

常陸大宮市における 空き家・空き店舗の活用に向けた基礎調査と活性化案の提案

教育・研究

代表者：理工学研究科 1年 大隈 智仁

連携先

茨城県常陸大宮市
山方地区
長倉地区
美和地区

顧問教員

小 柳 武 和 (工学部 教授)

参加者

- 大 隈 智 仁 (理工学研究科 1年)
- 大 西 遼 (理工学研究科 1年)
- 関 根 匠 (理工学研究科 1年)
- 高 崎 真 美 (理工学研究科 1年)
- 佐々木 一 真 (理工学研究科 2年)
- 御 園 能 弘 (理工学研究科 2年)
- 木 村 明日香 (工学部 4年)
- 久 保 美 春 (工学部 4年)
- 高 橋 愛 (工学部 4年)
- 森 本 佐 里 (工学部 4年)

プロジェクトの申請内容

現在、著しい少子高齢化がすすむ我が国において、地方中小都市では、過疎化や独自産業の後継者不足など産業の様々な問題が起こっている。それら地域の抱える問題が今後とも進行していくことで、地方中小都市が、コ

ミュニティとして立ち行かなくなるであろうことは明確であり、街づくりの観点から長期的、広域的に対策を講じてゆくことが必要である。

本プロジェクトでは、茨城県北西部に位置する常陸大宮市を対象として、常陸大宮市によって平成22年度より行われている、市街地活性化に向けた方策を考える「浪漫文化街並づくり事業委員会」の活動に参画し、学生調査員として、上記事業の目的に沿った調査分析活動に従事する。今年度は、特に「空き家」の持つ危険性やその利用可能性に着目し、市と連携をしながらその基礎調査、またその調査結果を考察し、提案を行うための分析を行った。

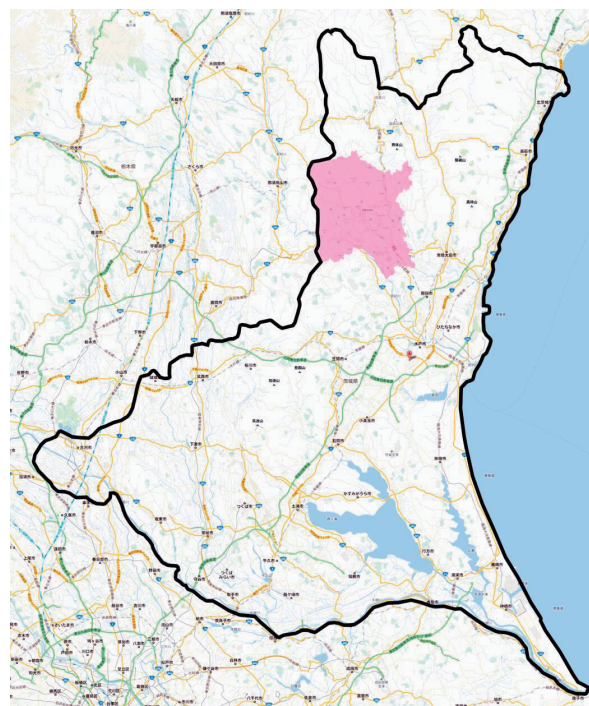


図 1 常陸大宮市の位置

▷期待される効果

- ・地域との連携
- ・新たな発想の提供
- ・独自の立場からの地域住民とのコミュニケーション



地域への知識の還元
事業の活性化

市の行っている事業である、浪漫文化街並づくり事業に参画することで、常陸大宮市と我々茨城大学に在学している学生調査員との地域との連携や、学生ならではの新たな発想やアイデアの提供、また、市町村の目線と住民の目線の間にある独自の目線からの意見や、地域住民との距離感を活かした意見調査などを行っていく。

プロジェクトの実施概要

step1

1. 空き家の適正管理を目標としたデータベースの作成（個数、位置、性質の調査）
2. 建物危険度の調査（倒壊、崩落への対応）
3. 周辺影響度の調査（衛生、防犯への対応）

step2

利用難易度の診断（各項目の分析を合わせて診断する）

step3

提案および活用に向けた準備

空き家は、放置されたままにしてしまう

と、防犯、管理、周辺環境などの観点から様々な問題を引き起こす可能性があり、特に過疎化の著しい山間地方都市では早急に対策が必要とされている。各地方自治体においても「空き家条例」と呼ばれる行政によって放置された空き家の管理を行うことで空き家の危険性や問題点に対して対応できる様にしようということを趣旨とした条例が制定されて

おり、茨城県においても平成24年3月に牛久市で県内初の空き家条例が制定されるという動きが見られ、適正管理が目指されている。そのため、常陸大宮市においても、増え行く空き家に対して今後迅速に対応していく必要があると考えられる。

そこで本プロジェクトでは、事業対象地域である山方、美和、長倉を対象として空き家に関する調査を行った。調査の目的を常陸大宮市における空き家の活用、適正管理を目的とした空き家の現状調査と定め、現在常陸大宮市においても完全な把握が行われていない、今後活用の可能性のある空き家のデータの把握を目指す。

- ・空き家の分布調査（意味的な空き家：居住者がいないものはもちろん、実際はろくに使われておらず、活用が期待されるものも含める）
- ・周辺住民に対するヒアリング調査



図2 ヒアリング調査の様子

・空き家の状態、構造、用途の調査（構造、破損、交通、立地、特徴、周辺環境）の調査を行った。その結果、調査対象地域の調査を完了し、それらの上記要素をデータ化し、まとめることができた。

プロジェクトの成果報告

●空き家の分布調査

山方、美和、長倉の3地区を対象に、合計2,146件の建家を調査し、空き家111件の把握を行うことが出来た。それぞれの分布が図4の様になる。全体の空き家割合は5.17%であった。

●空き家建物危険度の調査

以下の調査を行った。

空き家の腐朽進度

- ①柱の傾斜
- ②柱の腐朽
- ③基礎の不同沈下
- ④外壁表面の腐朽・剥落
- ⑤外壁の貫通、下地の腐朽・貫通
- ⑥屋根の剥落・ズレ、腐朽
- ⑦雨樋の有無



図3 調査風景

空き家の建築構造

- ①木造
- ②非木造

山方地区
空き家件数件数 38 件
調査件数 1002 件
空き家割合 3.79%

美和地区
空き家件数件数 39 件
調査件数 659 件
空き家割合 5.92%

長倉地区
空き家件数件数 34 件
調査件数 488 件
空き家割合 6.98%

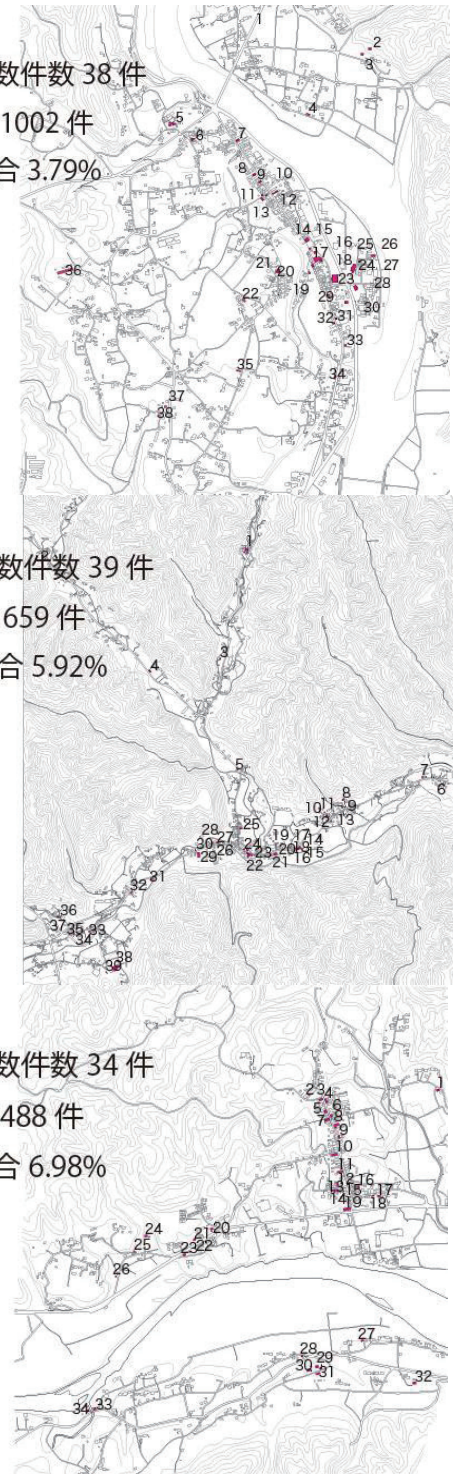


図4 空き家分布図

建物危険度の算出

建物危険度 = [柱の傾斜] + [柱の腐朽]
+ [基礎の不同沈下] + [外壁表面の腐朽・剥落+壁の貫通] + [下地の腐朽・貫通+屋根の剥落・ズレ] + [腐朽+雨樋の有無]

●空き家の周辺影響度の調査

建物危険度に対して、空き家によって生じる周辺への影響を衛生面での影響、防犯面での影響にわけ、以下の調査を行った。

衛生

- ①雑草の有無
- ②植栽の手入れの有無
- ③ゴミや機材の有無

防犯

- ①塀の有無
- ②離れていて人目につきにくい
- ③塀や植栽によって人目に付きにくい
- ④人目に付きやすい

周辺影響度の算出

周辺影響度 = 衛生 + 防犯

衛生 =
 [雑草の有無] + [植栽の手入れの有無] +
 [ゴミや機材の有無]

防犯 =
 [塀の有無 離れていて人目につきにくい] +
 [塀や植栽によって人目に付きにくい] +
 [人目に付きやすい]

●建物危険度と周辺影響度から見た空き家の利用難易度分析の結果

建物危険度と周辺影響度の2軸から各地に分布する空き家の状態を考察した。結果は資料1に記載する。

●各地域におけるヒアリング調査の結果

各地域において地域の住民、また、地域の要心に対してヒアリング調査を行った。結果は資料2に記載する。

●提案の方針

各地域ごとに、求めた空き家の利用難易度の状態と、その地域のヒアリング調査の結果を用いることで、その地域への提案の方針を決めた。

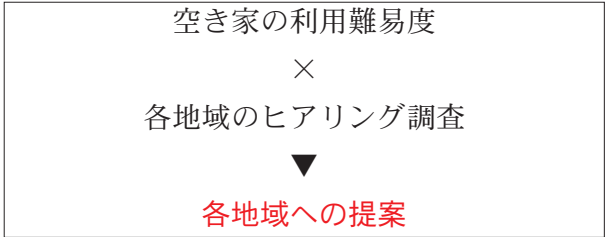


表1 空き家の分析

建物について											敷地について						立地条件										
建物の腐朽具合											敷地状態						塀・柵		人目								
柱が傾斜している			柱が腐朽している			基礎の不同沈下			外壁が腐朽・剥落により 下地がむき出し		外壁が腐朽・剥落により 下地が腐朽、貫通		屋根の剥落、ズレ、腐朽			雨樋が無い	雑草が生えている		植栽が手入れされていない		ゴミや機材などがある		塀・柵の有無		離れていて人目につきにくい	塀や樹木により人目につきにくい	人目につきやすい
大	中	小	大	中	小	大	中	小			大	中	小		境界内	境界外	境界内	境界外	境界内	境界外	有	無					
3	2	1	3	2	1	3	2	1	1	2	3	2	1	1	1	2	1	2	1	2	0	1	0	1	2		

山方地区

①意向・現状

- ・地域リーダーの育成
- ・改修を必要としない空き家が多い

②空き家の活用方針

- ・空き家を使った街づくりワークショップの開催

美和地区

①意向・現状

- ・生活に満足、コミュニティーに維持
- ・危険な空き家が多い

②空き家の活用方針

- ・危険な空き家の適正管理
- ・改築による安全な生活

長倉地区

①意向・現状

- ・七夕祭りの活性化
- ・商店街通り沿いにそのまま利用できる物が多い

②空き家の活用方針

- ・空き家を活用した七夕祭りにおける屋台へのレンタルスペースの提供等

●達成事項

空き家利用難易度マップの作成

空き家の分布と世室をとらえ、今後の活動の指針となると考えられるデータベース、資料の作成を行うことが出来た。

地域住民との意見交換

ヒアリング調査を通し、各地域における問題点や地域特性、住民の意思傾向を知ることが出来た。また、空き家に関する情報や特産、歴史、地域資源など提案につながる情報を得ることが出来た。

地域ごとの提案の方針づくり

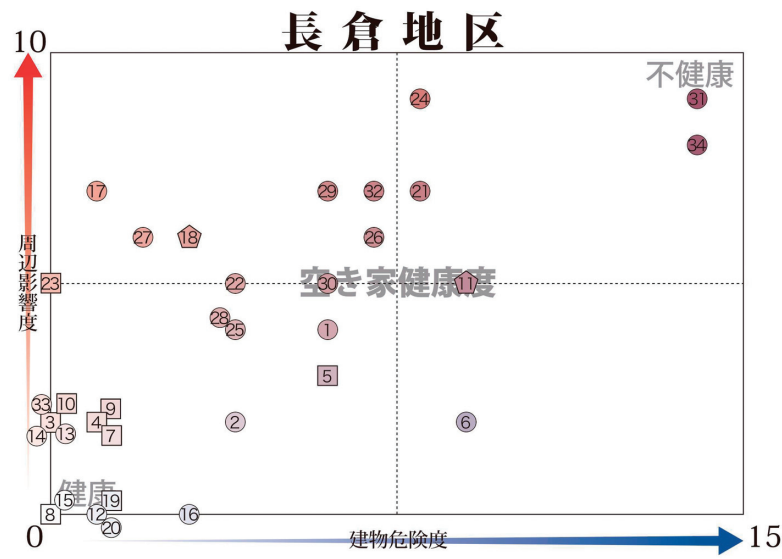
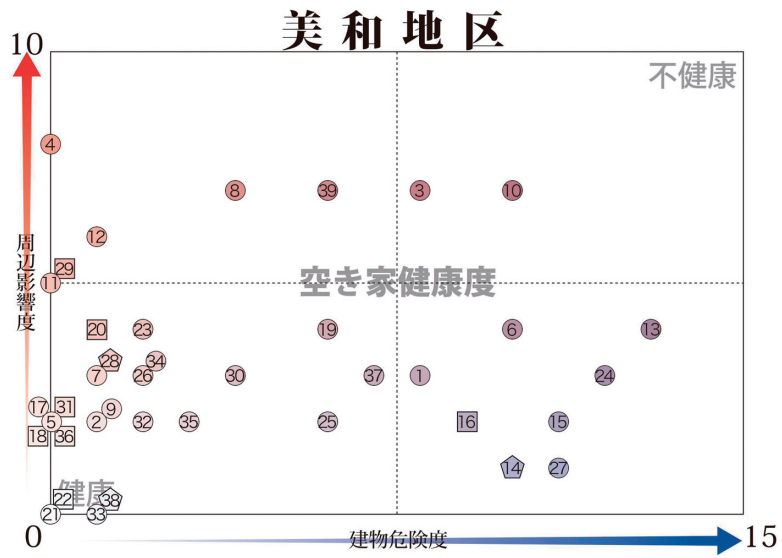
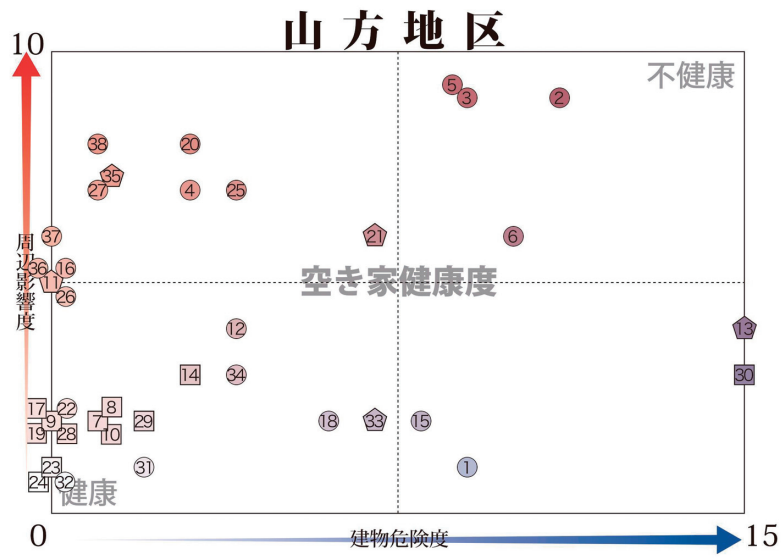
空き家健康度とヒアリング調査の結果から、各地域に対してそれぞれの提案の方針を現状に合わせて決定することが出来た。

●今後の推進事項

具体的空き家活用案の提案

本年度の活動を通し、特に長倉地区においては住民から能動的に空き家の利用についての意見を聞くことができ、来年度の七夕祭りでは、あきやの利用を検討してもらえる方向性を見いだすことが出来たが、他の二地区では、地域住民との方向性を見いだすことが出来なかった。

来年度においては、長倉地区では七夕祭りでの空き家の利用の実現を目指し、他の二地区ではさらに周辺住民の意向調査を行い、方向性を見いだすことが出来るようにしていきたい。



資料2

山方宿現状分析のためのヒアリング調査 まとめ

概要

日時：平成24年7月22日（日）

開催：常陸大宮市山方公民館中会議室

主体：浪漫文化街並づくり事業検討専門
委員会

参加者：委員会会員 7名（委員長；小柳
武和含む）

地域住民 8名（美和地区長含む）

茨城大学学生調査員 3名

1. 山方地区では観光的な活性化、街づくりを望んでいるのか。
 - ・街づくりや活性化を行いたい気持ちはある。しかし現段階でも少子高齢化や後継社不足などの問題が多く存在しており、そもそもそれらが障害になってしまい新しいことを行う活力が地域になく、難しいと考えている。それらの解決のためにも、外部から人を呼びたいが現存する問題によって出来ないというジレンマに陥っている。そのため、地域リーダーの育成が必要なのではないかと考えている。
 - ・街並の活用を考えたとき、商店街沿いの通りを使うことは許可が必要で法的にも制約があるため、現在それを行うのは難しいのではないかと考えている。しかしそういった取り組みに興味はあり、出来るのであればやりたいと感じている。
2. 山方地区の街並について
 - ・山方宿前にゴミなどが多くみられ美観を損ねているように感じている。大きな取り組みは難しくともそういった所は周囲していくことでかえていけるのではないかと地域住民も感じている。現在では花壇の整備や美化活動をボランティアで行っているが、
3. 空き家に関して
 - ・空き家は近年にかけて増えてきたように感じている。住民の高齢化による移住や震災による家屋の倒壊が原因になっていると考えられる。周辺住民としても置屋に関して問題意識や危険性を感じておりやこのままではいけないと考えている。
 - ・空き家の一形態だと考えられる空き商店については、商店街沿いに関しては見た目よりも少ない。シャッターを下ろしている商店型の建家は多くみられるが、住宅としては活用していることが多い。
 - ・前面商店を活用させてくれるかどうかについて、交渉次第では可能である。街づくりに興味のある住民であれば根気つよい交渉次第で使用できると考えられる。
4. 行政の取り組みについて
 - ・市の活動に対して強い不満は抱いていないが、全国的にみると様々な地域活性化を行っていることは感じており、フォトラリーや駅の有効活用などもう少し出来ることではないかと地域住民は考えている。

目立った成果はあげられていないのが現状である。

- ・自主的に活動を行っている人々はあまり多くない
- ・この地域では比較的常陸大宮市内の商店街としては、商店が未だ機能している。明治屋、昭和屋、大正屋といった各時代の名前が付けられた店舗が存在しており、昭和屋、大正屋は現在も経営をしている。
- ・大正、昭和の街並は残ってはいるが連続性がなく、それをメインとした街づくりとしては少し弱いのではないかと考えている。

5. 山方本来の魅力について

- ・昔は駄菓子屋や紙芝居などがやってきてそれを中心にコミュニティが形成されていた。現在は子供同士の児童の数が減り子供同士のコミュニケーションの場がなくなっただと感じている。特に子供同士の上下関係がなくリーダーがいない。それが若い世代の帰属意識の希薄化につながっているのではないかと考えている。
- ・豊かな自然を誇るこの地域ではあるが、若者達が上記の理由で地元にながら自然で遊んだことがないこともある。那珂川の遊泳禁止などもそれらに拍車をかけてしまっている。
- ・地域のお祭りや鮎釣りが盛んであったが、近年ではそれらが減ってしまい、とても寂しく感じている。

高部宿通り現状分析のためのヒアリング調査 まとめ

概要

日時：平成24年10月16日（火）

開催：常陸大宮市美和山村センター

主体：浪漫文化街並づくり事業検討
専門委員会

参加者：委員会会員 5名（委員長；小柳
武和含む）

地域住民 9名（美和地区長含む）

茨城大学学生調査員 8名

1. 美和地区では観光的な活性化を望んでいるのか。

①現状に満足 1/9

- ・現在の暮らしに、特に不便に思っている点はない。自然が豊かで災害に強いこの土地に暮らしていけることを満足している。
- ・穏やかな風土、住み慣れたこの地域で暮らしていきたい。

②ほぼ満足 5/9

- ・暮らしていくことは出来るがやや不便に感じている所はある。日常的な買い物をするにはやや都市部が遠いが、自家用車を使えば水戸、宇都宮圏であり、東京などにも出向くことが出来る。
- ・暮らしていくのには非便ではないが、以前に比べ子供が減り、活気がなくなったように感じる。
- ・商業などは新規の顧客は少ないが、古くからの付き合いや繋がりがあるためこの土地で暮らしていきたい。

③不満 2/9

- ・自家用車を持たない人にとって、交通手段も非常に少ない。（市バス、タクシーのニーズや必要性は高いが、存続してくためには利用者の絶対数が少なすぎるため、運営していくことが難しく、結果地域が孤立してしまっていて、今後さらに進行していく不安がある）
- ・高齢者が増え、今後コミュニティが維持していけるのかという不安がある。

2. 美和地区の魅力とはどういった物か

- ・自然が非常に豊かで戦前は林業が非常に盛んであった。そのため材木店や工務店が多くみられ、それらによって町が形成されていたが現在では衰退してしまっている。また、昔から「こんにゃく」、「たばこ」、「茶」などが名産とされている地域である。
- ・当時針葉樹を多く植えたが、現在では海外から輸入している安い材木にニーズが集まっており、材木として切り出す方が多くコストがかかる状態になってしまっている。生えっぱなしになっている材木を活用する方法はないか。（建材以外での活用、工芸、木炭、医薬品、ブランド化）
- ・現在は橋の架け替えが行われているが、ディティールが面白く失われるのはもったい

ないのではないか。

3. 空き家に関して

- ・美和地区でも、管理者の方が亡くなり建物だけのこるなど、空き家が増えていることは感じている。
- ・「間宮家住宅」の管理者としては、現在も住宅として使っているため、ミュージアムのような使い方は少し難しいと考えている。改装などに市から補助金などを出してもらえば改装は出来るが、人が来るようになったら維持管理などのことを今まで以上に考えていかなくてはいけなくなり、その点が難しく感じている。

4. 行政の取り組みについて

- ・行政では、人口減少などに応じて何らかの対策をとらなければいけない必要性を感じている。内容としては、現段階で家賃補助や公営住宅の建設などを行っているが、今後この美和地区に限らずハード面の整備よりはソフト面の整備を考えている。そのために必要と感じているのは地域リーダーの育成などが必要となってくると考えている。

長倉宿通り現状分析のためのヒアリング調査 まとめ

概要

日時：平成25年1月26日（土）

開催：常陸大宮市長倉地区センター

主体：浪漫文化街並づくり事業検討専門
委員会

参加者：委員会会員 5名（委員長；小柳
武和含む）

地域住民 8名（美和地区長含む）

茨城大学学生調査員 4名

1. 長倉地区の現状に関する認識

①産業に関して

- ・長倉地区においても地方都市の衰退問題はみられる。特に少子高齢化の進行や、産業の高齢化、後継者不足などが顕著にみられる。現在営業している店舗のほとんどが次の世代では営業できないと考えており、現業者がいなくなれば街としてはさらに衰退していくと考えられる。
- ・街全体に田舎独特の雰囲気漂っているように感じる。
- ・農業が現在でも盛んに行われているが若い人はとても少ない。派遣で何人か若い世代の従事者もいるが自ら望んで農業をやる地元の若者はほとんどいない。
- ・現在の労働力でもノウハウは持っているため野菜をたくさん作ることは出来る。しかしたくさん作ったとしても自身では食べきることが出来ないうえに、売ることも現在ではそのような場に乏しく出来ていないため、自家消費用に少量栽培している家が多い。

②生活に関して

- ・公共交通機関の本数が少なく、長倉地区にあった商店もほとんどが営業を辞めてしまったため自家用車を持たない人間にとっては非常に生活が困難である。現在では高齢者を対象に週に一度お弁当の配布などを行っているが、ボランティアで行っているため回数や頻度を現在以上に増やすことは難しいと考えられる。

2. 長倉地区の活性化について

- ・住民としては外部から観光客が大勢来てマスコミに大きく取り上げられるというような活性化は望んでいないのかもしれない。以前までのように地元の間が楽しく十分に活動出来るような環境、きっかけ、機会の創出を望んでいる。そのために現在

行っている長倉七夕祭りなどを利用してその期間などに人を呼んで盛り上がるような物を期待している。

1. 空き家に関して

- ・空き家は近年にかけて増えてきたように感じている。住民の高齢化による移住や震災による家屋の倒壊が原因になっていると考えられる。周辺住民としても置屋に関して問題意識や危険性を感じておりやこのままではいけないと考えている。
- ・服屋などは実際に店舗を構えているだけでは商売にならず、店先での経営よりは高齢者への訪問販売に力を入れている。
- ・事実上は住んでいないが、盆や正月などのみ親戚で集まり活用するような二次的住宅も多くみられる。
- ・住民も空き家を利用しての活動に積極的で

あり実際に行っていきたいと考えている。長倉七夕祭りのときなどに一時的でもかまわないから店先の一部を借りて、商売を行うレンタルスペースのような物があるととても活用しやすく、実際に出店したい商品などもある。

- ・常时空き家を貸し出すのは難しいが、期間限定であれば交渉の余地はある。実際にブルーベリーや焼きたてのパン、その他にも外部の人に対して工芸品など売りたい物はたくさんある。

4. 行政の取り組みについて

- ・長倉においてもお祭りなどを行っており、活動を一生懸命行っている。もう少しそれを世間に向けて情報発信することは出来ないのか。という不満を抱えている。