

一般社団法人 建設コンサルタンツ協会

2021 年度 学生懸賞論文

【テーマ1】あなたが市長なら、どのような“まちづくり”をしたいですか？

「和歌山市における空き家を繋ぐ地方創生計画」

長岡技術科学大学 大学院工学研究科
環境社会基盤工学専攻 修士課程
熊倉拓郎

1. はじめに

わが国では、人生 100 年時代が訪れようとする中で少子高齢化や人口減少が問題視されている。こうした中、私が現在学んでいる都市計画でも上記の問題に伴い、重要視されているのが「空き家問題」である。空き家の総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、平成 30 年時点で過去最高の 13.6% となった¹⁾。今後も増え続けていくと予想される空き家問題には、大きく分けると 2 つの問題があり、高齢化が進む中で団塊の世代の相続が進み、空き家が急増すること。もう一つは空き家の所有者自身が空き家の管理や活用についての対応に困っていることである²⁾。空き家が放置された状態が続くと、老朽化による倒壊、景観の悪化、治安の悪化等の様々な悪影響が考えられる。これらの空き家問題を踏まえて、本稿では、負の遺産として考えがちである空き家を都市環境や地域活性化のチャンスとして捉え、空き家を活かしたまちづくりを提案する。提案の具体的内容に関しては、以下の章で述べる。

2. 対象都市（和歌山市）について

2-1 和歌山市の概要

本稿で対象とする和歌山市は、和歌山県最北端に位置する人口約 35 万人³⁾ の市である。市の中心部に紀の川が流れ、北及び南東には山地が広がり、西側の海沿いには工業施設が集積している。

市内には日本遺産である和歌の浦をはじめ、和歌山城や和歌山マリーナシティ等の観光地が多く存在している。また、本市は関西国際空港から約 20km に位置していることから大阪府及び海外とのアクセスにも優れており、外国人観光客の人気の高い高野山からも約 40km の距離に位置している（図-1）。



図-1 和歌山市周辺都市⁴⁾⁵⁾

2-2 和歌山市の抱えるインフラ課題

・空き家の増加

前述したように、空き家が年々問題視されているが、特に和歌山県は空き家問題が深刻な県のひとつである。平成 30 年時点で空き家率が最も高いのは、山梨県の 21.3% で和歌山県は次いで 20.3% と全国で 2 番目に空き家率が高い県である¹⁾。また、空き家の種類は大きく分けて 4 つに分類され、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、別荘等の普段は人が住んでいない住宅が含まれる「二次的住宅」、世帯が長期に渡って不在である等の「その他の住宅」に分けられるが、その内、別荘などの二次的住宅を除いた空き家の割合では、和歌山県は 18.8% と全国で最も空き家率の高い県であり、県全体として空き家対策が急務となっているのが現状である。県全体として空き家率が高い中で、和歌山市の空き家率は 19.0%、二次的住宅を除いた値は 18.4% であり¹⁾、全国平均と比較すると 5 % 以上も高く、県内でも空き家問題が深刻な市のひとつである。近年では中心市街地の衰退や自動車利用の拡大等によって、中心部での空き家や空き物件が目立ち都市のスポンジ化が進行している⁶⁾。今後更なる高齢化が進み、空き家の増加が見込まれることから、市全体として中長期的に空き家問題の解決に向けて取り組む必要がある。

- ・公共交通の利用者低下

和歌山市では、路線バスである和歌山バスの他に地域バス、デマンド交通を運行している。和歌山バスは市全域にネットワークを張り巡らしており、中心部では1日90本以上運行している路線も存在することから基幹路線の役割を担っている（図-2）。このように一見、市民の足を担っているように見える公共交通であるが、和歌山市における移動手段分担率では、自動車の利用率が1980年から2010年の間に倍増し、50%以上を占めている。一方で、鉄道・バスを合わせた公共交通の利用率は1980年の10.6%から2010年時点では8.3%と減少している。特にバスの分担率は、2010年時点で2.0%と極端に低く、バスを利用している人が少ないことが窺える。バスを利用しない理由としては、「運行ルートや運行時刻を知らない」等の情報提供に関する理由が最も多いが、「目的地へ行けない」や「他の交通手段の方が便利である」等の意見も多く見られた⁷⁾。

また、前述したように和歌山市には数多くの観光資源が存在するが、各観光地が市内に広く分散しているため、そのポテンシャルを活かすのが難しい状況にある（図-3）。市が策定した「和歌山市地域公共交通網形成計画」の計画内でも、観光地を回遊する公共交通ネットワークが十分でないことや、利用者減少に伴い、ネットワーク機能が低下し、異なる交通モード間や路線間の連携や結節点の機能が十分でない等の課題が挙げられている。一方で、「バスを利用しない理由が改善された場合は、バスを利用する可能性がある」と考える人は、全ての年齢層で3割を超えるため⁷⁾、市民及び観光客に対して利用しやすいような公共交通の整備が必要である。次章からは公共交通の中から路線バスに焦点を絞って提案する。

3 課題解決に向けたビジョン

前章で説明した和歌山市の現況と課題を踏まえて、私が市長なら方針としてこれらの課題を別々の問題として対処するのではなく、今ある強み活かしつつ空き家と公共交通を組み合わせる問題改善に向けた取り組みを実施したいと考える。ではどのような取り組みによってこれらの問題を改善するかという問いに対して、私が提案するのは、「和歌山風アルベルゴ・ディフーズ」という考え方である。「アルベルゴ」はイタリア語で「ホテル」、「ディフーズ」は「分散する」という意味をもち、直訳

【平日】

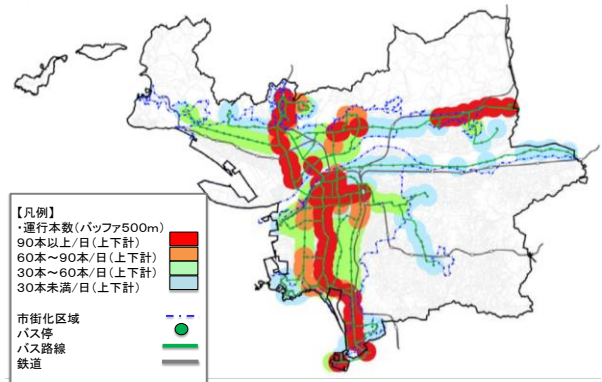


図-2 和歌山バス運行本数⁶⁾



図-3 和歌山市主要観光地⁴⁾、⁷⁾～¹⁵⁾

すると「分散したホテル」となる¹⁶⁾。本来のホテルでは、ロビーや客室、レストランなどが一個の建物の中に垂直方向に入っているのに対して、アルベルゴ・ディフーズはそれらの全ての要素が町全体に水平方向に分散するのが特徴である。このような取組みを和歌山市でも取入れることができるのではないかとというのが本提案である。前述の空き家問題及び公共交通問題を改善するために、既存の空

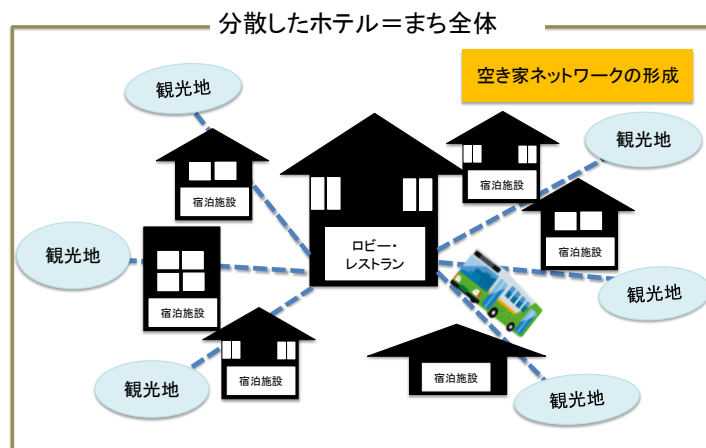


図-4 本提案のイメージ

き家を宿泊施設やレストラン等として再利用し、市内の農家でとれたものや市で生産されたものを食事として提供する。また、本来のアルベルゴ・ディフーズは、小さな集落やまちの一部などの比較的狭い範囲を歩いて観光するのが一般的である。しかし、本提案では、分散した機能を行き来するのに用いる手段としてバスの利用を促す。これにより、分散した観光地を回遊することができ、利用率が減少している公共交通の利用促進を図る。(図-4)。これらを主なビジョンとして打ち出すことによって空き家の活用、幅広い層の公共交通利用の促進だけでなく、大阪府や関西国際空港からのアクセスの良さを活かした国内外の観光客増加による経済効果や本提案の影響で和歌山市を訪れる人が増加することで市内の空き家に移住しようとする人の母数を増やすという波及効果も狙う。しかし、本提案を実現するにあたっては、提案に用いられる敷地の選定や公共交通網の再編などの様々な課題が想定される。次章からは、本提案の具体策及び課題について述べる。

4 提案の具体策

では実際に「和歌山風アルベルゴ・ディフーズ」をどのように和歌山市で適用するか検討する。前述したように、本市では相次ぐ郊外大規模集客施設の出店により中心市街地は衰退し、空洞化が進行している。そのため市ではリノベーションスクール事業や駅前での社会実験等の中心市街地活性化に向けた取組みを進めている¹⁷⁾。そのため各機能を分散させるアルベルゴ・ディフーズにおいても、ホテルのロビー及びレストランの役割を中心市街地の空き家や空き物件を活用して担う。これにより観光客は必ず中心市街地を訪れることとなり、活性化にも寄与するのではないかと考える。

次に宿泊施設の立地を検討する。まずは、中心市街地活性化の面からロビーとレストラン施設と同様に中心市街地の空き家を改築し、宿泊施設として利用することを提案する。更に各観光地の周辺かつ既存バス路線の沿線に立地する空き家に絞って宿泊施設として利用する空き家の選定を検討する。各観光地の周辺とした理由は、和歌山市の観光客数は、2012年以降、インバウンド宿泊客の増加や積極的なプロモーション活動により、国内外ともに増加している(図-5)。そのため増加している観光需要に合わせて観光地周辺を選定することで、より多くの人に宿泊してもらうことを望む。次に既存バス路線の沿線を候補とした理由は、現在、市では収支率が低い路線に対しては補助金を負担しており、毎年約1500万円程度である。また、多い時には約3000万円の負担をしている⁷⁾。更に全国的な

問題である運転手の人材不足が和歌山市でも発生していることを考慮すると、本提案によって空き家同士を公共交通で繋いでネットワークを形成するためには、新たに路線を創設するよりも今ある路線を利用し、その沿線にある空き家を利用した方が明らかに有効かつ現実的である。

このような宿泊施設の立地を検討するにあたり欠かせないことは、2章で述べたようにバス停から観光地までアクセスしづらい現在の状況を改善し、観光地を回遊する公共交通ネットワーク

を十分に確保することである。本提案によって、公共交通利用者の増加が見込まれるため、観光地周辺の運行本数が少ない路線の便数増加や、運行ダイヤの改善が求められる。

5 提案導入に向けた課題

空き家を宿泊施設やレストランなどの各施設として利用するためには、前提として現存する空き家を改築し再利用する、もしくは解体除却を行った後に施設を新設することが必要である。そこで和歌山市の空き家住宅数の状況を見ると、空き家の総数 29980 件に対して、「賃貸用住宅」が 13600 件、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すこととなっている「その他の住宅」が 13730 件とこの 2 種類がそれぞれ約 47%と空き家のほとんどの割合を占めている²⁰⁾。そのため、この 2 種類の中から「その他の住宅」に対して、施設として再利用、または解体する予定となっている住宅の跡地利用を優先的に行う必要がある。

また、本提案によって和歌山市へ移住する人の増加がもうひとつの目的であると述べたが、移住に対しても移住しやすいような支援や制度運営が今後必要になることに加え、空き家の所有者の中には解体費用を捻出できない等の理由で管理が放棄され老朽危険空き家となるケースが見受けられることから所有者に対しての支援も大切である。和歌山市では、除却工事にかかる費用の一部を補助する「不良空家等除却補助制度」を実施しており、令和元年度までで 165 件の支援を行っている²⁰⁾。今後も本制度を必要としている意見が多いため、空き家問題の解消に寄与する本制度を継続的に運用すべきである。また、歌山県では和歌山市を含む 22 市町村を対象とした空き家改修補助金やお片付け補助を行っている²¹⁾。これらの補助は、県外からの移住に際し、居住するための空き家改修工事を行った場合、その改修費の一部を補助することや空き家の賃貸借・売買契約が成立し、家具などを撤去する方に対して必要経費を補助する制度である。このように各支援制度はあるものの空き家の総数を考慮すると、支援制度を利用する人がまだ少ないのが現状である。そのため、本提案によって少しでも空き家について考える機会を増やし、各支援策の更なる利用を図る。

公共交通の課題としては、観光地周辺の運行本数が少ない路線の便数増加や、運行ダイヤの改善を提案したが、公共交通の利用率が低迷している大きな要因の一つに、郊外の利用者がほとんど見られないことがある。バスでの移動は 1 日約 1.9 万人であるが、中心部間が 1.2 万人と大部分を占め、郊

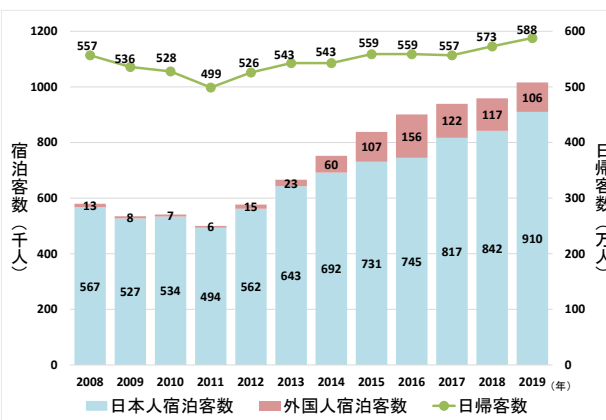


図-5 和歌山市観光客数の推移^{7) 18) 19)}

外から中心部への移動は、中心部のスポンジ化によって駐車場が増加したことも関係し、自動車でのアクセスが多い⁷⁾。そのため、観光客の利用に加えて、郊外に住む人へのバス利用の促進が、バス利用率を増加させるためには必要である。よって、本提案のように中心市街地の求心力回復に寄与する取り組みを実施し、市街地の活性化を図ることに加え、郊外部の人が利用しやすい公共交通ネットワークを再編することが求められる。

6 結論と展望

本論文では、和歌山市のインフラ課題の中から空き家と路線バスに絞って、その課題解決策として空き家を再利用し公共交通で繋ぐアルベルゴ・ディフーズという考え方を提案した。これにより、元々観光資源が多くあるポテンシャルを活かした観光客の更なる増加に加えて、空き家を身近なものとして触れる機会を創出した。本提案はあくまで空き家そのものを減らすことを目的としているのではなく、空き家を利用した施設を体験することによって和歌山市の良さについて知ってもらい、少しでも空き家への移住や改築を考える人を増やし、空き家を減らすことが真の目的である。今後、人口減少や高齢化によって全国的に更に空き家が増加することが予想され、2033年には3軒に1軒が空き家となる可能性も出てきている²²⁾。これからの空き家対策として各自治体は、空き家への支援は勿論であるが、空き家を負の財産と捉えるのではなく、資源の一つと考えて各自治体が持っている強みと掛け合わせて対策していく攻めの姿勢が重要になるだろう。

また、空き家を再利用し、まちの魅力の向上に取り組むことは、長期的なスパンで見れば持続可能な都市を形成していることと同意である。つまり本提案は、SDGsの11番目の目標である「住み続けられるまちづくりを一都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする一」と密接に関わり貢献していると考えられる。このように都市単位で空き家を対処して持続可能な都市を形成することも大切ではあるが、まず空き家を増やさないためには、各個人で今ある家を将来空き家にしないために、どのように次世代に引き継ぐかを考え、自分の家は自らが責任を持つて的確に対応することも同じく重要である。

私自身都市計画に関わる身としては、空き家自体を減少させる本提案のような手法も大事であるが、和歌山市のように郊外大規模開発の影響によって中心市街地が衰退しスポンジ化したこと等を考慮すると、空き家の増加を助長する開発に対する規制手法や区域設定も重要であると感じる。また、本提案では、空き家と公共交通を組み合わせ提案を行ったが、空き家だけで問題解決するのではなく、他の様々なインフラと関連させ、一体となって問題解決に取り組む姿勢が必要である。例え本提案が実現しなくとも、空き家問題に悩む全国の自治体に対して、本提案のアプローチや考え方が少しでも空き家減少の一助となれば幸いである。

参考文献

- 1) 総務省、「平成 30 年住宅・土地統計調査－住宅及び世帯に関する基本集計－（結果の概要版）」
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 2) NPO 法人 空家・空地管理センター、「増え続ける空き家～2つの空き家問題～」
<<https://www.akiya-akichi.or.jp/what/troubles/>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 3) 和歌山市、「人口・世帯数・面積の推移（令和 2 年 12 月 31 日現在）」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/001/023/jinkousetaisuiR2p-2.pdf>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 4) 国土数値情報 令和 3 年行政区域データ
- 5) 国土地理院 地理院地図
- 6) 和歌山市（2021）、「和歌山市立地適正化計画 第 2 章和歌山市の現況分析」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/014/259/r3-2sho.pdf>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 7) 和歌山市（2019）、「和歌山市地域公共交通網形成計画及び和歌山市都市・地域総合交通戦略」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/022/036/wakayamasi.pdf>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 8) 一般社団法人和歌山市観光協会、「友ヶ島」
<<https://www.wakayamakanko.com/sightseeing/nature2.html>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 9) 一般社団法人和歌山市観光協会、「和歌山市」
<<https://www.wakayamakanko.com/sightseeing/history1.html>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 10) 和歌山マリーナシティ ホームページ
<<https://www.marinacity.com/marinacity/course/course-145/>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 11) 和歌山市（2021）、「和歌山市中央卸売場」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/sangyo_koyo_roudou/1001116/1007759/1007760.html>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 12) 和歌の浦オフィシャルサイト
<<https://wakanoura-nihonisan.jp/>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 13) 雑賀崎漁業協同組合 ホームページ
<<http://jf-saikazaki.jp/>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 14) 紀三井寺公式ホームページ
<https://www.kimiidera.com/precinct_yard/>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 15) 高野山公式ホームページ
<<https://www.koyasan.or.jp>>（2021 年 9 月 25 日アクセス）
- 16) 中橋恵、鈴木祐一、宮部浩幸、漆原弘、鷹野敦、「世界の地方創生－辺境のスタートアップたち－」、学芸出版社、2017 年 6 月 1 日 初版第 1 印発行（2021 年 9 月 20 日参照）
- 17) 和歌山市（2021）、「都市再生整備計画【第 8 回変更】和歌山市中心拠点再生地区」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/010/712/toshikouzosaishensyutyushienjigyo_chushin_8.pdf>（2021 年 9 月 26 日アクセス）
- 18) 和歌山県（2019）、「令和元年 和歌山県観光客動態調査報告書」
<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/062400/doutai2_d/fil/R01_doutaityousa.pdf>（2021 年 9 月 26 日アクセス）
- 19) 和歌山県（2018）、「平成 30 年 和歌山県観光客動態調査報告書」
<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/062400/doutai2_d/fil/doutaityousaH30.pdf>（2021 年 9 月 26 日アクセス）
- 20) 和歌山市（2017）、「和歌山市空家対策計画」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/015/647/zentaibann.pdf>（2021 年 9 月 23 日アクセス）
- 21) わかやま LIFE、「空家支援制度 移住推進空き家活用事業補助金、空き家流動化対策事業補助金」
<<https://www.wakayamagurashi.jp/house/support-system>>（2021 年 9 月 26 日アクセス）
- 22) 株式会社東栄住宅、「空き家問題とは？空き家対策法ができた空き家問題の原因と対策/住宅にまつわるコラム」
<<https://www.e-blooming.com/column/possible-causes-and-solutions-of-vacant-problem.html>>（2021 年 9 月 26 日アクセス）