

空き家の現状とリノベーションまちづくり

神吉 優美

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。平成27年には、『空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乗り出した。一方、空き家を積極的に活用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なく、「活用できる資源」として捉える発想の転換も必要ではないか。

本稿では、日本における空き家の現状および国や自治体による空き家対策を概観した上で、リノベーションまちづくりで注目を集めている東京都豊島区と長野市善光寺門前町を対象として実施した視察を振り返り報告する。

2. 空き家の状況

『住宅・土地統計調査』（総務省統計局）が開始された昭和33年以降、空き家率は上昇を続けており、平成25年には13.5%に達した。空き家率とは、空き家数を総住宅数で除した割合であるが、この空き家は統計上、「(別荘等の)二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類されており、社会上問題となる可能性が高いのは「その他の住宅」であろう。平成25年の『住宅・土地統計調査』によると、「その他の住宅」の数は全国で318万戸あり、総住宅数の5.3%を占める。都道府県別では、鹿児島県の10.6%が最も高く、次いで高知県の10.1%、和歌山県の9.9%である。

奈良県では、総住宅数615,000戸の内、空き家が84,500戸、空き家率13.7%であり、「その他の住宅」に限定するとその数は42,700戸、6.9%であり、全国26位である。

3. 行政による空き家対策

①空家等対策の推進に関する特別措置法

平成27年、『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行された。これは、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として制定された。空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、図1に示すように国・都道府県・市町村・空き家等所有者それぞれが果たすべき役割が示されている。

国	・基本方針の策定
都道府県	・市町村への情報提供・技術的助言・市町村間の連絡調整
市町村	・空き家等対策計画の策定 ・協議会の設置 ・空き家等の所在や所有者の調査 ・固定資産税情報の内部利用 ・データベース整備 ・適切な管理促進のための所有者等への情報提供、助言、援助 ・空き家等および跡地の活用
所有者等	・周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家等の適切な管理

図1 空き家等対策におけるそれぞれの役割

さらに、市町村が特定空き家等（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の空き家等）所有者等に対して、当該特定空き家等の除却、修繕、立木竹の伐採等必要な措置をとるよう、指導、勧告、命令できるとし、所有者等がその措置を履行しない場合は行政代執行できるとしている。

②特定空き家等に対する固定資産税等における住宅用地特例の解除

これまで土地に住宅が建っている場合、固定資産税等が「住宅用地の特例」¹⁾を受けて減免されてきた。しかし、平成27年度の税制改正に伴い、必要な措置の勧告対象の特定空き家等となった場合、この特例措置対象から除外されることになった。

③自治体による空き家対策条例

平成26年4月1日現在、355の自治体が空き家対策の条例を制定しており、各地域が抱える課題に応じて、生活・環境保全、火災予防、景観保全、豪雪による倒壊防止などその目的は多岐にわたる。条例に規定されている処分毎の自治体数を表1にまとめる。

『空家等対策の推進に関する特別措置法』の施行に伴い、自治体には対策計画の策定等さらなる対応が求められている。

表1 空き家対策条例に規定されている処分

	勸告	命令	公表	行政 代執行	罰則
自治体数	334	306	272	184	31
割合	94.1%	86.2%	76.6%	51.8%	8.7%

④豊島区リノベーションまちづくり構想

豊島区は東京23区内で最も空き家率が高く、また23区で唯一「消滅可能性都市」²⁾に名を連ねた。これを契機として、都内としては初めてリノベーションスクールを開催したり、融資認定制度を作成したりする等、民間主導でリノベーションしやすい仕組みを構築してきた。そして、2016年1月、『豊島区リノベーションまちづくり構想』を策定した。これは、民間・公共の空き家等の遊休不動産を活用して子育て世帯のニーズに合った住宅や雇用や収益を生み出す店舗に再生する等のリノベーションまちづくりによって、「住んで子育てして働きながら暮らし続けられるまち」を目指したものである。『空家等対策の推進に関する特別措置法』や各自治体の空き家対策条例では、地域環境に危険を及ぼす可能性の高い空き家等の除却等を含めた措置を主な目的としているのに対し、豊島区では空き家を資源として活用して地域課題に取り組んでおり、今後の空き家等の活用の指針となる。

4. リノベーションまちづくりの事例（豊島区と善光寺門前町）

4-1. 東京都豊島区におけるリノベーションまちづくり

〈視察日〉

2016年2月17日

〈視察先〉

シーナと一平、ロイヤルアネックス（都電テーブル、coba、gurigura、日の出ファクトリー）、目白ホワイトマンション、OmoyA

〈ヒアリング対象者〉

（株）リノベリング、（株）シーナタウン、合同会社日出家守舎のメンバー

①リノベーションスクール

リノベーションスクールとは、3～4日間の合宿形式で、リノベーション業界の第一線で活躍する講師と全国から集まった受講生たちが一丸となって、地域にある空き家等の遊休不動産を使ったリノベーションの事業プランを提案する実践型のスクールである。最終日には物件所有者に向けて公開プレゼンテーションを行い、所有者がその提案を気に入れば事業化に向かう。空き家の解消のみを目的としているのではなく、事業によって新しいビジネスを生み出して地域を再生することを目的としている。2011年に第1回リノベーションスクールが開催された北九州市では既に10回開催され、現在、リノベーションスクールは豊島区、和歌山市、鳥取市、山形市、鹿屋市、浜松市、水戸市、鶴岡市、紫波町等、全国で展開されている。

本稿では、2015年3月に開催されたリノベーションスクール@豊島区での提案を受けて事業化された「シーナと一平」と「日の出ファクトリー」について報告する。

②シーナと一平

2016年3月にオープンした1階のミシンカフェと2階の旅館からなる「シーナと一平」。商店街にある元とんかつ屋で2階には店主の家族が暮らしていたが、3年間空き家の状態であった。遠方で暮らすオーナーがニュース

でリノベーションスクール@豊島区の開催を知り、何かに活かしてもらえればとリノベーションスクールの案件として応募してきた。リノベーションスクールでは、この建物で完結するのではなく、ここにまちの人たちが集まったり、ここからまちに飲みに行ったりと、まちを楽しむ拠点にすることが提案された。試行錯誤の後、1階がミシンカフェ、2階が旅館で事業化を決定。事業化するにあたり、㈱シーナタウンが設立された。

1階のミシンカフェでは、ミシンを使える人が多い年配層と子供服などを作ってみたい子育て層をつなぐことが目指されている。ミシンは1時間300円で利用可能。2階の旅館の部屋では飲食禁止とし、飲食は1階のみとすることで、カフェを利用するまちの人と観光客が触れ合える場所にもなる。

2階の旅館は旅館業法に則った旅館であり、5室で構成される。主に外国からの旅行客の宿泊を想定している。

2年半は家賃無料、その後相場より少し安い家賃をオーナーに支払う契約となっている。その代り、リノベーションに要した工事代はオーナーではなく㈱シーナタウンが負担することで、オーナーの初期投資が不要となる。オーナーには手紙を書いて想いを伝えたり、イベント時の写真を送ったりするなどして、密にコミュニケーションがとられている。

また、スタッフは地元の集まりに参加したり餅つき大会を開催して近所に餅を配ったりしながら、自分たちがやりたいことを地域に丁寧に説明していくことにも取り組んでいる。3月の正式オープン前の1か月間、地域の人にはふらっと立ち寄ってもらってお話をしたり、1階の壁を一緒に塗ったりして、地域や地域の人たちと馴染む「はんびらき」（プレオープン）を開催した。

スタッフ曰く、「ここだけで終わるつもりはない。この「点」を「線」に、そして「面」として広げていきたい。」。

③日の出ファクトリー

日の出ファクトリーはロイヤルアネックスという賃貸集合住宅の2階部分にある。ロイヤルアネックスは元々空室率が3割を超えていたが、部屋の壁紙を入居希望者に決めてもらうサービスを導入したり、入居希望者・オー

研究ノート

ナー・建築家がリノベーションのデザインを話し合っで決めたり、入居希望者が施工の一部を担ったりして注目を集め、現在では入居待機者が出るほどの人気のマンションとなった。

2階は元事務所と倉庫だったが、全て空室となっていた。元事務所部分には、現在、コワーキングスペースのcoba（「働く」場。子連れでもOKで、母親が仕事をしている横で子どもが宿題をする等、母親たちが働きやすい場を作ることも目指されている）・都電テーブル（「食べる」場。全国の生産者から直送される新鮮で安心な食材で作った料理を提供するレストラン）・ゲストハウスのgurigura（「泊まる」場。Airbnbに登録して宿泊者を募集している。）・幼児教室（「学ぶ」場。）が入居している。

元倉庫部分が空いた状態であったが、リノベーションスクール@豊島区の案件になり、クラフトをつくる共同アトリエが提案された。事業化に向け



〈シーナと一平〉
外観



〈シーナと一平〉
ミシンとタペストリー



〈シーナと一平〉
旅館の客室



〈ロイヤルアネックス〉
2階への入口



〈ロイヤルアネックス〉
coba



〈ロイヤルアネックス〉
gurigura

て合同会社日出家守舎が設立され、名称が「日の出ファクトリー」に決定した。

日の出ファクトリーは、自分がつくりたいものをつくる場、そして一緒に楽しめる仲間と出会える場である。視察時はまだ開設準備期間中であつたが、30人の登録、利用料1か月1万円を想定している。

これまでの1年半の間、月1回の頻度でトークイベントが開催されてきた。面白い人の周りには面白い人が集まるので、芋づる式でスピーカーを紹介してもらい、1回あたり5人のスピーカー、一人あたり7分間で話をしてもらおう。ジャンルが同じ人だと同じような人しか聞きに来ないので、5人のジャンルはバラバラ。日の出ファクトリーのメンバー募集には、これまでのスピーカーや聞きに来た人たちのネットワークを活用するので、Facebookにも掲載するが、有料の広告はうたない予定である。

4-2. 長野県長野市善光寺門前町におけるリノベーションまちづくり

〈視察日〉

2016年2月18日

〈視察先〉

SHINKOJI share space（東町ベース、SHINKOJIアトリエ、SHINKOJI北棟）、ぱていお大門、カネマツ、DOT HOSTEL NAGANO、ナノグラフィカ〈ヒアリング対象者〉

ナノグラフィカ増澤氏・マイルーム倉石氏・シーンデザイナー一級建築士事務所宮本氏・イラストレーターの守田氏・長野市都市整備部まちづくり推進課中心市街地活性化対策室・(株)まちづくり長野・長野商工会議所

まずはリノベーションまちづくりの経緯等についてまとめた上で、空き工場・倉庫・事務所・店・家等の活用事例について報告する。

①リノベーションまちづくりの経緯

善光寺門前町は元々問屋街であつたが、40年以上前に問屋が次々と郊外に移転した。所有者は資産家が多く、建物を活用しなくても困らなかつたこ

研究ノート

ともあり、売りも貸しもせずに放置された状態であった。

2003年に増澤明美氏が古民家をリノベーションしてナノグラフィカ（1階がカフェ、2階が編集事務所）をオープンさせ、門前町で知り合いの輪を広げていった。2009年にシーンデザインの宮本氏らによる元ビニールシート加工場をリノベーションしたシェアオフィス「カネマツ」をはじめ、同時多発的に空き物件をリノベーションした事例が開設され、マスコミに取り上げられるようになった。これをきっかけに増澤氏を中心とした交流が始まった。また、同じ年に増澤氏が門前町魅力再発見事業の企画公募に応募し、その委託を受けて「長野門前町暮らしのすすめプロジェクト」をスタートさせた。委託を受けてまず大字長野の調査に着手し、昭和35年に16,829人いた人口が平成22年には6,619人にまで減少、世帯数はこの間に4,196世帯から3,048世帯に減少したことを把握した。古い街並みが壊されていくのを悲しい気持ちで見ていたが、空いている家に人が住むようになったらまちがもっと元気になるのではないかと思うようになった。

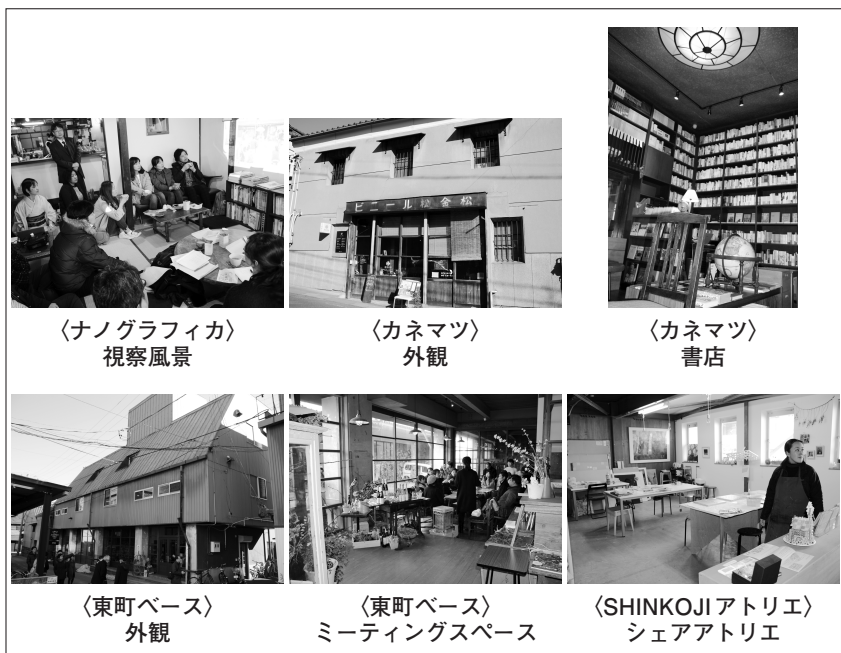
増澤氏は、地元のおじいさんやおばさんがでてくる瓦版「門前通信」を発行し、その後、空き家を紹介するツアーを開始した。当初は単なる紹介だけのつもりだったが、借りたいという相談が増えてきたので、仲介の資格のあるマイルームの倉石氏と組んで空き家の紹介と仲介を行うようになった。先述したように、売る気も貸す気もないオーナーが多く、倉石氏が何度もオーナーのもとに通って、信頼関係を築き、貸したり売ったりの話につなげている。そして、空き物件をリノベーションして店舗や事務所を開設する人が増えていき、それらの人たちも参加して交流の輪が広がっていった。今では空き物件の活用事例が60軒を越している。リノベーションまちづくりの話を聞きつけて、関西や関東から若い人たちが移住してきて事業を始める事例も増えている。月に1回誰でも参加できる「門前勉強会」を開催し、新しく店を開設した人に参加を促している。どのような人がこのまちにやってきたのかを知り、また何か困っていることはないかを聞き、コミュニケーションの場となっている。

増澤氏は、「地元の人だけでやろうとしてもしがらみがあって難しい。外

の人の視点と力は大切。しかしその一方で布団屋の箱山氏のように地元の人が参加している意味はもちろん大きい。」「空き家を活用して自分の夢を実現したいという想いだけでは成功しないだろう。地域に溶け込んで地域の役に立ちたいという想いが必要で、その結果自分の夢の実現につながるんだと思う。」と話す。

②自治体（長野市）の役割

国の中心市街地活性化基本事業を活用して、この善光寺門前町周辺を市街地活性化重点エリアとして指定し、空き家再生事業に対して500万円の補助金（国が200万円、長野市が300万円）を出している。現在、大学に依頼して、リノベーションして事業を実施している62軒の実態調査に取り組んでいる。また、毎週水曜日に誰でも参加可能な「まちづくり建物会議」を開催したり、住民によるまち歩きを企画・開催したりしている。



③空き物件をリノベーションして活用している事例

i. カネマツ (2009年オープン)

元は農業用ビニールシートの加工場であり、築100年の蔵と鉄骨造の工場であった。オーナーが宮本氏に活用方法を相談し、宮本氏が借り手を探したが見つからなかった。宮本氏は次第に建物に情がわいてきて、自分で活用する方策を検討した。知り合いに声をかけて掃除をしていた頃に新聞にとりあげられ、興味を持った人たちが最終的に7人（5つの事業所）集まってシェアオフィスとしてスタートを切った。5つの事務所で家賃を分担した。開設当初はトイレすらなく、隣の店に借りに行っていた。お金がたまと順次リノベーションしていった。現在、開設当時に入っていた事務所は他に移転し、「ぼんくら」というLLP会社を設立してサブリースしている。

ii. SHINKOJI share space (2014年オープン)

元々文房具卸会社の事務所と倉庫であったが、2年前に会社が倒産した。4棟を不動産会社が購入し、リノベーションで活用して生き生きとした通りにしようと活動が始まり、現在では東町ベース（1階：花屋・デザイン事務所・ミーティングスペース、2階：3つの事務所、3階：空き物件から出てきた家具などを保管する倉庫）、SHINKOJI北棟（1階：カフェ、2階：シェアオフィス）、SHINKOJIアトリエ（アーティストたちのシェアアトリエ）として運営されている。

5. おわりに

リノベーションスクールでは、まちの抱える課題を明らかにし、空き家等を活用してその課題に対処するための提案を考えて事業化を目指していた。一方、善光寺門前町での事例では、空き家等を活用して開設された店等は元々ばらばらな活動であったが、増澤氏等を中心として人々がつながりネットワーク化されて善光寺門前町を盛り上げる力となっていた。

今後は、全国で展開されているリノベーションまちづくりの他事例についても調査を進める予定である。

〈注釈〉

- 1) 土地面積が200㎡以下の場合、課税標準額が固定資産税では1/6、都市計画税が1/3に、土地面積が200㎡を越える場合は、固定資産税では1/3、都市計画税が2/3に軽減される。
- 2) 参考文献7参照

〈参考文献〉

- 1) 平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）
- 2) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 3) 地方税法
- 4) 平成27年度税制改正の大綱：財務省HP（URL：http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2015/27taikou_02.htm）、2016年1月25日閲覧
- 5) 個人住宅の賃貸流通促進のための改修および賃貸スキームの構築を目的とした事業調査業務報告書：国土交通省住宅局住宅総合整備課、平成27年3月
- 6) 自治体の空き家対策条例（平成26年4月1日現在）（国土交通省による都道府県等への調査結果）（URL：http://www3.nhk.or.jp/news/akiya/pdf/jyorei_H260401.pdf#search='%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E4%BA%A4%E9%80%9A%E7%9C%81+%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6%E6%9D%A1%E4%BE%8B'）、2016年1月25日閲覧
- 7) 増田寛也：地方消滅—東京—極集中が招く人口急減、中央公論新社、2014年
- 8) 豊島区リノベーションまちづくり構想、豊島区HP（URL：http://www.city.toshima.lg.jp/310/kuse/shisaku/shisaku/kekaku/008446/documents/toshima_renovkousou.pdf）、2016年1月22日閲覧
- 9) 嶋田洋平：ぼくらのリノベーションまちづくり、日経BP社、2015年

