

2021年・22年の 調布市空き家エリアリノベーション事業は？

しました。2人が掲げる3つのキーワード(詳細はP.29、P.31を参照)、それは2年目以降の具体的なビジョンによる空き家をリソースにした未来が見えてきます。

2021年度からは具体的な取り組みに移行し、居場所モデルを構築、運営の実証実験を行います。このプロセスでは自走を目指す地域拠点の構築を目指し、持続可能な事業計画策定も予定しています。地域の拠点づくりを通じた住民のみなさんとの対話、ワークショップによる世代間交流を重ね、様々な提案をしながら伴走します。富士見町の空き家エリアリノベーションでは、魅力的な多くの出会いの場が、参加するみなさんをお待ちしています。

昨年10月にスタートしたこのプロジェクトの主な活動は、良質な先進事例を知ることにより力を注ぎました。トークイベントでは、ゲストの人選や対談内容の構成を充実させ、地域住民の方々との意見交換を深めるテーマを設定。地域の魅力を見つめ、伝えていくプロセスを大切にしながら、「まちづくりプロデューサー」の企画・ファシリテーションにより、エリアビジョンの構想を膨らませてきました。

今年度の取り組みから2人のまちづくりプロデューサーが構想したビジョン。そこでは、地域の居場所づくりを通じた徒歩圏域の充実、必要なまちの機能の整理、ヒトとモノの回遊性をつくるなど、数々の「キーワード」を見出

富士見町では空き家活用を地域の方と考える取り組みを重ねてきた。これは2019年11月に開催した「空き家×カフェスタンプラリー」の一場面。



調布市都市整備部住宅課
空き家施策担当

松元俊介さん

調布市空き家エリアリノベーション事業
まちの「つながり」プロジェクトの最新情報は
noteでチェック!

ウェブメディアのプラットフォームサイトnote内に、「調布市空き家エリアリノベーション事業」のページを立ち上げ、これまでの取り組みの紹介や講演会などのレポート、これから行われるイベントやワークショップなどの情報を掲載しています。まちの「つながり」プロジェクトは、市民のみなさんといっしょにつくっていくものです。noteで最新の情報をチェックし、ぜひご参加ください。

まちの「つながり」プロジェクトの最新情報はここからアクセス!!

https://note.com/chofu_areareno



編集後記

今、富士見町を歩いてみても、「空き家」を感じることはありません。世代を重ねた住宅、新しいデザイン住宅、低層タイプの集合住宅などが建ち並ぶなか、昭和39年創業という中華料理屋さんやおいしいそうなパン屋さん、沖縄菓子のサーターアンダギーを売っている店があったり、漫画界の巨匠、故・水木しげるさんの墓地があるお寺もあって、このまちで積み重ねられてきた暮らしや文化を感じます。ただ、高齢化が進んで家を引き継ぐ相手がいないとなると、空き家が

増えていくことも想像できました。空き家を個人や家庭の問題にしてしまうと、途方に暮れてしまう方も多いと思います。取材中に聞いた「地域には子どもからお年寄りまで、気軽に来て遊んだり、話せたり、困ったことの相談ができる場所が必要だ」という地域住民のお話も印象的です。これから東京のどこのまちでも起こりうる空き家問題に、地域住民と行政、専門家が連携して新しいまちづくりに挑戦する——富士見町は全国からも注目される場所になると思います。(バカノラ編集処・小西)



調布市



調布市空き家エリアリノベーション2020
空き家とまちのつながり

発行：調布市
発行日：2021年3月31日

お問い合わせ：調布市都市整備部住宅課 空き家施策担当
〒182-8511 東京都調布市小島町2丁目35番地1
tel.042-481-7817 メール:akiya@w2.city.chofu.tokyo.jp

編集・制作：小西威史(バカノラ編集処)
撮影(表紙等)：阿部雄介
デザイン：國 健次郎(サウスベンド)

と 家 空 の ち ま た か ぎ な つ

調布市空き家エリアリノベーション2020

CONTENTS — コンテンツを一部紹介!

- まちの「つながり」プロジェクトが始まります! ■まずは調布市の現状を知っておく
- 3者が連携し、新しいまちの価値を創造 ■地域団体が考えるまちの未来と空き家の活用法
- 空き家を活かしたまちづくりの実践例を学ぶ ■まちづくりプロデューサーのアプローチ
- 地域の価値を紡ぐエリアビジョン

プロジェクトに参加するみなさん

大募集!

富士見町の空き家所有者の方、
空き家活用希望の方の
ご連絡をお待ちしています。
ご連絡は調布市都市整備部住宅課まで。
(連絡先は裏表紙に記載)

調布市空き家エリアリノベーション事業、 まちの「つながり」プロジェクトが 始まります！

これから日本各地で、
そして調布市でも
空き家が増えていきます

空き家を上手に活用し、
まちの「資源」として、
新たな「価値」に変えていく方法を
みんなで考えていきましょう



調布市富士見町の路上で。前列の女性3人は「地域の居場所を考える会」のメンバー。住人たちが気軽に来ることができ、ちょっとした相談ごとやおしゃべりができるような「居場所」づくりを富士見町で進めている(P.8～9で詳しく紹介)。後列はまちづくりプロデューサーの高橋大輔さん(右)と菅原大輔さん(左)。



富士見町がプロジェクトの モデル地区になった理由

- 戸建て住宅が多い
- お祭りが盛んで、
地域のつながりが強い
- 市内でも高齢化率が
高い地域
- 福祉施設が多く、
民生委員の活動が活発
- 商店が少なく、
「買い物難民」が多い

これから3年で進める 新しいプロジェクト

東京都のほぼ真ん中に位置する調布市。都心に近く、駅前には大きな商業施設があり、深大寺という関東屈指の古刹や都立神代植物公園、さらに東京スタジアム（味の素スタジアム）がある。歴史や自然、スポーツなども親しめる人気の高いまちです。

そんな調布市でもこれから空き家は増えていきます。核家族化が進み、さらに少子高齢化の社会では、子どもが独立して別の場所で所帯を構えたりしていることで、実家を継げなくなるケースが多くなるためです。空き家になっても売却できたり、賃貸に出して、新しい住人が入ればいいのですが、調布市の場合、2028年をピークに人口が減少していくことが予測されています。やがて十分に管理されない空き家が増えていくことも想像できます。

管理されない空き家は倒壊の危険性が出てきたり、害虫や害獣が棲みつくなど衛生面でも問題が出てきます。防犯や防災面での心配もあります。住宅が密集している場所では、そんな空き家が一軒あるだけでも近隣の住民に影響を与え、地域全体の活力を低下させることにつながります。

でも、空き家を地域の「資源」として上手に活用し、新しい「価値」を与えることができれば、地域の人々が自由に集まったり、一緒に食事をしたり、子育ての相談ができたり、自分が得意なことを活かした「小商い」に挑戦できたりする場所になったとしたら。

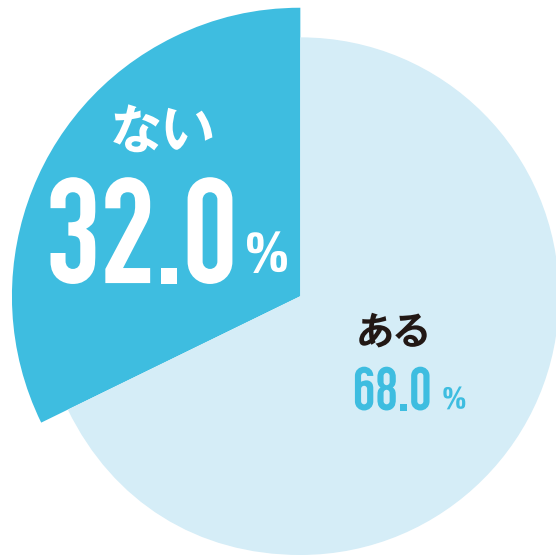
調布市では、管理されない空き家の発生を未然に防ぐため、空き家を「地域で共有する課題」として広く知っていただき、その活用を進めていく「調布市空き家エリアリノベーション事業」を2020年10月から開始しました。

富士見町エリアをモデル地区にして、23年3月までの3か年で、空き家を使った地域の拠点づくりやコミュニティづくりを進める「まちの『つながり』プロジェクト」を展開します。空き家を「負」動産にしてしまわず、積極的に活用することで地域の魅力や活力を高めていくプロジェクトです。

このプロジェクトは、地域住民のみならず調布市、社会福祉協議会、さらに大学や建築家といった研究機関、専門家らと連携しながら進めます。「まちづくりプロデューサー」として共立女子大学教授の高橋大輔さんと、建築家で「SUGAWARADASUKE建築事務所」代表取締役の菅原大輔さんが参画し、初年度は調布市以外の場所で空き家が活用されている事例を学ぶワークショップを行った。3年後を見通したエリアビジョンを作成しました。

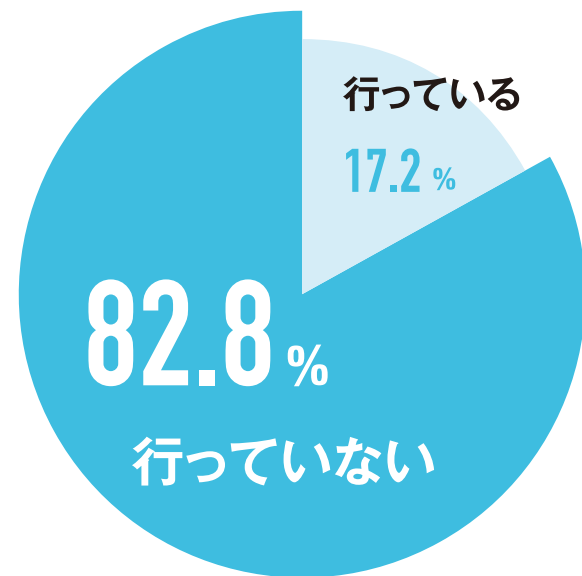
●戸建て所有者向けに行った「調布市住まいの意向調査(2018年)」から
見えてくる未来

1 将来、子どもや親族が
家に住み続ける見通し



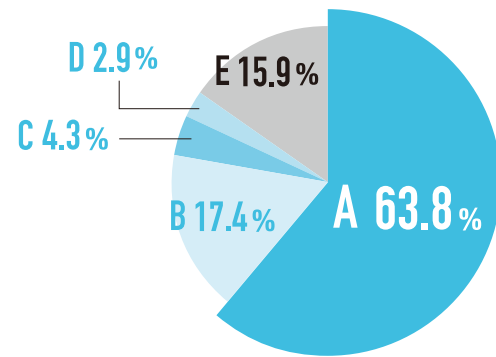
引き継がれる見通しのない家が約3割!

3 家の将来を考え、
相続や次世代に向けて対策を行っている



約8割が対策を行っていない

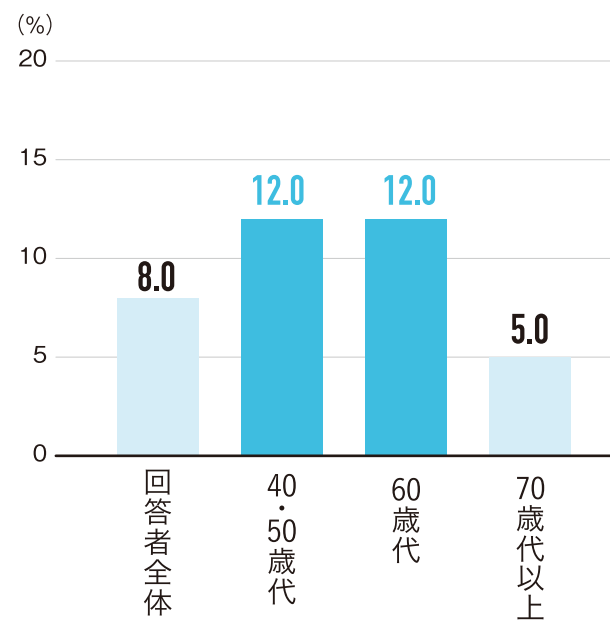
2 住み続けられる見通しが立たない理由



- A 子・親族などがすでに住宅を保有
- B 子・親族などが遠方で居住・就業などをしている
- C 身寄りがいない
- D 借家人がいる
- E その他

子どもたちも家を持ったり、
遠方で生活をしているから

4 家を地域活動に活用してもらうことに
興味や関心がある



アクティブ・シニア層が空き家活用の担い手に

空き家の発生を「予防」するため、 まずは調布市の現状を知っておく

家の先行きが 見通せない方、約3割

日本全体の人口は、2008年をピークに減少傾向となりました。人口減少の進行とともに、増えはじめた管理されない「空き家」が、社会問題にまで発展しています。

調布市でも空き家の増加は、2015年度に実施した実態調査から明らかになりました。現在の空き家戸数は約1万2690戸(2018年、総務省統計局調査)、2028年には2万戸を超す予測もあります。

調布市はこの問題の現状を把握し、空き家を増やさない「予防」策を積極的に講じていくため、2018年に市内の戸建て所有者に対し、将来の家の使用状況に関するアンケート調査を行いました。

「将来、その家に子どもや親族が住み続ける見通しはありますか?」という質問には、「見通しがない」という回答が32%あり、年代別で見ると、70歳以上の単身世帯、もしくは夫婦のみで暮らしている世帯では51%の方が「ない」と答えました。

見通しがない理由としては、子どもや親族がすでに別の住宅を保有していることや、遠く離れたところで生活をしているということを約8割の方が挙げられています。



「地域の居場所を考える会」が開催する「もりもりサロン」の様子。地域の中では地元の活動に参加したいという方が増えている。プロジェクトではそんな思いと「空き家」の活用をつなげる。

さらに「家の相続・次世代に向けて何か対策を行っていますか?」と尋ねたところ、「すでに対策をしている」と答えたのはわずか17%。8割強の方がまだ対策を行っておらず、家の将来のことが「未定」でした。

その一方、40歳代から60歳代のアクティブ・シニア層の方で、自宅を地域のために活用することに興味や関心があり、自らも地域活動に参加することに意欲を持っている方が少なからずいることが見えてきました。

そういった方は、その地域での定住期間が長く、すでに地域とのつながりも持っています。「まちの『つながりプロジェクト』でも、そんな方々と連携し、まちの新たな魅力づくり、そして空き家の予防に関心を持っていただけの方を増やしていくことを目指します。

まずは家の将来、まちの将来に
関心をもってもらうことから始まります



まちづくりプロデューサーの菅原さんの事務所は、富士見町にあった元・酒店の空き店舗をリノベーションしたもの。空き家活用の事例の一つだ。



地域住民×専門家×行政、 3者が連携し、新しいまちの価値を創造します

空き家の発生を「予防」するだけでなく、空き家を「魅力」や「価値」に変えていくため、地域住民と専門家、行政の3者が力を合わせます。官民連携で、「歩先のまちの未来をつくっていきます」。

調布市が描く 空き家エリアリノベーション

地域住民、専門家、行政の3者のエッセンスが重なり、
新たな構想につなぐプロジェクトです。



地域住民

(富士見町)

さまざまな担い手

(調布市社会福祉協議会、「地域の居場所を考える会」など)



左／富士見町で地域活動を行う「地域の居場所を考える会」のメンバー。3者連携の主役となっていく団体の一つだ。下／話し合いの場などで活用できる公共施設もある。



3者の 連携で まちの未来を

3者のネットワーク構築
専門的見地を取り入れた
空き家活用の
まちづくりプラン構築

まちづくりの専門家

菅原大輔さん

専門

全国での地域＋交通拠点と
まちの回遊性の設計

富士見町での取り組み

地域＋交通拠点
FUJIMI LOUNGE の運営



高橋大輔さん

専門

空きストックを地域の拠点として
活用する手法の提案

富士見町での取り組み

学生と共に、地域住民のための
居場所づくりの活動を展開



行政

- 専門家の視点を取り入れながら、
地域コミュニティと連携した
空き家エリアリノベーションの
ワークモデル構築
- 空き家「予防」に取り組む
プラットフォームを構築



上／今回のプロジェクトの舞台となる富士見町。中／空き家をテーマにしたアイデアソン事業「空き家ツカソン(空き家×アイデアソン)」も開催。下／今回のプロジェクトでは、他市からゲストを招いた講演会を行った。

「予防」の先を目指す、 新たなチャレンジ

2018年の「調布市住まいの意向調査」の結果から、健全な状態の家が引き継ぐ相手がいないことで空き家になつていくこと、また、引き継ぐ先がない家を、地域のために活用してもらってもよいと考える層が一定数いることが見えてきました。

そこで、空き家の発生を「予防」する取り組みをさらに前へ進め、魅力のあるまちづくり、地域のコミュニティづくりを進めていくための新たなプロジェクトを始めました。それが調布市

空き家エリアリノベーション事業「まちの『つながり』プロジェクト」です。

住まい手がなくなる家をどのような「魅力」や「価値」に変えていくのか、空き家の増加が予測される社会で新たなチャレンジを行います。モデル地区となった富士見町で、地域全体で空き家を活用できる拠点づくりを進めます。

最終的には富士見町だけではなく、市内のそれぞれの地域で自主・自立による空き家活用が進み、持続可能なまちづくりが実現していくことを目指します。

調布市担当者からのメッセージ

地域住民のみなさんと一緒に、
新たなまちの魅力を創っていく
プロジェクトです

子どもの頃に過ごした実家。ずっと同じ明日が続くような気がしていても、変わらないものはありません。

社会が大きく変わっていく中で、私たちが住むまちも変わっていきます。子どもの成長と共に、家族のかたち、住みやすい家のかたちも変わっていきます。少子高齢化は、家の承継者がいない空き家を生み出し、管理されない空き家は、まちの住環境に少しずつ影響を与えていきます。

人の交流、居場所、コミュニティでの地域連携は、人々のコミュニケーションを促し、そこに住まう人々の笑顔をつくり、世代間の交流、まちの魅力とプライドの醸成を培っていくのではと考えています。

そのような発想から生まれたコンセプト「つながり」は、地域住民のみなさんを中心に試みるエリアリノベーションの社会実験であり、調布市がまちづくりの専門家とみなさんをお引き合わせする数々の提案をサポートしながら、新たなまちの魅力を創出する「まちの『つながり』プロジェクト」です。



調布市都市整備部住宅課
空き家施策担当係長

松元俊介さん

まちの中に、
「行き先」をつくりたい

調布市が「まちの『つながり』プロジェクト」を行うモデル地区は富士見町です。戸建て住宅が多く、地域のお祭りが今も盛んで、住民のつながりが強い地区です。福祉施設が多く、民生委員の活動が活発という特徴もあります。

一方で、市内では高齢化率が高い地域であり、商店が少ないことから「買い物難民」になっている高齢者も多くいます。

そんな富士見町で空き家を活用し、地域の拠点をつくってコミュニティのつながりをより深め、みんなが安心して暮らせるまちをつくっていくことがプロジェクトの狙いです。

富士見町にはすでに地域の住民らが立ち上げた「地域の居場所を考える会」という有志の団体もあります。世代や立場を超え、だれでも来ることができて、ちょっとした相談ができたり、困ったことがあればいっしょに助け合えるような関係性を紡ぐことができる「居場所」をつくることが目的の団体です。

現在は毎週金曜のランチタイムに、富士見町にある覚證寺の地下ホールを会場にして「もりもりサロン」を開催し、500円のランチメニューを提供しています。どなたでも歓迎」のサロンには毎回、70歳代〜80歳代くらいの方を中心、40歳代くらいの方や、上は90歳代の方まで30人ほどが来ます。

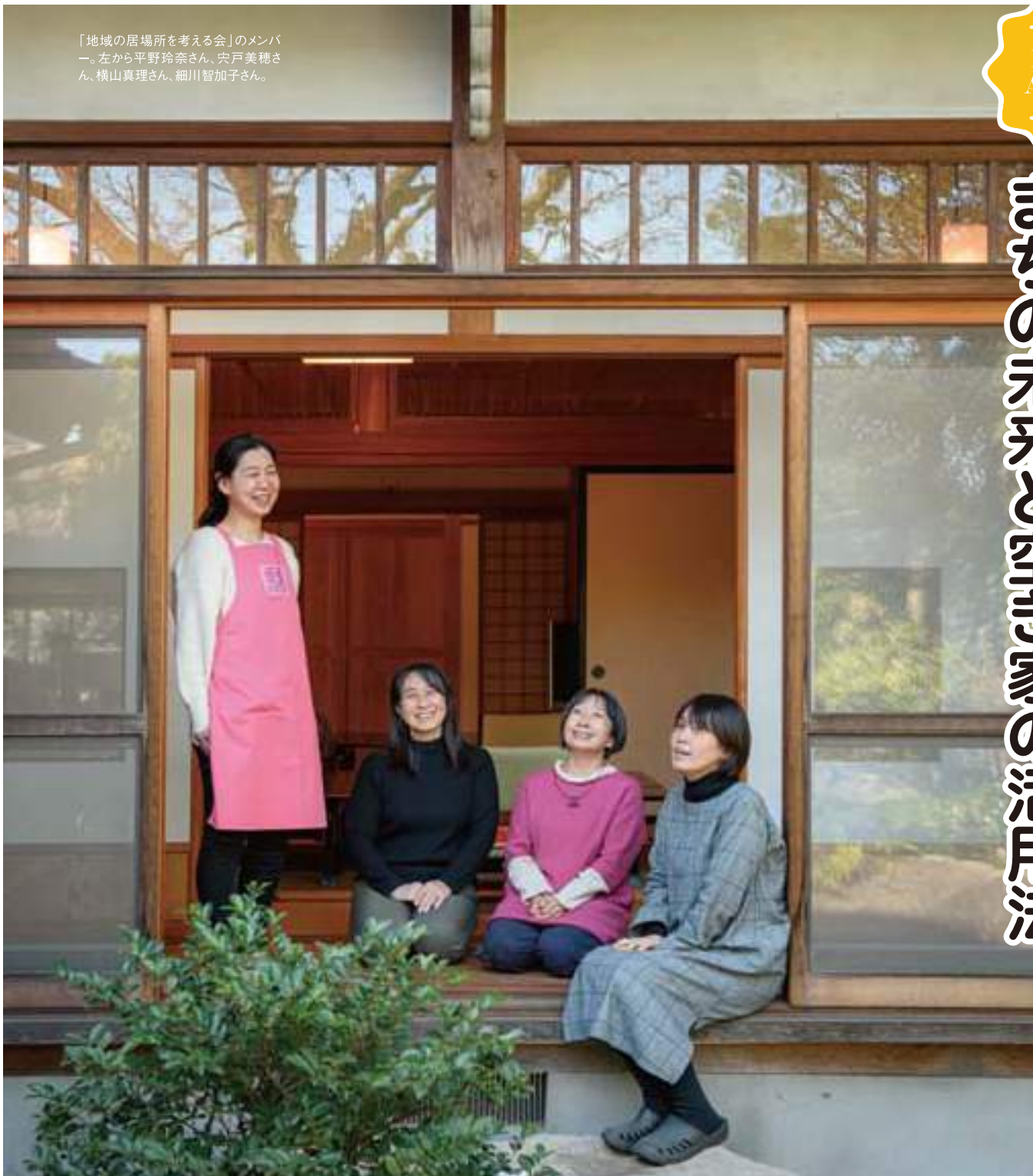
運営メンバーに話を聞くと、「新型コロナウィルス感染症拡大で緊急事態宣言が出た時、サロンも3か月ほど休みました。その再開後、また来てくれたあるご高齢者の箸を持つ手がおぼつかなくなっていて驚きました。話をするのも口がうまくまわらない感じがあって、たった数か月でこんなに老いが進むのかと感じました」と話してくれました。

ただ、そのご高齢者もその後、毎週通ってくるうちに、以前の元気さや快活さを取り戻していったそうです。「それでわかったのはやっぱり『居場所』があることの大切さでした。週にたった一度でも、外出用に着替えをし、みんなで食事をしながら会話ができる場があるだけで、ご高齢の方が元気になったりします。地域の中で『行き先』があれば、ご近所同士、誘い合って行くこともできるし、その場所が地域のお一人暮らしの方などへの見守りの場として機能することにもつながると思います。」

「地域の居場所を考える会」では今、空き家を借りて、週一回の「もりもりサロン」以外にも、子育て相談ができ

「地域の居場所を考える会」が考える、まちの未来と空き家の活用法

「地域の居場所を考える会」のメンバー。左から平野玲奈さん、穴戸美穂さん、横山真理さん、細川智加子さん。



たり、子どもたちが放課後に来られたり、ビジネスを始めてみたい住民が「小商い」に挑戦できるような居場所づくりを目指しています。

「私たちの条件と合う物件がまだ見つかっていないのですが、空き家のことに関しては、子どもに家を継ぐ予定のないご高齢者が『この先、家をどうしたらいいのか』と話されるのを時々聞きます。まちを歩いているだけでは、

富士見町の空き家問題を実感することはまだないのですが、そういう話を聞くと、実は見えないところで問題が進行中なのだと感じます」

「地域の居場所を考える会」としても、「まちの『つながり』プロジェクト」を歓迎し、まちづくりプロデューサーの高橋大輔さんや菅原大輔さんとの連携を楽しみにしています。

「地域の居場所を考える会」

「地域の居場所を考える会」は2018年に結成され、メンバーは9人。子育てひろばの運営者や学生服リユースショップの経営者、調布市社会福祉協議会、地域福祉コーディネーターなどさまざまな職種の方が集まっています。ミーティングを重ねながら、地域の誰もが活用できる「居場所」づくりを進めています。



左／楽しいミーティング風景。右／「もりもりサロン」で提供しているランチ。一人暮らしの高齢者も多いので、バランスのとれたメニューを心がけている。



富士見町を歩くメンバーたち。歩いているだけではまだ空き家の増加を感じることはないが、家の先行きを心配する高齢者の話をよく聞くようになり、近い将来、空き家問題が出てくることを実感している。

空き家を活用して、誰もが来ることができ、
ちょっとした相談ができたり、
小商いができるような場所に



空き家を活用したまちの未来を、 地域の方と翼翼しよに

空き家を活用したまちの新たな魅力づくりに取り組む「まちの『つながり』プロジェクト」では、2名の「まちづくりプロデューサー」を任命しました。学術的かつ実践的なアプローチでの提案をお願いする共立女子大学教授の高橋大輔さんと、富士見町内に空き家をリノベーションした建築事務所を構え、1階を「まちのリビングとカフェ」として地域に開いている「SUGAWARADAISUKE建築事務所」代表取締役の菅原大輔さんです。菅原さんには地域住民としての視点や建築家、まちづくりの専門家として提案をいただきます。富士見町のまちづくりに関して、お二人のこれまでのアプローチを紹介します。

高橋大輔さんのまちづくりアプローチ

① Approach 子どもから大人まで、誰もが参加できる ソーシャル・インクルージョン的観点での 空き家活用へ

調布市では20ー8年から、空き家化の「予防」に向けた課題把握や効果的な施策の実現に向けた試験的なプロジェクトを産官学連携で行ってきました。そのときから高橋さんには参画をいただき、高橋さんの大学研究室のゼミ生にも協力をいただきながら、富士見町のまち歩き、意見交換会、ワークショップなどを実施しました。高橋さんがそのときに掲げた3つの活動方針があります。

①子どもから大人まで、地域の人たちに空き家の活用を通じて建築づくりや地域づくりに参加してもらおう。②ソーシャル・インクルージョン的観点から空き家の活用を進め、地域の居場所づくりを行う。③調布市の住宅地における空き家を活かした、徒歩圏内地域拠点のあり方の可能性を探る——というものでした。

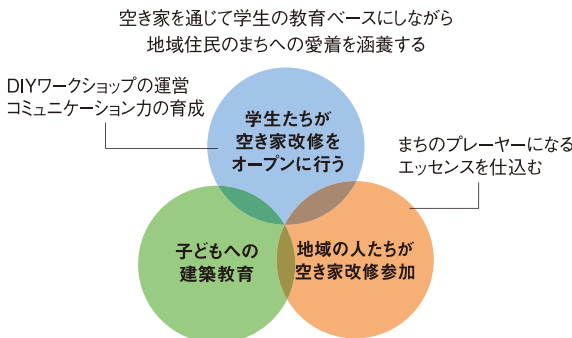
ソーシャル・インクルージョンとは「社会的包摂」と訳される言葉で、社会的に弱い立場の人も含め、誰もが健康や文化的な生活が送れるように、みんなが社会の構成員だとして互いに包み支え合うことを意味します。

また、高橋ゼミの学生は、富士見町の親子を対象にしたワークショップを開催しま

した。それには、子どもの頃から家やまちのことに関心を持ってもらおうという狙いがあります。「窓と風景ワークショップ」では、町内の公園を会場にして子どもたちにダンボールで家をつくってもらい、窓を開けて、そこからの風景を友達といっしょに見ることを楽しんでもらいました。



地域のための空き家を活用した居場所づくり



右／空き家の活用方法について、地域の人々と話し合うイベントを2018年9月に開催。共立女子大学の学生は模型を使って提案。上／2019年11月に開催した「窓と風景ワークショップ」。子どもの頃から家に関心をもってもらう試みた。

共立女子大学
家政学部建築・デザイン学科 教授/一級建築士/博士(工学)
高橋大輔さん

たかはし・だいすけ ● 国立小山工業高等専門学校建築学科助教授を経て2008年4月より現職。大田区をはじめ空き家を活用した地域住民の居場所づくりの実践的研究を行う。主な著書に「小さなまちづくりのために空き家活用術」(2017、建築資料研究社)、「通りからはじまるまちのデザイン(空き家活用術2)」(2019、建築資料研究社)。

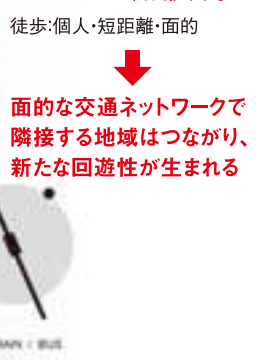


駅前からバス停圏へ 郊外型のmicro-public-network

路線型交通:大量・長距離・線的
徒歩:個人・短距離・面的



路線型交通:大量・長距離・線的
シェアサイクル:中距離・面的
徒歩:個人・短距離・面的



建築家/クリエイティブディレクター/
「SUGAWARADAISUKE建築事務所」代表取締役/
「FUJIMI LOUNGE」店長
菅原大輔さん

すがわら・だいすけ ● 早稲田大学大学院理工学研究科修士課程修了後、日仏の設計事務所を経て、帰国後に事務所設立。「物語る風景」を目指し、まちづくりから建築、被災地支援まで分野を横断したデザインを行い、2019年から「FUJIMI LOUNGE」を運営。国内外30以上の受賞歴がある世界でも注目の建築事務所。



菅原さんが運営する「FUJIMI LOUNGE」の店内。カフェとしておいしいコーヒーやランチが楽しめるほか、文化発信拠点としてイベントなども開催される。

菅原さんは富士見町にあった元・酒店の空き店舗を購入し、リノベーションをして自身の建築事務所のオフィスにするとともに、20ー9年に1階を「FUJIMI LOUNGE」として地域に開きました。まちのリビングとカフェ」を目指し、カフェとして営業するほか、イベント会場に使ってもらったり、シェアサイクルステーションも設置しています。今後は小商いスペースの貸し出しなども計画しています。菅原さんは駅前だけが賑わうようなまちづくりではなく、徒歩や自転車での移動、さらにバス路線を入れた「バス停圏」という面的に広がりをもつ視点でまちづくりをしようとしています。そんな新しい時代の「まち」と「建築」の新しいカタチ、それを菅原さんは「micro public network (マイクロ・パブリック・ネットワーク) 小さな公共空間×その広域のネットワーク」と呼んでいます。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大で、「Stay Home」を余儀なくされた私たちは、必然的に自分の家の快適さ、不便さを改めて感じたはずだと思います。そして、これからのウィズ・コロナ、アフター・コロナの時代は「Stay HomeTown」へとシフ

トし、自分が暮らすまちが、仕事後にただ寝に帰るだけの場所なのか、快適に仕事ができ、暮らしやすく、余暇も楽しめるまちなのかを意識するようになって指摘します。そんな時代の転換点に、富士見町でもmicro public networkづくりを進めようとしています。

菅原大輔さんのまちづくりアプローチ

② Approach 新しい時代の「まち」と 「建築」の新しいカタチ。 Stay HomeTownへのシフト