

Yoshiyuki ICHIJO, Hajime YOKOUCHI and Tsubasa ENDO's Lecture and Talk-Session

**地域の防災力と
空き家との関係**／横内 基さん

大学教員である横内さんの専門は建築耐震構造や地域防災。栃木市との関わりは、2011年の東日本大震災に

た両親と犬や猫。親御さんが他界するとその家は空き家になります。子どもたちは都心で家庭を築いているので、戻る気はない。そんな方たちに『あなたの実家、まだ使えますよ』と、空き家バンクの紹介をしています

市から毎年送る納税通知書に、空き家バンクや空き家の解体補助制度などがあることを示すチラシを同梱して、空き家問題を考えるきっかけを与えていることが最初のポイントだ。ただ、解体補助適用には「倒壊のおそれがあること」などの条件があり、適用されるためにはハードルが少し高い。そこで活用可能な空き家の相談を受けた場合は、2013年から市が始めた空き家バンク「あったか住まいるバンク」への登録を勧めている。

「空き家の解体には費用がかかり『負の遺産』ではないが、空き家バンクを通して売ることができれば『富の遺産』に変わる。価値の転換が起こります」。そうやって空き家バンクの活用を進めた結果、移住系情報雑誌の調査で「空き家バンク成約数が多い自治体」の第1位となったのだという。

よる建物の被害調査のために訪れたことから始まった。

栃木市には全国に120地区しかない重要伝統的建造物群保存地区の一つ「嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区」があり、同地区以外にも古民家や蔵が多くある「蔵の街」として知られている。地域の防災力を俯瞰して見ていくと、郊外にショッピングセンターができ、中心市街地がさびれ、空き家が増えてきたまちの歴史が見えてきました。空き家は急速に劣化します。そこで地域の防災力を高めるため、災害時にも被害を最小限に抑える『予防力』、災害後の被害からいち早く立ち直る『回復力』を高め、それを『地域活力』につなげるプロジェクトを行いました。そのなかでは大工さんなどの職人さんのネットワークにも協力をしてもらいました。

プロジェクトをとおし、まちの人の本音を聞いていくなかで気づいたのが、住まいの心配ことを「相談」できる窓口がないことだった。そこで立ち上げたのが「かえもん暮らし」だ。歴史的建造物の活用に関する相談などに応じ、人をつなげ、かけがえのない暮らしや出会いを提供している。

築186年の見世蔵を「オーブンハウス」に／遠藤 翼さん

嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区

一条 嘉之さん (栃木市総合政策部蔵の街課 副主幹兼重伝建係長) 写真左

横内 基さん (かえもん暮らし事務局/ NPO法人とちぎ蔵の街職人塾副理事長/ 国士館大学理工学部建築学系准教授) 同中

遠藤 翼さん (合同会社Walk Works代表社員/ NPO法人蔵の街遊覧船船頭) 同右

Report
第 **3** 回

2021年1月31日／
富士見地域福祉センター



Theme

**官民連携による
空き家活用と伝統的な
町並み再生**
3人の視点からみる、とある栃木の物語

「負」の遺産を
「富」の遺産へ変えていく

空き家を活用したまちづくりの実践例を学ぶ講演&トークセッション第3回のゲストには、栃木県栃木市から空き家の活用とまちづくりに関する3人のプロフェッショナルが招かれた。

まずは栃木市役所職員の一条嘉之さん。ある移住系情報誌の調査(2018年)で、栃木市は空き家バンクの成約数で「日本一」に輝いた。そのときの空き家対策を担当されていた方だ。その後は重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)の保存を担当し、そこでも空き家の活用を進めている。

横内基さんは建築耐震構造や地域防災などを専門とする大学教員で、栃木市では「かえもん暮らし」という、栃木市への移住などに興味がある方と、空き家の持ち主、大工などの職人さんとの架け橋になる団体の事務局を担当している。

一条さんの講演は栃木市で空き家が発生する背景の説明から始まった。市内には4年制大学がなく、高校卒業後、若者が東京の大学などへ進学し、そのまま就職、栃木市には戻ってこないということが多いという。

「実家で暮らしているのは高齢になっ

栃木市へJターン移住した遠藤翼さんは、もとは都内で暮らし、都市計画のコンサルタントやエリアマネジメント業務などで活躍していた。現在は、重伝建地区内の見世蔵で家族と暮らし、今後は地域に根づいたまちづくり会社を設立していく予定だ。

「官」と「民」で連携し、暮らしやすく、楽しいまちづくりを進めている3人がそれぞれの立場で講演をした。

空き家バンク成約数・日本一のまち／一条 嘉之さん



右上／歴史ある町並みを守るためには調査や修理ができる職人が欠かせない。栃木市にあるNPO法人「とちぎ蔵の街職人塾」では技術の継承のための研修などを行っている。右下／同市が運営するカフェ併設型の移住体験宿泊施設「IJUテラス 蔵人館(くろどかん)」。築162年を迎える見世蔵と土蔵を活用した施設だ。左／空き家の活用を積極的に進めている嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区。



官民連携をうまく進めるポイントは？

講演後にゲスト3人といっしょに行われたトークセッション。

高橋さんはまず、栃木市では空き家活用の官民連携が機能していることに着目し、その理由を一条さんに尋ね、横内さんには古民家の改修に欠かさない大工職人さんとのつながり方を質問した。

高橋：栃木市では行政とまちの人が互いに協力して、官民連携がうまくいっていることが伝わってきました。官民連携を進めるには何が大切でしょうか。

一条：私もほかの自治体の事例を見ていますが、連携がうまくいっているところには、やはりキーマンがいます。それは民間の方であったり、市の職員であったり、職種は違いますが、誰かキーになる方がいて、周りの人を巻き込んでいます。

まちをつくるのは人です。栃木市にもおもしろい方は大勢いるのですが、話を聞いてみるとお互いにつながっていないことがわかりました。そこで「トチギプレイヤーズミーティング」というイベントを企画して、人と人がつながる機会をつくったりしました。

高橋：古民家や蔵の修繕などには特殊な技術が必要で、横内さんはその職人さんたちとしっかりつながっていますが、どのような経緯でつながっていたのですか？

横内：もともと、お祭りの山車のメンテナンスやお

祭りの運営を支えていた職人さんたちがいて、そのなかでもやはりキーマンとなる方がいて、その方のもとで職人塾などが立ち上がって運営されていました。私は、震災を機にその職人塾とつながって、土壁の耐震強度調査にご協力いただいたことなどから連携が始まりました。

菅原さんは、リノベーションした建物をまちに開いていくことでなにが起きるか、遠藤さんに聞かされた。

菅原：遠藤さんの「住み開き」と、ベンチの話に興味を持ちました。私も調布市富士見町で「FUJIMI LOUNGE」を運営して、まちに場所を開いています。そして、ベンチも置いています。遠藤さんのところではベンチを置くことでどういう効果を生んでいますか？

遠藤：ただベンチを置いているだけで、収益があるわけでもありません。でも、そのすぐ前にバス停があって、バスを待つおばあさんからとても感謝されました。以前は向かいの家にベンチが置かれていたそうなのですが、それがなくなって困っていたそうなんです。あるとき、そのおばあさんがメロンを持ってきてくれました(笑)。

ベンチがあることで、私たちの家に近づき、建物に興味を持ってもらったり、移住者の私たちの存在に気づいてもらえるきっかけにもなっています。

ここがポイント！

調布市の未来への活かし方

栃木市には20年ほど前にも行ったことがあるのですが、その頃と比べると空き家を使って新しい事業をする方が増え、まちの魅力がじんわりと外に滲み出している感じがします。それは行政と民間が協力して、地域の魅力をうまく発信しているからだと思います。

地域のおもしろい人同士を引き合わせるイベントの話が一条さんから出ましたが、まずは官民連携で、人を巻き込む仕組みをつくるのが大切なのだと思います。人が集まれば、何かが始まってコンテンツが増え、その場所の魅力が増していくという循環が生まれます。



高橋大輔さん

Yoshiyuki ICHIJO, Hajime YOKOUCHI and Tsubasa ENDO's Lecture and Talk-Session

の中にある、築186年の見世蔵で暮らしているのが遠藤さんだ。それは全国で3番めに古い見世蔵だという。「妻が栃木市の地域おこし協力隊をしていて、その住居として市から借りています。もとは麻問屋ですが、空き家になっていました」

宇都宮市出身で、東京で都市計画のコンサルタントなどの仕事をしていたが、2年前にJターンで栃木市に移住した。きっかけは一条さんから「栃木市に來ない？」と声をかけられたことだった。

古民家での暮らしぶりについては、「見世蔵での暮らしはいいことばかりではありません。漆喰の外壁は壊れやすいし、夏は暑く、冬はものすごく寒い。でも、家を開放する『オープンハウス』をすると、おもしろい人が大勢来てくれます。『蓄音機を持っていくので、それをみんなで聴くイベントをしたい』という方がいて、実際にやっていただいたり、ヨガ教室を開く方がいたり、見世蔵の裏にある川でピクニックイベントをやったり。その川は東京へつながっていて、かつては江戸への水運で使われていました。見世蔵の前にはだれでも座ってもらえるベンチを置いています」と話した。

遠藤さんは今後、新たに会社を立ち上げ、空き家を活かしたまちづくりを事業にしていく予定だという。



上・下／遠藤さんの一家が暮らす元・見世蔵。地域に開くことを心がけ、家の前にはベンチも置いた。また、道に面した広間はイベント会場などに活用してもらっている。

Jutaro TAKAHASHI's Lecture and Talk-Session

トリーダーとなり進められた事業です。『創造系不動産』としては建物がある地域の世帯やマーケットなどを調査して、再生がいいのか、建て替えがいいのかを含めた、全体の収支を考えていきました。銀行に説明をして建て主が融資を受ける算段をしたり、喫茶ランドリーのオーナーとこの物件をつないだり、事業全体を円滑に進めるための調整などを行いました」と、プロジェクト内での役割を話した。

そして、会社の事業スタイルをこう説明した。「創造系不動産は、建築家やデザイナーとタッグを組む仕事しかしません。日本では『建築』と『不動産』が業界的にはっきり分かれていますが、一つの同じ建物に対して、日当たりや耐震強度を見るのか、土地の評価的な部分を見るのか、建築家と不動産の専門家にはそれぞれの見方があって、それぞれの視点でその建物の価値をはかります。両者がいっしょに見ることで、一番いい価値をお客さまに提供でき、地域のためにもいいと思うのです。」

失敗してもOK、成長しなくてもOK、競争しなくてもOK、

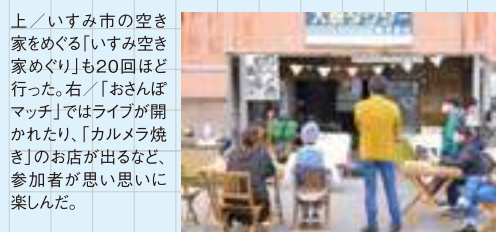
続いて、千葉県いすみ市で2年前から始めた「いすみラーニングセンター」の話となった。そこは「地方のくらし

とビジネスの可能性を探求する」をコンセプトにした学びの場で、東京を中心とする会員が毎月1回、いすみ市に行き、地域で活躍する人の話を聞いたり、自分がやりたいビジネスの「自由研究」などを行っている。

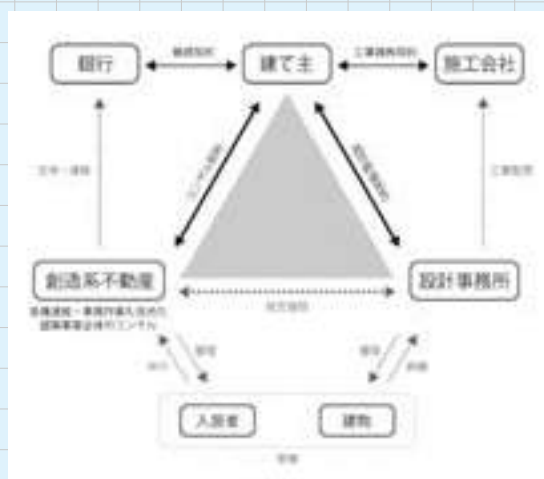
「空き家調査でいすみ市に行く機会があり、移住者などでイノベティブな活動をされている方がとても多くいることに気づきました。そこで、いすみ市では『不動産』の仕事はせず、仲間といっしょに何かを学ぶ場をつくろうと考えました」と、ラーニングセンター発足のきっかけを語った。

ほかに、一般向けの「いすみツアー」や「空き家めぐり」を企画したり、地域にたくさんある空き家を一日だけ借り、お店やラジオ局、ミニ4駆の大会などメンバーがチャレンジしたかったことをその空き家でやるイベント「おさんぼマッチ」も開催した。

「そんな活動を通して見えてきたのは、地域には『コンテンツではなく、プラットフォームが必要だ』ということ。それぞれの地域には何かの活動をしていて、それを発信したい人がいる。また、地域にある『資源』を活用してもらいたいという人もいる。そしてその地域で何かをやるために情報が欲しいという人もいます。そういった方が交流できる場があって、新たな価値が生まれます。その交流の場がプラ



上／いすみ市の空き家をめぐり「いすみ空き家めぐり」も20回ほど行った。右／「おさんぼマッチ」ではライブが開かれたり、「カルメラ焼き」のお店が出るなど、参加者が思い思いに楽しんだ。



「イマケンビル」再生プロジェクトのフロー図。事業検討から完成後の不動産管理まで、設計事務所と不動産会社が一緒に行う。



「いすみラーニングセンター」を運営しているいすみ市で開催したイベント「おさんぼマッチ」。さまざまなチャレンジがまちのあちこちで行われた。

ットフォームです」

最後は「ラーニングセンターでは『失敗してもOK』『成長しなくてもOK』『競争しなくてもOK』が合言葉です。失敗することを恐れていては、何もできないからです。空き家を使って

まちづくりをするときにも、うまくいくこともあれば、失敗することもある。『失敗してもOK』という気持ちで、まずはやってみることが大切だと思います」と、交流の場をうまく続けていくための秘訣で話を終えた。

2021年2月28日／覚證寺

高橋 寿太郎さん

(不動産コンサルティング会社「創造系不動産」代表)

Report
第4回



Theme

地域プラットフォームの作り方

空き家を「学び」や「挑戦」の場へ

空き家を活用したまちづくりの実践例を学ぶ講演&トークセッション、締めくくりとなる第4回のゲストは「創造系不動産」代表の高橋寿太郎さんだ。

創造系不動産は、建築家やデザイナーとコラボレーションすることに特化した不動産コンサルティング会社で、「建築と不動産のあいだを追究する」をコンセプトに、既存の建物の再生や活用のために、建て主や建築家、銀行、入居者などをつなげる枠組みをつくって事業を進めている。

空き家などを活用し、地方のくらしとビジネスの可能性を学ぶ「いすみラーニングセンター」も千葉県いすみ市

で運営している。地域を動かすときに必要な、人が集まるための「プラットフォーム」についての講演となった。

建築家やデザイナーとタッグを組む仕事

講演はまず、東京都墨田区にあった、築56年の鉄筋コンクリート3階建ての建物「イマケンビル」再生プロジェクトの話から始まった。

今ではそのビルの一階に、洗濯機や乾燥機、ミシンやアイロンを備えた「まちの家事室」付きの現代版喫茶店「喫茶ランドリー」が入り、話題となっている。

「建築家の山崎裕史さんがプロジェク



上／いすみ市にある「いすみラーニングセンター」の様子。ここでは、メンバーたちが日常から少し離れ、普段と異なるテーマに取り組む、自分に向き合い、仲間と出会う。下／いすみ市の中心地までは東京から特急電車で約70分、市内にはいすみ鉄道が走る。



続けるためには利益も必要。でも、どうすれば？ ——会場参加者からの質問

また、会場に来ていた聴講参加者からも富士見町で活動していくことを念頭に、具体的な質問が出た。

会場参加者：調布でなにか活動を始めるとき、場所が見つかったとしても、運営にはお金がかかります。自分はお金を借りられるのか、返せるのか。ボランティアだけでなく利益が出る形で活動できるのか、心配になります。

高橋寿太郎：私も経営者ですが、自分のことは、自分にはわからないものなので、私はいつも第3者の意見をよく聞きます。自分がやっていることが自分に合っているのか、客観的な意見を聞くようにしています。

また、地域に根ざしてその課題を解決していくような活動にするなら、半径500メートルくらいの範囲を対象に、利益が出るのかどうかを考えるといいです。歩いて行ける範囲です。

ただ、なにをやってもそれがヒットするかどうかはわかりません。外れるかもしれません。そのためにそこに別の価値を被せておくといいです。たとえば、三重くらいに。どれが成功するかなんてわかりません。iPhoneだって、だれも成功するなんて思っていませんでした。でも蓋を開ける

と、世界最大の価値を持つものになりました。

菅原：小さなニーズを拾ったり、自分がやりたいことに未来のビジネスの種があるんでしょね。それをどうやって明確化し、収益化していくかということだと思います。

いずれにせよ、初めはお金を借りるということになると思うのですが、自己資金はどれくらい用意しておけばいいものでしょうか。いろんなことに挑戦したい方はいるのですが、資金のことがわからず、そこで諦める人もいます。

高橋寿太郎：たとえば、調布市で100平方メートルくらいを借りてなにかやりたいと思ったのなら、やはり、自己資金として初期費用の2割か3割は持っておいたほうがいいかなと思います。

そんな資金はないよ、という方もいるかもしれませんが、でも、少しずつでもお金を貯められる性格の方でなければ、持続的な事業経営はできないと思います。性格は急には変えられませんから。まずは無理をせずに、小商いなどでスモールスタートを切るのもいいと思います。



ここがポイント！

調布市の未来への活かし方

なにかを始めるときにはやはり最低限の資金が必要で、高橋さんから自己資金として用意しておくべき額の目安を聞いたことはよかったと思います。

調布市の場合、空き家を1軒借りるようなことを考えると賃料が高くなってしまうのですが、たとえば道路に面した部屋を一部屋だけ借り、「小商い」から始

めるのもいいのかもしれません。そういうとき、部屋か軒先か、庭にかかわらず、部分貸しの賃貸の契約内容などを仕組みとして整えておくと、事業が始めやすくなります。家の所有者が元気なうちに部分貸してもらい、そこでなにをやるのかをしっかりと見てもらって、信頼関係を築いていくことも大切です。



菅原大輔さん



空き家活用でかかる費用のまかない方は？

講演後のトークセッションで、菅原さんはまず、空き家活用でなにか事業を起こす際にはその空き家を購入するほうがいいのか、賃貸がいいのか、その判断の仕方について尋ねた。

菅原：調布市は観光地があり、大学もあり、“映画のまち”でもあって、さまざまな魅力がモザイク状に詰まったまちです。新宿から特急電車で約15分という距離にあって、調布の価値は高いと考えています。それでも、駅前を離れると空き家が少しずつ増え始めています。(価格的な)価値は落ちませんが、空き家は増えています。

そんななか、空き家を活用してなにかに挑戦したい人が出てきた時、がんばって買うのがいいのか、借りるのがいいのか、なにかいい判断基準はあるのでしょうか？

高橋寿太郎：どういう評価軸で捉えるかですが、ファイナンシャル・プラン的に考えると、借りたほうがいいです。購入すると、それなりに費用がかかるだろうし、とくにその場所のことがまだよくわからないようであれば、最初は借りたほうがいいです。

ただ、借りるということは所有者がいるということで、借りた家の使い方について、所有者と相談できる仕組みがあるといいですよ。日本では、借家を勝手にいじってはいけないという慣習があります。出る時の原状回復というルールです。でも、これから成熟社会になっていくなか、その慣習を変える必要はあります。原状回復なし

でDIYができる賃貸借契約とか。実際にそういう借り方も出てきているので、そんな方法も学びながら借りていくのがいいのかなと思います。

一方で、別の捉え方もあります。ある町で空き家ツアーをしたときにある人から「買ったほうがいいです。DIYをいっしょにしたりして仲間が増えますから」と言われました。購入すれば、自由に、楽しく造り変えていけます。また、郊外で家を買って、DIYをして貸すという投資スタイルも出てきています。それは新しいスタイルです。

高橋大輔さんは調布市空き家エリアリノベーション事業の2年目以降に行っていく、地域の方へのサポートづくりを語った。

高橋大輔：調布市の空き家エリアリノベーション事業は、最終的には地域のみなさんの力で未来に向けたまちづくりを進めていけることを目指しています。今日はプラットフォームの話をしていただきましたが、まずは地域で何かやりたい人を、私たちのような専門家がサポートできるような仕組みをつくっていきたくて考えています。参加していただく方をどう見つけて、サポートしていくか、そんなことを考えながら進めています。

高橋寿太郎：その地域で活躍してくれそうな方をどう発掘していくか、地方マネジメントの分野でもまだはっきりとした方法が見つかっていない状態だと思います。本当は調布で大活躍したほうがいい方が、都心の超高層ビルのオフィスで「なにか合わないな」と感じながら働いていたりする。そういう方にどういうふうアクセスしていくか、腕の見せどころですね。

