

# 日本における空き家・中古建造物の再生・利活用の研究

—街並み・文化遺産・地域活性化の挑戦事例の考察—

鎌田 清子

**抄録：**日本の古の都として1200年以上の歴史を有する京都市では明治維新時以降人口の急激な減少、空き家増加、都市・街並みの荒廃を招いた経験を有する。天皇遷都に伴い企業の移転・流出が主因であった。必然的に古い町家、古い住宅ほど空き家、空室が増加した。日本人の住宅の原点であった「京町家」は維持管理者を失うと一層劣化、荒廃が加速する。市はこの伝統文化を補修しながら保存する手法に挑戦して、徐々に成果を出し始め国際的観光資源化に成功してきた。人口高齢化、過疎化の進む四国、長野県など山間地域においても20代の若い世代が空き家の再生・活用法を模索し、地域再生、移住人口の増加に寄与している。具体的な再生事例を紹介しながら、地域に住む市民の協力を得ながら外国人向けの観光資源、若い次世代の人材育成拠点、地域住民の交流センターなどに活用する政策手法を考察する。全国的に空き家・中古建築が増え、産業廃棄物とみなし取り壊し・撤去費用の税負担のみが議論される中で、再生・利活用の新しい可能性を考察している。

**キーワード：**空き家条例、再生工事費基金、文化交流拠点、クラウドファンディング、工事費補助金

## 1. はじめに

日本では2005年（平成15年）を機に全国的に空き家・空き室が増加に転じた。日本全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%にのぼる。内訳は約5割が賃貸用住宅、約4割が個人住宅で占めている。人口減少、高齢化による自然減、さらには最新技術のハイテク省エネルギーなど新築中心の住宅政策を背景に今後も空き家・中古建築は増え続ける。大都市はもとより、過疎地域、地方都市ほど空き家を巡る問題、防犯、防災、景観、衛生環境の悪化・不安、紛争、放火など事件の温床となりその解決を迫られている。先進国ではすでにこの問題に挑戦し、解決法を見出した国が多い中でようやく我が国でも有効な活用法、再生策を見出し「魅力あるまちづくり」が始動してきた。京都市はこの動きに先駆けて「京都プロジェクト」を立ち上げた。京町家、京都の伝統的街並み保存、人間優先の歩道拡幅改修工事、自然と共生するエコロジー環境の整備、ゴミを出さない暮らし方、和食の食文化などを世界に発信してきた。人口250万人規模の都市は1400万人超の東京都ではむつかしい改革・実験的な挑戦がしやすい環境だとも考えられる。2020年開催の東京オリンピックに向けた外国人観光客への「簡易宿泊場所」、「おもてなし」、「地域固有の文化・食文化」などを都市の再生に活かそうとしている。

一方で四国、長野県など過疎地域はもとより都市部でさえ、築後年数を経た中古建築、アパート、マンションなどに「空き家」が増えはじめた。所有者には容赦なく固定資産税、各種公共料金、町内会費、保守・修繕コストがのしかかる。本研究はこれらの社会資源を取り壊し・撤去・除却する方策以外の再利用法、有効な活用法を見出すことを目的としている。更に、修繕、改修工事費の資金調達法、所有者・相続権者に税負担の軽減、利益還元策を、観光資源の発掘、地域住民の集会所、働くシングルマザーのシェアハウス、保育所、学童保育所、子どもの安全な遊び場、身体障害者、認知

症患者のグループホームなど多様な活用法が考えられる。最大の課題は初期投資資金（改造・改修工事費用、管理人など人件費、電気ガス・上下水道負担金、固定資産税、光熱費など）の出資者確保、ボランティアを含む運営支援者、収益バランス・コストパフォーマンスなど新たな経営手法を導入しなければならない。「ふるさと投資」など新しい手法で空き家、中古不動産、さびれた町並みの再活用法に成功した事例からこれらの再生手法に共通する要因とは何かを考察し日本各地での解決に向けた提言を試みたい。

## 2. 研究の目的

- 2-1. 京都市，他の自治体の実践事例から成功させる要素を明らかにする
- 2-2. 空き家所有者の負担軽減，利益確保の支援策を明らかにする
- 2-3. 空き家再生後の周辺地域に及ぼす貢献・経済効果を分析する
- 2-4. 伝統文化・地域文化遺産の保存支援策の具体例を示す
- 2-5. 民間金融，市民による資金調達，維持運営支援施策の提言を行う

## 3. 方法

- 3-1. 京都市まちづくり推進室から得た再生・活性事例の現地視察・ヒアリング調査
- 3-2. IT 情報検索サイトからの全国的実践事例の情報収集
- 3-3. 日本建築学会などの論文・著作・文献検索

## 4. 結果の一覧

京都市では現存する伝統的な京町家 4 万 8 千件のうち 5000 軒が空き家状態で放置され，毎年 2% の割合で取り壊されている。現状は，所有者の改修計画を市民が審査し高い評価を得た再生計画アイデアに 90 万円の改修工事費補助金を助成している。しかし，改築・再生にはさらに資金が必要になるが，銀行は融資の対象とはしない。ここに大きな問題があったのである。

### 4-1. 京都市 「京町家再生アクションプラン 21」

平成 12 年 5 月市は京町家の保全・再生を促進する為の支援策として「京町家再生プラン」を策定した。現代的役割を評価し，保全・再生に関わる課題を整理し，21 項目の内容をアクションプラン 21 として取りまとめた。市は市全域に残存する京町家を把握するため，専門家・関連団体・多くの市民の協力を得て 3 度にわたる調査を実施した。その結果をもとに I，II，III 部門からなるアクションプラン 21 を策定している。（京都市ホームページ [www.city.kyoto.lg.jp/](http://www.city.kyoto.lg.jp/)）

#### I) ひと〜くらしの文化の継承・発展

- ・京町家交流ネットワークの形成
- ・京町家なんでも相談システムの整備

#### II) 建物〜空間の文化の継承・発展

- ・適切な改修などを支援する
- ・改修工事なるほど手引きの整備
- ・モデル事業を通じた改修の情報発信
- ・公的な融資制度による改修工事の普及

- ・京町家を維持・継承するための建築行為を可能とする方策の検討
  - ・京町家基金創設の検討
- Ⅲ) まち～まちづくりの文化の継承・発展
- ・地域まちづくりの促進
  - ・地区単位での整備手法の検討，都心景観の保全・再生方策の検討
  - ・都市型観光の促進
  - ・新事業創出や商標振興などに向けた京町家活用策の検討

#### 4-2. 京都市「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクトの概要

「京都市空き家の活用・適性管理などに関する条例」を平成 25 年 12 月 20 日に施行した。京都市が強みとする地域力を活かした空き家活用を促進するため，空き家を資源として活用するアイデア，計画案を募集し，公平に審査した結果一定の条件を付けて改修費用の一部を助成する。これをモデル・プロジェクトとして広く公開する事で啓発・波及効果を期待している。

改築計画は (1) 特定テーマ：毎年テーマが変わる (2) 自由テーマの 2 種類で募集する。

(1) で採択された計画案には必要予算の 80% を限度に最大で 500 万円を助成する。

(2) で採択されたプロジェクトは 2 軒以上の空き家を活用した場合，最大で費用の 80%

500 万円。再生する空き家が 1 軒の場合は最大 200 万円が助成される。

- ・応募条件：ア. 公共性があるもの イ. 自主的及び継続的に行われる京都にふさわしい空き家利用・活用の先進的事例となるもの
- ・事業期間：提案したモデル・プロジェクトを実施する為の初期整備が，採択後から平成 29 年 3 月中旬までに終了することが明記されていること。
- ・応募資格：ア. 地域の自治組織，商店会
  - イ. 市民活動団体などでアと連携がはかれる者
  - ウ. 上記ア，イ以外で，アと連携を図り，社会貢献などの目的をもって京空き家再生モデル・プロジェクトを実施しようとする団体など

10 年以上継続する意思があること，政治を目的としない事，暴力団排除条例に該当しない事が付記されている
- ・対象物件：改修・再生工事の対象となる条件は
  - ア) 市内の区域内の空き家（平成 27 年 5 月 1 日以降，1 か月以上空き家）である事
  - イ) 戸建て・長屋建て住宅である事
  - ウ) ホームページへの掲載など，市の広報において事例として建物所有者，補助金申請者が了承する事
  - エ) 当該補助金以外の国，地方自治体から各種補助金を受けていないこと

補助対象工事など： ア. 台所，浴室，洗面所，便所の改修

  - イ. 給排水，電気，ガス設備の改修
  - ウ. 壁紙又は床の仕上げ，内装工事
  - エ. 屋根又は外壁などの外装の改修
  - オ. 耐震性を向上させる工事
  - カ. 家財の撤去
  - キ. ほかに市長が必要と認めるもの

・建築関係法令に適合すること、耐震改修も補助の対象となること

その他の条件：

- ・建物・土地所有者の了解を得ている事
- ・団体などのHP、ブログ、SNS、チラシ、リーフレットなどを用い、モデル・プロジェクトの進捗状況や活動状況を継続的に情報発信する事
- ・京都市、関係機関の取材に協力する事
- ・平成 28 年度に開催予定の報告会で発表する事

上記に該当する計画案は審査委員会にて1次、2次審査を受け、市民参加型公開プレゼンテーション審査を通じて決定に至る。全審査の通過者は初期整備工事などの補助金の交付申請を行う。補助金交付決定通知書の受け取り後から、改修工事に着手する。施工を担当する施工会社（市内に本店、主たる事業所を置く法人など）にも条件が課せられ、対象経費の可否などが厳しく規定される。

著者は2015年11月下旬、上記補助金を受けて改修工事後、1軒丸ごと昔のままに再生させて外国人家族・グループに旅館として提供する物件、中庭をはさみ2軒の町家をつなげ若手アーティストの制作アトリエ兼ギャラリー、店舗、多目的教室、喫茶ホールに改修し文化的発信基地として活用している物件などを視察し、再生後の活用状況を確認してきた。築100年に近い古い木造建造物の再生には専門家の再生技術と資金が必要とすることを実感している。

#### 4-3. 京町家クラウドファンディング基金創設

財団法人京都景観・まちづくりセンターが平成17年「京町家まちづくりファンド」を創設し、広く寄付金を集め始めた。この活動を基に2015年2月市が1000万円を出資し、広く市民から小口投資で必要とする資金を集める「クラウドファンディング」を開始した。基金運営は市、国からの補助金を受けるが運用は市外郭団体【市景観・まちづくりセンター】が担当する。

所有者、事業者は再生事業計画案をセンターに提出する。京町家保全の内容、計画の採算性を調査し、出資者を募集するべき計画案を厳選したうえで金融商品取引事業者に委託する。インターネット上で個人出資者に呼びかけ、必要な資金額を集める仕組みである。

個人の出資者には出資額に見合う配当や特典を用意する。反面、事業が失敗すれば配当はなくなるリスクもある。

2015年以降はクラウドファンディングで外国人向け簡易宿泊所、旅館、物販店、美術館、図書館などのアイデアが出て、今後は多様な改修、再生が可能になると期待ができる。

#### 4-4. 地方都市の挑戦事例

##### 4-4-1. 尾道空き家再生プロジェクト

2007年春からガウディハウスの修繕に着手し、豊田 雅子氏が「尾道の空き家、再生します」というブログを書き始めた。このブログ読者から尾道への移住希望者、さらには「移住までは希望しないが空き家を再生させたい」という熱意のあるボランティアの若者たちから年間100件を超える問い合わせを受けるまで国内から高い関心を集めている。1年後にはNPO法人化し、その翌年には尾道市の「空き家バンク」とも連携し、約70軒の空き家に移住者を呼びこむことに成功した。0円で一戸建て住宅を譲り受けた人も出るなど空き家再生プロジェクトの最先端の地となっている。

#### 4-4-2. 高知県空き家活用団体

東京から移住したイケダハヤト氏がスーパーアドバイザーとして関与して来た団体である。現在、地元高知県生まれの20代宮崎 征氏が代表を務めている。2014年から空き家活用に着手し築40年の空き家を借り、1年間シェアハウス暮らしを経験した。現在は「Airbnb」メディアを活用した空き家活用ビジネスに取り組んでいる。空き家を再生したシェアハウスでの宿泊は1泊1220円と格安料金で若い旅行者には負担が少なく滞在日数の延長、頻回の利用が可能となる。

#### 4-4-3. 長崎県 斜面地・空き家活用団体「つくる」プロジェクト

長崎の斜面地はかつてはトーマス・グラバーなど貿易商らが競って邸宅を構えた見晴らしの良い外国人居留地であった。長崎港を一望できる高台であり、道路が細いため自動車が通行できずに、高齢化と共に空き家が増加して来た。これらの空き家は「つくる邸」と称してオープンスペースとして再生し有効に活用する活動が進められている。ここでも長崎大学大学院2年の岩本論氏22歳の自宅で（南山手町の1軒家）築後60年、約10年間物置状態で放置されていた空き家を1か月間で片づけ、清掃、改築して2014年7月から活動拠点として住み始めた。代表者を中心に20歳代の若い世代が活動に参加して来た。今後、港の夜景、眺望の良さを活かして斜面地の新しい活用法を提案していく計画である。

#### 4-4-3. 出羽島プロジェクト

出羽島の人口は50世帯70人、高齢化率80%、島の周囲に建つ家の三分の二が空き家状態になっている。徳島県海部郡牟岐町の港から約3,7Km先、連絡船で20分の場所に位置する離島、出羽島の空き家を活用して地域再生に取り組むのが「出羽島プロジェクト」である。徳島、関西圏の大学生を中心とするNPO法人ひとつむぎを中心に、徳島県出身の建築家、坂東幸輔氏がコーディネーターとなり、地域密着メディア・六角舎（ヘキシヤ）、地元住民、行政関係者が連携し検討を重ねて来た。2015年1月～6月までに合計3回のワークショップを開催した。

その成果として、空き家を観光客らが住民と触れ合う場所、島の暮らしを体験する交流拠点施設へと改築する事に決定した。

空き家は出羽島港の近くに位置しており延べ1階はフロア半分を「通り土間」に改築し、和室1部屋のほか台所など水回り設備を配置する。2階は和室2部屋を残し、それ以外の部屋は吹き抜けにする。玄関わきには県南独特の折りたたみ式縁側「ミセ造り」に再生する。改築リフォーム費用は約1300万円を予定している。

#### 4-4-4. 神奈川県 KGU 空き家プロジェクト

KGUとは関東学院大学の略語である。横浜・金沢八景キャンパス近隣の横須賀市追浜の谷戸地域のある空き家を改修してシェアハウスとして活用しようという活動である。関東学院大学生による空き家問題をテーマにした卒業研究がきっかけとなり、活動に発展した。関東学院大学人間環境学部の卒業研究として追浜地域の空き家調査を発端に、借り手の居なかった空き家を改修し、学生たちのシェアハウスに再生させる事業に発展させた。2015年4月5日から同大学で建築を学ぶ2年生の学生3人が暮らしている。横須賀は全国一の人口流出率で追浜地域だけでも100軒を超える空き家が存在している。地元で学ぶ学生たちの再活用の取り組みは地域の再生につながる活力になっている。

#### 4-4-5. 群馬県 0 号館プロジェクト

群馬県高崎市には 20000 戸を超える空き家があると試算されている。空き家を学生と社会人、地域住民などが自由に交流できる場へと再生させる計画が「0 号館プロジェクト」である。代表者の三橋純香さんが高校生時代にキャリア教育を行う NPO の仕事に携わった経験から大学生が社会人や地元住民たちと交流できる場所、機会を作ろうと考えたのがプロジェクトのきっかけとなった。改修費用の調達にはクラウドファンディングも活用した。

一般に全国の国公立大学は立地条件が新しい計画ほど中心市街地から離れていることが多い。そして大半の中心市街地には活気が足りない。若者にもマチに出てきてほしい。そこで 0 号館はマチが大学に歩み寄り、大学生がマチに魅力を感じるきっかけを作り出すことが狙いだ。具体的には、群馬県内の NPO 団体とのコラボや、街中の飲食店の出張販売などを検討している。主要駅まで徒歩で 30 分以上を要する距離の不便さを「学び」、「おいしい」といった心理的距離で近づけ、中心市街地の活性化へと結びつける効果を期待している。

#### 4-4-6. 鳥取県「ホンバコ」の活動

鳥取市は 2015 年秋に中心市街地の空き家店舗を活用しようと「リノベーションスクール」を開講した。全国各地に広がりを見せている「リノベーションスクール」は不動産の再生を通じてまちでの新しいビジネスを生み出し地域を再生する実践の場として注目をあつめている。鳥取市の中心市街地にある元喫茶店をクラウドファンディングなども活用して 2015 年 5 月下旬にブックカフェとして生まれ変わった再生事例である。

鳥取市が開講したスクールの受講生たちに「中心市街地にある元喫茶店の再生」が課題として出題された。受講生の 1 人が「本を持ち寄る図書館があれば面白い」と提案した。元喫茶店の所有者が投資を受けたほかにはネットを通じて資金を調達し 2 月－4 月までに改修工事を行った。知人たちの手伝いで休憩室として使用していた 2 階も図書館に改修し、ペンキ塗装工事、本を収納する木箱を手作りするなど改修工事を進めた。約 50 人の市民の自宅から寄贈され持ち込まれた本の推定蔵書数は約 800 冊となり心のふれあいあふれた町中の図書館に再生した事例である。

#### 4-4-7. 徳島県「神山プロジェクト」

徳島県神山町は人口 6100 人。高齢化率 46% の人口減、高齢化、空き家増加を有する典型的な過疎の町ではあるが、2011 年度人口動態調査では転入者数が転出者を上回る「社会動態人口の増加」のまちである。これは町の歴史上はじめての現象である。2010 年 10 月以降、9 社の IT ベンチャー企業、映像試作会社などが神山町にサテライト・オフィスを開設するなど、本社を移転したのである。

理由は高速・大容量の通信回線の整備、家賃、生活費の安さ、徳島市内からの移動距離がほどほどの距離である事である。それに加えて 20 年の活動歴を有する「NPO グリーンバレーのまちづくり」の存在がある。この NPO のミッションは「日本の田舎をステキに変える！」である。

##### ①「アーティスト・イン・レジデンス」

1992 年、アートを基軸にした神山イノベーションに乗り出した。補助金で人を移住させても、移住者は自治体が提示する条件で選ぶ。条件にひかれた人々が町の力になるかといえばそうではない。マチの雰囲気、空気が好きで集まる事が重要と考えている。アートの力で町を魅力的な雰囲気にする取り組みを開始した。アートはその雰囲気づくりの力があると考えたからであった。

1999年から内外のアーティストを呼び寄せ現地に滞在しながら神山町で作品を制作してもらう。そのための滞在施設が必要になった。知名度に無関係にアーティストとして地域住民とのかかわりを重視してアーティストの選考を行ってきた。今年で16年目を迎え、招聘された芸術家数は16か国42名にのぼる。完成された作品を鑑賞する事ではなく、アーティストが神山の地で創作活動を楽しむことが重要で住民との交流もその延長線上に生まれるとの考えを重視している。

## ②ワーク・イン・レジデンス

1999年以降、海外から招いた人を移住させながらそのスケールを拡大させてきた。移住者の声に対応する為古民家の所有者との交渉など、移住計画のノウハウがNPO法人グリーンバレーに蓄積されていった。同じころ、県が県内8か所に「移住交流支援センター」を置くことにした。神山町のみがその運営をNPOグリーンバレーに任せた。2008年から勤め人ではなく「職人」を移住させることで、自立した移住者を呼び込める。移住者の属性を見て、将来神山町に必要な働き手や職種、技術を持つ人を逆指名するといった民間団体らしい発想で移住促進を進めている。空き家毎に地元住民が希望する職種の人・家族に入居してもらい逆指名することで将来、町にとり必要な働き手、職業・職種の移住者を集め、町をデザイン、計画していく考え方である。第1号として移住した「薪パン」の上本氏はNPOグリーンバレーが提示した条件の全てを満たす移住者であった。

## ③サテライト・オフィス

ITビジネス、クリエイティブ系企業の誘致・起業などへと誘致対象範囲を拡大してきた結果、現在は東京に本社を構えるIT企業9社が神山町にサテライトオフィスを開設している。代表的事例は2005年以来の空き家を株式会社プラットイーズ（番組み情報「メタデータ」の運用・配信を手掛ける）が取得して2013年7月に「えんがわオフィス」同社サテライト・オフィスとして改修し、事業を継続している。古い家は屋外の4方に広幅のえんがわを有しており、社員や通行中の地元住民が自由に座り休む、寛ぐ事ができる場所を提供している。地元出身者の雇用も広がった。

大阪キネトスコープ社（ウェブサイトの規格・デザイン・制作を手掛ける）は築150年の古民家の離れを改修して2013年5月からサテライト・オフィスを開設した。

神山バレー・サテライト・コンプレックスとは古い元裁縫工場（619㎡）を改修した広い空間に改装した。ギガビットネットワークを完備する。薪を燃やす暖炉で暖を取る。使用料はビジター1日1000円、1か月の利用料金は会員が7500円、スタートアップ（起業支援）で10000円、カンパニーには30000円、いずれも1名、1社に請求する利用料金である。

今や日本全国、自治体の人口減少は止められない。しかし、創造的過疎のまちづくりは少なくとも自然消滅を防ぐことが出来る。つまり、過疎地における人口減少は避けられないが、その現実を受け入れたうえで持続可能な地域社会を作るために人口構造、人口構成を積極的に変化させる考え方に転換することが重要である。将来推計人口を踏まえると「親2人+子供2人の家族を毎年5世帯ずつ移住者として受け入れる必要がある」という具体的な数値目標が算定された。そしてここでは「自然に人が移住してくる」という好循環が生じている。

#### 4-4-8. 無届け脱法介護ハウスへの利活用法 (NHK スペシャル 2016)

2015年NHKが全国県庁所在地、政令指定都市の地域包括支援センターにアンケート調査(1797か所を対象 回答率41%)をした結果、無届け介護ハウスの存在が1941件確認された。そして、その多くは国が定めたガイドライン、防災設備を満たさない建物であった。無届けでもいいから利用したいと希望する要介護高齢者が急増しているからである。次々と廃業したラブホテルが介護ホームに転用され、無届け介護ハウスのガイドライン見直し決定で「空き家を活用した介護サービス」が現実的かつ有効だと考え始めた。イメージや悪い印象が強いラブホテル建築ではあるが「立地条件の便利さ」、「清潔感ある外装デザイン」、「防音・遮音性の高い個室設計」、「監視カメラの配置・24時間監視設備」、「カラオケなどレクリエーション設備が完備する」など1部の条件は満たす物件が多い。但し、介護ハウスに改造する場合、介護に適合する浴室・トイレ・洗面など水回り設備の改造費用を要するなど資金調達法の課題もある。

特別養護老人ホームが52万人の入所待ちを抱える現在、在宅重視の診療報酬の事情があること、低年金・低所得者が高額な有料老人ホームを利用できないなど受け皿として肯定する方向にある。同時に厚生労働省は有料老人ホームの基準を引き下げ緩和する方向で見直しを始めている。例として、廊下幅寸法が狭くとも職員が介護する高齢者の安全を確保する為の代替案を設けるなど改善案を利用者に説明していればガイドラインを満たしていると判断するとしている。空き家、空き建物を活用した介護事業者の参入を促進すると同時に「質の確保」のために行政への届け出制、定期的な情報開示義務を課すなど多様な手法をミックスさせながら支援する必要性が高まっている。

#### 4-4-9. ペアレンティングホーム、神奈川県 (日本建築学会公開研究会 2016)

2012年上半期に保育園経営者、建築家、シェアハウスプロデューサー、不動産コーディネーターなどが協働し「チームペアレンティングホーム」により企画・実現した。2014年5月にオープンし2年が経過しているが一人で子育て、仕事の両立をさせる母親の支援と、さらに専門資格などの取得で自立を支援する共同生活を実現している。現在は神奈川県内に4か所、さらに5か所目が計画中である。1棟に6家族13人、6人の母親と1～11歳の7人の子供たちが大家族のように仲良く暮らしている。古いアパート、建造物の所有者の了解のもとでキッチン、浴室・トイレなどの水回り設備、広い共同のリビングと1家族専用個室6畳間に改造している。

この家の趣旨は30代の母親のキャリアアップと子育ての両立である。入居後3か月以内には必ず就職することが条件になっている。夕方から4時間「チャイルドケア」サービスが付帯し、シッターが週2回夕食を調理して子供に食べさせてくれる。この時間を活用して母親は資格取得の勉強が出来る。一家族が負担する家賃は6～7万円、共益費2.5～3万円の中にシッター人件費が含まれている。生活保護受給者は少なく、行政からの補助金も受けていない。古く空き室の多いアパートを家主から月額30万円程で一括借り上げ、サブリース方式で運営している。子供たちは兄弟のように遊び暮らす事で他の子供を思いやれるように成長できる。母親たちは同じ境遇にある話し相手を得て精神的な支えを得ている。退室者の多くが再婚を機に出ていくが平均入居期間は6か月～4年である。近年は、シングルファザー(父親と子供)世帯向けのペアレンティングホームのニーズも出てきている。本当に苦しい時期に子供の成長を支えて暮らせるシェアハウスへのニーズは高い。離婚後、子どもを連れて住む場所と自立ができる仕事を得られない母子世帯向けに新しい住まいとして注目されてきた。東



京町田市の介護施設では社員寮としてペアレンティングホームを準備している。

本プロジェクトでは近年増加する父親と子供の「父子世帯向けシェアハウス」を計画中である。父子世帯の正確な数は統計上ではわかりにくいですが離婚の増加で確実に増加している。働く父親を子育て、食事管理など生活支援を求める親子世帯のニーズは新しい生き方再生に向けて確実に存在していると思われる。

多様な理由から母子で暮らす世帯は現在、全国で124万8000世帯に上り、実態は200万世帯ともいわれ急増中である。本来は行政の福祉が担う保護事業に近いが、民間の中古不動産資源を有効に活用しながら親と子供の新しい暮らしと人生再建を支える民間型福祉事業として挑戦している事例である。

運営方式は家主から一括借り上げ方式で、運営管理者が家賃(月額7万円)と共益費(2.5～3万円)サブリース方式で運営する。入居者の自治権は尊重・優先され、新規入居者の受け入れは住人たちの判断を重視して決める仕組みを取っている。

#### 4-4-10. タガヤセ大蔵プロジェクト東京都世田谷区(日本建築学会公開研究会2016)

##### —地域をつながりうむモクチンアパートの新しいかたち—

借り手が減ってしまった古いモクチンアパートを新しい価値に再生して、地域のヒト・モノ・コトをたがやすプロジェクトである。キーワードは福祉・空き家・リノベーション・収益・共有価値である。タガヤセ大蔵の建物は築30年、最寄り駅まで徒歩20分と利便性の悪さで空室期間が長く、改修後にも6室中4室が空室のままとなっていた物件である。開発者の祖父が要介護高齢者となったのを機にアパートのオーナー、建築家、社会福祉法人とで再生プロジェクトチームを作り、木造建築の耐震補強、1階部分の3戸分を一続きのオープンスペースに改造し、デイサービスと地域の寄合所に改造し社会福祉法人の一括借り上げとなった。2階は3戸の学生向け借家アパートとして賃貸している。住宅街の中に高齢者施設が誕生したにもかかわらず地域住民からの反対が出なかったのは、町の景色を突然変更しないで現状のままストック活用した事がプラスに作用した。

タガヤセ大蔵はアパートの1階部分には

- a) タガヤセ大蔵デイ(高齢者の通所施設)
- b) タガヤセ農園(農園)
- c) タガヤセカフェ(認知症カフェ)
- d) タガヤセ000(地域活動の場・寄合所など)

の機能が含まれている。通常、介護施設では利用者の為の人員や必要面積が定められ、一般人の利用は認めていない。このタガヤセ大蔵デイサービスでは地域の一般住民たちは「見守りボランティア」と位置づけ、地域で活動したい人、地域の高齢者の寄合所に使っている。デイサービスの特徴は「作る」、畑で採れた野菜を使い、みんなで料理を作る、美味しいを楽しいをモットーとしている。

この再生事業のポイントは

1. 収益性を優先した改修工事費の投入と家賃設定をしたこと。  
材料・工事法・仕上げ法に経済性を最優先し、無駄な金を掛けなかった。
2. 空きアパートの空き室数を減らした活用法、3室の空き家を1室化で2室を減らした。同時に活用する事で3室を減らしたことにある。
3. 不動産オーナーが自分の所有建物を地域資源ととらえて、地域に暮らす人々や、そこで活動する人

たちと共有の価値をつくり出す事で、地域の価値向上と、民間主体の公的な福祉を実現できたことであった。古くなった借り手の無い賃貸アパートのイメージ、既存の価値観から脱却し、新しい地域の福祉ニーズ、用途建築に転換する事で付加価値が生まれる事例である

#### 4-4-11 松戸市まちづくり計画 「MAD city」

千葉県松戸市駅前を中心に街づくりプロジェクト「MAD city」は老朽化する建造物、マンション建築を創造的な住民を呼び集める事で新しいまちに再生させる民間活力主導型リノベーションとして注目されている。千葉大学園芸学部があり、学生をはじめとした若い世代が改装・改築にDIYを取り入れ建物所有者に負担が少ない手法と街づくり会社のインターン生たちが空き家に住みながらDIY、自分たちで解体から仕上げまでを行う。工事費用はDIY、人件費はボランティア、各種材料費は実費、最小費用で新しい用途・空間・インテリアデザインに再生する試みでもある。

##### ① 「いもどりマンション」の再生事例：

駅から離れた立地と1974年築後41年の古さが理由で空室が増えてきた。1棟120戸の大型マンションで3LDK、バブル期のRC建造は躯体構造が堅牢に設計されている。所有者が高齢化のため家賃は52,98㎡で月額59,000円と割安にし、入居者が自由にフルリノベーション、DIY賃貸物件として提供している。購入せずに予算を抑えて本格的なリノベーションが出来る点が新しい。1階7戸中6戸の入居者にはプロの大工、建築家、家具メーカー社員、建設会社社員など建築のセミプロ集団、工芸作家、音楽家などが入居している（2015年12月現在）。フロアー1戸3DKの居室を「共用ルーム」として多目的な使い方が許可されている。改装用資材の保管、工事用工具の共有、内装資材の交換、一時的に自室内に入りきれない荷物・家財が出た場合は、他の入居者の了解を得てストックルーム（倉庫）として使用も可能である。賃貸物件でありながら共生、共助を支援するマンションである。大がかりな間取りの変更から壁がみの張替え、ペンキ塗りなど軽微な改装まで借り手の費用負担で自由な改装が出来る。家賃を下げてでも借り手が無い古い空き室に新概念の魅力を付加して再生に成功した事例と言える。

##### ② 「ヤドカリプロジェクト」の挑戦事例

株式会社まちづくりエイティブ (<http://www.machizu-creative.com>) のインターン生が自分たちで企画立案した。インターン生が借り手の無い空き家を改装しながら移り住み、使用されなくなった空き家を再生し、新しい価値を生み出し、将来の借り手、入居者に引き継ぐというものだ。松戸駅から徒歩4分のビル内の空き室1室を改装した。建築専攻の大学院生大野は往復4時間、電車で通いながらインターンをしていた。この移動時間を地域に入って活動したい、インターン生の仮住まいとなる「場所」を作ることで遠方に住む学生、全国的に街づくりや地域活動に興味のある仲間を募り、一緒に活動したいと考えた。この「場所」づくりは、使われなくなっていた空き家に多くの人が関わりDIY工事で魅力的な空間に改造した後、実際に定住する住まい手が見つかった時点で完成する。住まい手が見つかったとき、ヤドカリチームは次の空き家に移り住み、そこをDIYで再生させていく。多くの人々と関わり、協力しあい空き家を再生しインターンとしての足跡を残したいと考えている。

日本の大学建築学科で学ぶ学部生・大学院生は現場で建築工事に直接関与、しかも自身のアイデアで自由に工事をする機会はない。不動産業界でのインターンシップ制度を活用しながらワークショップを体験できる絶好の学びの機会でもある。

松戸市での第1号は駅から近いビルで1階に中華料理店、2、3、4階が住宅・事務所の入る複合ビルであった。ビルオーナーの母親が住んでいた和室3室、3DK、バリアフリーではあるが、間取り、内装デザイン、空間サイズが昔風で古いため、このままの状態では借り手は皆無であった。

インターン生たちが改装するにあたり重視した2点は以下の2点であった。

- ① 3室（和室）中畳の6畳間1室はそのまま残すこと（インターン学生たちが寝泊り出来る部屋）
- ② 大きな玄関スペースを作ること

6畳間の和室の他はワンルームとして間仕切り家具で自在に使い分けることが出来る。5回に分けてワークショップ形式で解体工事、壁塗り、床貼り、家具造りをDIYで進めた。

第1回目には内部壁面、家具の解体はプロの大工さんにより解体ワークショップを開催した。大工の指導に従い参加者が解体作業に従事する。これによって人件費は無料となる。

資金使途内容は ・大工講師料：25,000円×1名=25,000円  
・工具損料：8,000円×1=8,000円  
・安全装備費：28,000円×1=28,000円  
・ゴミ処理費：40,000円×1=40,000円  
・畳処理費：1,500円×12枚=18,000円  
・パーキング代：1,500円×1台≒1,500円  
・リターン準備費用：20,000円×1=20,000円  
総合計：140,500円

この金額は最大費用の人件費がゼロの為実質的な解体工事費の原価を意味している。業者に発注すると営業経費20-30%、人件費1人2万円で3人分計6万円は請求される。

こうした費用は何処から支払われるのであろうか。実は同時進行でSNSを活用したMADcityファンディングとして、この企画・事業に賛同する人から改修工事、活動資金を寄付金を募集している。寄付する金額は個々人の篤志であり、寄付者には様々な形で返礼、感謝の記念品が用意されている。現在、改修工事は進行中であり2016年4月の完成を目指している。限定記念Tシャツ、完成後の現場見学、優先的な入居権など若者らしい返礼品が用意され、学生・若者を中心としたクラウドファンディングが実践され地域に貢献し始めている。

#### 4-5. 民間資金活用法の検討（国土交通省 都市局 平成27年3月17日）

金融機関の審査を通過し、利息を付けて返済する銀行融資は条件が厳しいこと、一定年数を経た古い建造物、特に木造建築は担保価値が低い事で担保価値はゼロに近い。現状の制度のもとでは従って土地の時価のみが担保となりうる。政府は民間資金活用策として①PPP ②PFIの手法を活用して主として、大型の公共建築物の再利用法、福祉施設の建設及び運営一式を事業者に委ねる手法を推奨して来た。本論で扱うアパート・マンション、一般住宅など小規模建造物、中古木造住宅の改修工事には全く条件が適合しない。

そこで第3の資金調達法として③クラウドファンディングが注目されてきている。クラウドファンディングとは、事業者と投資家とをインターネットサイト上で結び付け、多数の投資家から少額ずつ必要な資金を集める仕組みのことである。

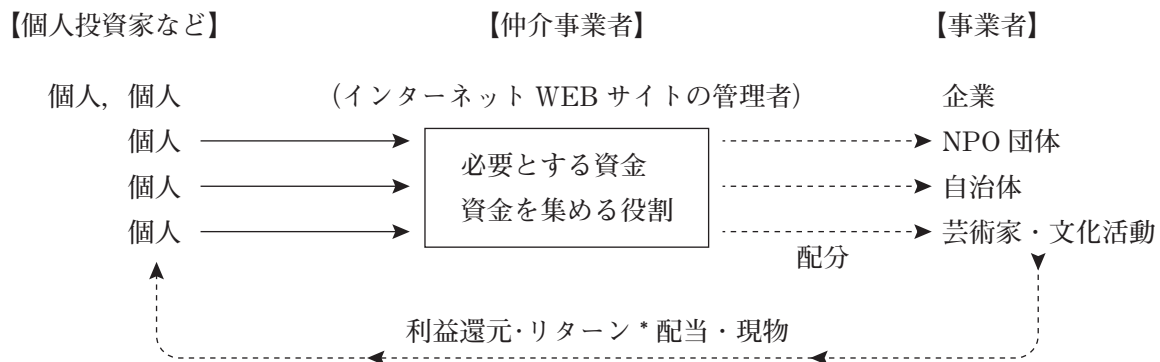


図 1. クラウドファンディングの概念図 (板越ジョージ:クラウドファンディングで夢をかなえる本 2014/12 月)

#### 4-5-1. 基本的理解とそれぞれの利点

- A. 寄付型：リターンは無い（WEB サイトで寄付金を募り，寄付者に向けニュースレターを送付する，経過報告をするなど）ふるさと投資など海外ではドネーション型，米国では Gofundme，日本ではジャパングビングが代表的組織として有名である。
- B. 購入型：金銭以外のリターンがある（例：購入者から前払いで集めた代金を元手にして製品を開発し，購入者に完成した製品などを提供する）日本ではふるさと納税で特産品が受け取れる事例がわかりやすい。海外では「リワード型」と呼ばれている。例）時計を作るプロジェクトに 1 万円を出資した場合，リターンとして 1 万円相当の時計を現物で送るなど。一般にこの出資が多い
- C. 金融型（投資型，株式型，融資型）：金銭によるリターン（例：仲介事業者に対して，投資家と事業者間で契約を締結し，出資を行う。事業者は事業の成果に応じて配当を実施する 等）

CF サイト運営会社が行う場合は金融商品取引業の免許が必要になる。更に 3 種類があり，

##### ① 「ソーシャルレンディング」「レンディング型」つまり（融資型）

CF サイト運営会社が立案者に対して融資し，その返済元利益の 1 部を支援者に分配する方式。CF サイト運営会社は「第 2 種金融取引業」「貸金業」の登録が必要になる。海外では「Rendingclub」，日本では「クラウドバンク」「マネオ」が有名だ。

##### ② 事業投資型：海外では「ロイヤリティー型」「レベニュー，プロフィットシェア」型という。成果をもとに投資比率に応じて金銭的配当金を渡す。失敗した場合は配当金は無しとなる。

##### ③ 株式投資型：海外では「エクイティ型」と呼び，個人が未上場企業に対して CF サイトを介して出資し，その対価として株式を受け取る仕組み。アメリカでは 2012 年度に「JCBS 法」で法制化され，日本では 2015 年 5 月に金融商品取引法の改正で合法化された。これにより，1 社当たり上限 1 億円，一人当たり最大 50 万円迄未上場企業の株式を購入できるようになった。

クラウドファンディングに向いているプロジェクトの成功事例分析から，本を作る，CD を作る，町工場が新製品を開発する等「モノづくり」，老舗レストラン，NPO 活動，図書館を継続させる「運営を継続する為の費用」，外国人ミュージシャンを招く「渡航費用」などもある。地域の保育所・学童保育所作り，カフェのある図書館，古民家の再生など 100 万前後の少額で実現できる場合に向い

ている。

京都市では2015年5月から市が国、府他からの補助金に市税を加算し1000万円の基金を創設した。これに市民、企業、団体等からの寄付金などを集めて市民が支持する有益な再生計画案に応じて資金援助の原資とする予定である。

#### 4-6. 地域経済への貢献度—観光税の導入検討（京都市ホームページ [www.city.kyoto.lg.jp](http://www.city.kyoto.lg.jp)）

2020年開催予定の東京オリンピックに向けて、東京大田区では早くも民泊特区としてアジアからの旅行者が低料金で宿泊可能な外国人向け「簡易宿泊所」、「学生など若者向けシェアハウス」の供給が合法化されている。京都市では地域固有の伝統的な暮らし方を体験できる、これらにより東京下町では空き家、空き室オーナーが賃料確保に安どしている。しかし、普通に暮らしている地域住民からは騒音・ゴミ捨てルールの無視、治安の悪化など早くも苦情がではじめている。自治体は地域経済・住民への利益還元策として「観光税」の徴収を検討している。この財源を基にまちかど監視カメラの配置、夜間照明灯の設置数を増やす、など生活インフラ整備に還元する仕組みも検討され始めている。

#### 4-7. 移住計画の成果

京都市をはじめ過疎に悩む地方都市でも「空き家の再生事業の成果」を挙げた自治体は着実に移住者を増やしている。年に1%の移住者を得る為に住宅整備、低家賃での住宅提供はもはや戦略的に不可欠となっている。

## 5. 考察・提言

### 5-1. 再生可能か耐久性診断法と補強技術の確立

地震大国の日本では阪神淡路大震災、東北大震災など災害発生時に古い木造家屋・木造アパート住人が命を失う危険性を学んできた。更に地球温暖化に起因した豪雨・大型台風の被害が人命を直撃する頻度が増している。全国的に1970年代以前に建設された木造住宅、RC建造物の耐震性能は想定災害震度、安全率の計算などで不十分であった。ますます激震化する震災・台風・風水害に耐えうるか否かの診断法とその適正な強度補強技術の標準化が急務である。

### 5-2. 負の社会インフラから社会インフラに再活用する手法：脱法介護ホームの解消策への転換促進

地方都市に行くほど、高速道路沿いに建つ空き家パチンコ店、ラブホテル、ビジネスホテルとおぼしき空き家建造物が増えて来た。住宅地においても街中の空き家アパート、マンション、学生寮などが増えている。

古い物件に共通する問題点は不法に改築・増築を繰り返した結果、現在の建築基準法・消防法などに違反していることにある。スプリンクラー、火災報知器の設置をはじめとした建物自体の安全性確保に必要な改築・改造工事のハードと同時に介護職員の配置数、各種警備・監視・警報設備の配置数などソフト面での代替策で用途変更を認める柔軟性が行政側に求められている。現状のままでは、ますます脱法建造物のままでの再利用が進行する事になるからである。札幌市北区屯田グループホームで起きた深夜の火災事故、認知症高齢者の全員焼死事件がきわめてわかりやすい事例となった。

### 5-3. 地域住民と行政の連携・協働、利益還元策の提言—観光税の導入

空き家は迷惑と受け止めずに、周辺住民の理解・協力が得られるように町内会、老人会、地域PTAなどが「再生・改修計画プロジェクト」に参加できるように自治体がインセンティブ（利益誘導）を示す施策が必要である。4-4-9. タガヤセ大蔵の事例では東京世田谷区では財団法人世田谷トラス

トまちづくりが主体となり、多様な活動団体と空き家のマッチングサービスを行っている。タガヤセ大蔵の事例は平成 25 年度の「世田谷らしい空き家等の地域貢献モデル事業」に選ばれた。同財団法人はモデル事業の認定や助成金交付だけではなく、事業 PR、学生インターンの募集、まちづくり大学の開催、モデル事業を会場にして空き家相談会、東京都建築士協会との協定締結など幅広いサポート事業を展開している。全国の自治体行政には多様なヒントを示唆している。

#### 5-4. 観光客、移住者、社会起業家、事業者の育成支援施策の必要性

現状においては地域に放置された空き家の再生事業には若い 20 代の大学生、大学院生の研究プロジェクト、異業種の事業主が実験的、さきがけ事業として着手されてきた事例が多い。東京、大阪、名古屋など大都市で起業した IT 企業が地方の空き家・空きビルを再生し事業拡大、異業種への参入などに着目し始めて来た。不動産価格が安いこと、大災害時のリスクヘッジ、社員の健康維持、子育てのしやすさなどその魅力は大きい。空き家・空きビルを起業家向けの SOHO (Small Office & Home Office) として提供しながら、次世代の新規事業、新ビジネスの育成支援の場として活用するなどの可能性がある。ここでも市町村、自治体の指導的な役割が不可欠となる。

#### 5-5. ウェブサイト、ツイッター、フェイスブック、ライン、ブログなど SNS、メディアネットワークの利用者世代の拡大・支援施策の推進

スマートフォンは大学生のほぼ 100% が所有し、情報収集が生活・交友関係、就職活動に必須アイテムとなった。しかし、日本人のみの傾向なのか移動時間のゲーム、音楽鑑賞、通販カタログショッピングなどで活躍している。しかし、SNS は使い次第で有効な役割を果たすツールにもなる。例としてはがん、難病などの経験者とその家族、震災被害、体験者、趣味、価値観、専門職業経験者などが共通の関心事、言葉で交流できる人びとの数、輪、人脈を増やすこと、具体的な目的のある活動、資金集め、ボランティアの動員なども可能にするツールなのである。

空き屋・空きビルの福祉転用、再生プロジェクトが企画された場合改修工事費を賛同者から寄付金として集める事にも役に立つ。広く呼びかけ、少額で多人数の協力者を集めるクラウドファンディングを成功させるには日ごろからのコミュニティーづくりが必要となる。1990 年以前に活躍した中高年世代、前期高齢世代が現在では最も取り残された情報ツールとなっている。年金生活者にとり月額料金、モバイル機種購入費の高さが普及を阻んできた。空き家の所有者が多く空き家・空き室解決策として自治体・行政、再生支援団体との連携を早めるためには SNS、ネットインフラ活用促進は急務である。自治体施策としてリース・貸出し、一定料金制とするなどと同時に SNS 活用法の教育普及活動が求められる。

**謝辞：**本論文作成に当たり引用した京都市「京都プロジェクト」、京町家再生・利活用の事例現場視察に当たりましては京都市門川大作市長、「京都市都市計画局住宅室住まいまちづくり課」田邊主幹に多大な諸支援ご協力を賜りました。記して深謝を申し上げます。

## 文献

Hozumi Kazuyuki, 「クラウドファンディング 3 種類の違いと特徴」, (2016 年 1 月 12 日取得, <http://www.anipop.com/crowdfunding-3type/>)

板越ジョージ, 2014, 『クラウドファンディングで夢をかなえる本』ダイヤモンド社.

国土交通省都市局まちづくり推進室, 2016, 『まちづくりにおけるクラウドファンディングについて』.

京都市都市計画局,『京都市空き家などの活用,適性管理等に関する条例』,京都市ホームページ,(2016年1月11日取得,<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/>).

松戸市,「“MADcity”ヤドカリプロジェクト」,(2016年3月2日取得,<http://www.madcity-cf.jp/ja/projects/yadokari1/>)

内閣府民間資金等活用事業推進室,2015,『PPP/PFI事業事例集』.

NHK クローズアップ現代,2012.4.18,「空き家が町をむしばむ」.

NHK スペシャル,2015.1.10,「日本“空き家列島”の衝撃——どうする?これからの家と土地——」.

日本建築学会建築計画委員会・施設計画運営委員会・福祉施設小委員会共催公開研究会,2016,『空き家・空きビルの福祉転用——建物所有者にとっての価値向上と今後の促進に向けて——』.

大阪市立大学大学院創造都市研究科,「共生社会実現のためのエンパワメント」(2016年3月3日取得,<http://www.co-existing.com/>).

鶴尾雅隆,2014,『ファンドレイジングが社会を変える』三一書房.

# Study of Refurbishment and Utilization Methods of Vacant & Older Secondhand Buildings in Japan:

Consideration of a Case Study for the Preservation of Cultural Heritage and Row Houses, and  
Community Activation

KAMADA Kiyoko

**Abstract:** An increase in vacant houses & older secondhand buildings has become a serious social issue in developed countries. The cause of this phenomena is population decline and an excess supply of new housing and condominiums. Houses which still can be used are a valuable social resource. For example, they are suitable for nursing homes for elderly people, nurseries for children, play centers for after-school children, private schools for children, group homes for handicapped people and people with senile dementia, and so on. However there are not any finance support methods for improving practices by city banks. We need some more new finance methods and new practical ways to change the financing process by lawful means. After the capital of Japan moved from Kyoto to Tokyo, there were an increasing number of vacant houses in Kyoto due to the closing of many industrial companies, which devastated the community. The “Kyoto project” is attempting to reconstruct vacant houses and preserve traditional culture, converting itself to a tourist city for foreign visitors. *Kyomachiya* (the prototype for Japanese low-brow housing) has been available in hotels for foreigners and foreign families. In other local areas, vacant houses owned by elderly landlords have started to be renovated by DIY methods in workshops by students or internship for employment. I am proposing a new usage method by SNS and IT systems for remodeling vacant houses & condominiums in this paper: crowdfunding.

**Keywords:** public recovery fund, construction fund subsidy, crowdfunding, immigrant support, base for cultural exchange