研究報告　令和３年度　建築分野 No.16

立地適正化計画における居住誘導区域外の居住地の再構築に関する実証的研究

Empirical Research on Reconstruction of Residential Areas outside Residence Instruction Area in Location Normalization Plan

長崎大学大学院工学研究科　教授　安武　敦子

（研究計画ないし研究手法の概略）

人口減少を受け制定された立地適正化計画で居住誘導区域「外」に設定された市街地は，開発が抑制される区域となり，今後数十年にわたりスポンジ状に空き家や空き地を内包しながら，居住地として継続すると推定される。長崎市は斜面が市街地の 7 割を占めると言われ，市域全体の人口流出や平地のマンション建設によって，斜面地は急速に人口減少・高齢化が進行し，空き家や空き地が増加している。全市的な平地不足から立地適正化計画において，斜面地の一定範囲は居住誘導区域に設定されており，斜面上部の居住誘導区域外を含めた全体の再編が必要と考えられる。しかし斜面地では空き家の除却事業や車道化事業などあるものの事業効果は限定的で，転入者は安価な居住地という消極的理由で選択している傾向がある。そこで本研究は，居住誘導区域境界部において若い世代が混在して暮らす新しい居住地像を検証していくことを目的とする。

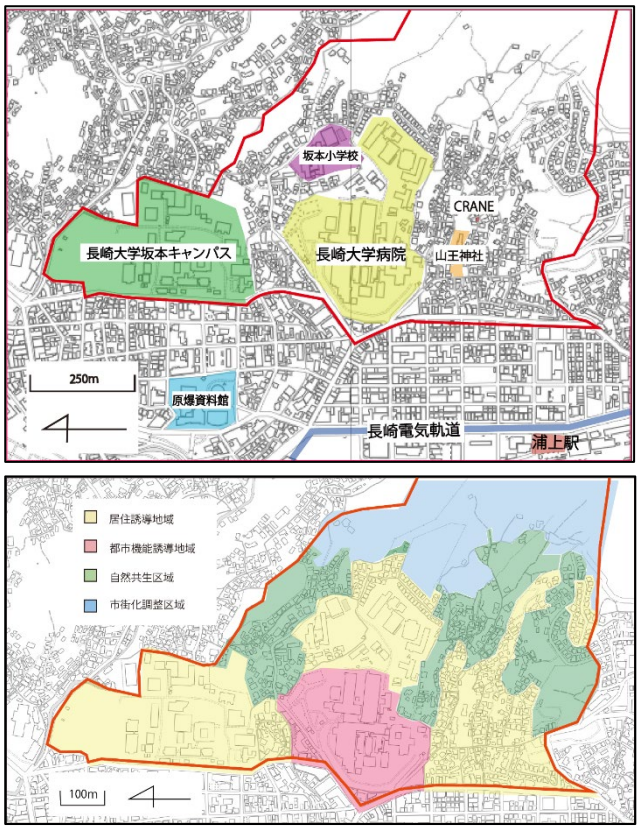

図１　対象地の長崎市における位置と立地適正化計画
（国土地理院地図に加筆）

対象地：対象とする坂本地区は長崎市中心部に位置しており，アクセスは JR の浦上駅から徒歩 10 分ほどである。1～3 丁目まであり，2021 年 9 月時点で人口 1,955 人，1,224 世帯の規模である。大学キャンパスや病院を除いて狭隘な坂道が続く斜面市街地であり，階段路も多く存在するためバイクも侵入できず，高齢化や空き家の増加が進んでいる。長崎市の「立地適正化計画」では，広い範囲が「居住誘導区域」，斜度が大きい部分が「自然共生区域」に定められ，地区内に混在している（図 1）。

対象自治体：山王自治会は坂本 1，2 丁目の世帯が加入しており，2021 年 11 月時点で全 36 班，253 世帯の規模となっている。数年前までは子供会や青年会が存在したが，少子高齢化や子持ち世帯の平地への移住により閉会している状況である。また長崎大学医学部キャンパスが隣接しており大学生の居住地候補ともなるが，住んでいる学生と自治会との関りはほとんどない。

研究方法：各種統計資料や長崎 HOPs2018 年度実践報告書を参照した他，斜面地で活動する団体の構成メンバーへ（2021 年 11 月，2022 年 1 月），2022 年 2 月に自治会役員 3 名に対してヒアリングを行った。シェアハウスで暮らした学生や空き地を畑サークルとして活用していた学生団体には，

2020 年 4 月 から 2022 年 1 月 までの 入居者 4 名と空き地の活用団体の代表に対して 2022 年 1 月にヒアリングを行った。地域（山王自治会 253 世帯）の意識に関しては 2020 年 11 月と翌年の 2021 年 11 月に活動の認知度や若者に対する意識等についてアンケート調査を行った。また対象地内に空き家を改修してイベントスペースを設け，イベントを実施したり受け入れたりしながら，利用者に対して 2020 年 11 月～ 2021 年 12 月の間，アンケート調査を行った。

（実験調査によって得られた新しい知見）

日本の多くの地方都市では，少子高齢化の影響により地域コミュニティの維持管理が危ぶまれている。厚生労働省が 2015 年に行った調査[1]では，町内会・自治会への参加頻度は年齢が若くなるにつれて低くなっており，「参加していない」と回答した割合は 30 代で 74.9%，20 代では 85.1%にも上る。2019 年 10 月から 2020 年 1 月にかけて，全国の大学生・大学院生 96 人に対して web で自身の町内会に参加した時期を聞いたところ，小学生では子供会を通じて参加しているが，徐々に減り，大学生では 1 名のみであった。

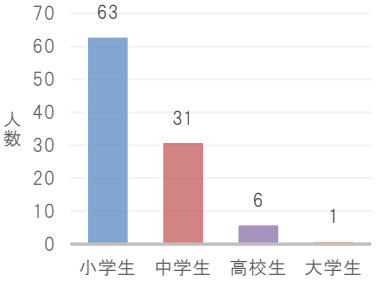

図 2 自治会への参加状況

少子高齢化や人口流出により空き家の増加も深刻化しており，2018 年の時点で全国の空き家率は 13.6%となっている[2]。対象地域においてはこの 10 年間で空き家が 41 軒から 90 軒と大きく増えた（図 3）。国は適切な管理が行われていない空き家が，防災・防犯・景観等，様々な側面で地域住民の生活に悪影響を及ぼしていることから，2015 年に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を施行するなど，空き家問題に対する関心が年々高まっている。近年，その空き家をシェアハウスやコミュニティススペースとして活用することで，「地域コミュニティの維持管理」と「空き家増加」両問題の解決に繋げようとする試みが，全国的に見られる。以下空き家活用の可能性についてみていく。

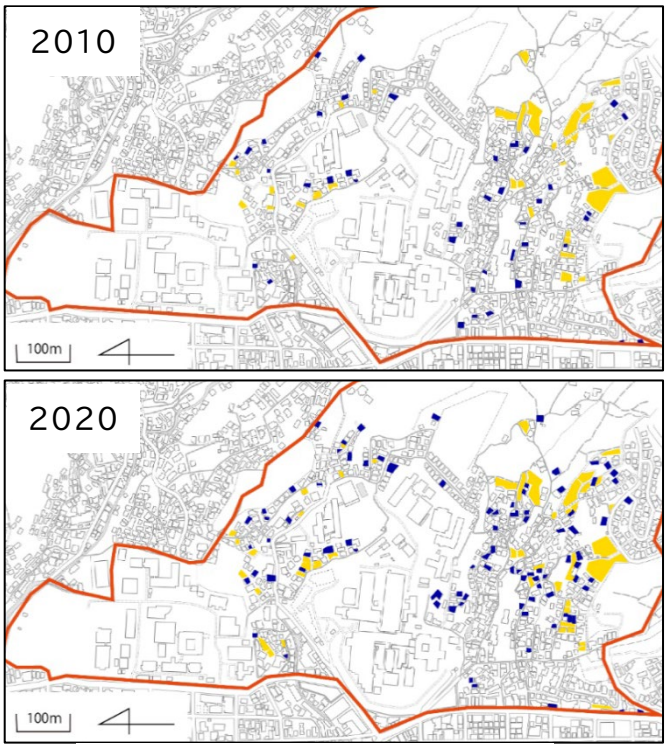

図 3 対象地における空き家の分布
（国土地理院地図に加筆）

<u>空き屋活用団体の成果</u>：斜面地の空き家を活用するために拙者（長崎大学工学部）を中心に斜面地の高齢者の健康をテーマとしている保健学科の教員，長崎県の留学センターで住環境を担当しているコーディネーター，斜面地・空き家活用団体つくる（以下「つくる」）の代表，建築家で NPO 長崎斜面研究会の理事，(株)谷川建設，長崎市住宅課を参集し「長崎 HOPs（Hillside Open projects）」を 2016 年に発足した。設立時の年齢層は，20 代から 70 代の幅広い年齢層で構成されており，月 1 回行われる定例会にはオブザーバーとして学生や若手社会人が参加し，意見交換を行った。市内各所の空き家・空き地の視察・活用案検討を行い，所有者と面談し，活用可能性を検討した。活用にあたっては改修や耐震補強にかかわる採算性や法的な問題により断念したケースが多い。そのなかで対象自治会内では，長崎 HOPs の仲介で学生のシェアハウスとなったもの，イベントスペース（「CRANE」）となったものが各 1 軒，空き地を借りたものが 2 区画，その他の仲介でシェアハウスとなっているものが 2 軒生まれた。居住者集めについては一

般の不動産の仲介では進まないため，学内で懇談会を開催して募った。長崎 HOPs が仲介したものは HOPs 型シェアハウスの契約書を作成し，自治会と居住者を媒介する人を配置し，自治会役員と顔合わせし，近隣に挨拶して居住者の自治会への参加を促している。また居住者の生活に問題があるときは媒介者が地域と居住者，所有者と居住者の間に入り仲裁する仕組みとしている。仲介や仲裁のコストは所有者から一定額を支払ってもらう仕組みとしている。

表 1　斜面地空き家活用団体 HOPs 活動内容

視察・活用対象物件		活動主体	詳細
空き家・空き地活用	・南山手町の空き家	つくる	HOPs結成前からシェアハウス兼イベントスペースとして空き家を改修しており，その経験をもとにサポートを行う。 現在も2名で入居しながら住み開きやイベント，まちづくり活動を行っている。
	・坂本1・2丁目の空き家 （所有者の同じ4軒）	斜面研究会	内1軒はシェアハウスとして活用予定であったが，費用と家主との意向で折り合いが合わず断念 他3軒は大規模道路工事に伴い家主が売却し断念
	・坂本2丁目の空き家2軒， 空き地（3つが隣接）	長崎大学工学部Y研究室 谷川建設 斜面研究会つくる	空き家のうち1軒はシェアハウスとして改修し現在3名で入居，1軒はコミュニティスペース「CRANE」として活用。 シェアハウスは，「HOPs型シェアハウス」として空き家所有者と学生，学生と地域をつなぐ新たな形のシェアハウスモデルを考案。共同で法的問題や入居者間・近隣トラブルの整理を行い，つくるが入居者の生活マニュアルや契約書を作成。 CRANE横のシェアハウスでは，つくるが所有者と入居者の間に入り，サブリースしながら相談役を担っている。 空き地はCRANEの活動の一環として活用を始めたが，現在は活用なし。
	・坂本2丁目の空き地	長崎大学農楽部 （長崎大学の農業サークル）	一度は整備し収穫等を行っていたが，部員減少・コロナ流行の影響により現在は活用無し
	・江平3丁目の空き家	谷川建設	購入して改修・活用予定であったが，採算の見通しつかず断念
	・西山2丁目の空き家	HOPs（仲介のみ）	学生が自主的に小規模な改修をしながら現在まで入居 HOPsは仲介のみ行い，その後は独立して活動
	・清水町の空き家	留学支援センター TechHouse.Works Inc.	留学生用住宅として改修。しかし現在は工学部学生のシェアハウスとして活用されている。 HOPsは仲介のみ行い，その後は独立して活動。

イベントスペースの評価：空き屋を 2018 年 10 月から約 1 年間かけて改修し，2019 年 11 月にオープンした（図 4，5，写真 1）。オープン後は，学生と地域住民の交流促進を目的として，月曜日をオープンデイとして開放したり，イベントを主催したりレンタルスペースとして貸出し若者が地域に訪れる機会を創出した。

2020 年 11 月から 2021 年 12 月までの利用者（111 名）について分析すると，年齢は 20 代が 70 名（63.1%）と最も多く，次に 30 代が 14 名（12.6%）と続き，若い世代が斜面地に訪れる機会は創出したと言える。CRANE の利用経路については，「知人を通じて」が 64 名（63.3%）と最も多く，次にレンタルスペースの web サイト「SPACEMARKET」が 17 名（15.5%），「Instagram」が 16 名（14.5%）と続いた。自治会や町内放送を通じて利用した人は僅かで，高齢層のほとんどは自治会役員など顔見知りで，活動に引き込むには方策が必要である。

CRANE の認知度について自治会員 253 世帯を対象に，オープンから 1 年後の 2020 年 11 月と，2 年後の 2021 年 11 月にアンケート調査（回収率）を行った。1 回目の調査（回収率 159/250 通 ）では 61.6%（98 名）が「全く知らなかった」のに対して，2 回目（123/253 通）になると 21.1%（26 名）と前年比で 65.7p 減少し，「外観のみ見たことが

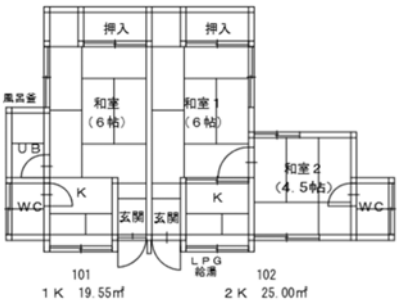

図 4　イベントスペース改修前平面図

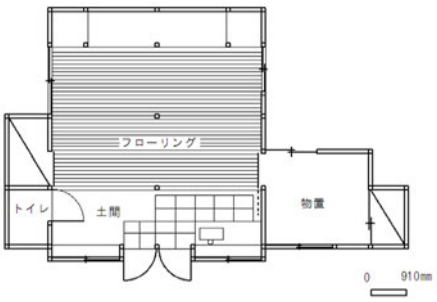

図 5　イベントスペース改修後平面図

写真 1　イベントスペース内観

ある」「聞いたことはある」と回答した人はそれぞれ前年比で 30.1p，81.7p 増加し，認知度は上昇していることが分かった。知ったきっかけについて地域の掲示板への掲示やラジオでのアナウンスが考えていた以上に効果が高かった。

写真 2　イベント時の斜面路の様子

畑サークルの評価：過疎や高齢化が進む地域では空き地となった場所は所有もあいまいで管理されないことが多く，対象地も例外ではない。対象地域内では熊本地震で農業ボランティアをした学生らが長崎に戻り，空き地の多い斜面地で農業を活動しようと相談にきた。斜面研究会が土地所有者と仲介し，農業技術者を紹介して 2017 年 2 月からサークル長大農楽部として旧宅地の瓦礫を撤去して畑にした（写真 3）。2018 年 4 月時点でメンバーは 20 名弱にのぼる。CRAIN の下の空き地では代表者が空き地の所有者である山王神社に交渉し，2020 年 5 月からシェアハウスの居住者や友人と共に畑として活用を始めた。活用にあたって自治会での報告を行ったところ，地域住民の一人が倉庫にある道具をいつでも使っていいと協力を申し出た。その後も，道具の使い方を指導してもらったり，畑でできた野菜をおすそ分けし合ったりと交流を続けた。畑サークルはすれ違う地域住民と会話が生まれたり，交換したりという関係性を築き易かった。しかし日々の手入れが必要なため，次第に活用頻度や部員数が減少し，コロナウイルス流行でサークル活動が禁止されてため解散となった。外部での活動は関係性が生まれやすいことから，畑以外の可能性も探っていきたい。

写真 3　農業サークルによる斜面地の空き地での植付・収穫風景

学生の自治会運営への参加：シェアハウスは長崎 HOPs の仲介で自治会への参加を促しており，2018 年から 2021 年までの居住者のうち 2018 年から 1 年間住んだ居住者代表の学生は餅つきや豆まき，公民館のイベントの手伝いなど不定期に参加した。2020 年から 2 年間住んだ学生代表は月 1 回の班長会や行事へ継続的に参加した。学生の班長会や原爆慰霊祭の手伝いについて自治会側は，「自治会に関わってくれるのはうれしいし助かる」，「複数で参加してくれると活気があっていい」，「餅つきなどの力がいるものは手伝ってほしい」と日常的な運営よりもイベント補助の面で期待する声が大きい。2 代目の学生代表は，学生の自治会参加に必要だと感じることについて，①「継続的な参加による馴染み」（はじめはお互いに気まずさがあるが，定期的な参加を通して顔と名前を覚えてもらうことで徐々に緊張がほぐれ，会話が生まれることも多くなり，交流を楽しめるようになった。）②「一緒に参加する学生の存在」（一人での参加はハードルが高く，一緒に参加する友人等がいることで気軽さが生まれる。）③「信用のある第 3 者の仲介」（自治会長や役員数名が協力的であり，参加について地域住民に説明してもらうことで，発言しやすい雰囲気が生まれる）の 3 つを上げている。

写真 4　町内会の餅つき（12 月）

まとめと今後の展望

空き家問題でよく指摘されるように，空き家は手入れされず放置される傾向にあるものの，活用しようとする所有者が少ない。借り手から見ると，居住不適地の物件は家も土地も流通上に乗っておらず，見つけることが難しい。よって「長崎 HOPs」のような仲介機構が必要といえる。イベントスペースは約 2 年の活動で，新たな階層（若者）を地域に入れることには成功しているが，地域との交流はまだまだである。畑は活動や収穫物を通して地域との交流は生まれやすいが，維持が困難で，継続できなかった。今後可視化した活動に取り組み，外部者と地域との交流を仕掛けていきたい。

学生の自治会参加について，地域住民は現時点では学生に対して運営への参画は求めておらず，行事を楽しみながら活気を生んだり力仕事を手伝うといったことを期待している。短期居住者の地域マネジメントへの関わりは二地域居住や定額制居住サービスの普及で考えるべきテーマであるため，今後もシェアハウスの学生と町内会を仲介を継続することで，意識の変化を追っていきたい。また学生の地域との関わりは地域にとってだけでなく，学生にとっても有用である。 留学生へも展開し，地域のなかで生活する価値を評価していきたい。

謝辞

研究活動資金を提供いただいた前田工学財団，活動やアンケート調査に協力いただいた長崎市坂本町山王自治会の皆様に深謝申し上げます。

注

1) 平成 27 年版厚生労働白書―人口減少社会を考える
2) 平成 30 年住宅・土地統計調査

（ 発 表 論 文 ）

藤﨑大河，安武敦子：斜面地における空き家・空き地を活用した若者参画型コミュニティづくりに関する実証的研究，日本建築学会九州支部報告 2021，pp305-308，2022.3

藤﨑 大河 ，安武 敦子：斜面地における空き家・空き地の活用を通した若者の地域コミュニティへの参加に関する実証的研究，長崎大学大学院工学研究科研究報告 52(98), pp79-85, 2022.01

藤崎 大河 ，安武 敦子：学生参加型地域マネジメントの可能性に関する研究，長崎大学大学院工学研究科研究報告 51(96), pp28-33, 2021.01