

空き家活用による地域活性化に関する日韓比較

奈良県立大学 地域創造学部 コミュニティデザインcommons 神吉 優美
東明大学(韓国)建築デザイン学部 建築学科 金 弘 己

1. はじめに

空き家が年々増加しており、社会問題化している。マスコミで空き家「問題」としてとりあげられ、マイナスな病巣として捉えられることが多い。2015年には、空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、空き家条例を制定する自治体も増えてきており、その対策に国や地方自治体が乗り出した。一方、空き家を積極的に活用して社会が抱える問題に対処したりまちづくりにつなげたりする事例も増えてきており、空き家を「問題」として捉えるだけではなく、「活用できる資源」として捉える発想の転換も必要であろう。

空き家の増加は日本に限った問題ではなく、隣国韓国においても近年注目されている。2016年2月、釜山市役所建築課職員および東明大学教員とともに、空き家を積極的に活用してまちづくりにつなげている国内の先進事例（東京都豊島区・長野市善光寺門前町・尾道市など）を視察したが、日本と韓国の不動産システム等が違うことから¹⁾、日本での空き家活用の方策をそのまま韓国に適用できない面もあることが把握された。

今年度は、①高い高齢化率・低所得者率・老朽建物率・空き家率という問題を抱えており現在セトウルマウル事業が行われている釜山市南富民洞と②アートによる地域活性化の先進事例である釜山市甘川文化マウルの2つの地域における空き家活用を含めた地域再生事例について報告する。

2. 調査方法

(1)釜山市南富民洞エリアにおける調査(2016年12月)

- ①南富民洞エリアの視察
- ②釜山市西区役所建築課都市再整備担当・金卿勲氏、東明大学教授・李光国氏、マウル活動家・李水晶氏に対してヒアリング調査を実施した。

(2)釜山市甘川文化マウルにおける調査(2016年12月)

- ①甘川文化マウルの視察
- ②地域住民2名(地域住民が運営するショップの店員)に対してヒアリング調査を実施した。

3. 釜山市南富民洞エリアにおけるセトウルマウル事業

(1)対象エリアの概要

- ・面積：53,525㎡
- ・人口：1,286人
- ・世帯数：683世帯
- ・高齢化率：25%（釜山市の平均：13.3%）



写真1 狭く急勾配な路地

- ・年少人口(19歳未満)率：12.4%（釜山市の平均：17.3%）
- ・不法占拠率：27.8% ・空き家：94軒
- ・コミュニティ：李教授曰く、「一般的に韓国では引っ越しが多くコミュニティの結束が弱い。しかし、このエリアでは長く住んでいる人が多いので、他に比べるとコミュニティの結束は強い。」しかし、「若い人はもちろんのこと、年寄りも仕事に出ている人が多い。昼間は人がほとんどいないため、活動への参加を促したり、意見を集約したりするのが難しい」ことをマウル活動家である李氏は課題としてあげている。

（2）南富民洞エリアにおけるセトウルマウル事業の概要

①セトウルマウル事業の概要

セトウルマウル事業は国の事業である。インフラ未整備率・高齢化率・空き家率等から、住環境に問題を抱えるエリアが全国で30か所選定され、その内の4つが釜山市内にある。そのひとつが今回の調査対象である南富民洞である。南富民洞エリアにおけるセトウルマウル事業の期間は、2016年～2018年の3年間である。

これまでの環境改善事業は行政主導で進められてきたが、セトウルマウル事業では住民主体が原則であり、自治体担当者は「そのため事業進捗の時間が読めない」と話す。また、ハード整備が中心ではなく、ソフト整備に比重を置くことも当事業の特徴である。

②住民組織の立ち上げとマウル活動家

韓国には日本の町内会に当たる組織はない。この事業を進めるにあたって、2016年に住民協議会が結成された。2017年にはマウル運営委員会を作り、その中に3つの部会を立ち上げる予定である。

また、韓国ではマウル活動家と呼ばれる専門家がいる。まちづくりを行う際、その地域に入り込み、地域住民同士をつなげたり、地域住民の意見を集約したりする役割を果たす。情報の伝達や意見の集約そして組織づくりにおいて、マウル活動家が果たす役割は大きい。

③ハード面の計画

当エリア内の道路は狭隘であり、車両が通行できない。先述したように、セトウルマウル事業はソフト整備が中心となるが、地域住民から道路整備の要望が出たため、エリア内の道路を拡幅して幅員6mの道路を整備し（総延長310m）、その道路に面してコミュニティセンターを建設する予定である。また、スレート屋根の修理も事業の対象となっている。

④ソフト面の計画

住民大学の開催、仕事の支援（石鹸作りと販売、大工技術の習得等）、カフェの運営（新設するコミュニティセンター内にカフェの設置）等が計画されている。

事業期間が終了すると行政は手を引くため、まちづくりを継続するためには住民の教育・啓発と組織づくりが求められる。そのため2016年に「住民大学」という8回連続の講座が開催された（図1）。東明大学教員がコーディネーターを務め、各回約20名の住民が参加した。2016年の住民大学はエリア内全住民が対象であったが、2017年は対象を絞ったリーダー養成講座の開催が予定されている。

1. 顔合わせと事業の紹介
2. この町の宝物を探そう
3. この町の未来図を描こう
4. 先進事例の視察
5. 空き家の活用を検討しよう
6. 未来のコミュニティづくりに向けて
7. 仕事を作ろう
8. 修了式

図1 住民大学のプログラム

⑤空き家活用の基本方針とそのプロセス

現在、地域内に94軒の空き家がある。状態の良い空き家は修理して、共同生活ホーム、賃貸住宅、高齢者の憩いの場、コミュニティセンターとして活用し、状態の良くない空き家は撤去して小公園、駐車場等として活用することを基本方針としている。空き家活用のプロセスについて、以下に示す。

〈空き家の現況調査〉

建ぺい率・容積率・老朽度・所有者・不法占拠か否か等について調査を実施する。2016年に目視での調査を実施した結果、利用可能な空き家が42軒、利用不可能が52軒であったが、今後、詳細な現況調査を実施する予定である。

〈空き家の現況分析〉

現況調査の結果に基づき、活用できる空き家と撤去すべき空き家を選定する。

〈空き家活用の具体化〉

空き家のうち、不法占拠でかつ状態の良いものを優先的に活用する。どの空き家をどのように活用するのかについて具体的な計画を立てる。

今後、住民で組織するマウル運営委員会が空き家を修理し活用された建物や新設の建物そして公園等の運営を担うことになっている。そのため、住民の組織化やリーダーの養成が必須となっている。

4. 釜山市甘川文化マウルにみる地域活性化と地域住民の取り組み

(1) 対象エリアの概要

甘川洞は釜山の特徴でもある斜面住宅地のひとつである。急傾斜の山肌に沿って住宅が密集しており、道路は狭隘でかつ階段が多いため車両でのアクセスができない住宅が多い。元々は太極道という宗教の信徒たちが集団で暮らし始めたのが村の発祥であり、その後、朝鮮戦争時に避難してきた人々が暮らすようになった。

2009年にアートプロジェクトがスタートした。一連のアートプロジェクトでは、道路脇にアート作品を設置し、家の壁面に絵を描き、空き家にアート作品を展示する等、エリア内にアート作品が点在している。また、空き家にアーティストが移り住んできて、制作活動に勤しんでいる。今では甘川文化マウル（村）と呼ばれる新しい観光名所として注目を集めている。2年前にはカフェが一軒しかなかったが、今では多くの飲食店が軒を連ねている。

(2) 地域住民による取り組み

甘川文化マウルは、元々観光地ではなく、普通の住宅地であった。大勢の観光客が押し寄せるようになった今、地域住民が中心となりグループを結成し、新たな取り組みが行われている。

- ①地域企業事業団：地域住民が生産したものや移り住んできたアーティストの作品を販売する店舗・カフェ・レストランの運営
- ②生活改善事業団：地域企業の運営収益金を活用した家の小規模な修理の実施
- ③広報：甘川文化地域新聞の発行(毎月2,000部)
- ④民宿事業団：ゲストハウスの運営と高齢者向けランドリーサービスの実施
- ⑤ボランティア団：まちや作品の解説をするボランティアガイド

これらのグループで甘川文化村住民協議会を結成し、地域の課題に取り組んでいる。

地域企業団が運営するショップで働く女性によると、地域企業団が運営するショップ・カフェ・レストランは地域住民の雇用の場としての役割を果たすだけでなく、ゴミ袋を一人当たり10枚、1万ウォンの塩を世帯あたり1袋配付したり、老人のためにバスを購入したりする等、運営収益金を地域住民に還元している。



写真2 壁面や屋上のアート作品



写真3 地域住民が運営する店舗



写真4 急こう配の階段が続く



甘川文化マウルは住民たちの居住空間です。
大声を出したり、家を覗いたりするのはやめてください。
また、写真撮影の時には住民の生活を侵害しないように
注意してください。

写真5 甘川文化村住民協議会による案内板

5. まとめ

甘川文化マウルでは、空き家にアート作品を展示したりアーティストに移り住んでもらったりして空き家を活用しており、また南富民洞では今後空き家をコミュニティ拠点施設として活用する予定である。いずれの地域においても、空き家活用を含めた地域再生事業において、運営を主体的に担う住民組織が必要であり、甘川文化マウルでは既に複数の住民組織が結成され、それらのグループで住民協議会を構成して、地域の課題に取り組んでいる。また、南富民洞においても、住民の組織化に向けて動き始めている。

来年度は、甘川文化マウルにおいて、住民グループ組織化の経緯、活動内容および現在抱えている課題等について調査する予定である。

〈注釈〉

- 1) 住宅を借り上げてリノベーションしてテナントにサブリースする事例を東京都豊島区で見学したが、韓国ではサブリースが法律で禁止されている点や、日本では賃借人が賃貸住宅の内装に手を加えることがほとんどのケースで認められていないが、韓国では一般的に認められてる点等、不動産システム上の違いが把握された。

〈参考文献〉

- 1) 『南富民南山マウルマスタープラン・南富民洞セトウルマウル事業（社会経済分野）』、釜山広域市西区発行、2016年