

平成 28 年度学生による地域フィールドワーク研究助成事業
研究成果報告書

学校名 高岡法科大学法学部
ゼミ名 山下ゼミ・高乗ゼミ・上地ゼミ
指導教員 山下昭浩・上地一郎・高乗智之
代表者名 堀江隼斗
参加学生 澤田遙 長谷川りの 菊優香里 草島魁 亀田光輝 イスラムMDラビル
建部佑輔 紙谷幸樹

【研究課題】高岡市における空き家の利活用に関する研究

1、課題解決策の要約

私たちのゼミでは、近年増加している空き家の対策として、その地域に合った利活用方法を研究している。私たちは、高岡市の中でも本大学がある「戸出地区」に焦点を当て、戸出地区の空き家の利活用について考えた。

一つ目に戸出駅付近の空き家を勉強スペースとして活用することを提案する。戸出には高岡南高校や高岡法科大学があり、戸出駅を利用する生徒や学生が多い。そのような生徒や学生を特に対象とし、電車の待ち時間などを利用して勉強をすることができるスペースとして空き家を活用する。

二つ目に戸出駅から少し離れた郊外の空き家を「まちの本屋」として活用することを提案する。これは、普通の本屋ではなく、不要になった本を好きに持ち込み、その持ち込んだ本の数に応じてそこに置いてある本を持ち帰ることができるというシステムである。これが実現すれば、珍しい形の本屋さんとして話題性をもつようになり、戸出に人が集まるきっかけのひとつになるのではないかと考える。また、このような珍しい空き家の利活用を広めていくことにより、自己所有の空き家を様々な利活用スペースに使ってほしいと思ってくれる空き家の所有者の方が、一人でも多く増えることを期待できるのではないかと考える。

三つ目に、空き家を民間企業に貸し出す又は売することを提案する。例えば、小さなスペースで経営している塾などに空き家を貸したり、売ったりすることによって、空き家所有者と企業がお互い利益を得ることができる。空き家を使用することによって地域にも貢献しているため、企業のイメージアップにつながることを期待できるのではないかと考える。

2、調査研究の目的

(1) 空き家の現状

近年、空き家が全国的に急増している。その背景には、人口減少や少子高齢化、核家族化や単身世帯の増加による世帯数の増加などがある。また、取り壊す際の費用や取り壊し

後に土地にかかる税金が多額であることや、思い出のある家だから解体や売る・貸すことをためらってしまうなどの様々な思いから空き家を放置してしまい、結果、空き家が増え続けているという現状もある。

また、高岡市の空き家状況を見てみると、平成25年の富山県の市町村別空き家率数では、高岡市は14.7%となっており、5年前（13.6%）から1.1ポイント上昇している。県平均の12.8%と比べても空き家率は高く、増加率も高い。

（2）空き家をもたらす問題

空き家が放置され増え続けると、害虫の発生による衛生環境の悪化や崩壊等による近隣住民への被害、さらには犯罪の増加など様々な問題をもたらす可能性がある。空き家の増加は、近隣住民を困らせ、不安にさせる要因となり、さらにこうした空き家ばかりのエリアは資産価値が低下し、新しく引っ越してくる人も少なくなり、結果、まちの活気や魅力が失われてしまう。

（3）空き家予備軍

現状の空き家に加え、将来空き家になりうる空き家予備軍についても問題となっている。空き家予備軍として一番に考えられるのは、高齢者だけの住まいである。全国の65歳以上の方が暮らす住宅は約2086万戸。このうち約1137万戸は子や親族などが同居していない高齢者世帯である。住宅・土地統計調査で高齢者のいる世帯は、30年前には主世帯全体の25%だったが、2013年は40%に達し、そのうち高齢の夫婦のみの世帯や、高齢の単身世帯が半分以上を占めるまでになっている。現在の急速な高齢化の進行に伴って、こうした高齢者世帯はどんどん増加していき、将来的にその多くが空き家になる可能性がある。

（4）目的

（2）（3）のような事態を避けるため、早急に空き家対策を押し進めていく必要がある。そこで私たちは、空き家率が高い高岡市に注目し、その中でも本大学があつて私たちと関りが多い戸出地区に焦点を絞り、戸出地区に合った空き家の利活用方法を提案すること目的に研究調査を実施した。

3、調査研究の内容

（1）予備知識を深めるための調査

- ・高岡駅の近くにある空き家を見学
- ・高岡市本町の町家を改修したゲストハウス「ほんまちの家」の見学
- ・全国街づくり会議に参加
- ・戸出駅周辺の自治会長に連絡

（2）戸出地区のフィールドワーク

戸出駅の周辺を住宅地図を見ながら、目視で空き家かどうかを調査した。空き家と判断するにあたって、郵便受けの状況・電気メーターの稼働状況・窓から見える中の様子、近隣住民への聞き込みによって空き家かどうかを判断した。

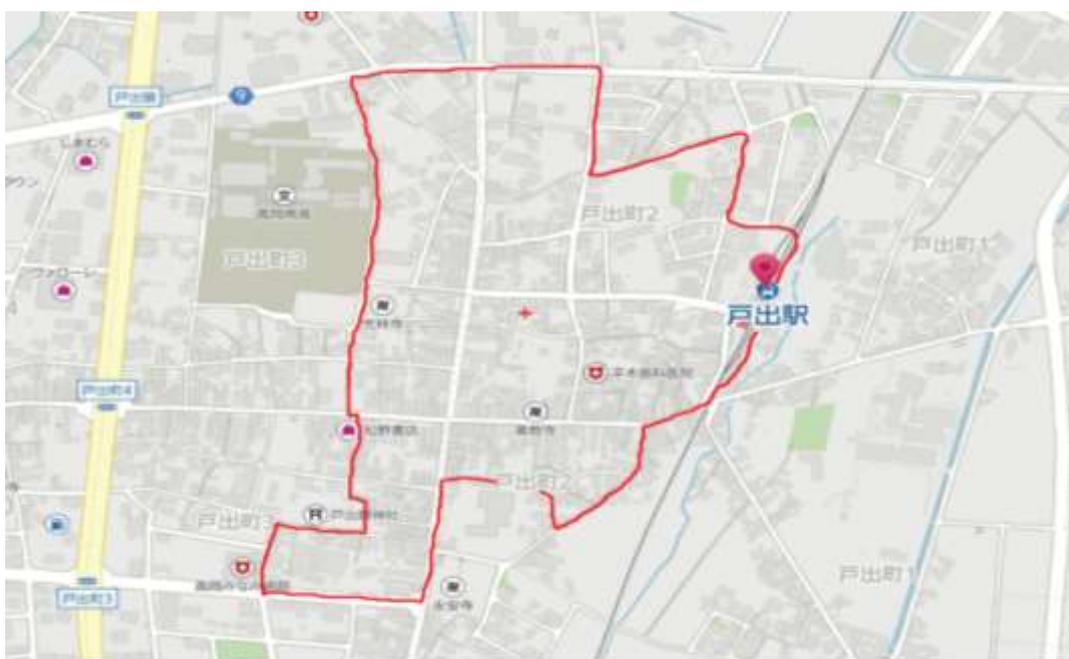
(3) 他県・他市・他団体の取り組み

他団体や他市が空き家についてどのような取り組みをしているか、現地調査やホームページ等を利用して調べた。

4、調査研究の成果

【戸出駅周辺のフィールドワークから得られた成果】

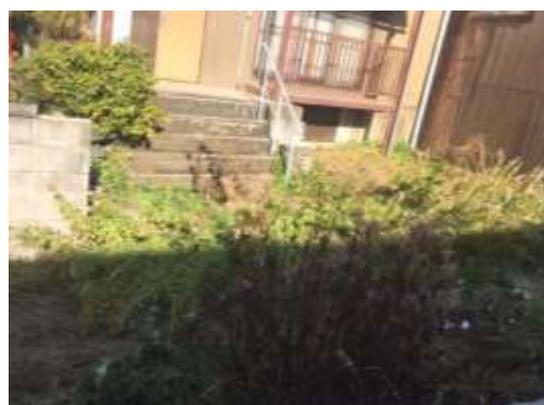
戸出地区のフィールドワークを以下の範囲で実施。



この調査によってわかった戸出駅周辺の空き家状況

○空き家の外観・状態

- ・ 玄関の前に雑草が大量に生えている
 - ・ 玄関のドアがずれて隙間が空いている
 - ・ 窓ガラスが割れている
 - ・ 瓦がめくれている
 - ・ 地面の木の板が崩れるなど老朽化している
- 危険な状態のものが多く、そのまま放置していると瓦が飛んできたり、不法侵入が簡単にできたりなど近隣住民への被害が及ぶ可能性がある。



○空き家の位置

- ・ 戸出駅前 200mほどの範囲が最も空き家が多く、商店街が並ぶ通りに空き家は少ない
- ・ 戸出の路地に入ったところは空き家が集合している



- ・空き家は密集しているわけではなく、10軒に1軒くらいの感覚で空き家が存在する
- 住民への聞き込みでわかったこと
- ・空き家の所有者は現在県外や他地域にすることが多い
 - ・空き家の所有者は2、3件家を所有していることがある
 - ・商店街だった区域では後継者がいないため店が次々と畳まれることになる
 - ・畳んだ店の子は別の場所や地域で新たな店（病院など）を開いている場合がある

高岡市では65歳以上の人口は1995年～2015年の間に急速に増加しており、今後も深刻な少子高齢化が予想される。今回フィールドワークを行った戸出町2丁目でも着実に高齢化が進んでいる。今商店街には店が多くあり活気があるようにも見えるが、店を営んでいる人には高齢者が多く、後継ぎがいないため次々に店が畳まれることになる。そうしたら、空き家がまた増え、町の活気も失われてしまう恐れがある。そのため、戸出地区には、持続可能な数多くの空き家の利活用方法を考える必要がある。

5、調査研究に基づく提言

戸出は、田が多く高齢化が着実に進んでいる地区である。しかしながら、国道156号線が通っていて交通の便もよく、また七夕祭りなど歴史のあるイベントが今も残っており、住みやすく、魅力のある町である。そのような町だからこそ空き家を利活用できれば、さらに活気づいた街になるのではないかと考える。おそらく戸出は、10年、20年後にはさらに空き家が増えると考えられる。そのため、一つでも多くの空き家を利活用し、空き家は利活用できるものであり、そのまま放置してはもったいない不動産であることを住民の方に知ってもらうことが重要である。

空き家の対策としては、利益を生む利活用と利益は生まないが、住民の方にとって便利で利用しやすい施設を作る利活用の二つの利活用方法を主に推し進めていくことが必要だと考える。前者の利活用は、例えば企業と連携することによって、コストを空き家の所有者が削減することができる。さらに、デザインや建築士といったプロが携わることによって所有者の理想の利活用が実現でき、利益も生むことになるので、実現できれば空き家を提供したいという方が増えることが期待できるのではないかと考える。後者の利活用は、まず空き家所有者が空き家を町に寄付できる体制を整える。空き家の状態によっては、解体や除去することになってしまうこともあり得るが、寄付された空き家は勉強スペースやイベント開催スペースとして使用するなど、町の住民の方にとって便利な施設として利活用するなどして空き家の利活用の実例を多くあげてPRしていくことが、大切だと考える。

6、課題解決策の自己評価

一つ目の空き家で勉強スペースを設けるという案については、駅前ということもあり、利用する人も見込めるし、実用的な案だと考えている。

二つ目の本屋の案については、いくら共有の本だとしても、防犯対策なども考えないといけないので、従業員は必要になると考える。あとはある程度の広さの空き家が原則であり、家具を購入する資金も必要とするので、実現には多くの問題があると予想される。しかし、これまでにないような珍しい案ではあると思うので、空き家を利活用している本屋であるということをPRしていけば、強いインパクトを与えられて、空き家を使った商いを広めていけるのではないかと考える。

三つ目の民間企業に空き家を賃貸する・売るという案は、借り手や買い手がいれば、企業側にリフォームや管理を任せることができ、空き家所有者としては費用負担の心配が少ない。また、企業側は空き家を利活用してその地域に貢献しているため、企業のイメージアップにつながることを期待できる。

最後に、本研究では、戸出地区の利活用の方法について三つの案を提示したが、この利活用をすることがどこまで現実に可能かどうかまでは検証できなかった。今後は、高岡市の空き家条例や建築基準法、住宅基準法、耐震基準など様々な法律や課題と照らし合わせながら、実現可能な案を提示していきたい。