

空き家を活用した地域活性化

2年1組 山口 莉乃 2年2組 薬師寺柑奈
指導者 赤松 弘教

1 課題設定の理由

愛媛県の空き家総数は約12800戸、空き家率は18.1%となっており、愛媛県は、全国の中でも7番目に空き家率が高い地域である。その中でも宇和島市は空き家率が高く、空き家数は約8450戸、空き家率は6.9%となっており、現在空き家は深刻な問題となっている。そこで、空き家問題を解決することで、人口増加だけでなく経済活動の増進など、地域活性化にもつなげられるのではないかと考えた。

2 仮説

宇和島市の空き家の半数である約4000戸に、二人家族（月に32万円の生活費と仮定する）が住み始めるとする。そうすると、一か月で約12億8000万もの生活費が宇和島市の経済活動に流れることになる。よって、空き家を解決すると経済面も含めて、地域活性化につながるのではないかと考えた。

3 実験・研究の方法

県外の地域が実践している空き家問題解決法や地域活性化にどれだけの影響があったのかを調べ、宇和島市での地域活性化への貢献度を考察する。

4 空き家を活用して地域活性化につながった事例

(1) 尾道市の空き家再生プロジェクト

NPO 団体が昭和初期に建てられた古い空き家民家の建築的な価値を再評価し、空き家をアートや店舗、ギャラリーの場として活用し、地域活性化に成功した（表1）。

表1 尾道市の人口の推移

尾道空き家再生プロジェクト	
尾道市総人口（2010）	147755 人
尾道市総人口（2020）	134506 人

(2) MAD City プロジェクト

地方都市である松戸市駅前の半径500メートルのエリアを中心として、賃貸なのに改装可能な物件や、原状回復不要といった物件などちょっと変わった賃貸物件を取り扱い、地域活性化に取り組んだ。実際にプロジェクトを開始して、10年間で総人口が10250人増加した（表2）。

表2 松戸市の人口の推移

MAD City プロジェクト	
松戸市総人口（2010）	469881 人
松戸市総人口（2020）	480131 人

5 提案していきたい解決法の具体例

- (1) 一軒家として提供する（人口減少の対策）
- (2) 古民家カフェ（さらに、地産地消を目指して地元の食材を使う）
- (3) アートや店舗、ギャラリーの場のような公共施設として活用（観光客の増加）

6 結果と考察

他の地域の空き家解決による地域活性化を調べてみると、人口が増加しているなどの結果が出ていた。そこで、人口増加だけでなく、そこで得られる経済収入など、空き家を解決することによる地域経済を宇和島市の場合にあてはめて考察すると次のようになる。ただし、計算は概算である。

(1) 一軒家として提供する（人口減少の対策）

家賃が50000円の6000棟を一軒家として提供した場合一か月で2億円の利益を得ることができる。

(2) 古民家カフェ（さらに、地産地消を目指して地元の食材を使う）

古民家カフェとして活用した場合、経営者には一か月の収入が150万円、支出が120万円とすると、約30万円の利益が入る。また、地元の食材を使うとしたら材料費として約45万円が地元の農家に入ることになる。仮に、100棟を古民家カフェとした場合、収入が3000万、地元農家に4500万円の収入源となる。

(3) アートや店舗、ギャラリーの場のような公共施設として活用（観光客の増加）

週3回の展覧会の入場料を500円とし、1日100人来場したとすると一か月で60万円利益を得ることが出来る。仮に10棟とすると、600万円の収入となる。

以上のことから、約8450戸ある空き家のうち約72%（借家6000棟、カフェ100棟、公共施設10棟）を稼働させることができれば、目算であるが、1か月で2億8100万円、1年間で33億7200円の収入増となる。その人たちの経済活動における効果を考えると、1年間で約200億円ものお金が宇和島市に入ることとなる。したがって、経済状況も良くなり、新しい雇用も生まれ、人口も増え、地域活性化につながる。

7 まとめと今後の課題

空き家を解決することで、概算でも年間に、約200億円ものお金が宇和島市に発生することがわかった。したがって、空き家を解決することが宇和島市の経済の回りをよりよくするという結果が得られた。経済面、人口面など、少しでも空き家を解決した方が地域活性化につながることは明らかだ。これからは空き家を解決しようとする姿勢が大切だと思う。しかしながら、宇和島市に魅力がなければ、移住者は増加しない。そこには行政の力はもちろん必要になる。しかしながら、住民である我々が宇和島市の魅力を再認識し、それを伝え、よりよくする活動を起こす必要がある。市や町、住民、関係機関が協力して、宇和島市の人口変動も交えながら空き家と地域活性化について考えていきたい。

参考文献

- ・全国空き家管理ナビ
<https://akiya-kanri.biz/>
- ・愛媛県庁 HP 愛媛県の空家対策等について
<https://www.pref.ehime.jp/h41000/akiya.html>
- ・新居浜市 HP 空き家対策について
<https://www.city.niihama.lg.jp/soshiki/kensido/akiyataisaku.html>