

## 既存の建物等を活用した地域の再生

共立女子大学 建築・デザイン学部建築・デザイン学科 教授 高橋 大輔

### この講義について

最近「空き家」という言葉も社会に受け入れられ、良くも悪くも注目されるワードとなってしまった。空き家活用とはいうものの、人口減少と共に空き家は増え続けるわけで、この問題を根本的に解決するためには産業構造や社会制度を変えなければ意味がないことは周知の通りである。

私がこれまで市町村アカデミーで行ってきた講義では、自治体職員が主体となって動くケースを想定し、建築やまちづくりを専門としなくとも受講生が地元を持ち帰って実践できることを中心に話題提供を行ってきた。内容としては数多くの空き家活用事例を参照しつつ、演習課題では受講生自ら設定した実在する空きストック等を対象に、ハードからソフトまで地域コミュニティを醸成させるための仕組みについて5～6名のグループでプレストしながら、最終的にひとつの企画提案としてまとめ、プレゼンテーションするような形である。

修了生のなかには、試行錯誤しつつも地元でそのような取組を実現させた方もおり、こちらとしては嬉しい限りである。

私は研究室の学生たちと共に、東京都大田区や調布市をはじめ、長野県や鳥取県において空き家を改修するだけでなく、地域を巻き込み、コミュニティを醸成しつつ、その空き家を活用するマネジメントを長年行っている。依頼主は自治体・NPO法人・民間・個人とさまざまであるが、目指すべきゴールは空き家の利活用手法の実装と自走であり、空き家を活用する人々が自走できるまで、どのように伴走していくかが私たちの役目であると考えている。

現在、私たちが行っている空き家利活用プロジェ

クトの中でも大きなものは、東京都調布市と鳥取県西伯郡南部町のふたつであるが、前者の場合は定住というよりは地域活動の場として、後者の場合は移住・定住者をターゲットとした空き家活用が主たる目的であり、両者の空き家の発生要因や流通状況、空き家利活用の手法だけでなく、空き家そのものに求められるハード面でのスペックも異なっている。前者ではコミュニティを醸成させるためのソフト面におけるサポートが非常に重要になり、行政だからこそ力が発揮できる場でもある。

ここでは市町村アカデミーの講義の中でも長く話してきた、大田区をはじめ、筆者がまちづくりプロデューサーとして関わっている調布市での取組を中心に空き家の利活用について解説したい。

### 地域に埋もれた空き家とコミュニティの再生

私たちが本格的に空き家利活用に取り組みはじめたのは2014年であり、大田区が空き家活用相談窓口などを設置した時と重なっている。2000年頃から私自身が設計や計画に携わった郊外住宅地にある小学校の空き教室増加に伴う活用方法の提案や、病院の待合空間が高齢者のコミュニケーションの場になっているために改装するケースが多くなり、新しい建築をつくるだけがこれからの設計者ではないと、地域における居場所構築にも積極的に関わっていこうと決めた時でもあった。

知人から築約60年の廃墟のような住宅を何とかしたいと相談を受けたのが2013年である。JR蒲田駅から徒歩約15分、東西南北を住宅やアパートに囲まれ、南側に庭を持つ敷地面積133.98㎡、延床面積52.42㎡の木造平家の小さな住宅、しかも未接道である(図1)。現在であれば特定空き家に指定されることは確実であるが、この住宅のオーナー



**高橋 大輔 (たかはし だいすけ)**

共立女子大学 建築・デザイン学部 建築・デザイン学科 学部長教授  
 一級建築士、博士 (工学)  
 mt2A 松下・高橋アーキテクト共同主宰  
 調布市まちづくりプロデューサー  
 東京電機大学大学院博士後期課程修了  
 国立小山工業高等専門学校建築学科助教授を経て  
 2007年4月より現職

主な著書

2002 (平成14) 年「建築・都市計画のための空間計画学」井上書院  
 2011 (平成23) 年「建築・都市計画のための空間の文法」彰国社  
 2017 (平成29) 年「小さなまちづくりのための空き家活用術」建築資料研究社  
 2019 (令和元) 年「通りからはじまる"まち"のデザイン」建築資料研究社  
 2021 (令和3) 年「住まいの百科事典」丸善出版 など

は建築写真家ということもあり、何とか再生させたいといろいろな伝手をたどって相談したものの、未接道であるがゆえに新築は不可能であり、引受先探しに難航した。そこでフルリノベーションという方法で私の研究室と大手デベロッパーで手を組み、その後の活用方法も視野に入れ、実験的な改修を行った。敷地の接道幅は約90cm、隣家の横の細長いアプローチを通してアクセスしなければいけないため、前面道路から建物を見ることができず、奥に住宅があったことを竣工後に知る近隣住民も多かった (図2)。

オーナーに竣工後1年間はこの建物の存在を少しでも近隣に知ってもらい、借主が現れることにつながればと、地域に開く社会実験を研究室で行う機会をいただいた。研究室で行うだけでは地域の協力も得られにくいと考え、以前から私たちの活動に賛同していた株式会社大田まちづくり公社に協力を依頼したのである。地域の居場所のこけら落としとして沖縄県立芸術大学の卒業生による彫刻作品展を開催し、近隣への挨拶を兼ねたチラ

シ配布などを行ううちにフラリと立ち寄ってくださる方が増え始め、イベント開催時以外は保育園の園児や高齢者の散歩途中の休憩場所としての役割も果たした。

その中で子育てママの居場所がないといった地域の悩みなども聞くことができ、未就園児と親が集う場所としての役割や地域でハンドメイド作品を作っている方々がマルシェを開催し、入場制限が必要なほど大盛況になるなど、地域の居場所として着実に認知されるようになった。

その後も大田区、大田まちづくり公社と区へ寄



図1 改修前の蒲田の空き家

今であれば特定空き家間違いなしの状態であった

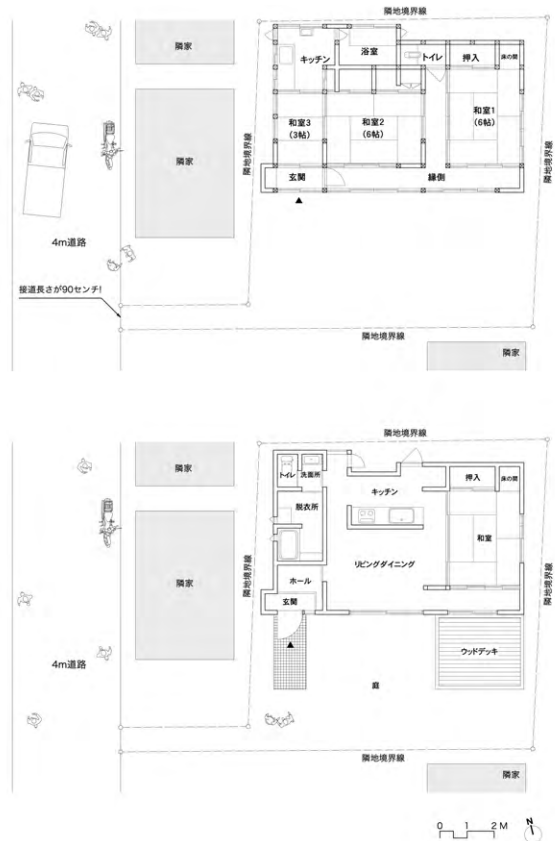


図2 改修前 (上) と改修後 (下) 平面図



図3 沖縄県立芸術大学彫刻展



図4 大盛況だった地元のハンドメイド作家によるクラフトマルシェ

付された一軒家を「シェアスペース多摩川」と名付けた地域活動拠点として整備し、地域住民に積極的に活用された。コロナ禍でやむなく閉じることになったが、空き家を地域拠点として活用するためには、地域コミュニティとの関わり合いの重要性や、地域をよく知っている行政との協働作業が非常に重要であることをあらためて知った。

ここで得た知見が現在の調布市や鳥取県西伯郡南部町の活動において役立っている。

### 調布市空き家エリアリノベーション事業

調布市は、新宿副都心から約15km圏内に位置する、人口約23.9万人の都市である。市の中央部を

東西に京王線が走り、これに沿うような形で市街地が形成されている。市の中央部に位置する京王線調布駅は新宿から特急を利用した場合、約15分であり、通勤通学の利便性が高い。さらには寺社仏閣も多く、古くからの寺社や武蔵野の自然も残っており、市の北側には東京都の植物公園の中で一番古い都立神代植物公園がある。このように都心への近さと自然や文化資源の豊かさから住宅地として発展してきた。調布市の場合、空き家が急激に増加するということは考えにくいですが、ベッドタウンとして発展してきた背景からも、高齢化率が高く、築年数の古い戸建住宅の多いエリアは将来特に注意すべき地域である。市も空き家ワンストップ相談窓口の開設や空き家等対策推進協議会の設置などに取り組んでおり、それは他の市区町村とほぼ同じと言ってよいであろう。空き家を地域コミュニティの拠点として活用したいという利活用希望者の登録は少しずつ増えているが、物件登録数は2024年1月末現在0（ゼロ）であり、今後どのようにマッチングしていくかが課題である。

都市部で民間事業者が空き家を利活用するのはともかく、自治体が主体となって動いていくためには、まず空き家やその地域の状況把握をしっかり行うことが必要であろう。

そこで空き家が顕在化する前に「未病」として対策することが重要な段階であると考え、2017年から次の2つの活動を行ってきた（図5、6）。

#### ①空き家率の高い地域の特性を読み取ること

研究室の学生や住宅課職員、社会福祉協議会とともに、地域住民の協力を得て空き家率の高いエリアの高齢化率やコミュニティの成熟度などを調査し、市の北側にある1970年代に発展した



図5 模型を使って地域住民との空き家情報の共有  
模型上でそれぞれが自宅を起点にして、空き家の可能性が高い建物の情報を共有する



**図6 都市部のスーパーにも高齢化の波が来る**

地域の高齢者にとって唯一の買い物の場所であったスーパーも店主たちの高齢化で最後の店舗が残るのみとなり、最終的にはこのスーパーが閉店してしまった

住宅地において地域の居場所となる空き家を探すべきであると判断した。

## ②空き家の情報共有と活用に対する理解を地域住民に得ること

地域の読み取りの後、公民館を会場とし、模型を使った地域住民との空き家情報の共有や、空き家を相続する可能性の高い世代や子どもたちを対象にした建築ワークショップの開催、空きストック活用の勉強会など、地域への空き家対策の啓発活動を行うことで、空き家活用に対する理解を深めてもらうための下地づくりを長く行ってきた。

これら2つの活動は市民からの信頼が厚い行政チームがいるからこそ可能なのである。

## 空き家活用を実装する

これらの活動を経て動き始めたのが、2020年に東京都から採択された「調布市空き家エリアリノベーション事業」である。これは高齢化が進んでいる住宅地を対象にしながら、社会実験的に空き家を地域の居場所として活用し、多世代による地域コミュニティの醸成を図ることを目的としている。2020年度から2023年度までの3年間、私と同じく調布市まちづくりプロデューサーであり市内在住の建築家・菅原大輔氏、調布市住宅課の職員とともに、空き家啓発イベントの企画・運営、空き家の掘り起こしから空き家利活用事業者の選定、空き家で開催されるイベントや事業運営のサポートなどを行ってきた。2年間は空き家活用のハード・ソフト両方からのさまざまなケースについて、地域住民らと先行事例を学びつつ、地域の価値を高めていくための情報発信や地域住民とのワークショップを重ねることで、空き家活用の実現に向

けて模索してきた。

この事業が始まったものの、市内には空き家所有者の利益志向性が高く、建物の状態も良好なものが多い。よって、不動産業者と所有者のマッチングが市場で起こりやすく、民間事業者による流通が当たり前である。その中から社会実験に使えるような空きストックや空き家を検討するものの、規模や賃料、改修や確認申請の必要性など、こちらが望む条件に見合うものが簡単には見つからなかった。これが大きく進展したのは2021年の秋である。市が2021年8月に行った市内の空き家所有者に対する意向調査の結果から、対象エリアにおける「所有者の利益指向性は低いが建物の状態が良好である」物件をいくつか抽出し、自治会をはじめとする地域コミュニティの状況などを把握した上で、こちらの条件に見合う物件の所有者に対して、まちづくりプロデューサーが家賃の交渉などを行い、ようやく念願の契約を結ぶことが出来た。

年間の家賃を市場流通額よりかなり低く抑えられたのは、所有者が「なんとなく」空き家になっている状況と、行政チームがサポートしていることに対する所有者の絶対的な信頼感である。

このように行政が中心となって空き家を地域資源として活用するためには、物件が空き家になっている状況を把握することが重要である。空き家の状況を大きく分けると、**図7**のようになる。第1象限は市場で流通し、第2象限は市場流通させるには改修が必要、第3象限は特定空き家の可能性大となれば、今回のように第4象限が地域資源の可能性として最良の選択といえ、そのためには空き家の物理的な状況把握だけでなく、所有者の意向を把握することも必要となる。

## 事業者選定を疎かにしない

次はこの空き家を地域の居場所として運営するための事業者選定である。形だけの事業成立に焦り、近隣の住民に軽い気持ちで運営を任せるといったことがあってはならない。市民に潜在しているプレーヤーを探し、伴走しながら育てることは、未来の種を蒔くことにもつながる。ハードがあってもソフトがないのでは空き家の活用とはいえない。両輪がきちんと動くことによる空き家活用であるし、地域資源となり得るのである。絶対にこのプロセスを軽視してはいけない。

ここでは、私たちプロデューサーチームと行政

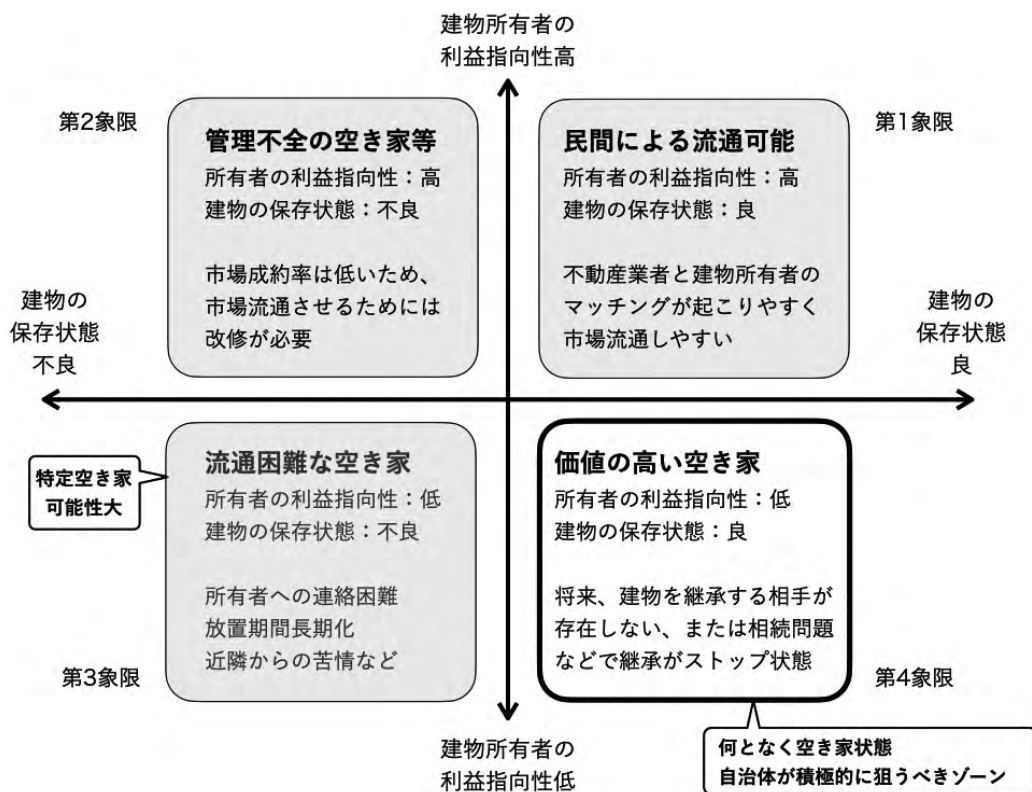


図7 所有者の利益指向性と建物の保存状態の関係を示すマトリクス

チームが事業者をコンペで募り、1次審査は書類選考、2次審査ではコミュニティづくりの専門家や都市銀行の金融コンサルタントを審査員とした。空き家活用期間が実質1年を切っているため、ここをスタートアップの場として短期間で実装し、事業期間終了後に同じ場所もしくは市内の別の空き家で地域の居場所を展開できるビジョンと力量をもった方を選定したいということから、募集要項や審査のハードルをあえて高く設定した。審査のポイントは①新規性、②事業の継続性、③地域活動との連携の3点である。コンペの応募期間は1ヶ月であり、明確なビジョンと実現性を予め準備しておかないことにはエントリーできないものであった。1次審査のエントリー数は3チーム、そのうち1チームは要項の基準を満たしておらず失格となり、プレゼンテーション審査に進んだのは2チームとなった。ひとつが、オランダのデザイナーがプラスチックのアップサイクル方法を考案しノウハウを無料で公開するプロジェクト「プレシヤスプラスチック」に興味を持った太田風美さんが手がける「pebbles (ペブルス)」である。回収したプラスチックごみを専用のシュレッダーで粉碎し、熱で新たな形に成形して再生プラスチック製品へと生まれ変わらせるものである。プラス

チック資源の回収ステーションとしての役割と加工作業や販売を行う拠点である。もうひとつは、西村達也・愛子夫婦によるアートユニット「minglelingo (みんぐるりんご)」であり、絵本やイラストなどのアート作品の制作や、子ども向けのワークショップなどを行ってきた。自宅兼アトリエの一軒家を持ちたいと考えていたところ、このコンペを知り、その足がかりとしてエントリーしてきた。子どもから大人まで参加できるワークショップの開催やアート作品販売を実現させる場所である。2チームとも短期間での実装可能性と実現性を十分に満たすものであり、両者が事業者として選定されることとなった。さらに2つの事業者のスペースに挟まれるように、中学3年生の熊谷大輔さんが運営してきたまちライブラリー「Our living room Cafe」も併設され、ここに来る人たちが2事業者の活動を知り、広めるといった相乗効果も生まれるようになった。

### お金は大切

「富士見BASE」と名付けられた空き家は、2022年6月から週3日オープンすることになり(図8、9)、定期的なイベントを開催することもある。地域住民だけでなく近隣市区からも人々が訪れる



図8 富士見BASE外観

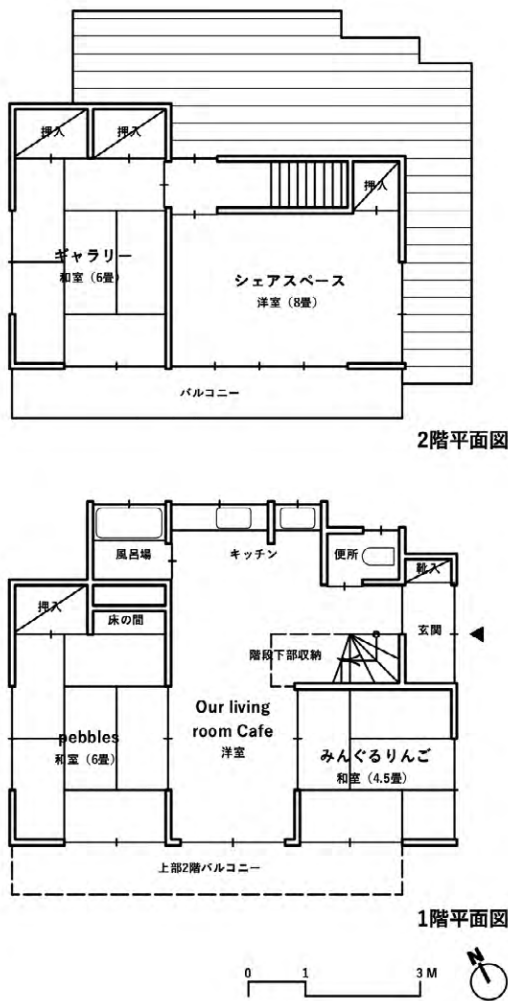


図9 富士見BASE平面図

普段の活動は1階がメインとなる

地域の居場所として動き始めた。所有者の事情もあって2023年3月にやむなくクローズとなってしまうが、最後まで事業者・プロデューサー・行政がフラットな立場で活用の問題点や解決策を定期的に議論してきた。避けて通れなかったのがやはり「カネ」の問題である。耐震改修の必要がない、状態の良い空き家とはいえ（家財道具などがすべて撤去されていることが前提である）、築年数

がかなり経っているケースが多いため、細かい部分の修理などで費用が発生した。不要品を譲ってもらう、事業者同士で購入することで今回は解決できたが、実際には電気の容量変更、照明器具の設置、キッチンやトイレなどの水道設備、エアコン設置もしくは増設、子どもや高齢者が使うような2階建ての場合には手すりの設置などが必要となる場合が多く、今やWi-Fiの設置は当然といえよう。

調布市の場合は富士見BASE以外でも想定されるケースを考え、2023年度から地域の活動拠点づくりを通じたエリアリノベーションの推進を図ることを目的とする空き家の機能維持もしくは向上のために行う改修工事に対象工事費の5分の4以内（上限50万円）を補助する制度を始めた。補助される工事費はそれほど多くないが、制度を利用することで空き家を使いたい人が借り、修復しながら使うことで借りる前よりも美しくなり、所有者にとっては、借り手が付かず、何となく空き家にしていたものが固定資産税程度で借りてもらい、修復されることで美しくなり、後に市場に流通する可能性が高くなるわけである。

「富士見BASE」は現在、飛田給の空き家に移転し「トビバコ」として、事業者たちはこれまで培ったノウハウを活かし、自走をはじめた。この場所は、富士見BASE以上に地域住民をはじめとする沢山の方々によって積極的に活用されている。

## 最後に

行政だからこそできる空き家活用は大きくジャンプせず、小さく地道に続けることから始めることではないだろうか。メディアで報じられているような華やかさには欠けるかもしれないが、これが滋味になり、地域の魅力や住民の愛着へとつながっていくはずである。私はこれからも行政の空き家活用の可能性に大いに期待するとともに、修了生の各地での活躍を切に願っている。

## 【参考文献】

- ・高橋大輔ほか編著（2017）『小さなまちづくりのための空き家活用術』建築資料研究社
- ・高橋大輔ほか編著（2019）『通りからはじまる“まち”のデザイン』建築資料研究社
- ・高橋大輔（2023）「ICTツールを用いて調布市と南部町における「空き家活用」の可能性を探る」『大学教育と情報』2023年度, No.1, pp.26-27, 公益社団法人 私立大学情報教育協会