

研究課題：静岡における地域共生社会モデル研究 ～空き家の利活用に着目して～

静岡福祉大学 社会福祉学部

教授 西尾 敦史

1 問題の所在 地域共生社会と地域資源としての空き家

(1) 「地域共生社会」における課題

地域共生社会とは「制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が『我が事』として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて『丸ごと』つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会」として、国（厚生労働省）が方向づけを行っている新たな政策理念である。

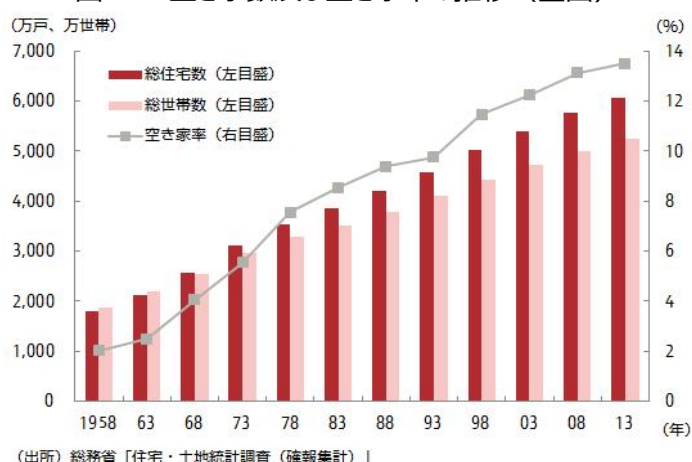
従来の日本社会が前提としてきた社会福祉・社会保障の仕組みの維持自体が困難になっており、家族や働き方といった構造的な問題を乗り越える視点を（1）「支える側」「支えられる側」という二分法からの脱却、（2）3分野（生活領域）の総合（住まい、しごと、サードプレイス）、（3）制度のタテ割りを乗り越える自治体内ネットワーク／地域ネットワークの構築に置いている。本研究では、「住まい」（第1）「しごと」（第2）「サードプレイス」（第3）と3領域に研究分析枠組みを設定しているが、3領域における地域共生社会の実現のための社会資源として、今日の社会問題ともなっている「空き家」に着目し、その社会資源としての利活用についての、文献研究およびフィールドワーク（質的調査）・実践事例研究を通じた調査研究を目的としている。

「地域共生社会」の実現に向けた改革の骨格の中には、「地域課題の解決力の強化」として、「住民に身近な圏域で明らかになった課題、特に、多様・複合的な課題について、福祉分野だけでなく保健・医療、権利擁護、雇用・就労、産業、教育、住まいなどに関する多機関が連携し、市町村等の広域で解決を図る体制を確保する。」とあり、また、「地域丸ごとのつながりの強化」の中では、「国土交通省との密接な連携のもと、生活困窮者、高齢者、障害者などへの居住支援を進める。」としており（地域力強化検討会最終とりまとめ2017）、福祉分野以外の領域、居住支援にかかる社会資源として「空き家」に焦点をあてる。

(2) 空き家の現状

平成25年10月1日時点における全国の空き家総数は約820万戸に上り、全国の住宅総数(6063万戸)に占める空き家率は13.5%と過去最高となった（総務省「平成25年住宅・土地統計調査」）。このうち「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「二次的住宅」(別荘等)と比べて、建築時期が古く腐朽・破損している割合が高い「その他の住宅」に属する空き家(以下「その他空き家」)の数も約318万戸と過去20年間で約2倍に増加している。「その他空き家」のうち、木造戸建て住宅が約7割(220万戸)を占めている。都道府県別では、過疎地を抱える鹿児島県、高知県などで全国平均の5.3%に対して約11%と高くなっている。

図1-1 空き家数及び空き家率の推移（全国）



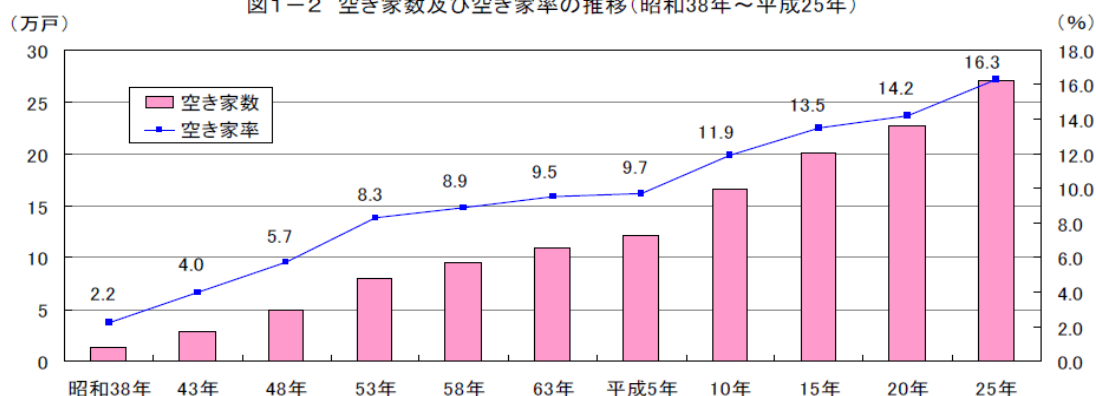
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

静岡県においては、総住宅数1,659,600戸のうち、「居住世帯のある住宅」は1,380,700戸で、総住宅数の83.2%、空き家及び一時現在者のみの住宅の「居住世帯のない住宅」は278,900戸で、16.8%となっている。居住世帯のない住宅のうち、空き家の数は270,900戸で、空き家率（総住宅数に占める割合）は16.3%となっている。内訳は、別荘等の「二次的住宅」が42,900戸、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が144,700戸、「その他の空き家」が83,300戸となっている（平成25年住宅・土地統計調査・静岡県）。

静岡県は空き家の割合で、全国平均に比べて3.3ポイント高く、都道府県別では第10位であり、空き家による問題がそれだけ深刻であり、対応が急がれる状況であるといえる。

図1-2 空き家数及び空き家率の推移（静岡県）

図1-2 空き家数及び空き家率の推移(昭和38年～平成25年)



(3) 空き家増加の社会的背景とその影響

少子高齢化、人口減少等に伴い、総住宅数が総世帯数を上回る状況が続いており、その背景には、高度経済成長期以降、「住宅すどろく」とも言われる新築・持家重視の政策や中古住宅市場が未成熟な状況がある。居住者の死亡や転居、相続人が居住しないことなどが空き家の発生原因となっているが、老朽化が進んでおらず居住可能な空き家は、売却したり賃貸に出すことも考えられるが、自宅に対する愛着や他人が住むことに対する抵抗感があったり、空き家に家財道具や仏壇が残されていたり、地域によっては買い手や借り手が見つかる見込みがないために、流動化が進まない状況がある（福田2013）。また、「解体費用をかけたくないから」、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」など空き家を活用・処分する必要性を感じない所有者の事情も指摘されている（鈴木2018）。

こうした空き家の増加は、適切に管理されずに放置されることが多く、地域の生活環境に悪影響を及ぼす要因となりやすい。これらの問題として、治安の低下や犯罪の発生、安全性の低下、雑草繁茂や不法投棄の誘発による公衆衛生の低下、景観の悪化や地域イメージの低下などが挙げられている。空き家が増加した地域では、街のイメージが低下するため、地域の不動産価格・価値も下がり、ひいては人口減少を招き、さらに空き家が発生する悪循環に陥るおそれもあり、地域コミュニティが衰退し、都市機能の持続性に支障をきたす可能性が指摘されている（福田2013）。

(4)空家法の制定

このような空き家の増加という状況を踏まえ、2014（平成26）年11月に空家法（「空家等対策の推進に関する特別措置法」）が成立し、2015（平成27）年5月に全面施行された。

空家法は、原則として「空家等」の管理責任は空き家所有者等（空き家管理者を含む）にあるとし、空き家対策に取り組む行政の主体を市町村とした。その上で、市町村は「空家等対策計画」を策定し、計画に基づく市町村の取組を国及び都道府県が支援するとした。また、同法は、空き家所有者等を特定する目的での空き家への立人調査や固定資産税情報の内部利用を可能にしたほか、特定空家等（空き家の中でも特に周辺に悪影響を及ぼす状態にある空き家）に対する代執行等の強い権限を市町村に与えるものとなっている（鈴木2018）。

(5)住生活基本計画

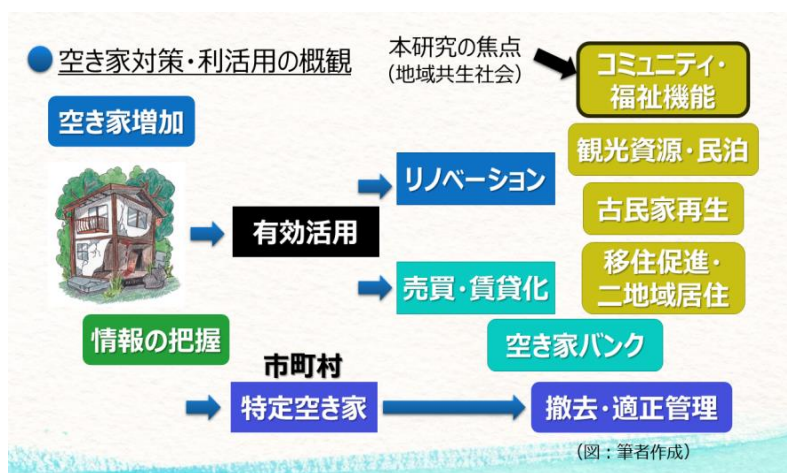
2016（平成28）年3月に住宅政策の方向性に係る「住生活基本計画」が閣議決定されている。この計画では、空き家対策を目標の1つに据え、空家等対策計画を策定した市町村数を2014（平成26）年のゼロから2025（平成37）年に全国のおおむね8割に増やすこと、「その他空き家」の数を2025（平成37）年に約400万戸程度に抑制するとの空き家に関する成果指標を掲げている（鈴木2018）。

その基本的な施策として、「(1)住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」することを挙げており、具体的な目標として、「急増する空き家の活用・除却の推進」を掲げ、施策として、「空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進」「伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進」「介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進」「定期借家制度、DIY型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進」などを掲げている。このように空き家の利活用の方向性は国の計画の中にも示されている。

2 空き家の利活用の全国的な取り組みと課題

上記の空き家の問題に対する対策として、問題のある空き家に対しては、その情報の把握・活用、適正管理、撤去など、空家法に基づく市町村による対応が進められ、一方、有効活用については、「空き家バンク」、売買・賃貸化など中古住宅市場の活性化などの施策がある。有効活用については、「空き家バンク」が代表的なものであるが、その他にも、空き家利活用のための「改修費・家賃補助」、「移住促進策」としての活用、「公営住宅、公共的スペースとしての活用」、「シェアハウス」としての活用促進、さらに「コンパクトシティ」政策における活用、観光誘客のための「民泊」への活用などが挙げられる。

（図2-1 空き家対策・利活用の概観）



（図：筆者作成）

本研究においては、地域共生社会の実現のための「空き家」を社会資源としてとらえ、地域コミュニティを維持・創造していく際の機能に着目し、空き家を活用し、地域ニーズに対して不足する機能（福祉機能、子育て支援機能等）を展開していくための利活用に焦点をあて、先行する事例研究を見ていくこととする。

(1) 東京都大田区の空き家再生

東京都大田区では、区行政が積極的に空き家の地域貢献活用をすすめている。

2014（平成26）年には「地域貢献活用相談窓口」を開設し、公益目的の活用のマッチング事業を展開している。これは、賃貸市場とは異なり、オーナーは物件を貸す必要性がないために、家賃設定以上に自分の思いや考えにピッタリ合えば貸してもいいという心情的な部分があるため、利活用する側も「世のため、人のために是非貸してください」と趣旨や使命を伝えるという姿勢も大事なポイントとなっている。実際の利用の形も利用の内容や利用方法、条件は千差万別であり、子育て中のママたちの集いの場、高齢者のお茶飲みサロン、学習やワークショップの場、NPOの事務所、保育室、グループホーム、ゲストハウスなどなど多種多様な使い道で活用されている（廣瀬2017）。

こうした地域活動での利活用では、地域コミュニティの理解が不可欠であることから、大田区では「地域活動コーディネーター養成講座」を開催し、自治会・町会役員も含めて、NPO・ボランティア団体活動のメンバーや民生委員、PTA役員、地域包括センター職員・おやじの会・保護司・商店会メンバーなど地域で活動するあらゆる人たちを対象に講座を開催し、それぞれの連携・協働を促進する作業を行っている（廣瀬2017）。

実際に、大学（駒沢女子大学）が参加している、子育てママたちの集いの場づくりのプロセスにおいては、まずは母親たちの意見を集めるためにも、近所の子どもたちとその母親と一緒にハロウィンパーティを開催してみようということになり、大学の建築学科の学生がパーティを企画し、開催したところ大盛況となった。その中で小さなお子さんたちを持つ母親たちが普段集まる場所を探すことになり苦労していることを知り、多くの家族が集まれる空間、庭で子どもを遊ばせながらキッチンで料理も楽しめ、疲れたら和室の畳で横になり、おむつの交換だって授乳することだって出来る空き家ハウスの利点を聞くことが出来た。空き家の利活用において非常に重要な利用者の意見と言える。

この大田区において、空き家・空き室のリノベーションに参加している駒沢女子大学によれば、新たな空間デザインの試みが、人々の暮らしや社会的な活動により広範に貢献できる可能性を感じており、その際にカギとなる4つの視点を見出している。

一つ目は「選択すること」。多種多様な商品やサービスが生まれる世の中で、適宜適切なモノや情報の選択を行うことが求められている。二つ目は「再生すること」。リノベーションはストックを活用するだけでなく、その場所や地域の伝統・伝承なども再生する。空間の中にある家具や生活道具も含め、スクラップアンドビルドではなく繰り返し再生あるいは再利用できることが、あらゆるデザインの基本テーマとなる。再生することが容易なデザインは、災害時などの非常時や縮小していく社会に対してレジリエンス(回復力)を発揮することができる。三つ目は「共有すること」。一つのモノをみんなで分かち合うシェアリングが再び市民権を獲得し始めている中で、より広い視座に立ち、すべての人々が使えるデザインとは何かを考えること。一つの空間やモノを長く継続的に使えることは、必然的に他者や多世代とのつながりや交流を生み、そこから共通の物語が育まれていく。四つ目の視点は「物語ること」。共通の物語を育み、後世に広く伝えていくために、適切な表現力や伝達力を身につけることが必須である。空間やモノづくりに関わるさまざまな個人の活動が紡ぎ合って大きな物語になる。人々が共感するストーリーは新たな価値の創造を呼び込み、豊かな地域性の再発見や再創造に結び付いていくという（佐藤2017）。

(2) 空き家・空き店舗による地域活性化事例

奈良県生駒市が「地域づくり1月号（別冊）平成27年度地域活性化事例集～空き家・空き店舗への特色ある対応～」(平成28年1月、(一財)地域活性化センター)に掲載された事例及び近畿圏を中心に特徴的な

空き家・空き店舗活用の事例を対象とした調査分析の概要を見てみたい。

まず、各事例について以下の視点で属性分類を行い、それぞれの特徴を分析した。

①建物形態については、・戸建住宅・集合住宅・空き店舗・元事業所・歴史的建物・その他、②機能・住居（居住促進）については、・地域交流・子育て支援・高齢者支援・障がい者支援・店舗・事業所・宿泊・教育文化、③運営主体については、・NPO法人・その他法人・大学・組合・公益団体・地域組織・個人・自治体・企業・その他、④立地状況については、・住宅地・住宅団地（近隣センター等をもつまとまった住宅地）・中心市街地・商店街（中心市街地の商店街含む）・住商混在地・その他に属性を整理している（生駒市2017）。

その結果、利活用のポイントとして以下の点を析出している。

(ア) 建物形態と機能の関係性について

- ・空き店舗は幅広く活用されており、特に地域交流拠点としての利用が多い。
- ・町家等の歴史的建物は店舗のほか、宿泊施設など収益施設として機能している。また、主機能のほか、地域交流拠点として利用されているものが多い。
- ・戸建住宅の活用では、子育て支援や高齢者、障害者支援などの生活支援機能の他、店舗としての活用が見られる。
- ・居住機能については、学生専用のシェアハウス等への活用が数件見られ、若者の地域への参画促進等による地域活性化に取り組まれている。学生への住宅提供と合わせて、学生が近隣の高齢者の生活支援を行う一体的な取り組み事例がある。

(イ) 建物形態と立地状況の関係性について

- ・住宅地においては、活用される建物が戸建住宅をはじめ住宅に限定されるが、商店街等をもつ住宅団地では、空き店舗が活用できる資源として存在している。また、商店街等は住宅団地の中で、第一種中高層住居専用地域に区分されていることが多いため、多様な用途への活用可能性がある。
- ・歴史的建物は中心市街地での活用が多く、空き店舗活用は商店街で多く見られる。

(ウ) 立地状況と機能の関係性について

- ・住宅地・住宅団地での活用では、子育て支援や高齢者、障害者支援などの生活支援機能の他、店舗としての活用が見られる。店舗の場合、店舗併用住宅として活用している例も見られ、職住一体の活用方法は、居住促進と活性化の両面から着目できる。
- ・中心市街地では、居住のほか、店舗、宿泊施設などの活用が見られる。また、主機能に地域交流拠点としての機能が併設されているものが多い。
- ・商店街では、地域交流拠点、子育て支援のほか、店舗、事業所など幅広い活用が見られる。

(エ) 空き家の利活用を成り立たせる要因について

これらの事例分析から、空き家の利活用がすすむ要因のいくつかを見出している。

「運営組織・体制」については、企業や個人、NPO 法人が運営するケースが比較的多いが、地域組織や複数の主体(自治体、大学、企業等)が共同運営を行う場合もあり、多様である。「事業とお金」については、事業手法として、空き家・空き店舗を利活用希望者が賃借するケースが多い。その場合、初期投資は、大掛かりな改修が必要な場合等に補助金やクラウドファンディング等の寄付金を活用するケースはあるが、物件状態にもよるがほとんど改修をせず現状利用、または、利活用者自身が必要な部分のみ改修を実施し、初期投資を抑えるケースもある。特に個人や地域団体等は、まとまった資金調達に難しいこともあり後者のケースが多い。ランニングコストについては、高齢者や子育て支援等公的な役割をもった施設は、公的補助金を継続して受け運営の安定化を図る場合が多い。一方、それ以外の用途の場合、主に収益事業により運営資金を獲得していくことになる。飲食店と貸しスペース等複数の事業を展開する、職住一体により家賃、光熱費などの固定経費を削減する、複数の運営者で施設を運営する等、収支を安定させるためそれぞれが独自の工夫を行っていることを明らかにしている。

「地域との関係」では、地域住民等のニーズを反映、もしくは顕在化していないニーズ(現在地域にはない機能・サー

ビス等)を汲み取った用途で利活用をすることで成功しているケースが多い。特に住宅が多い地域においては、利用者(客)の多くは周辺住民や日常的に周辺を訪れる人となるため、ターゲット層のきめ細かいニーズを汲み取り、地域に対してオープンで良好な関係を構築することが必要とされる。一方、商業地や観光地での利活用の場合、利用者(客)の幅は広がり、周辺のみならず広域からの集客も見込まれるため、固有の地域資源(人、物、出来事・行事等)等を活かし、他では提供することができないサービスや物等の提供を行うことで成功している事例が多く、そういった店舗・施設の集積が地域ブランドとなり、地域貢献につながっている。

「行政との関係」では、利活用する際の地域との橋渡し、改修資金の補助、公的サービス等の事業委託等、利活用前後の各段階で運営者を側面から支援する役割を担っているが、おおむね大きく行政に依存することなく、身の丈にあった投資・運営を行う主体が安定した継続的な運営を行っているとしている(生駒市2017)。

(3) 空き家等の活用による地域コミュニティの再生において留意するポイント

やはり、全国の様々な先進事例を分析した伊藤の研究は、空き家に加え、空き店舗や公的不動産を含めて、その利活用にあたって留意すべきポイントを整理している。

空き家自体は、個人の財産であるため、あくまで行政としては、地域のニーズ(福祉機能・子育て支援機能の充実など)に応える形で、地域コミュニティの維持・再生に必要な機能展開を支援するという視点が求められる。

空き店舗については、地域の商店街再生等を目指したまちづくり会社などの活動が前面に来るのが望ましい。行政としては、店舗の改修費の補助等、まちづくり会社を側面的に支援する方策が有効と考えられる。立地需要の低い地区においては、需要の養成(チャレンジショップ等により若手営業者の育成等)に取り組む必要がある。

公的不動産(学校跡地等)の利活用では、地域住民になじみのある場所であるため、単純に事業の採算性だけを追求するのは好ましくなく、計画策定にも、地域住民の意向も反映していくこと(ワークショップの開催など)に留意すべきである。

人口減少社会が進展すると、大規模な再開発は限定的になり、多くの地域において、地域住民のニーズに応え必要とされる機能を展開していくためには、地域の身の丈に合った取組が必要となってくる。そうした状況においては、空き家等の未利用・未活用の都市内空間を活用していくことが効果的であり、空き家・空き店舗・公的不動産等も地域における「資源」として活用していくことが今後のまちづくりにおいて重要となってくるものと思われる(伊藤2014)。

また、各地で空き家再生活動に取り組んできた加藤の研究によれば、空き家再生活動は地域への新たな人の交流をもたらす、さらなる空き家再生や移住、創業の促進などを誘発する効果を持つことを指摘している。これは、空き家再生を行ったがゆえに地域活動が動き出したわけではなく、主体的な地域活動が動き出した地域において、空き家再生という強力なツールが加わったことで、拠点が生まれ人が集い交流を誘発したということが見られることから、主体的な住民活動と協働しながら、地域への思いをコーディネートしていく必要が改めて確認されたことになる。

地域活動の「活動場所がほしい!」、これが切実なニーズであり、地域には「使い勝手のよい場」があって、気軽に集まれる場が身近にあれば、地域活動は飛躍的に進む。では、どうやって拠点を生み出すか?そこで、空き店舗、空き家、公共施設に着目し、コーディネートをととして一定の地域を全体としてリノベーションしていくという視点が求められることを指摘している(加藤2017)。

3 フィールド調査による空き家利活用取り組み事例(横浜調査)

全国的な空き家利活用事例をふまえ、特定のエリアにおける空き家利活用と地域の魅力向上に向けた取り組み事例についてのフィールド調査を行った。調査の時期は2018年8月~2019年2月。取り上げるのは、神奈川県横浜市の二つのエリアである。

一つは、港北区菊名大倉山地域で、もう一つの地域は緑区中山地域である。

空き家利活用については、その地域との関わり方や、主体の関わり方により、つぎの3つのタイプ・型に類型化が可能と

考えられる。①空き家単体の運営主体を確立するタイプ(建物単体マネジメント型)、②空き家活用が互いに補い合う関係を促すタイプ(エリアマネジメント型)、③空き家活用の整備・運営支援を複合的に行うタイプ(コンソーシアム型)がそれである。

二つの地域は、それぞれ特徴のある空き家・空き部屋の利活用に取り組んでいるが、菊名大倉山地域は、②エリアマネジメント型、中山地域は、③コンソーシアム型に分類できるかもしれない。しかし、一定の地域の範囲の中で、コミュニティの魅力を発展させ、生活課題を解決しうような利活用をはかろうとする点では共通している。

以下、調査結果をまとめ、利活用の視点、地域コミュニティへの影響、さらに地域連携のマネジメントなどについて考察を行いたい。

(1) 菊名大倉山地域 (横浜市港北区)

図3-1 「みんなの地域たすけあい つながりマップ 大倉山菊名小机エリア

(出典：横浜プランナーズネットワーク2017)

横浜市港北区菊名には、2000年4月に「おやこの広場びーのびーの」が菊名西口商店街にオープンしており、空き店舗を活用した子育て支援拠点の原点というべき活動がスタートしている。地域課題解決のための空き家利活用の先駆的な事例がある地域である。

東急東横線の菊名駅、大倉山駅周辺のエリアであるが、地区内を市民による「菊名おでかけバス」が運行しており、一定のまとまりのある地域として意識することができる。

中心となっているのは、Sさん(空き家活用実践中の「NPO街カフェ大倉山ミエル」代表、NPOフォーラム・アソシエ理事、「横浜コミュニティカフェネットワーク」世話人、一級建築士)であり、地域の多様な団体のつなぎ役となって、地域の面的な発展をめざしている。

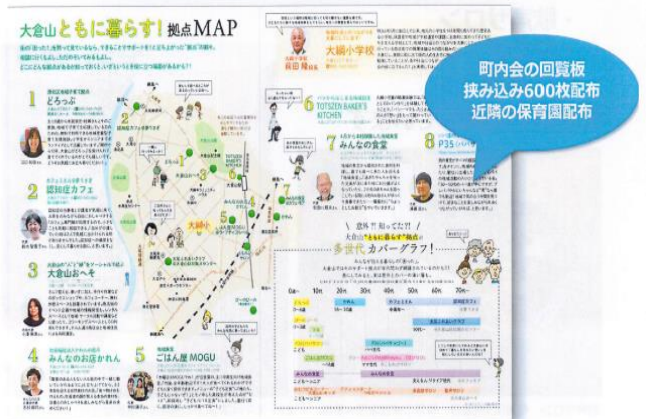
空き家・空きスペース活用では、「大倉山おへそ」(2014(平成26)年1月から)、「ミエルカフェ・夢うさぎ」(2016(平成28)年10月から)、「ギャラリー弥平・おからさん」などがあり、菊名西口商店街の空き店舗の利活用を検討し、障害のあるなしにかかわらず、地域で、ともに暮らす拠点づくりをめざしている。



①大倉山おへそ

大倉山の「人」と「縁」を「ソーシャル(地域、街)」で結ぶ街のコミュニティスペース。「ヨコハマ市民まち普請事業」(横浜市都市整備局事業)に採択され、地域住民・町内会・商店会・行政が連携し、地域に開かれた交流スペースとしてオープン。エルム通り商店会と協働で年間イベント(七夕祭り、ハロウィンなど)を企画・運営している。子どもからシニアまで様々な方がわくわくしながら"それぞれの立場で楽しく"参加でき、"好きと得意を活かせる"街づくりを目指している。歌声サロン、英会話サロン、IT講座を定期で開催しており、「歌声サロン」(毎月第3月曜日毎年七夕音楽祭へ参加)「IT・スマホ

情報発信：町内会、商店会と連携して、「みんながみえる通信」を発行



講座」毎週開催・講師は区内4か所で開催している。

商店会のイベントを地域の人が企画運営し、町内会、商店会と連携して、「みんながみえる通信」(上写真)を発行している。

②大倉山ミエル

みんなの食堂・ばあばの夜ご飯など、「食」によるつながりをつくろうとしている(右写真)。2016年4月より区役所、地域ケアプラザと連携して、月1回の認知症カフェを開催している。

当事者の参加はまだ少ないが、近隣の町内会、民営委員、シニアクラブと連携していく。そのため、きっかけとなるミニ講座(スマホ講座、アロマセルフマッサージ、男の料理教室、陶芸体験など)を開催、移動サービスとの連携も行っている。

手作り・生きがい・やりがいの提供がねらいであり、実際にお手玉・編み物が小さな収入になっている。近隣の保育園お買い上げ。毎週水曜日の夜には「ばあばの夜ご飯の会」を開いており、和食・郷土料理が提供され、夜の会には、一人暮らしの男性も集まってくる。



③地域食堂「みんなの食堂」



「一人で食べるのは楽しくない」「歳とって、一人分をつくるのは面倒」など、どんな理由でも参加OK。(左写真)

小学6年生のボランティアと81歳のお母さんボランティアがあり、運営の中心は、70代男性で、広報、運搬、ボランティア集めなどの役割を果たしている。

④ギャラリー弥平の会(菊名の拠点を考える会)

築50年を越えた自宅住宅を全面改装し、地域の方がたとの交流をめざしたスペース(下写真)。

菊名、錦が丘、富士ヶ丘、篠原といった後背住宅地(高齢化が進み、坂道の多い、開発から時間が経過した住宅地)を抱えながら、シャッター通りとなっている菊名西口商店街では、福祉活動を行う団体、個人が連携し拠点開設の検討をはじめている。

「おからさん」(障害者就労支援B型作業所)、「ぐりとぐら」(学童保育)、「びーのびーの」(子育て広場)、「菊名お出かけバス」(高齢者の外出支援)、「ギャラリー弥平」(地域の拠点(坂の上))などの他、大豆戸地域ケアプラザ(公的施設、地域包括支援センター)の地域交流コーディネーターも参加している。「こども囲碁クラブ」「子ども(おとな)の見守り」など、日常的に活躍できる場所がそこそこにある地域づくりをめざしている。



こども囲碁クラブ



子ども(おとな)の見守り

「きょういく」と「きょうよう」の場を日常的に、歩いて行ける範囲につくるため、「顔の見える仲間」と作りはじめたところで、「地域資源をみんなで見つける取り組み」（「みえる通信」）、空家、空き地、耕作放棄地の活用、元気なシニア世代の掘り起こし、安心して年を取っていける関係づくり、食の魔法を使って、つながりをつくるなどをめざしている。

⑤地域で支え合うらしいの足—コミバス市民の会の取り組み—

空き家による拠点ではないが、菊名大倉山地域の循環する市民バスの取り組みがあり、この地域を一定のまとまりをもったコミュニティとして認識し生活をともにする舞台とすることに役立っている。

はじまりは、1998年、「環境」や「車に依存しすぎない社会」をテーマに活動していた地域住民がコミュニティバスに注目し、「港北南部コミュニティバス実現をめざす市民の会」と錦が丘町内会が主体となり、「コミュニティがコミュニティバスをつくる。コミュニティバスがコミュニティをつくる。」を合言葉にまちづくりを観点とした取り組みが始まった。

2005年にワゴン車を使ってボランティアによる運行が開始された。横浜市営バスを借り上げて試運行を行った時期もあり、その中で、地域の期待が多数寄せられた。山坂の多い交通不便地域のニーズであり、菊名西口商店街に空き店舗が目立つようになり、住宅地の高齢化から、買い物住民ニーズとして目立ってきたことがある。

「利用する人・運転する人」がいる地域から「継続」を視野に、市民運営・市民運行を選択し、自主運行「市民主体の地域交通づくり」へ転換を図った。

日常生活の足を継続的に確保しようという目標で、自家用車と地域からの提供車両で、発進し、障がい者福祉施設、介護保険事業所、フリースクールなど、メンバーの地域活動のネットワークから協力が相次いだという。

安全管理の点では、運行管理者の役割を明確にし、運行マニュアル作成、ドライブレコーダー設置(2017年)、運転研修受講者などを行い、時間管理や会員対応は、添乗者（町内会役員や民生委員など）の役割としている。

運営費は、会費:年会費1000円(現在1000円×70人7万円)、協賛金:1000円～10000円年度初めに、あるいは利用時やイベント時に寄付いただくことが多く、年間10万円超(2016年実績)、助成金（社会福祉協議会年25万円(2017年実績)などを収入とし、お出かけバス(ガソリン代)やその他事業の運営費、メンバー交通費、会報の発行、パンフレットや資料印刷、などの支出を賄っている。

現在、週1回（火曜日）1日6便運航をしている。このほか、地域探訪会、民生委員主催のふれあい昼食会の送迎や、桜まつり開催時に町内会の要望で「お花見バス」の運行も行っている。

このように、地域の市民活動と連携して、高齢者等の外出機会の創出、支援の重要な足となっており、空き家利活用による地域マネジメントの重要な資源となっている。

図3-2菊名お出かけバス運行ルート（コミバス市民の会）



(2) 緑区中山地域

横浜市緑区JR横浜線の中山駅南口から歩いて10分ほどの閑静な住宅街に、空き家利活用をすすめているコミュニティがある。少子高齢化が進む中で生じた空き家を市民が生活や文化のために生かせる活用を考えて展開する、このあたりの土地建物のオーナー（地主さん）の願いがあり、そこを利用して社会活動を展開するNPOの人たちが発想を広げてコミュニティを創り出している。「753」（なごみ）というプロジェクトが中心となっているが、このコミュニティプロジェクトをつぎのように紹介している。



図3-3 753プロジェクト

横浜市緑区にある中山という町の、さらに静かでちいさな一角で、
「753」という名を持つ、ひとつの家族のような、チームのようなコミュニティがあります。
はじめは界隈の土地を持つ大家さんが、空き家になったおうちを買い戻し、みんなに場を開放したことから。
そこには農業をするシェフや、醤油づくりをする人や、建築家、自主保育の推奨者などなど、
外の町から「何かにおうぞ」とみるみる集まり、自然発生的にカフェを開いたり、マルシェを催したり。
自分たちの暮らしを自分たちで作り、楽しみ、分かちあい、つながっていく。
芽が出てふくらんで、長くちよとずつ、大きな木のよのびのび伸びてく、もっかまっ最中なのです。

1 なごみ邸



趣味を楽しんだり、和室、洋室それぞれ3つの異なる趣の部屋を使い、発表会、研修、演奏会などに利用できる。

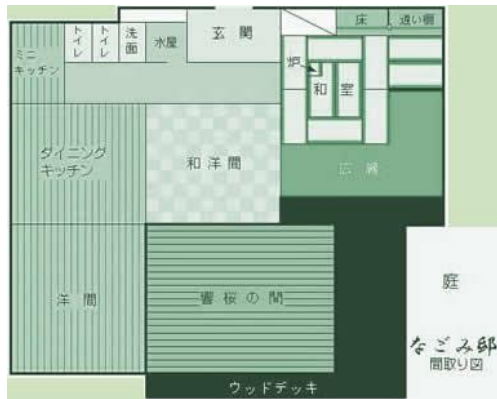
和室/10畳（炉・床の間・広縁隣） 洋間/15畳（フローリング）

響桜の間/12畳（フローリング・グランドピアノ） キッチン

利用可能時間 9:00～21:00

住宅街から少し上り、雑木林に囲まれた小高い丘の上であり、横浜市内を見おろすところには能舞台をついている。桜の庭が美しい落ち着いた日本家屋の多目的スペースで、すばらしいロケーションに立地している。「住宅街の中にぼつりぼつりと残る古い家には文化的価値が高いものも。古くからずっとここでの人々の生活を見てきたであろうそうした設備を活かし、大切にしていきたい」と設置した齊藤さんは話す。

(左：間取り図 右写真：洋室を利用した勉強会)



2 菌カフェ753



自家菜園の野菜と日本古来の発酵食を中心とした身体に優しいごはんが食べられる753Cafe/Shop/Gallery—菌カフェ753—

食と向きあったり、自家菜園の野菜を使い、発酵を活かした食事を提案。おいしい食への気づきを促す場。昔ながらの持続可能な暮らし方を体現する場となるよう目指している。

コーヒーカップに753と描かれている看板が目印。門を入ると、和モダンな作りの玄関が出迎えてくれる古民家カフェ。庭も広く、暖くなるとテラス席でランチを食べ

ことができる。発酵中の醤油があり、菌活も視野に入れており、醤油や味噌などの日本の伝統的な発酵食を作っている。伝統文化を大切にし、日本食の良さを知ってもらうために、先人の方の知恵を借りて、一から作っている。カフェの料理にも使用されている自家製の醤油は、とても濃く少量でも十分に味を引き立てる。野菜はオーナー自ら栽培しており、自転車でその日使う新鮮な野菜を畑まで採りに行って提供をしている。

753カフェでは、手前醤油をつくるイベントも行っている。醤油づくりには、「仕込み」と「管理」と「しぼり」の3つの工程があるが、国産大豆を使った糶と、天然の塩、地元の水を使って、3月ごろにみんなで仕込んだ樽を持ち寄り、それぞれのグループで育てたもろみを、しぼってお醤油にするイベントである。かつて、村ごと、集落ごとに仕込んでいたというお醤油づくりが、現代の横浜に、新しい生活文化として根付きつつある。

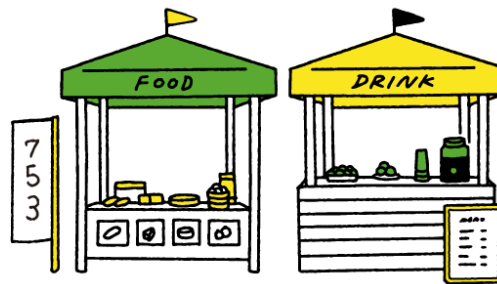


3 楽し舎



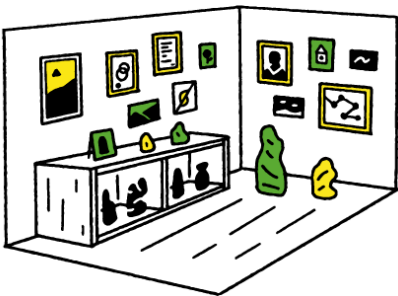
教室を開いたり、工芸、音楽、書画、料理、お花など、先生として定期教室を開きたい人のための場。なごみ邸の庭づたいに隣接している。

4 753市



近隣の個人店舗3店舗で、毎月第3日曜日に開催すると決めてスタートした「753市」。最近では、25ほどの個人や店舗が参加して、自己表現と交流の場となっている。「てしごと」がテーマのマルシェ。コミュニティの住民と外部、新しい出会いの接点となり、新たな活用のアイデアが実現したり、さまざまな「はじめの一歩」が広がっている。

5 Gallery N.



アートに触れたり、個人からちいさな規模のグループまで、作品の展示やパーティーなどに利用できる場。

季楽荘の隣にある、貸しギャラリー " Gallery N. "。

駐車場であった建物をリノベーション。

絵画・版画・書・写真・工芸の展示スペースとして、個展や小グループ展、「趣味の作品発表」などに活用できる。

6 季楽荘



チャレンジしたり、週に3回、金土日のみオープンする“まがりカフェ”など、いろいろチャレンジできる場。

静かな住宅街の中にある季楽荘は、和と洋が織り交ざった古き良き時代の建築物として、大切に維持・管理されている。週末だけに開店する「まがりカフェ」が密かな人気を集めている。

オーナーのSさんはこの建物の魅力や、そこに集う人たちに心安らぐ有意義な時間を過ごしてもらおうと週末だけのカフェ「まがりカフェ」をオープン。近隣で

活動する料理家、作家、陶芸家などに活躍の場を提供するとともに、訪れる人同士の交流の場を創出している。

桜の季節に合わせた3月末から4月初旬にかけての週末には、「まがりカフェスペシャル」が開催され、中山地区を中心にケーキや焼き菓子の出店を行う「food circus」と、コーヒーの焙煎などを行うHOOP COFFEEが出店。ケーキやサンドウィッチなど、訪れた客たちに自慢の一品を提供したりしている。



(写真：季楽荘リビング 季楽荘奥の部屋)



7 シェアハウス



共同生活をしたり4世帯がここで暮らしながら、時にアトリエとして、時にスタジオとしても機能する場。

8 Co-coya



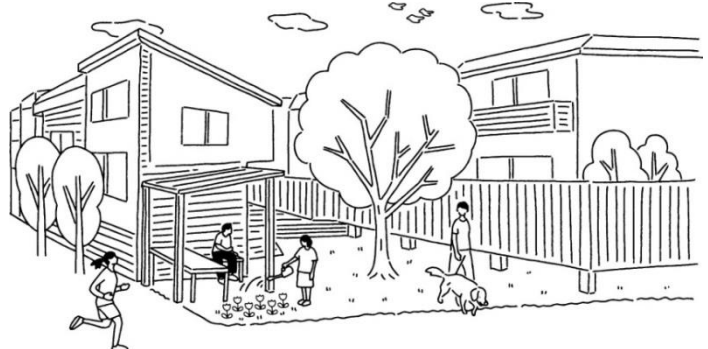
仕事をしたり、フリーランスのクリエイターなど、場所を選ばず仕事をする人たちが集い、働く場。シェアオフィスである。

(写真：シェアオフィス Co-coya)



NAGOMI HILLS (なごみヒルズ)

753のエリアに、あたらしい戸建賃貸住宅が誕生する。「各人の居所と出番が有機的につながり、なごみ関係がおのずと生まれ、おもしろい知恵とくふうが生まれ、淡く甘いつながりによる、味わい深い豊かさが叶う。衣・食・住をすべて近接させる、懐かしも未来を予感させる住まいと暮らしのかたち。ひとつの桜の木のように育つ、大きな家族のような、あたたかくてちいさな村に、あなたも、ほら、いっしょに。」と



呼びかけている。この一角に地域子育て支援センター、親子のつどいが開設されることにもなり、多世代共生のコミュニティがさらに発展しようとしている。

753プロジェクトを推進するNPOの代表はOさん。20代のころに大倉山（横浜市港北区、前出）で学習塾を営み、シェアハウスに居住していた頃に、中山にある菜園との出会いがあり、古民家カフェのオーナーSさんと出会い、Sさん所有の家屋を4世帯用のシェアハウスにして、そこに居住し、妻とともに、シェアハウスの向かいにある、シェアオフィスで仕事をしている。

古民家の改造リノベーションは、ただ家を修復するだけではなくて、修復後の利活用が地域のコミュニティ形成につながることを視野に入れて活動に取り組んでいる。

「中山に住んで驚いたのが、町内会組織がしっかりしていること、町内の運動会などがあって、隣近所の結びつきがあることです。東京への通勤圏なのになんだか「ムラっぽい」ところが気に入っています。」という。空き家の利活用が地域コミュニティの形成につながる取り組みが進展している。

4 考察～空き家利活用が地域共生の地域コミュニティづくりにつながる道すじを探る

空き家利活用の取り組み事例を全国から、また神奈川県横浜市の二つの地域における取り組みを見てきた。地域共生社会の実現に向けて、空き家を社会資源として利活用するその道すじについて考察を行いたい。まず、地域共生が必要となる地域課題について再度整理しておく。

(1) 今日の地域課題

少子高齢化の進展で、住宅需要減少時代のまちのあり方が問われている。高齢化と人口減少、世帯規模の縮小が同時に進み、世帯数の減少も今後は進み、住宅需要が低下すると空き家が大量に発生する。誰もが住みやすい、介護が必要になっても高齢者が居住継続できる地域づくりが求められている一方、共働き世帯の増加等から子育て支援のニーズも高まっている。

空き家等の増加は安全安心な住環境を阻害する要因の一つになりつつある。今後も空き家数の増加は避けられない。さらに、介護保険サービスメニューが限定的になってくる状況にあり、日常生活圏域での地域包括ケアと一体の生活支援サービスの提供を含むエリアマネジメントの構築が地域に求められている。

そこで、増加する空き家等(空き家・空き地・耕作放棄地など)を課題解決の地域資源と考え、安心居住や魅力アップの資源に転換できると地域は変わる。地域での雇用の場の創出、買い物支援、子供達や高齢者の地域の「通いの場」づくり、見守りの仕組み作り等、地域の多様な生活支援ニーズに応え、地域の住み難さを解決する人口減少時代の「まちづくり」である。地域共生社会の課題に重ねると、「住まい」「しごと」「居場所」がやはり重要となる。

取組主体は地域の事業者を含む地域住民である。ハードな居住地整備と居住支援の双方の環境の再整備を進める柔軟な取り組みができると良い。取組の機運アップをねらいつつ、基礎自治体・地域事業者・団体等との連携による柔軟な地域協働が求められており、空き家等の利活用を通してその活路が見いだせる。

(2) 空き家利活用による地域マネジメントの方法

空き家の利活用について、地域との関わり方や、主体の関わり方により、3つのタイプ・型に類型化が可能と考えられることは先にふれた。こうした地域マネジメントのあり方について、フィールド調査の結果をもとに検討を行いたい。

3つのタイプは、①空き家単体の運営主体を確立するタイプ(建物単体マネジメント型)、②空き家活用が互いに補い合う関係を促すタイプ(エリアマネジメント型)、③空き家活用の整備・運営支援を複合的に行うタイプ(コンソーシアム型)である。

①については、地域活動の担い手の取組が充実するように支援し、空き家の利活用によるエリアマネジメントに発展させたり、庭の利活用(ガーデン、農園)など、不足するサービスの提供や取組など、新たな仕組みを組み込むことなどが考えられる。

②については、複数の地域密着型サービスの提供者や利用者が連携して、子育て・障がい者・若者自立支援、カフェなど、空き家の利活用によるエリアマネジメントを発展させるという視点があり、複数の空き家を地域資産ととらえ、地域で不足するサービス提供拠点(地域のお茶の間、デイサービス、フリースペース、子育て支援など)の群として利用するムーブメントを起こし地域の共有知にする方向性である。その取組により専門職と共に、多様な地域の課題に取り組み多世代共生につなげることができる。

③については、空き家の利活用に、行政や関係機関・大学等、複数の主体がコンソーシアムを組んで支援する方向性である。中山地域のように、オーナーと推進NPOが協働し、さらに多様な事業者をまき込んでいくというあり方も参考になる。

さらに、空き家利活用の地域マネジメントに共通に必要なことは、資源としての空き家・空きスペースの発見・把握の方法であり、また、地域住民が「わがごと」として進めていくための担い手を増やすための取組である。

その際には、自治組織や地域の見守り団体などと連携して情報をつかむ。さらに、空き家バンクや相談窓口等の活用など、緩やかなネットワークをつくる必要があるだろう。

住民の参加に関しては、男性の参加度が少ないことが指摘されている。男性の興味・関心は、防災・防犯、歴史、工作、物づくり、環境、里山保全、農園づくり、レコード鑑賞等に限定される面があり、テーマをさまざまに設定するなどの工夫が必要となる。また、担い手を増やすための工夫としては、具体的な提案をして「この指とまれ」で公募し、興味を持てる入り口を用意する。声掛けやクチコミは強力であり、個別に働きかける。活動の担い手になるために必要なことは、「きっかけ(親しい人に誘われるなど)」、「必要な情報の提供」と言われるので、地域の中での顔の見える関係を大事にする。

そして、やはり地域には、それぞれの地域のフィールド調査で出会ったようなコーディネート役が欠かせない。個々の思いをつなぎ、地域をコミュニティとしてとらえてつなぎ役としてのコーディネート役が大切となる。

こうしたコーディネート役が福祉・保健・地域振興・環境・まちづくりなど幅広い領域と連携をとる地域マネジメントをすすめていくことができれば、貴重な地域資源としての空き家を利活用した地域の魅力アップ、地域共生社会の課題解決が可能になるであろう。

【参考文献】

- 生駒市（2017）『生駒市空き家の利活用による地域活性化対策調査研究報告書』
- 伊藤 伸一（2014）「空き家等の活用による地域コミュニティの再生」国土技術研究センターJICE report : Report of Japan Institute of Construction Engineering (26), 99-102
- 室 宏, 姫野 由香, 本村 俊樹, 原田 涼平（2016）「地方都市における空き地・空き家利活用のマネジメント体制に関する研究」日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系 (55), 517-520
- NPO法人横浜プランナーズネットワーク（2017）「空き家等の利活用による地域の魅力アップ事業」平成29年度かながわボランティア活動推進基金21協働事業負担金事業の概要
- 笈田 幹弘（2018）「まちづくり活動とのマッチングによる空き家活用推進事例の研究:世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業の実態と課題」都市計画論文集 53(3), 1184-1191, 2018
- 斉藤 睦（2005）「空き店舗・空き家・公共施設を利用した身近な活動拠点づくり事業モデルの研究」政策の創造と協働のための横浜会議・政策研究発表会資料
- 静岡県（2013）「平成25年住宅・土地統計調査（2013）静岡県の結果の概要（速報）」
- 鈴木賢一（2018）「空き家対策の現状と課題—空家法施行後の状況」国立国会図書館、調査と情報—ISSUEBRIEF—No.997
- 「空き家問題の現状と対策」国立国会図書館、調査と情報第791号
- 高橋 大輔（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
- 廣瀬達志（2017）「東京都大田区 空き家再生“これまで”と“これから”（大田まちづくり公社）『小さなまちづくりのための空き家活用術』第1章
- 加藤潤（2017）「鹿児島県南九州市穎娃町 石垣商店街 空き家再生物語（穎娃おこそ会）『小さなまちづくりのための空き家活用術』第2章
- 佐藤勉（2017）「産学連携課題「コマジヨリノベ」の取組」駒沢女子大学・佐藤准教授研究室『小さなまちづくりのための空き家活用術』第3章
- 米山秀隆（2012）「空き家率の将来展望と空き家対策」富士通総研(FRI)経済研究所研究レポートNo.392
- 米山秀隆（2014）「空き家対策の最新事例と残された課題」富士通総研(FRI)経済研究所研究レポートNo.416