

Project	地域協働専攻 地域政策グループ
	空き家再生プロジェクト

メンバー	[学 生] 橋本 海里/飯塚 蓮/二階堂 紅花/立花 ひなの/伊藤 春乃/佐藤 夏鈴/ 赤田 大晴/横山 貴大/宮崎 湧大/宮本 尚哉/山田 竜太郎 [担当教員] 金 鉉善
------	--

【背景】

近年、核家族の増加や新築需要の増加、相続問題等が原因となり、空き家が増加している。函館の西部地区でもたくさんの観光客が訪れる場所でありながら、空き家・空き地が増加しており、魅力の低下につながるのではないかと考えた。そこで、空き家・空き地に関する基礎知識やそれらが増加する原因を学ぶと共に、実際に自分たちの目で地域を見て、現状把握と解決法を考えようとした。

【目的】

道南地域(函館市)の空き地・空き家の状況を把握し、それらの問題について考える。
空き家再生を通じて、まちづくりに貢献する。

【概要】

大学に市役所の関係部署の職員の方や不動産会社の方、はこだて西部まちづくRe-Designの方や建築会社の方をお招きし、勉強会を行った。青柳町、宝来町、谷地頭町の3カ所で2度のフィールドワークを行い、変化を調査した。

【プロセスと成果】

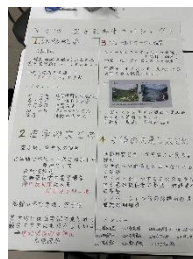
前期は、座学や専門家との勉強会を通して、空き地・空き家の現状を把握した。座学では、近年の動向として空き家・空き地の数が約1.5～2倍に増加しており、社会的な問題となっていること、その背景には、核家族化や新築住宅の需要過多などがあるが、特に相続の際に相続登記がなされず、所有者不明土地となることが大きな要因となっている事を学んだ。

また、専門家との勉強会では、函館市の空き家・空き地の現状について学んだ。函館市では、観光エリアにも空き家・空き地があるが、建物と土地の所有者が異なる場合などは権利の重層化が原因で権利関係の複雑化に発展し、それが問題を解消しにくくする要因であるとされていた。さらには、たとえ相続放棄したとしても管理義務が続く場合があることや、新しくスタートした「相続土地国庫帰属制度」を利用するには更地にしなければならないなどその条件が厳しいことについて学んだ。しかしながら、このように多くの問題がある一方で、空き家・空き地には一つ一つ物語が刻まれているということは忘れてはならないということにも気づくことができた。

これらの学びを踏まえ、後期は函館の元町エリアにて全2回のフィールドワークを行い、1回目と2回目とで空き地・空き家にどのような変化があるか調査した。1回目の調査では特に問題がなかったアパート横の階段や家の前の雑草が、2回目の調査では、暴風雨や雪の影響で崩壊し、雑草は奥まで進むことが困難なほどに伸びきってしまったなど、大きな変化が見られた。たった3ヶ月の間で、このような変化がみられたことから、今後ますます状態は悪化していくと考えられる。



【専門家の方々との勉強会の様子】



【成果発表会の写真】

【総括と反省・今後の課題】

前期の活動では、専門家の方々をお招きした勉強会やグループごとに分かれて行った調べ学習を通して、空き家・空き地の対応が難しい要因には、相続問題が大きく関係していると分かった。相続の未登記により、所有者不明土地が増加していることが問題であることも把握することができた。また、空き家の処分に関して、行政代執行という方法があることや空き家対策として固定資産税が増額されるということなどの基礎知識を学ぶことができた。

後期の活動では、前期と同じ地域のフィールドワークを行い、どのように空き家・空き地が変化しているのか調査していく中で、空き家・空き地が放置されたままになっているという実態を知ることができた。空き家・空き地とは断定はできなくても、荒れて崩壊が進んでいる建物が放置されたままになっているという状況が大きな問題だと考えた。さらに、倒壊しそうな建物があることは函館では雪の影響もあるため、非常に危険であると感じた。

空き家・空き地を見た目でしか判断できなかったことはフィールドワークの改善点だと考える。空き家バンクのサイトを見てもその建物がなく、見た目の状況や1度目のフィールドワークからの変化でしか判断することができなかったため、本当にその建物や土地が空き家・空き地なのか確証が得られたわけではなかった。また、空き家を再生するという点に関しては、物件の確保が難しく、着手することができなかった。もし再生を行うなら、相手方がどのような関わりを望んでいるのか、学生がどの程度関わっていくことができるのかなどの条件をすり合わせていくことが重要だと分かった。

今後も活動を継続していくならば、学生の活動に理解を示し、活動の趣旨に賛同してくださる方に協力を依頼して適当な物件の確保を試みる必要があると考える。ただ、現状としては条件のマッチングが難しいという課題があるため、活動内容の見直しを検討していくことが望ましいのではないかと思う。また、今回はできなかった、どの程度市が空き家・空き地の存在を把握しているのかまで調査を行ったり、その近隣に暮らす方に話を聞いたりすることができれば、さらなる問題点の発見につながると考える。

【地域からの評価】

はこだて西部まちづくRe-Designの方をはじめとした専門家の方からは、函館の観光地である西部地区に存在する空き地・空き家について、函館のブランド価値を下げる要因となるため、歴史ある町並みを活かしつつ再整備をする必要があること、また、その町のブランド価値について分かっているのはよその人であるため、外部の人や企業と連携しながら取り組む必要があるという意見をいただいた。また、空き地・空き家問題を考えるにあたり、ただリノベーションをするのではなく、その町の景観や地理的条件を考慮し、観光学的な視点を持つなど、函館市全体の経済活性化につながるようなマクロな考え方のもとに取り組むべきだという意見もあった。

【その他】

年間スケジュール(主な活動内容のみ掲載)

■前期

- 4月11日 第1回「オリエンテーション」
- 5月12日 第4回「専門家の方々との勉強会」
グループごとに調べ学習
- 5月29日 第6回「地プロ内中間発表」
- 6月6日 第7回「論文読み合わせ」
グループごとにフィールドワーク
- 7月22日 「中間発表」

■後期

- 10月6日 第1回「スケジュール確認」
グループごとにフィールドワーク
- 12月6日 第2回「2回目フィールドワークの報告」
- 2月3日 第3回「成果発表会」