In April 2022, Osaka City University and Osaka Prefecture University marge to Osaka Metropolitan University

Title	(第 1 章)空き家再生と地域ネットワーク形成の相互触発
Author	西野 雄一郎
Citation	URP「先端的都市研究」シリーズ. 31 巻, p.5-13.
Published	2022-03-15
ISBN	978-4-904010-46-4
Type	Book Part
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学都市研究プラザ
Description	シティ・フォー・オールに向けた実践的歩み : 東アジアインクルーシブ都市ネットワークの構築に向けた都市間の経験交流
DOI	10.24544/ocu.20220516-041

Placed on: Osaka City University

Osaka Metropolitan University

第 1 章

空き家再生と地域ネットワーク形成の相互触発

西野 雄一郎

1　はじめに

周知の通り空き家は増加の一途を辿り、空き家問題と言われる美観や治安の悪化、安全性の低下といった地域への悪影響が懸念されている。その一方で、空き家を肯定的に捉える向きもあり、新たな事業をはじめたり、自分らしい暮らしを実現する、比較的安価な空間資源とも位置付け得る。そのような状況を捉えて松村（2018）は、「しばしば話題になる空き家だけではない。空きビルや空き工場や空き校舎も、今の日本のまちまちにはたくさんある。それらは、知恵と行動力さえあれば、このアーツ千代田 3331 のように楽しく豊かに使える。だから、私はそれらを日本の大切な資源という意味を込めて「空間資源」と呼ぶことにしている。そして、今の日本は明らかに「空間資源大国」と呼ぶに相応しい状況にある。」と評価する。

これまでに筆者は、このような空間資源の再生が地域活性にどのような影響をもつのかに関心を持ち、「ヒト・モノ・コトの連鎖的ネットワークを生じるリノベーション」を Co-Renovation と呼び、空き家再生の可能性を建築学の立場から研究してきた。本稿では、まず空き家再生がまちづくりに発展する具体例として大阪府堺市七道駅周辺を取り上げ、その発展経緯を述べるとともに、発展の鍵となるいくつかの条件を整理する。つぎに、研究成果を応用して実践に取り組んだ、異文化や多世代の共生を目指すシェアハウス「コモン・フルール」を紹介し、地域コミュニティの形成を促す空き家再生の事例を考察する。

2　堺市七道エリアにおける空き家再生とまちづくり

南海本線・七道駅は、堺市の最北駅であり、隣接する大和川を超えると大阪市という場所に位置する。南北に走る南海本線の東エリアには江戸時代から戦前まで歴史ある町家が残る旧市街、西エリアには戦後の文化住宅や長屋が残る田畑を造成した住宅街・工業地帯が広がる。2019 年までに行なった調査では、両エリアで 2002 年ごろから空き家再生が見られるようになり、個々に繰り広げられる空き家再生の当事者が徐々に繋がり、移住者や開業希望者の空き家再生を支援することで、まちづくりが活発化している展開が見えてきた。その展開を３つの段階に分けて述べる。

2-1　段階①　空き家再生の胎動（2002〜2013）

西エリアでは、2003 年、複数の長屋を所有する大家 Hn が、親から引き継いだ老朽文化住宅を改修し、内装未完の状態で入居者を募集する DIY 可能な賃貸住宅を開始した。DIY 可能賃貸は最近になってようやく一般賃貸でも見られるようになってきたが、当時としては目新しい画期的な居住者主体の賃貸であり、それに反応したクリエイターが入居をはじめた。入居者はたとえば、自宅兼工房で家具補修を行なっていた家具職人、趣味のサーフィンを楽しみつつ流木で照明づくりなどを行なっていたフリーターなどである。その後、両者は文化住宅に住みながら、すぐ近くの長年空き家で老朽化していた大家 H の所有長屋を安く借り、それぞれ家具工房とカフェ「アカリ珈琲」を開業した。そしてこのカフェに集う客のなかには事業をはじめたいと相談する者がおり、大家 Hn を紹介されて、長屋を改修したカレー屋が開業した。時を同じく、大家 Hn の長屋を改修したパン屋も開業した。

この動きとは無関係に東エリアでは、当時廃止検討されていた路面電車の存続に向けて活動する地域住民が、観光客を誘致して電車利用を増やそうと、地域の資源である歴史ある町屋を改修したカフェ兼ギャラリーを開業し、町屋の活用・保存に向けて活動を行ない始めた。この活動に参加していた大工 Tu は、地域の商店街の空き店舗を改修して工房をはじめた。また、これらの活動とは無縁の他市に住む写真家は、空き家となっていた明治期の建築に魅力を感じ、購入・改修して住居兼写真スタジオ「Spinning Mill」を開業した。

この段階は、東西エリアにおいて地域の住民が空き家再生をはじめ、地域外

から多様な人物が流入してきた時期であり、その後の空き家・遊休不動産の再生を促す素地が整えられた（図 1-1）。

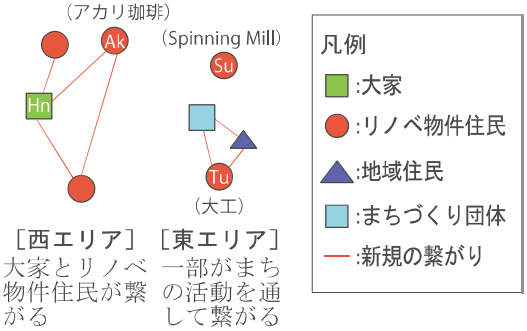


図 1-1 段階①における人の繋がり

2-2　段階②　ネットワークの形成（2013〜2017）

2013 年後半からは、事業者が主体となった新たな動きがはじまる。大家 Hn 所有長屋に入居する事業者らが協力してイベントを開催しはじめた（図 1-2 の左図）。また Spinning Mill では、事業主の「地域で暮らす子供を豊かな人間関係のなかで育てたい」、「歴史ある建物を地域に開き人々が交わる場にしたい」との考えから、開業後すぐに地域内外の店舗に声掛けしてイベントを開始し、町会等の地域行事に参加して積極的に地域とつながった（図 1-2 の左図）。さらに、Spinning Mill の事業主がまちづくり活動やイベントを企画するアカリ珈琲など地域の店舗とつながりはじめ、東西エリアの動きが関係をもつようになっていく（図 1-2 の中図）。

その後、各自が開催するイベントに互いに参加し合うなかで繋がりが醸成され、日常的に食事する関係、火事や台風の非常時に駆けつけて協力し合う関係、建物メンテナンスをお願い-実施する関係、地域住民らと空き家や建物解体の情報を共有する関係へと付き合いが発展していく（図 1-2 の右図）。なかには、七道で開業を希望する者から相談を受け、空き家探し等のサポートを積極的に行なう人物も複数確認される。

このように互いのヒト・モノ・コトのネットワークが繋がり、それによって

空き家再生を実施しやすい環境が形成されていることが読み取れる。

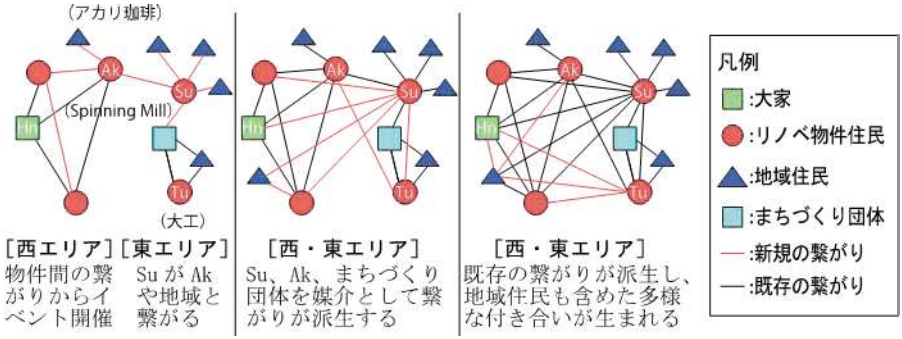
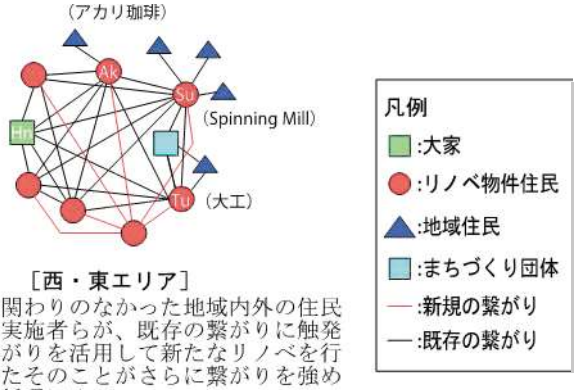


図 1-2 段階②における人の繋がり

2-3 段階③ ネットワークの成果・発展（2017～）

2017 年からは、既存の繋がりから複数の空き家や遊休物件の再生が行われる（図 1-3）。その一つは、上記のネットワークに関わることで、空き家活用の面白さに気づき、新たな事業を開始するものである。地域に住む夫婦は、よく利用するアカリ珈琲の事業主から大家 Hn を紹介してもらい、夫が趣味の鉄加工をする工房と、妻がドライフラワーを販売する花屋とを兼ねた店舗を長屋で開業した。もう一つは、空き家再生を行なった経験者が自前のネットワークを活用して新たな再生を行なうものである。大家 Hn が所有長屋を改修して自身の経営する石鹸屋の工房を構える際、上述した大工が施工を担当し、アカリ珈琲や Spininng Mill など多くの事業者・地域住民が手伝い、近隣の事業主らが階段制作、看板デザイン、家具制作なども行なった。ネットワークの力が発揮された地域色の高い空き家再生が実現されたのである。また、この石鹸工房「ユノカド」には誰でも集えるレンタルスペースが用意され、イベントなどでも使いやすく地域内外の繋がりを生み出す場になっている。このことは、人の繋がりを起点とした空き家再生を促進する循環をつくる。



［西・東エリア］
リノベに関わりのなかった地域内外の住民やリノベ実施者らが、既存の繋がりに触発され、繋がりを活用して新たなリノベを行なう。またそのことがさらに繋がりを強めるという循環に入る。

図 1-3 段階③における人の繋がり

2-4　人の繋がりと空き家再生の循環

ここで示しておきたいのは、空き家再生のきっかけが個人個人の独自の判断によるだけでなく、いくつかの再生事例がみられた後では、人と人との繋がりによることがしばしば見られることである。人の繋がりのきっかけは、段階①でまず同業種やまちづくり活動のように同様の志向に基づき、それが次の段階②でイベント参加やパイロットからの紹介等、多様化していくことに特徴がある。また、飲食店利用は継続的に繋がり形成や空き家再生のきっかけになっている。このことから、気軽に利用でき、情報が集まる場には、空き家再生と繋がりを結ぶハブになる可能性があると言える。

そうして従前の地域行事とは異なるイベントが開催されるなど、まちづくりの新たな試みが展開されている。最近のイベント「南島バザール」では、これまでの調査時にはあまりみられなかった子育て層をはじめ多様な人々が集まり、地域住民も参加するなど、地域に賑わいが生まれている。空き家再生が地域を「住むだけの場」から「住み働き楽しむ場」へと転換している。

3　文化住宅を再生してつくる高齢者・外国人が共生するシェアハウス

ヒト・モノ・コトの連鎖的ネットワークを生じるリノベーション、すなわちCo-Renovation の重要性が上記の研究を通して明らかになり、今度はそれを実践的に検証すべく、地域再生の起点としての Co-Renovation をいくつかの地域で試みている。ここでは、大阪市立大学工学部建築学科・建築計画研究室で設計を行い、施工に関わった大阪市・長居での文化住宅再生の事例を取り上げたい。

3-1　異世代・異文化が共生するシェアハウスと地域とを繋ぐ企画

「木造二階建ての文化住宅を改修したいので相談にのってほしい」と研究室に声が掛かり生まれたのが「コモンフルール」である。コモンフルールは、高齢女性と介護職従事外国人女性とが共同で生活するシェアハウスであり、2021年 6 に開設された。

類例のほとんどみられない異世代・異文化共生を目指したシェアハウスが計画された理由は大きく２つある。１つは、文化住宅の建物オーナーから建物活用の検討を依頼され、コモンフルールを企画した西都ハウジングが、高齢者が年齢を理由に賃貸住宅に住みにくい状況を危惧したことにある。また関連して今１つは、今後必要とされる介護職に就く外国人を受け入れる環境をつくりたかったことである。高齢者も外国人も、居住確保に課題を抱えるいわゆる住宅確保要配慮者であり、両者を結びつけることで互いに刺激を得て支え合えるのではないか、という発想があったのである。たとえば、高齢者は外国人に日本語や日本の文化を教え、外国人は高齢者のお手伝いや話し相手になるといった支え合いが想定された。

この企画を受けて研究室では、Co-Renovation の研究成果などから、「この建物が、異世代・異文化が混ざり合い、共助共生するシェアハウスであると同時に、地域に開かれたシェアハウスとして、どのように地域社会との繋がりをつくり、地域の街づくりに貢献できるのかという視点が欠かせないもの」（松尾2021）であるという考え方を関係者と共有し、計画・設計を行なった。

3-2　コモンフルールの計画

コモンフルールは、1 階に高齢女性の個室、カウンターキッチンのあるダイ

ニング、くつろげるコモンスペースがあり、2 階に外国人女性の個室とミニキッチンが用意されている（図 1-4）。

図 1-4　1・2 階平面図

特に平面計画では、居住者同士が結びつきやすいようコモンスペースが計画され、またシェアハウスと地域社会との繋がりをつくりやすいように 1F の掃き出しサッシュに面する位置にカウンターキッチンとテーブルが計画された。これらの場所では、地域の高齢者の集いやこども食堂など地域福祉の場として利用されたり、外国人入居者が故郷の料理を振る舞うイベントが開催されたりといったアクティビティが想定される。

3-3　開かれた施工のプロセス

シェアハウスと地域社会との繋がりをつくる工夫として、施工のプロセスに多くの人々が関わるイベントを計画した。研究室生をはじめとする学生が、建物の内装解体から土間コンクリートの打設、内装仕上げに至るまで施工に関わり、多くの工程で貢献するとともに、その様子を情報発信した。また、老朽化した住宅の再生にはつきものの、不朽した柱・梁の取り替え、建物の傾きの調整、構造を強化する耐力壁の設置などに関するセミナーを開催し、建物性能を向上させる工事の状況や必要性が一般にも伝わるよう工夫を行なった（図 1-5）。

図 1-5　セミナーの様子（大阪市立大学建築学科 石山准教授による説明）

4　さいごに

様々な想いが込められたコモンフルールは、新型コロナ禍の影響を受けて入居者がほとんど決まらないでいる。一日でも早く、異世代・異文化の共生が生み出す日常の風景をみることができるよう願うばかりである。一方で、入居した高齢女性がこども食堂を行おうとしているとの話も聞く。開かれた住まいの計画が地域貢献の芽を育てていると聞いて、建築あるいは建築再生のもつ力を感じる。空き家の再生が、単に建築物を修繕するだけでなく、七道エリアのようにネットワークの形成を促し人々の主体的な活動を喚起する Co-Renovation の計画は、人と人との繋がりをつくりにくい昨今の状況下でより一層意味をもつようになっている。そのため、コモンフルールのような小さな活動を今後も支援し続けたい。

〔参照文献〕

松尾重信（2021）『伴走者と共創する空き家再生プロジェクト ~単身高齢者と外国人介護士が支えあって暮らす シェアハウス~』, 2021 年度日本建築学会大会(東海) 建築計画部門研究懇談会「魅力ある住宅地と伴走する人々 -コロナ禍で見えた集住の

価値-」資料集 49-50 頁
松村秀一（2018）『空き家を活かす　空間資源大国ニッポンの知恵』朝日新書 14 頁