

## 研究成果報告書

- ・機関及び学部、学科等名 高岡法科大学 法学部法学科
- ・所属ゼミ 渡部ゼミ
- ・指導教員 渡部朗子
- ・代表学生 木村蓮
- ・参加学生 池田吉基、溝口晶士、田中慶一郎、安居駿祐、今村耀、熊野光佑、倉部匠、櫻井美咲、  
福井裕介

【研究題目】 高岡市内の空き家の利活用・リノベーションと地域の活性化の取り組み事例から見る法的課題の考察

### 1. 課題解決策の要約

高岡市内で空き家の利活用を目的とした事例を4か所(山町ヴァレー・さまのこハウス・博労町まちかどサロン・ほんまちの家)に分けて現地調査、インタビューを行った。これらを通して、対象地域における空き家の利活用には明確な目的が存在したことが成功に繋がったと考えられた。また一般的な空き家問題と、高岡市内の重要伝統的建造物保存地区における空き家問題では満たすべき法律に違いがあることや、所有者が不明となっているケースがある事がわかった。インタビューの内容を基に、これらの活動が今後推進される為に専門の窓口を設置することや、法律や条例など多くの項目を図式化して明確にするという提言を行った。

### 2. 調査研究の目的

近年、問題になっており、これからより深刻になっていくことが予測される空き家問題について、利活用の成功事例やその利活用に関わった人へのインタビューを通して、法律が持つ課題はどのようなものかについて考察する。また、前述の課題についてどのような方法をとることで解決することができるかについて検討を行うことで、今ある家屋の資源をより多く有効活用するための策について、主に法的な課題の面から検討する。

### 3. 調査研究の内容

初めに、高岡法科大学所在地の高岡市において、空き家となっていたが人の手が加わったことで利用されるようになった4か所(山町ヴァレー・さまのこハウス・博労町まちかどサロン・ほんまちの家)を調査対象とする。

調査対象のリノベーションに携わった方々にインタビューや現地調査を通じて、法的な課題やそれ以外についての障壁となった部分をあらかじめ空き家問題について学んだ内容から質問し、その回答を参考に課題を挙げ、解決策についての検討や提言を行うものとする。

<インタビューの実施期間>

24.10.11 博労町まちかどサロン 加茂輝隆氏 インタビュー、実地調査

24.10.29 山町ヴァレー 実地調査

24.11.1 ほんまちの家 服部恵子氏 インタビュー、実地調査

24.11.5 山町ヴァレー 清水悟氏 インタビュー

24.11.13 さまのこハウス 加藤昌宏氏 インタビュー、実地調査

## (1)山町ヴァレー

### <概要>

高岡市山町筋にある山町ヴァレーは、明治時代に栄えた商家の空き家と中庭にある8つの蔵をリノベーションした複合型商業施設である。酢谷不動産の清水悟氏が空き家の利活用が中々進まない現実と建物の屋根が崩れ、ブルーシートがかけられ町の景観が崩れていく現状に歯がゆさを覚え、リノベーションに踏み切った。工事を始めて最初のころは清水氏が市外出身ということもあり「旅の人(富山弁で別のところから来た人のこと)が何をしているのか」などの陰口や「家の敷地にすんば(落ち葉のこと)が入ってきた」などのクレームが多く来たそうだが、工事を始めて2, 3か月もたてば工事している光景が町の中で日常のことになりクレームは来なくなったという。そして今では、高岡の観光案内所そして地域の人と観光客とのつながりの場として賑わいを見せている。

### <聞いて、行ってみてわかったこと>

お話を伺ってわかったこととして、初めに法的な課題と法律以外の課題があることがわかった。法的な課題としては、山町ヴァレーは重要伝統的建造物群保存地区に建造されている建物であるため、文化財保護法の適用があることである。文化財保護法第43条では、歴史的価値のある建物を修復する際は当時使用されていた建材を使用することと明記されているが、建築基準法では一定以上の耐震性を求めているため、当時用いられていた建材で現在の耐震基準をクリアしなければならないという複雑な法的課題があることがわかった。また、法以外の課題として地域の方たちの感情がある。清水氏のように地元以外人間が自分たちの地元に加えようとすることに嫌悪感を示す人はある程度いると考えられる。また地元人間がそのようなことをしても嫌悪感を示す人はいると考えられる。そのため、地元の方々に自分たちが何の目的で空き家のリノベーション工事を行っているのかについて周知を徹底する必要があることもわかった。

## (2)さまのこハウス

### <概要>

高岡市金屋町にあるさまのこハウスは、人口減少や少子高齢化の問題による自治会の存続を目的として、空き家のリノベーションによって生まれた建物のことである。なお、「さまのこ」とは千本格子を指す方言である。このさまのこハウスが位置する自治会では、当時、市外や県外への流出、少子高齢化に伴い、若い人が不足することにより高齢化が進んでおり、自治会の担い手が不足するという問題に直面していた。そこで、まずは自治会の基盤づくりを目的に、周辺自治会と統合することで、自治会の作業の負担の軽減を行うところから始まった。そして、金屋町元気プロジェクトとして、自治会にとって必要不可欠な新たに住む人を増やすことを目指して行われた。その活動の結



図1 山町ヴァレー実地調査



図2 山町ヴァレー実地調査



図3 清水悟氏  
インタビューの様子



図4 さまのこハウス 実地調査

果が、空き家だった建物を「さまのこハウス」として、移住体験ができるように活用する取り組みになっている。

### <聞いて、行ってみてわかったこと>

まずわかったこととして、さまのこハウスは重要伝統的建造物群保存地区と防火地区に属していたため、通常の建物が満たす必要のある建築基準法に加えて、重要伝統的建造物群保存地区が満たす必要のある文化財保護法と、防火地区が満たす必要のある都市計画法の基準を満たす必要があるなど、法律上の困難な点が生じていた。また、自治会として行うことで金銭面において限られている部分が多いこと、周辺住民からの理解を得るための取り組みなど、空き家のリノベーション単体だけでなく、そのリノベーションを行うための事前取り組みが重要となることがわかった。また、自治体などの支援を受けることを目的とする場合には、両者の思いのすり合わせや歩み寄りなど、リノベーションを行い始める前までの土台作りが重要な役割を果たしているのだとわかった。



図5 加藤昌宏氏  
インタビューの様子

### (3) 博労町まちかどサロン

#### <概要>

高岡市博労町にある博労町まちかどサロンは、自治体の公民館をコンセプトとし、誰でも気軽に立ち寄れる「まちのリビング」を目指して設立された。地域課題への対応や広域的な交流の場として高岡市や国の補助金を受け、運営されている。この施設は、地域住民同士のコミュニケーションの場であると同時に、休憩場所や避難場所としても利用可能で、地元の伝統行事である御車山祭の「山宿」として活用されるなど、地域文化の継承にも貢献している。築約100年の歴史的建物を改修しており、高岡市の歴史や文化を後世に伝える象徴的な存在となっている。



図6 博労町まちかどサロン  
実地調査

### <聞いて、行ってみてわかったこと>

博労町まちかどサロンに見学に行ってみて、地域の方に愛されていて、地域の方にとって必要不可欠な施設であることが、人が絶えず出入りしているところから感じられた。本などを設置して2階には畳など集会所として利用できる広間が広がっており、地元のミニ図書館やカフェ、集会所として利用されていた。

災害があった際、皆が避難をできるように地震に備えて瓦を金属製に変えたり、入り口にしっかり梁をつけたりすることで耐震を高めることができおり、とても管理が行き届いていると感じた。また、コーヒーを提供しており、飲み物の提供は保健所の許可が必要だが、人員や時間の関係により避ける必要があったのでその対策が苦労した課題だったと聞いて苦難もあったのだと考えた。



図7 博労町まちかどサロン  
インタビュー時の様子

#### (4)ほんまちの家

##### <概要>

高岡市本町にあるほんまちの家は、古い空き家を活用した町家体験ゲストハウスである。この施設は、高岡の文化や伝統産業を体験できる場として運営されており、鋳物や漆器など、地元で作られた伝統工芸品を実際に使用することができる。これにより、訪れる人々に高岡の魅力をより深く知ってもらうことを目的としている。建物は古民家特有の特徴を持っており、暗い室内や五右衛門風呂など、現代の住宅と比べるとやや不便な面も感じられた。しかし、こうした「昔ながらの暮らし」を一度体験してもらうことで、町家の歴史的価値や趣を感じてもらえるよう工夫されている。一泊滞在することで、高岡の町家文化に触れられる特別な体験を提供している場所となっている。



図8 ほんまちの家  
実地調査

##### <聞いて、行ってみてわかったこと>

ほんまちの家に行ってみて、単なるゲストハウスを作るだけでなく、高岡の誇る伝統工芸品が展示してあったり、五右衛門風呂が体験できたりするなど、一つの目的に留まらずに地域や元の建物が持つ資源を生かそうとしている姿勢が感じられ、空き家という一定期間人が生活していたからこそその利点を生かしていることがわかった。



図9 ほんまちの家  
インタビューの様子

#### 4. 調査研究の成果

今回の調査研究では以前に空き家だった4か所のリノベーションが行われた建物について、フィールドワークなどを行った。

これらの調査対象では、リノベーションが成功した要因として、目的の達成手段として空き家を用いた事業を展開していたことが判明した。山町ヴァレーは『景観』、さまのこハウスは『自治会の復活』、博労町まちかどサロンは『防災』、ほんまちの家は『文化継承』、と地域に深く関連する目的として、空き家を利活用する事業を展開したことで、地域とそこに住む方々からの賛成を得られる形となった。私たちが調査対象とした事例は、一般的な空き家問題とは別物であることがわかった。

##### (1)一般的な空き家問題との違い

一般的な空き家問題は、住宅地などにおいて、景観を損ねることや犯罪リスクを高めるものとして存在している。また、主に適用される法律に関しても、民法や不動産登記法などに分類される。そして、最終的な解決策として、その空き家の取り壊しが想定されている(空き家問題特別措置法参照)。

これに対して、私たちの調査対象の中には、重要伝統的建造物群保存地区に位置しているものも含まれている。そのため、適用する法律に関しては、上記の一般的な空き家問題での関連法律に加えて、文化財保護法や都市計画法がある。また、主体が民間企業・NPO法人、自治会などの多岐にわたっており、実施主体によって障壁となる部分が異なっている点、共通している点があることが確認された。

一般的な空き家問題と異なる場合において、今回の調査研究では都市計画法や文化財保護法、建築基準法など満たすべき法律が複数挙げられる。これらの法律の要件を満たすことが求められる場合があり、その点が障壁になったというリノベーションに携わった方からの経験談を伺うことができた。加えて、地方自治体の条例などにより、補助金を得るための基準も満たす必要があることもわかった。

## (2)一般的な空き家問題と共通する課題

一般的な空き家問題と、今回調査した4か所のリノベーションした空き家と共通している部分として、空き家となっている建物における所有者が不明となっている場合が考えられる。この課題について、今回のフィールドワークにおけるインタビューを受けて頂いた方々からは、所有者がわかっていたからこそ、建物の利活用に向けたプロジェクトを進められたという声があった。また空き家を利活用する上で一番生じる問題を伺ったところ、所有者がわからない点を挙げる方が多く、解決策として所有者を見つけるための情報公開制度についての制限緩和が良いのではという意見が挙げられた。その課題について、不動産所有者の情報公開制度における情報公開範囲拡大時のメリット・デメリットについて、検討していく必要がある。

共通する課題に付随して、空き家の周辺住民の理解をどのように深めていくかが挙げられる。先の課題と同様にインタビューを受けて頂いた方々によると、リノベーションの実施主体による違いがあるため、一概に比較することはできないが、山町ヴァレーでは周辺住民に最初は受け入れられず、苦情を受けることも多かったという。一方、さまのこハウスでは事前に自治体での新聞を作ってどのようなことを行うのかや決まったことを周知して、プロジェクトについて知らない人がいない状態を作ることに取り組んだことで、住民の意識を変えることにつながり、プロジェクトも進みやすくなるなどの違いを感じられた。

## 5. 調査研究に基づく提言

### (1)法律などの図式化

右の図は、今回の調査で判明した関係法令の簡略図である。今回の調査では空き家に3種類に分類できることが判明した。1つ目は、重要伝統的建造物群保存地区にある空き家。2つ目は重要伝統的建造物群保存地区外の使用目的のある空き家。3つ目は世間一般で問題になっている空き家である。これらの空き家で共通して用いる法律として民法と不動産登記法がある。また、重要伝統的建造物群保存地区内にある空き家と重要伝統的建造物群保存地区外の使用目的のある空き家で共通して用いる法律として建築基準法がある。加えて重要伝統的建造物群保存地区内にある空き家で満たすべき基準として文化財保護法と高岡市の高岡街並み保存・都市景観形成に関する条例がある。ここで示した図はあくまでも簡略的に示したものであり、本来はこの図よりも複雑である。

また、上述したように、調査した高岡における空き家問題に関して、重要伝統的建造物群保存地区であるか否かによって、障壁となる課題が大きく異なることが確認された。

私たちが調査したような場所では、関連する法律や満たすべき基準が複雑であるため、市役所などの公的機関の担当分野が多岐に渡っていることで、複数の窓口を回ったりする必要がある。また各窓口の担当範囲が違うことで、できることの相違が生まれてしまうなど相談者にとってはより複雑となってしまう状況が生じていた。

これらを踏まえて、以下では、空き家問題を二つに分類して、よりこの活動が推進されるためのシステム改善と、重要伝統的建造物群保存地区での空き家問題における複雑な法律の明確化すべきポイントを明らかにした。

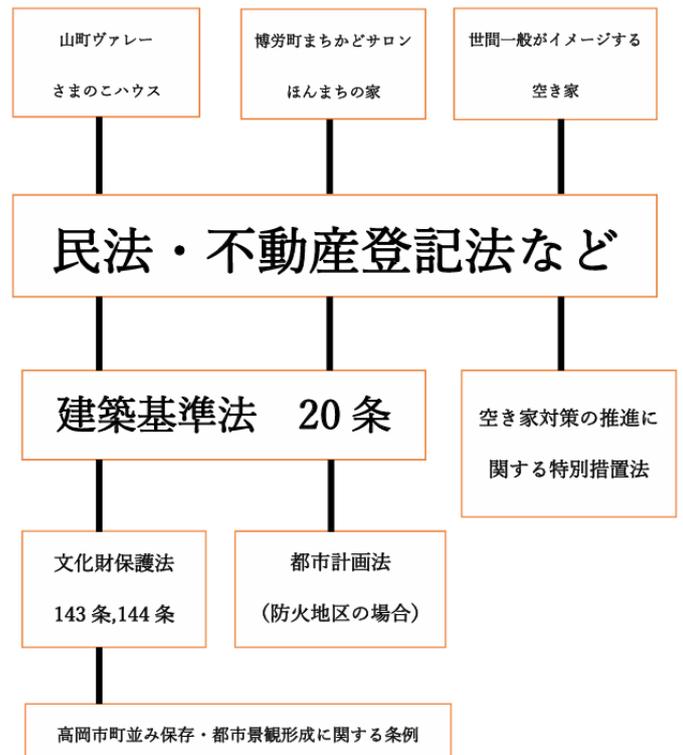


図10 関係法令の簡略図

## (2)インタビューから知見を得たうえでの提言

私たちは、今回のような特殊な空き家問題専門の窓口を設置することを提言する。窓口を設置する上で、メリットとなる点は次のとおりである。

現在、行政や民間を含めて空き家問題に対応した様々な部署は多く存在するものの、依然として多くの市民の中で、あまり浸透していないのが現状である。その為、空き家問題における窓口の設置によって、市民への新たな周知を行うべきである。また実際にお話を伺う中で、高岡市内における特殊な空き家のリノベーション事業の展開には、行政の窓口の担当分野を多く跨ぐため、責任の所在などが不明である点も挙げられた。この責任の所在が不明というのは、山町ヴァレーの清水氏が実際にプロジェクトなどを行政に認可してもらった際に経験したことだ。今回調査を行った、山町ヴァレーが特殊な空き家問題のリノベーション事例であることで一つの担当分野が責任を負うことが難しく、多くの窓口に戻されたという話を伺った。高岡市内における特殊な空き家のリノベーション事業を含めた空き家問題に特化した窓口を行政に設置することで、窓口で伺った話を基に、様々な担当分野に跨る問題を、部署ごとに振り分けて回答をすることで、回答に対しての責任を一つの部署に集中させることなく対応することが可能で、認可にかかる時間なども削減できるのではないかと考えている。加えて、セクター間の連携を推進するために、プロジェクトの主導者が信頼できる判断材料を所持している場合には、一定の目的、情報の管理に限定して、空き家の所有者の方の情報提供などを行政が行うシステムも窓口にあると良いと考えた。

しかし、窓口の設置にもデメリットがあると考えられる。特化した窓口を設置するということは、その窓口にてヒアリングを行う窓口業務に携わる方が、プロフェッショナルである必要があるということであり、高岡市内における空き家問題に跨る法律の多種多様さは留意する必要があると言える。

今回の調査で、私たちが普段では取り扱わない法律が多く見受けられた中で、複雑化された法律を明確化することは、このような活動を行う方々の第一歩を後押しできると考えている。

## 6. 課題解決策の自己評価

本研究では、高岡という町における特殊なリノベーションの事例にて、複数回の実地調査とインタビューを行った。それらの情報を基に、法的な課題の解決策の模索や、高岡市における一般的な空き家問題とは異なる課題が新たに発見できた。加えて、空き家問題といわれる大きな社会問題には、法律や法律以外を含めた緻密な問題が多く絡んでいることが分析できた。しかし、高岡の古き伝統的な町並みだからこそ、目的が明確に定まったことで、実現できたプロジェクトが既に何か所も残されていることが確認できた。この研究で得た成果を高岡市民の方々に知って頂きたいと感じた。

インタビューの中で、様々な法律や条例のクリアする項目が多く、理解し難いという声を受けた中で、本研究にて明確化した図を提示したが、ほんの一部に過ぎず、今後もこのようなプロジェクトを推進していく上で、突き詰めていく必要があると考えている。高岡で生活をした大学生である私たちも知らなかった、高岡の素晴らしい街並み拠点を知って頂くために SNS 投稿や、チラシの制作など、幅広い分野で今後も施策を考案していきたい次第である。

### 【謝辞】

本研究は、「大学コンソーシアム富山の学生による地域フィールドワーク研究助成事業」を受け、実施させて頂いた。本研究のインタビューに快くご協力くださった、山町ヴァレーの清水悟氏、さまのこハウスの加藤昌宏氏、博労町まちかどサロンの加茂輝隆氏、ほんまちの家の服部恵子氏、その他実地調査にてご案内して下さった方々に深く感謝申し上げます。