出店も求めている。これらに加え、契約後のフォロー策として、自治会長などへの紹介を行っている。

## 3) 課題

以上、各地区の取り組みや成果を紹介したが、反面、今後の課題を見てみれば、町並み保存の主翼を担う住民組織、いわゆる町並み保存会（以下、保存会）との連携が、いずれの地区でもその一つとして挙げられている。なお、倉敷川畔

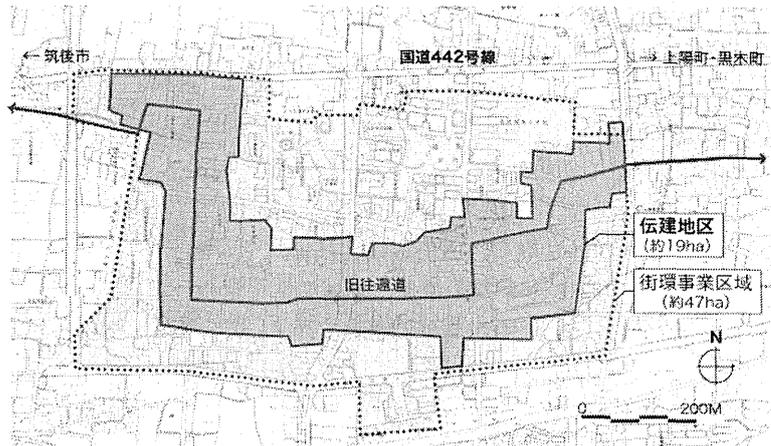


図 3-1 八女福島伝建地区の位置

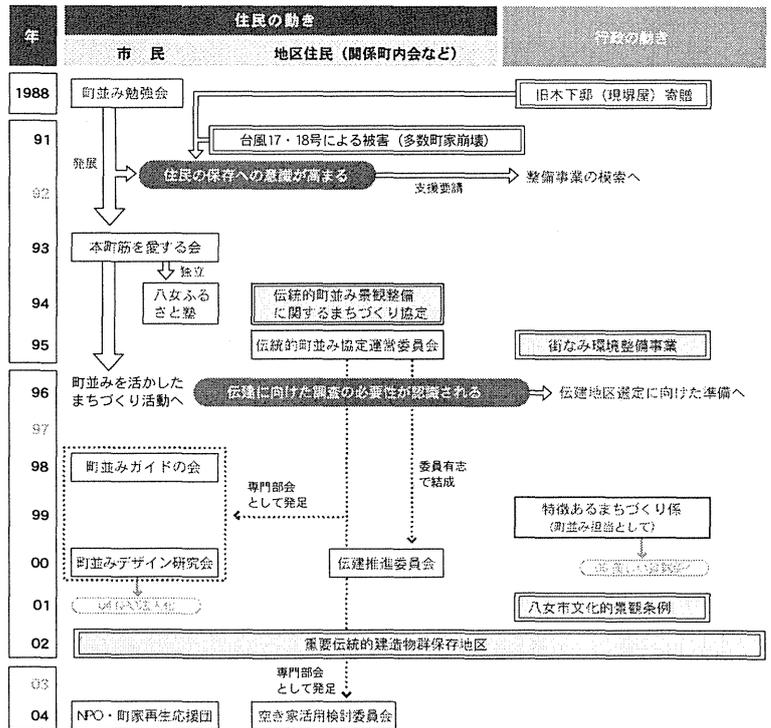


図 3-2 町並み保存整備事業の経過

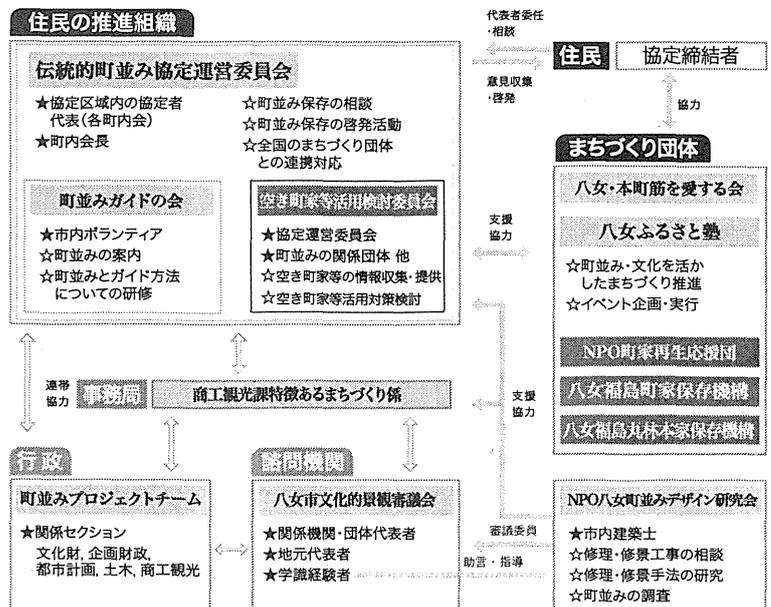


図 3-3 町並み保存整備事業の推進体制（2007年度）

表 3-1 不動産権利関係

権利関係		例数
単純	A型(同・単)	250
	B型(異・単)	85
複雑	C型(共同所有)	21
	D型(土地複・建物複)	13
	E型(異・単)	1
	合計	370

凡例  
 同・単…土地・建物の所有者が同一、所有者が単独。  
 異・単…土地・建物の所有者が異なり、所有者が単独。  
 共同所有…土地・建物の所有者が同一、所有者が複数。  
 土地複・建物単…土地を複数所有、建物を単独所有。  
 土地単・建物複…土地を単独所有、建物を複数所有。

表 3-2 敷地面積(縦)と延べ床面積(横)の分布

以上 - 未満	-50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	500-	計
-50	2	5	1	0	1	0	0	2	1	0	2	14
50-100	7	16	17	12	9	5	1	6	1	2	3	79
100-150	3	8	22	19	13	7	6	4	0	1	4	87
150-200	0	6	13	11	14	9	2	0	4	1	3	63
200-250	0	1	1	4	9	7	4	2	1	3	2	34
250-300	0	1	2	1	3	3	2	3	1	2	8	26
300-350	0	0	0	3	1	4	3	1	2	1	0	15
350-400	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	4
400-450	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
450-500	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
500-	0	0	1	0	1	0	3	1	2	0	3	11
計	12	38	57	50	52	36	23	19	12	10	27	336

表 3-3 土地・建物の取得原因と時期

	土地の取得原因					建物の取得原因					
	相続	贈与	売買	その他	計	相続	贈与	売買	建築	その他	計(%)
2002-2007	41	6	24	9	8(15.7)	25	4	12	2	2	45(12.2)
1992-2001	78	7	37	14	136(26.7)	28	6	11	21	9	75(20.3)
1982-1991	51	9	23	18	101(19.8)	22	7	5	22	5	61(16.5)
1972-1981	23	5	27	9	64(12.5)	14	7	10	19	3	53(14.3)
1962-1971	25	6	24	4	59(11.6)	11	6	16	12	4	49(13.2)
1952-1961	8	7	15	3	33(6.5)	7	0	7	2	9	25(6.8)
1942-1951	7	1	3	2	13(2.5)	3	0	4	0	4	11(3.0)
不明	1	0	15	8	24(4.7)	17	1	3	0	30	51(13.8)
計(%)	234(45.9)	41(8.0)	168(32.9)	67(13.1)	510(100.0)	127(34.3)	31(8.4)	68(18.4)	78(21.1)	66(17.8)	370(100.0)

伝建地区の保存会は、2006年8月に立ち上げられたばかりであるのに対し、他の2地区の保存会は長い活動キャリアを持つ。

### 2.2 八女福島伝建地区の特徴

詳しくは第4章に委ねるが、3地

区の取り組みと比べ、八女福島伝建地区で特徴的なことは、町並み保存整備事業の一環として空き家問題に対応するための体制整備が図られていることにある。倉敷川畔伝建地区や竹原伝建地区と同様、NPO法人がリードオフマンとしての役割を担っているが、同地区の場合、その他にも空き家活用に関連する市民組織が相次いで結成されており、これら組織が町並み保存整備事業を推進する体制の中に位置付けられている。また、NPO法人の構成も特異である。なぜなら、1名を除く全ての会員が行政職員(退職者含む)で組織されているからであり、さらに、その大半を町並み保存整備事業担当セクションの職員(現役・経験者)が占めているからである。こうした体制の中で空き家活用は図られているが、その中で特記したいことは、契約後のフォロー策が充実していることだろう。その他、後で管理委託方式と呼ぶ、新たな空き家保存活用の試みが図られていることも注目できる。

## 3. 現状把握

### 3.1 概要

八女福島伝建地区は、福岡市より約45km南方に位置し、茶栽培や仏壇等の伝統工芸で知られる八女市(人口42,388人、世帯数14,258世帯/2008年10月現在)

の中心地である。同地区には伝統的コミュニティが今もなお残るが、昭和30年代から今に続く人口減少・高齢化によりその希薄化は否めない。しかし、過去5年間は人口が微増し、2008年現在の人口799人(51人増)、世帯数271世帯(44世帯減)である<sup>注4)</sup>。

### 3.2 町並み保存整備事業

図3-1は八女福島伝建地区の位置、図3-2は町並み保存整備事業の経過、図3-3は、2007年度の町並み保存整備事業の推進体制を示したものである。

図3-3の中で特徴的なことは、八女福島伝統的町並み協定運営委員会(以下、協定運営委員会)をまちづくり推進組織と位置づけ、主役としての住民とサポート役としての行政が協働し取り組みが進められてきたこと、及びこの体制の中に空き家活用を進める市民組織が位置付けられていることである。また、重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けたのは、街並み環境整備事業を導入した(1995年)後の2002年のことである(図3-1/図3-2)。現在は、両制度を運用し、NPO法人八女町並みデザイン研究会(以下、NPOデザイン研究会)が相談活動や設計・施工に参加することによって、年5~6件の修理・修景工事が進められている。

### 3.3 不動産権利の現状

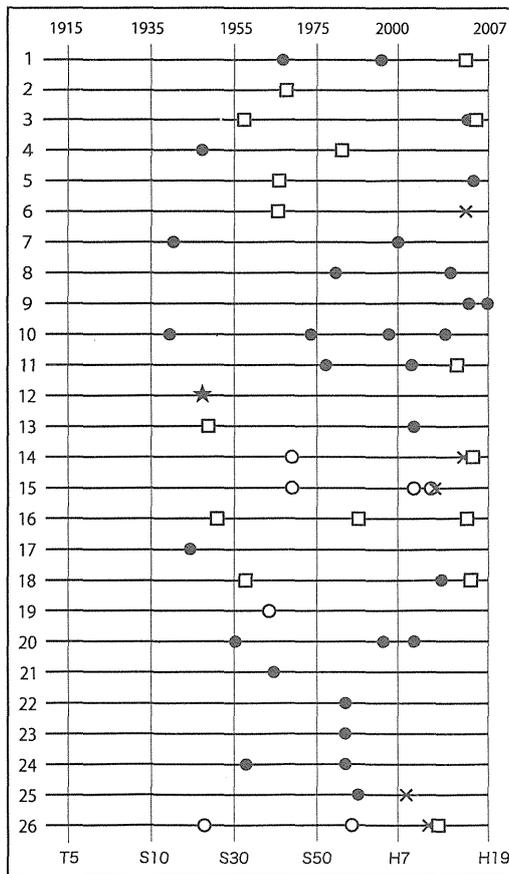
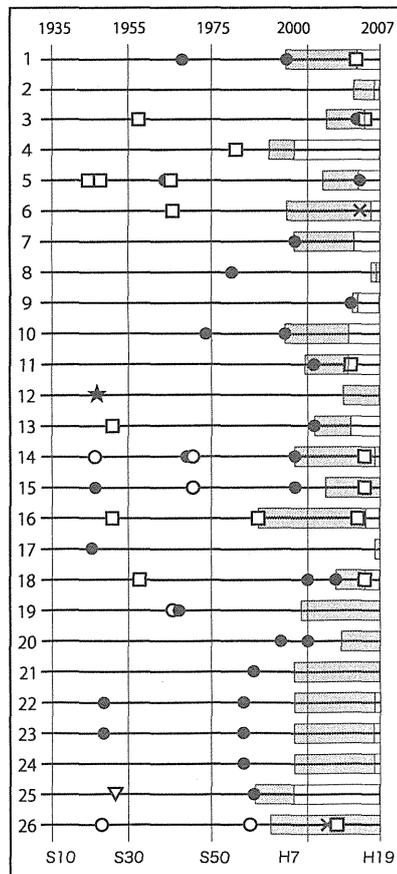
第1章のとおり、八女福島伝建地区は、土地747筆、建物573筆で構成されている。これらを1敷地・1建物に変換し（土地数510、建物数370）、規模、取得原因と時期、不動産権利関係について現状を把握した<sup>注5)</sup>。

まず、不動産権利関係をまとめた表3-1を見る。表中下段の定義に基づけば、〈単純〉な権利関係にあるものが多いが、〈複雑〉な権利関係も3割強（120例）ある。後者の中で最も多いのは、それぞれ単独の所有者で、土地と建物の所有者が異なるケースである。

表3-2は、敷地面積と延べ床面積の分布を示したものである。まず前者では、100～250㎡未満が多い。また、全体の8%を占める500㎡以上の大規模敷地を除けば、平均敷地面積は209.9㎡となる。一方、後者に注目すれば、

表4-1 不動産権利関係と所有者の居住地（空き家対象）

権利関係	所有者の居住地と例数	権利関係	所有者の居住地と例数
単純 A型(同・単)	県外 …2	B型 (異・単)	(土) 市外 (建) 県外 …1
	市外 …4		(土) 市外 (建) 市外 …2
	市内 …3	C型 (共同所有)	(土) 市外 (建) 市外 …3
	地区内 …2		(土) 当該地 (建) 当該地 …1
	当該地 …4	D型 (土地複・建物複)	(土) 市外 (建) 市外 …2
不明 …2			



凡例 ● 相続 ○ 贈与 □ 売買 × 住所移動 ▽ 新築 ★ 取得方法不明  
 [塗りつぶされた長方形] 空き家の期間(確認できた期間)  
 [白抜きの長方形] 空き家の後の活用期間

図4-1 不動産権利の変遷と空き家の期間（空き家対象）

ば、50～150㎡未満が全体の約半数あり、平均延べ床面積は173.7㎡である。ここで、敷地面積と延べ床面積を照合すると、敷地面積100～200㎡、延べ床面積50～200㎡の組み合わせが最も多く、全体の約3割を占める。

最後に、土地と建物について、それぞれの取得原因と時期をまとめた表3-3を見れば、土地・建物ともに、取得原因では、相続が最も多くそれに売買が続く。取得時期では、1年あたりの取得件数を見れば、現在に近づくほどその数が増えてきている一方、1961年以前から所有されている土地・建物が、それぞれ全体の約1割もある。

### 4. 空き家の発生・継続要因

#### 4.1 不動産権利の変遷と権利関係

図4-1は、アンケート調査に基づく空き家7例と次章で活用事例とする元空き家のうち、空き家としての期間が確認できた19例を対象に、不動産権利の変遷と空き家の期間を整理したものであり、表4-1は、空き家になった時の不動産権利関係と所有者の居住地をまとめている。

表4-1について、まず、所有者の居住地に着目すれば、それが確認できた24例のうち、約7割の17例が地区外に居住した状態で権利を取得している。そのうえで後者の権利取得原因に注目すれば、15例が相続か贈与である。一方、不動産権利関係では、建物利用の流動性を阻害する

要因となりうる〈複雑〉の9例に対し、建物利用は単独所有者の判断に委ねられる〈単純〉が17例と多い。ここで後者に着目すれば、17例のうち9例が地区外で、かつ一体的に土地・建物権利を取得したものであり（居住地不明2例）、その中の7例は相続である。それに対し、当該地に居住する者が、相続で権利取得をするケースは2例に留まる。他方、〈複雑〉に整理されるものを見れば、その全てが相続もしくは贈与による権利移転である。

図4-1より、空き家の発生は、1990年～2000年にかけて始まっており、その現象は、数こそ少なくないが昨今でも続いている。また、空き家としての期間は区々であるが、その多くは5～10年である。一方、不動産権利の変遷についてであるが、空き家になる以前で次の2つの傾向を読み取った。①土地

と建物の権利移転は、一体的に行われることが多い。②伝統的コミュニティが残る地区ゆえ、一族内で土地・建物の所有を続けるものが大半かという仮説を持っていたが、そうではなかった。1955年前後に売買を経験しているものが7例あり、そのうち2例が売買を重ねている。

## 4.2 所有者の事情

### 1) 所有者へのアンケート調査

まず、所有者の基礎属性であるが、居住地は〈地区内〉4票、〈福岡県内〉3票であり、年齢は〈60才代〉3票、〈70才代〉1票、無回答が3票であった。

建物の利用状況では、〈未利用〉3票、〈低利用（倉庫、二次的住宅など）〉2票、〈居住者が入院中〉1票、〈その他〉1票であった。併せて、空き家の期間を尋ねれば、〈16～20年〉2票、〈11～15年〉2票、〈6～10年〉2票、〈1～5年〉1票であり、このうち最長の〈16～20年〉は、いずれも〈未利用〉であった。

空き家化の理由では無回答が4票で、明確な理由を得たのは〈新築の住宅を購入したので転居〉1票と〈その他（居住者入院）〉1票の計2票だけであった（無効1票）。

今後の活用意向では、〈壊さずに二次的住宅〉が2票、〈壊

さずに貸家〉〈壊さずに倉庫〉が各1票、壊さず使うという回答が計4票あるが、日常的に使いたいと言う所有者は〈貸家〉の1名だけであった。また、これらに対し〈解体して更地や駐車場〉も1票あった。一方、賃貸や売買に対する抵抗感を尋ねれば、〈賃貸・売買ともに抵抗はない〉は1票のみであった。他は、〈賃貸・売買ともに抵抗がある〉と〈相手による〉が各2票、〈賃貸には抵抗はないが、売買には抵抗がある〉が1票、無回答が1票であった。これらのうち〈賃貸・売買ともに抵抗がある〉と答えた所有者は、それぞれ〈先祖代々の建物〉と〈建物に愛着を感じている〉を理由とし、〈売買には抵抗がある〉と答えた所有者は〈先祖代々の建物〉を理由に挙げた。

### 2) 所有者へのヒアリング調査

表4-2は、A氏に対するヒアリング調査の要旨をまとめたものである。これより、単身で暮らす居住者（当時所有者）の健康上の問題により、建物が空き家化したことはわかるが、継続要因は抽出できない。この建物は空き家になって間もないうちに活用が図られたためである。しかし、それ以前は、所有者が貸家に不安を持っていたことを、ここから読み取ることができよう。

### 3) NPO 再生応援団へのヒアリング調査

他方、NPO 再生応援団の活動経験から、これまでに活用が図られた24例（次章詳述）のうち12例（建物数14）について、空き家化及び空き家継続の要因を確認した。まず、空き家化の直接的な要因についてである。その中で最も多く挙げられたのは、居住者の健康上の都合（入院もしくは親族引き取り）と借家人の転出であり5例ずつ、その他に所有者の転居が2例挙げられた。ここで、居住者の健康上の都合で空き家になった事例と、借家人の転出により空き家になった事例を対象に、それぞれの背景を見れば、前者では、子が既に転出しており、居住者である親は単身居住であったというものが4例あり、その大半を占めた（不明1）。それに対し、後者では際だった特色は見られず、既に自宅を持つ者が購入し貸家・貸店舗としていたものが2例、権利を市外で取得し貸家・貸店舗としていたもの、所有者の転居に伴うもの、不明がそれぞれ1例であった。一方、空き家の継続要因について、その事情を確認できたものは8例であった。その中で最も多かったのは、買い手を探していたが見つからなかったという理由が3例、借り手を探していたが見つからなかったという理由と解体予定であったという理由がそれぞれ2例、その他親族の事情が1例あった。

## 5. 空き家活用の仕組み

### 5.1 取り組みの概要

2004年1月に法人設立認証（発足は2003年8月）を

表4-2 空き屋所有者A氏へのヒアリング調査（要旨）

#### A 空き家になった経緯

- ① 元々は両親と兄弟、そして祖父の5人で暮らしていた。
- ② 父は転勤が多かった。定年してから母と一緒に帰ってきたが、既に自分は家を出ていたため、当時この家に住んでいたのは両親のみ。
- ③ その後、母を病気で亡くし、間もないうちに父が病気で入院。それで空き家になった。飲食店にするまでの期間は4～5ヶ月くらい。

#### B 活用に至る経緯

- ④ 父が一人の時は、誰にも貸す予定はなかった。口には出さなかったが、「先祖代々の家なので」と思っていたようだ。
- ⑤ 空き家になると、親戚から、商売をしたいから家を貸して欲しいという連絡が色々来た。私も、この家を何とかしなくてはいけないと考えていた。
- ⑥ そういう時に、NPO 再生応援団が来た。それで、同会が空き家活用の活動をしていること、店主が信用のおける人物であること、私たちが留守をしても、ちゃんと家を見てくれることなどを聞き、この家を貸すことにした。最大の理由は、この家の活かし方を第一に考えてくれる担当者の人柄が信頼できると思ったから。私には、誰に貸すかは重要な問題。

#### C 店主（借り主）のこと

- ⑦ 飲食店として貸していたのは約4年間。その間、店主は、この家を大事に上手に使ってくれた。改修も、店主自らが釘を一本も使わず行っていた。
- ⑧ 今回は、店主の体調不良で閉店となったが、もしそうなら店を続けていてくれたならば、私は助かっていた。

#### D NPO 再生応援団のこと

- ⑨ この家を大事に使ってくれる人を紹介してくれたこと、この家のことを気にかけてくれたことが、ありがたい。不動産屋に頼むと事務的になるが、NPO 再生応援団の場合は、所有者の立場を考えて対応してくれた。
- ⑩ 飲食店になってからも、NPO 再生応援団担当者から連絡をもらっていた。食事にしばしば来てくれたみたい。このように顔を出してもらえると、安心して家を貸せる。誰かに貸せば、自分の家だけどうでもないように感じるから、頻りに帰ることにやはり遠慮がちになってしまう。
- ⑪ NPO を、行政の人がやっていると聞いて驚いた。民間より行政とは言わないが、所有者から見れば、市役所の人がつくるNPO と全く知らない人がやっているNPO が訪ねてくるのでは、捉え方が違うかもしれない。

受けたNPO 再生応援団は、人口流出や所有者の高齢化を背景とし、当時深刻化していた空き家問題に専門的に取り組む組織として結成された市民組織である。同会発足以降、八女福島伝建地区の空き家活用の取り組みは急速な展開を見せており、その中で空き家問題に組織的に対応するための体制整備も図られてきた。

表5-1は、町並み保存の取り組みが始められて（街環事業導入時とする）から2007年9月までの活用実績をまとめたものである。これより、当初は、前出の協定運営委員会や、有志のまちづくり組織である八女ふるさと塾がそれぞれの活動の一環として、所有者と入居・出店者の橋渡し役を務めていたこと、空き家問題に専門的に取り組むNPO 再生応援団が発足してからは、それ以前に比べて急速に活用が進められてきたことを確認できる。なお、活用が図られてきた物件に着目すれば、所有者自らが利用している場合と法人が利用している場合を除き、概ね全てが第3章に挙げた平均規模のものである。

表5-1 空き家活用実績一覧

事例No.	契約時期	土地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	介在した組織	契約形態	補助事業	主な用途	備考
1	1995	不明	341	八女ふるさと塾	借家	○	飲食店	
2	1996	133	131	八女ふるさと塾	借家		併用住宅	事務所
3	2002	208	149	協定運営委員会	借家	○	販売店	
4	2002	226	153	特になし	売買		販売店	
5	2002	941	237	特になし	相続	○	飲食店	所有者利用
6-1	2003	160	120	協定運営委員会	借家	○	販売店	建物1階の一部使用
6-2	2007			NPO 再生応援団	借家		市民劇団	建物2階と1階の一部使用
7	2003	185	230	NPO 再生応援団	売買→借家		併用住宅	販売店
8	2004	不明	不明	NPO 再生応援団	借家		住居	建物1階使用
9	2004	298	225	NPO 再生応援団	借家	2008年度予定	飲食店	
10	2004	202	135	NPO 再生応援団	売買→借家		販売店	
11	2004	188	178	不明	所有/相続	○	販売店	所有者利用
12	2005	不明	不明	特になし	売買		未確認	
13	2005	2474	360	NPO 再生応援団	借家		飲食店	法人利用
14	2005	111	141	NPO 再生応援団	売買	○	飲食店	
15	2005	94	79	NPO 再生応援団	借家	○	住居	
16	2005	118	174	NPO 再生応援団 町家保存機構	管理委託 (借家)	○	住居	
17-1	2006	101	118	NPO 再生応援団	借家	2008年度予定	住居	建物2階と1階の一部を使用
17-2	2007			NPO 再生応援団	借家		ギャラリー	1階の一部使用
18	2006	201	135	NPO 再生応援団	売買→借家	○	併用住宅	飲食店
19	2007	97	74	NPO 再生応援団 M家保存機構	管理委託 (借家)	○	住居	
20	2007	254	137			○	住居	
21	2007	167	112			○	併用住宅	飲食店(週末)
22	2007	不明	不明	NPO 再生応援団	売買→借家		住居	
23	2007	294	288	NPO 再生応援団	所有/相続	○	飲食店	所有者利用
24	不明	不明	不明	不明	借家		住居	

## 5.2 体制

ここでリードオフマン的な役割を担う組織はNPO 再生応援団であり、同会は後述する八女福島空き町家等保存活用委員会（以下、活用委員会）にも参加し、地域と連携をしながら、表5-2に挙げる事業に取り組んでいる。また、NPO 再生応援団について特徴的なことは、第2章のとおり、20名の会員のうち19名が行政職員（隣接市町の職員2名）であり、その大半（13名）を八女福島伝建地区の町並み保存整備事業を担当する商工観光課関係者（現役・経験者）が占めることである。こうした組織構成の特徴は、2003年8月に、同会が任意団体として発足した時から変わらず、その意図は大きく次の2点であった。①空き家は、長く放置すると解体の憂目を見るため、何よりも、その保存活用に専門的に取り組む組織をつくる必要性があった。②行政の職員もまちづくりに積極的に参加するという姿勢を社会に示すとともに、行政の中に町並み保存運動への理解者・協力者を拡大する。

同年11月に発足した活用委員会は、協定運営委員会の呼びかけで発足し、メンバーは協定運営委員会と関係する地縁の既存組織と、NPO 再生応援団を含むまちづくり関係団体で構成する組織である。このような性格を持つ同会は、地域住民との情報共有の場、つなぎ役として位置づけられている。これら2つの組織を中心に、同地区では空き家の保存活用が推進されている。

これらの他、新しい試みとして、有志で立ち上げた市民組織と所有者が土地・建物の管理委託契約を締結し、その市民組織が所有者に代わり修理工事に必要な資金を集め、伝建事業として修理し活用するという仕組みも考案・運用されており、現在までに八女福島町家保存機構（以下、町家保存機構）と八女福島M家保存機構（M家保存機構）が設立された。後述するが、こうした仕組みは、修理の緊急性を要するものの、所有者が修理を含み管理をで

きない空き家の保存活用を図るため考案されたものである。なお、空き家の活用の際に修理等が必要な場合は、必要に応じて伝建事業を活用し、修理・修景工事には、第3章のとおりNPOデザイン研究会があたっている。

### 5.3 情報収集と情報発信

伝建地区内を中心に空き家の数や状態などを把握する実態調査は、協定運営委員会により、これまでに1998年と2003年の計2回行われている。いずれも協定運営委員会の役員でもある行政区長を通じた調査である。そ

表 5-2 NPO 町家再生応援団の概要

NPO 再生応援団の概要	
発 足	2003年8月(2004年1月法人認証)
目 的	八女福島の文化的遺産等の調査研究及び保存活用等の事業を行い、文化的景観を活かしたまちづくりに貢献する。
主な事業	○文化遺産の調査研究(町並み見学・学習など) ○文化遺産の保存活用(町家メンテナンス支援、町家の魅力発信等) ○空き家の斡旋(空き家調査、情報発信)
会 員	○20名(現役・OBの八女市職員、周辺市町村職員等)
事業費	○入会金・会費 ○寄付金品等
その他	○町並み協定運営委員会への参加(役員2名) ○保存活用委員会への参加(役員2名) ○町家保存機構への参加(個人として2名)

出展：NPO 町家再生応援団 2008 年度総会資料をもとに作成

表 5-3 K 家修理工事の概要

K 家主屋修理工事の概要	
工 期	2005年10月～2006年4月(補助対象工事は3月まで)
設計監理	中島孝行アトリエ
施 工	(有) 室園建設
工事費	総額：約2030万円(設計監理料は設計金額の1割) 1) 補助対象工事：約1500万円 2) 補助対象外工事：約530万円
備 考	○2005年度伝建事業(限度額960万円) ○2006年1月：地元小学生の上壁塗り体験 ○2006年4月：高専生の土間三和土たたき締め体験



写真 5-1 町家カフェ (K 家)



写真 5-2 K 家の外観

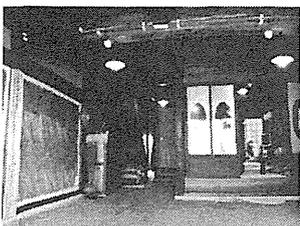


写真 5-3 K 家の内観

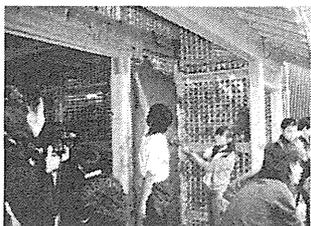


写真 5-4 土壁塗り体験

の他、NPO 再生応援団による日常的な現地踏査や活用委員会によって適宜情報収集・共有化が図られ、空き家の現状把握が行われている。一方、空き家活用に関する所有者の意向は、NPO 再生応援団によって調査・確認されており、その際に顕在化した課題には、NPO 再生応援団を中心に個別解決が図られている。

他方、入居・出店希望者への情報は、NPO 再生応援団のホームページを通じて発信されており、メディアを通じた情報発信も積極的に行われている。その他、地区イベントに併せて開店される「町家カフェ(写真5-1)」や「中庭再生ワークショップ」なども、伝統家屋の魅力を社会に発信する事業として企画・実施されている。

### 5.4 手続きの流れ

入居・出店希望者が現れてから活用に至るまでの手続きは、①面接及び町並みと物件の紹介、②契約に向けた交渉、③契約、④地域への紹介という流れによる。

①は、NPO 再生応援団が行っている。面接では、八女福島伝建地区を中心に地域に愛着を持ってもらえるか、まちづくりを理解し、それに貢献してもらえるかなどが確認されている。また、入居希望者に対しては、その際に町内会への加入が依頼されている。②では、NPO 再生応援団が仲介に入り交渉が進められている。これには、主に行政職員で構成される NPO 再生応援団が仲介に入ることで、契約に際する、特に賃貸借契約に際する所有者の不安を軽減するねらいがある。また、その際、所有者に対し賃借料をできる限り安価にしてもらえるよう依頼も行っている。もちろん、ここで NPO 再生応援団に対する賃金は発生していない。なお、契約交渉に入る前は、活用委員会でその旨が確認される。③では、必要に応じて NPO 再生応援団が支援を行っている。例えば、契約書作成支援や保証人とともに債務を負うなどである。④では、入居・出店に際し、行政区長などへの紹介を NPO 再生応援団が行っている。これに併せて、2007年5月以降、パーティ形式で新たな入居・出店者を地域に紹介する「お披露目会」が、活用委員会の呼びかけで行われている。他方、個別の動きとして次のア)～ウ)の活動もある。このように、契約後のフォローとして、新たな入居・出店者と既存コミュニティの関係形成に努めていることは、八女福島伝建地区の取り組みの特徴と言えるだろう。ア) 2007年9月、新旧問わず事業者のネットワーク化を図るため「よそもの会」が発足した。イ) まちづくりイベントの企画・実施などに取り組む八女ふるさと塾が、コミュニティの活動に関心を持つ新たな入居・出店者の受け皿になっている。ウ) ミニコミ誌製作を通じて、伝建地区内に限らず八女地方の魅力を学ぶ一方、同地方に関心を持つ市民同士のネットワーク化を図る活動が2007年より始められており、これに多くの新

たな入居・出店者が関わっている。

以上の手続きを経て、八女福島伝建地区では空き家活用が図られているが、空き家の中には、修理の緊急性を要するものの、所有者が修理を含み今後の管理をできないものもあり、そうした事例には前述した管理委託方式で対応している。

### 5.5 管理委託方式による空き家の保存活用

管理委託方式により、空き家の保存活用が行われた事例は、2008年10月現在3例ある。では、その先駆けと

なったK家での実践を取り上げる。

#### 1) K家の概要

K家は、伝建地区の東方、かつて山産物・和紙・茶などを扱う商人が多く居住した紺屋町に位置する。建築形式は妻入母屋の真壁造りであり、両方にモヤイ壁を有する。規模は、小規模な町家建築の中に位置づけられ、間口・梁間ともに2.5間で本2階建てである（写真5-2／写真5-3）。建築年代は明確にされていないが、保存対策調査<sup>6)</sup>によれば、明治初期の建築と言われている。なお、K家は八女福島伝建保存計画に基づく特定物件である。

現在のK家は、主査の自宅兼研究室サテライトとして利用をしている。非日常的なところでは、地元まちづくり団体との交流の場やイベント会場としても使っている。

#### 2) 管理委託契約締結までの経過

表 5-4 町家保存機構の概要

町家保存機構の概要	
発 足	2005年12月
目 的	八女福島に残されている「町家」を市民の貴重な文化遺産として後世に残し伝えていくため、その保存活用を行う。
事 業	○町家の保存活用 ○町家保存活用のための相談活動
会 員	○6名（NPO再生応援団2、NPOデザイン研究会2、住民有志2）
事業費	○会費 ○寄付金、借入金、建物利用収入（借入金返済4万円/月）

出展：町家保存機構2008年度総会資料をもとに作成

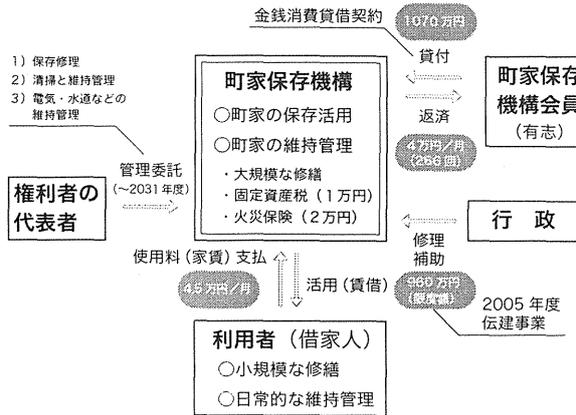
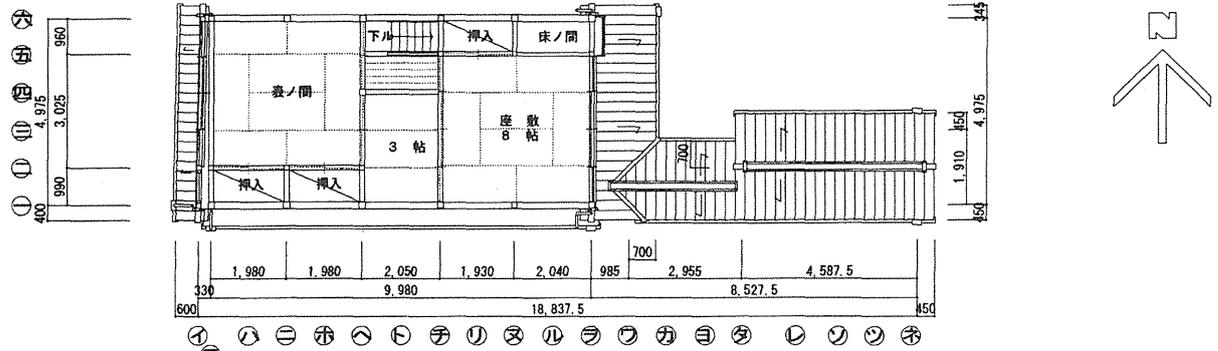
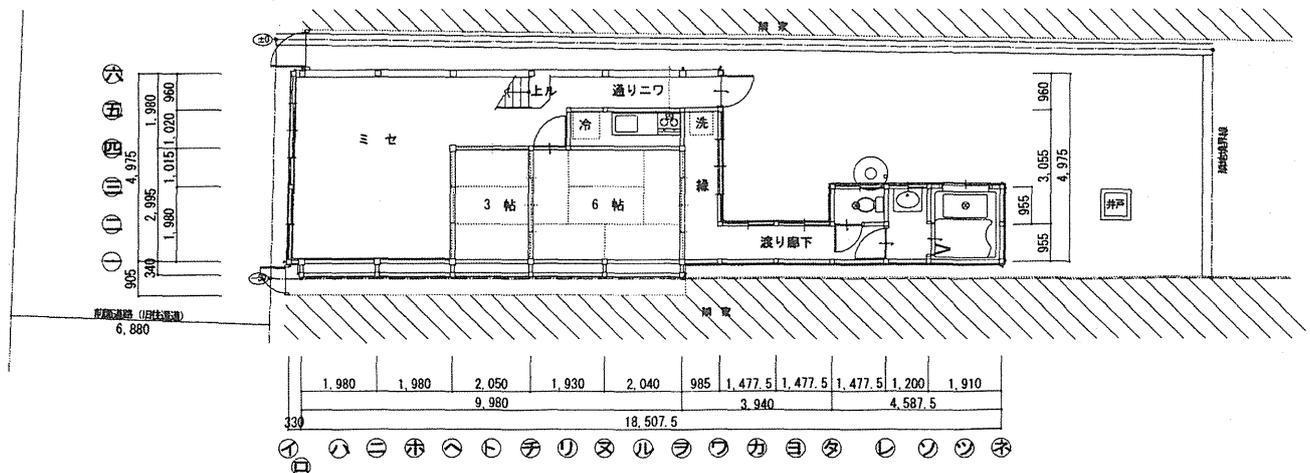


図 5-1 K家の修理・活用の仕組み

出展：町家保存機構2008年度総会資料をもとに作成



修理後 2階平面図



修理後 1階平面図

図 5-2 修理後のK家平面図（S = 1 : 200）

空き家となり3カ年程度が経過した2004年6月、土地・建物の権利者（5人）の一人（市外居住）から行政に「親族では維持管理ができない。建物を八女市かNPO再生応援団等に寄付したい」という申し出があった。しかし、権利者の事情から、寄付というかたちでの保存は実現に至らなかった。

同年9月、台風18号が福岡県を縦断した。結果、K家は以前からの損傷が一層進み倒壊の危機に直面することになった。そうした状況は周辺住民に不安感を募らせることにつながり、町内からは危険防止策を早急に講じて欲しい旨、行政に強い要望も出された。それを受けた行政では、市民組織であるNPO再生応援団の取り組みとして、この深刻な状況を解決する一方、町家消失を免れる手立ての検討が始められた。管理委託方式による修理・活用策は、その中で考案されたものである（図5-1）。そして、土地・建物の権利者の過半数以上が委託する権利者の代表者から、それに対する内諾が得られた後の2005年9月に、NPO再生応援団の呼びかけで町家保存機構が立ち上げられ（表5-4）、2005年9月、同会と権利者の代表者との間で土地及び建物管理委託契約が締結された。

### 3) 修理工事

修理工事は、2005年度伝建事業として、2005年7月から2006年4月（補助対象工事は3月まで）に実施された。工事費は、総額約2,030万円である（表5-3）。なお、建物の規模は延べ床面積で118.1m<sup>2</sup>（1階67.1m<sup>2</sup>、2階57.0m<sup>2</sup>）である（図5-2）。

当初、既存の構造材は積極的に活用する方針であったが、調査をしてみれば使用できる材は乏しく（雨漏りや蟻害）、工事には概ね全て新材が使われた。また設計段階では、伝統工法を用いて建物の履歴に忠実な設計が行われた。この間、2006年1月に地元小学校6年生による土壁塗り体験（写真5-4）<sup>57)</sup>、4月には筆者が担当する研究室の学生による土間三和土たたき締め体験が行われたことを特筆する。このように、住教育的な要素も取り入れてK家の修理工事は進められた。

### 4) 修理・活用の仕組み

#### i) 管理委託契約

町家保存機構は、土地と建物の管理を全面的に請け負っている。契約期間は、2032年3月までであり、以後は1年ごとに自動更新される。この間、具体的に町家保存機構に委託されている業務の内容は、①管理委託物件の保存修理、②管理委託物件の清掃と維持修繕、③電気及び水道等の維持管理であり、併せて管理に要する費用および固定資産税等の費用を同会が負担している（建物火災保険約2万円／固定資産税約1万円）。また、修理工事費を含む管理費用捻出のため、管理委

託物件を賃貸借等で活用することも契約に定められているが、修理・活用の方針・方法を定める規定はない。

#### ii) 建物利用契約

町家保存機構が管理を請け負う物件のうち建物は、借入金返済及び管理費用捻出のため住宅（貸家）として活用を図っている。契約期間は2011年3月までの5カ年間であり、以後は1年ごとに自動更新される。使用料（賃料）は4万5千円であり、電気・水道・ガス等の使用料はもちろん、建物の部分的な小修繕は利用者（借家人）が負担する。使用制限として、住宅以外の用途で使うことが禁じられており、原状回復義務と損害賠償義務も定められている。また、賃借権の譲渡もしくは転貸も原則行うことはできない。これらの他、本件建物が八女市八女福島伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物で保存する価値の高い建物であることを十分理解し、保存活用に努める」旨が、契約書に特約事項として記載されている。

#### iii) 修理工事費

工事費は、八女市からの補助金（960万円／伝建事業）と町家保存機構の会員有志からの借入金により賄っている。このうち後者については、貸主と町家保存機構が22年2ヶ月間の金銭消費貸借契約を交わしている。なお、返済には各月の建物利用収入の一部を充てる。

## 5.6 伝統家屋の維持管理支援

空き家の保存活用を図る一方、八女福島伝建地区では、NPO再生応援団が中心となり伝統家屋の維持管理支援も行われている。例えば、ワークショップ方式で行う「べんがら柿渋塗り」や前出の「中庭再生ワークショップ」がそうである。

## 5.7 現状評価

以上、八女福島伝建地区における空き家活用の取り組みをまとめたが、同地区の成果はNPO再生応援団、特に市民組織と言えども、行政職員が構成する組織であるという組織特性によるところが大きい。それが①不動産の売買・賃貸に際する所有者の不安感・抵抗感を低減する、②町並み保存整備事業と連動した取り組みを可能にする、という2点で有効に働いたと考えるからである。なお、これらは第2章で、空き家の仲介・斡旋に際する重要事項と、3地区が抱える課題として挙げたことである。

まず、①についてである。第4章成果を参照すれば、サンプルは少なかったが、不動産の売買・賃貸に対して不安感・抵抗感を抱いている空き家所有者は多い。少なくとも、いなくはない。また、同地区では、希薄化は否めなくとも伝統的なコミュニティが今に継承されていること、重ねて第2章に挙げた3地区の状況を踏まえると、こうした傾向は強いだろう<sup>注6)</sup>。このような事情の中、空

空き家活用を進めるには①が重要になるが、そこにNPO再生応援団の組織特性が有効に働いたと、本研究は見る。所有者からの信頼が得やすく、実効性のある手厚い対応を図ることができるためである。こうした見解は、第4章で挙げた空き家所有者へのヒアリング調査に基づくが、同会もそうできるよう努めている。これは②にも共通するが、解体寸前の空き家を保存活用する場合、次のような対応が図られている。まず、NPO再生応援団として、所有者との交渉にあたりとともに修理後の活用者を探し、その一方で、行政職員として伝建事業により保存修理をサポートする。また、所有者との交渉の過程では、時に自ら賃貸借契約の連帯保証人になるなど、所有者の不安解消、所有者からの信頼獲得に努めている。なお、①は設立当初からねらっていたことでなく、活動を実践する中で戦略化してきたことである。

②については、行政職員、特に町並み保存整備事業担当セクションの職員が構成するという点で体制整備を進めやすく、伝建事業と連動して空き家の保存活用を図ることができるため、そう考えた。このうち、後者については上述のとおりである。

一方、契約後のフォロー策が手厚いこと、そして現時点におけるその成果は本章第4節のとおりである。この先、NPO再生応援団の支援を受けた入居・出店者が、町並みの保存・継承の担い手、コミュニティの担い手になりうるかが、今後の課題として挙げられる。

## 6. まとめ

本研究では、八女福島伝建地区を中心事例とし、空き家発生・継続の要因と空き家活用の仕組みについて調査・研究を行った。しかし、前者については、期待していた成果が得られなかった。その理由は、調査成果を総合的に捉え、空き家の発生・継続要因の検討を行うことを想定していたが、それに至らなかったからである。従って、不動産権利の調査と所有者事情の調査、それぞれに見られる特徴を提示するに留まった。その中で今後の課題を抽出すれば、建物利用の変遷を詳細に理解すること、固定資産税台帳に記載された情報だけでなく、実際の権利移転状況をヒアリング調査などから理解することが特に必要である。一方、後者では、八女福島伝建地区の成果をまとめたが、その中で、行政職員が構成する市民組織であるNPO再生応援団の果たしてきた役割が大きいことを確認した。特に、そのような組織特性が、不動産の売買・賃貸に際する所有者の不安感・抵抗感を低減する、町並み保存整備事業と連動した取り組みを可能にする、という2点で有効に働くという知見を得た。他方、管理委託方式という、新たな空き家保存活用の試みを報告した。今後は、その有効性を検討することも課題の一つである。

## 謝辞

本研究の調査にご協力を頂きました、倉敷川畔伝建地区、関宿伝建地区、竹原伝建地区、そして八女福島伝建地区の皆さまに、この場をお借りして御礼申し上げます。

## <注>

- 1) 伝統家屋のうち、日常的に使われていないもの。二次的住居や倉庫など、低利用の建物も含む。なお、本研究における伝統家屋とは、各地区の保存計画に基づく伝統的建造物の総称。八女福島伝建地区における伝統的建造物とは、伝統的建造物群の特性と維持している建造物で、概ね戦前に建てられたもの。
- 2) 権利者と呼ぶところでも所有者という用語を使用。
- 3) NPO法人が仲介・斡旋を行っている倉敷川畔伝建地区と竹原伝建地区で転貸しという手法が採られている主な理由も、この点にある。加えて前者では、わかりやすいキャッチフレーズと目に見える実績を積み上げることで信頼獲得を試みている。
- 4) 文化庁調べ。
- 5) 10㎡以上を対象、寺院などは含まない。
- 6) 伝統家屋所有者（有効回答数83票/空き家所有者含む）へのアンケート調査の結果からも、こうした見解が伺えた。〈賃貸・売買ともに抵抗がある〉32票、〈売買には抵抗はないが、賃貸には抵抗がある〉1票、〈賃貸には抵抗はないが、売買には抵抗がある〉10票、〈賃貸・売買ともに抵抗はない〉12票、〈相手による〉7票、〈わからない〉14票。これらの他、無回答7票。

## <参考文献>

- 1) 鈴木他：歴史的市街地における低未利用家屋の継続要因と再生方策—広島県福山市鞆町を事例として—、日本建築学会技術報告集第24号、p.367-p.340、2006.12
- 2) 中園他：地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—、日本建築学会計画系論文集第618号、p.109-p.116、2007.8
- 3) 中園他：改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—、日本建築学会計画系論文集第594号、p.147-p.154、2005.8。
- 4) 宇高：全国の伝建地区における空き屋問題の現状と動向—平成10年、15年、17年実施のアンケート調査結果を通じて—、全国伝建地区空き屋問題研究会、2006.3
- 5) 大森他：文化的景観条例による町並み保存と景観形成の手法—福岡県八女市における事例報告—、日本都市計画学会論文集、No.38、pp565-570、2003.10
- 6) 八女市教育委員会：八女福島—八女市福島伝統的建造物群保存対策調査報告書、八女市、1998.3
- 7) 加藤：小学生を対象とした伝統工法体験の実施とその評価—建築士が企画・運営する住まい・まち学習に関する研究—、都市計画論文集、NO.72-3、p.193-p.198、2007.10

## <研究協力者>

辛島一樹、山下妙子、園田めぐみ、迫田太志、釜我勇志