

地域のリノベ主体からみたCo-Renovationの特性に関する研究

STUDY ON THE CHARACTERISTIC OF CO-RENOVATION, FROM A PERSPECTIVE OF FORM OF RENOVATION IN THE REGION

建築計画分野 明珍 宗紀
Architectural Planning Munekazu MYOCHIN

日本における空き家数は増加の一途をたどっており、現在は既存ストックとしての空き家の活用が各地域で進められ、リノベーションという手法が認知されるようになってきている。建築単体を再生するに留まらず、地域の他の建築にまで効果をもたらすようなリノベーションの手法を探ることが必要であり、リノベーションを媒介としたひと・もの・ことの連鎖的ネットワーク (Co-Renovation) の可能性と形成手法を明らかにすることを本研究の目的とする。

The number of vacant homes in Japan has been steadily increasing against the backdrop of the rapid declining birth rate and aging population and the arrival of full-scale population declining. Currently, utilization of vacant houses as existing stocks has been promoted in each region, renovation It is becoming increasingly recognized that the technique is called. It is necessary to explore not only the building alone but also the renovation method that will bring out effects to other buildings in the region, and it is necessary to explore a chain network of personality · space · activity by renovation (Co - Renovation) The purpose of this research is to clarify the possibilities and formulation methods.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

現在は既存ストックとしての空き家の活用が各地域で進められ、リノベーション (以下リノベ) という手法が認知されるようになってきている。しかし、まちと完全に切り離され脈絡のないリノベにより再生が行われ活用にいたっても、一過性のもので終わる危険性を孕んでいると考える。建築単体の再生するに留まらず、地域の他の建築にまで効果をもたらすようなリノベの手法を探ることが必要であると考えられる。地域によって異なるリノベ形態はいくつかのパターンがあり、それぞれのリノベの特性を調べ、リノベを媒介としたひと・モノ・コトの連鎖性ネットワーク (Co-Renovation: 以下 CR) の可能性と CR の形成手法を明らかにすることを本研究の目的とする。

そのために調査対象地域のリノベ物件の実現に至る仕組みとひと・モノ・コトのネットワークを明らかにして特性を考察する。さらに、リノベの連鎖の違いから生じる繋がりがもたらすハードの特徴をについて述べる。

1.2 言葉の定義

本研究では Co-Renovation (以下 CR) の定義を、リノベを媒介として「建築再生や建築活用が連鎖的に広がっていくこと」と「住居や店舗、仕事場をもつ新規住民、地域住民が網目状のひと・モノ・コトのネットワークを

形成すること」とが、相互的な連鎖関係をもつこととする。

1.3 調査対象の選定

リノベ形態はいくつか存在し、①単独型…単独で行われたリノベが面的展開する、②パイロット型…リノベを実施した人がリノベ物件に関する情報の案内人 (パイロット) 的役割を非意図的に行うことで面的展開する、③意図的パイロット型…1 企業や個人が事業として、パイロットの役割を含むリノベに関することを取りまとめで行うことで面的展開する。④組織主導型…行政・民間企業・NPO などの中間組織を含め、複数の団体が組織的にリノベに介入して面的展開する。の 4 つのパターンが考えられる。

先行研究でパイロット型である大阪市昭和町、組織主導型と考えられる兵庫県篠山市の CR の特性を明らかにしているため、本論文では、それぞれの事例が単独でリノベが行われている堺市七道駅周辺 (単独型) と、団体がリノベ関連のことを一手に担っている岐阜県郡上市八幡町 (意図的パイロット型) を事例として選定した。

1.4 調査方法

各事例において、団体が存在しない七道周辺ではリノベ実施者に対して、郡上八幡では団体、団体が関与するリノベ物件移住者と関与していないリノベ実施者に対してヒアリング調査を行い、実態を把握した。(表 1)

2. リノベーションの実現に至る仕組み

[郡上八幡] 郡上八幡の空家所有者には下水設備が施されていない、物件状況が非常に悪いことから借り手がない等の多くの悩みが存在し、空家バンク制度や改修に関する助成金だけでは対応しきれないのが大多数である。そこから空家が増えているので、公共事業として空家対策を行うために出来たのが財団法人チームまちやである。

チームまちや：主な活動内容として、①空家所有者への広報と相談窓口、②物件借受、③残置物の整理、④水回りや老朽化箇所等の改修、⑤入居者募集及び選定、⑥近隣住民とのトラブル調整、⑦移住者と近隣住民の関係を繋げる、がある。大きな流れとして、地域の中に 353 件存在していると空家の内、200 件程度の空家所有者に対して相談受付の連絡を行い、相談を受けた空家の中から原状回復義務無しで借り入れて、基金内で改修を行う。募集していた入居者にその物件を案内し（改修前の物件の案内もする場合もある）、賃貸物件としてそこに住んでもらうというサブリースのような形態で運用を行っている。その物件の家賃と借入料の差額から基金へとお金を戻すことで成り立っているのである。（図 2）実際に活動が開始して 2 年半ほどで 13 軒の物件を改修し、そこで高い生活を営む移住者が存在しており、今も改修を行いながら移住者を募集している。13 軒の物件のうち 2 軒を「お試し空き家」としており、体験移住をしてもらって移住するかの判断してもらうための物件も存在する。広報の一環として、町のことを知ってもらうために毎年 11 月に行われる町家オィデナーレというイベントも取り仕切っており、チームまちやに関連しない店舗や地域住民を巻き込んで行っている。

このチームまちやが活動を始める前は、空家をリノベ物件として空き家活用を行う際は大家探しが困難で

あり、見つかったとしても少数であるためリノベ希望者の物件の条件に合わないことから断念することが多い。また、下水整備がされていない、物件自体の状況が非常に悪いことから改修を行うにしても費用が大きくなってしまふ。これらの条件から、町家の再活用は中々手が出しづらいのが現状であった。

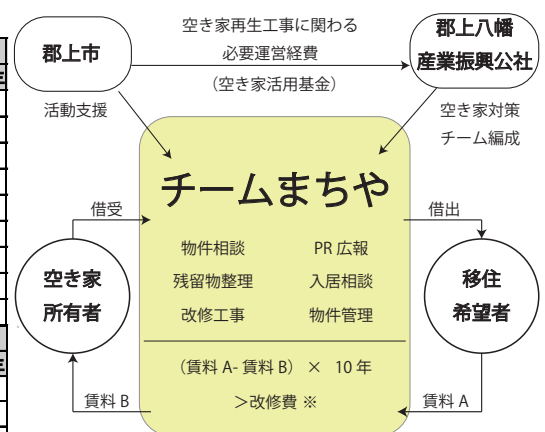
このような状況下でチームまちやが出来たことにより、チームまちやが一括して地域の空家所有者に対して相談を受けることによる貸出可能物件の明確化、基金を元に改修を行い家賃として回収することの初期費用の軽減、物件の品質保証の面が改善されることとなった。その結果、リノベ物件希望者が頭を抱えるリノベ物件の敷居の高さを軽減することに成功している。空家所有者に対しては物件管理の心配がない、投資をせずに物件の質が向上、貸出料による一定の収入等のメリットが存在し、多くの所有者が相談に来ている。

まだ実際に活動を始めて 2 年半ほどだが、この団体が空家対策を行い始め空家数の増加がなくなっていることから、チームまちやの活動の効果が出てきている。
[七道] 七道は昔多くの長屋と町家が存在したが、現在は住宅地として開発が進み、かなり数を減らした。それでもそのまま残っている物件の多くは空家として残っている状況である。この地域には空家改修を行う団体が存在しないが、所有している長屋を原状回復義務無しで貸し出している人のリノベ物件、空き家を買って改修しているもの、自分の持家を改修するもの等が点々と増えてきているのである。

七道も昔の郡上八幡と同様に大家を見つけるのが非常に困難であり、中々空き家改修に至るまでが非常に難しいものとなっている。物件の買い取りであったり賃貸契約が成立するには、今までの生活で出来た繋がりから大家に繋がる、偶然大家と出会うことが必要となるのが現状である。

表 1 調査事例概要

岐阜県郡上市八幡町周辺							
No.	店舗名	用途・属性	建物形態	所有形態	構造・規模	分類	入居年
1	チームまちや	改修団体	長屋	持家	木造二階	地元住民	2015
2	伝伝	設計事務所	町屋	賃貸	木造二階	新規住民	2017
3	ラシェーズ	喫茶店兼パン屋	町屋	賃貸(団体関与)	木造二階	新規住民	2016
4	揉み屋	整体・ハーバリウム	町屋	賃貸(団体関与)	木造二階	新規住民	2017
5	Kibako	貸し自転車・物販	町屋	賃貸(団体関与)	木造二階	地元住民	2017
6	ジョシユア邸	住民	町屋	賃貸(団体関与)	木造二階	新規住民	2015
7	古瀬邸	住民	町屋	賃貸(団体関与)	木造二階	新規住民	2016
8	糸カフェ	喫茶店	町屋	賃貸	木造二階	地元住民	2014
9	eBANATAw	喫茶店	町屋	賃貸	木造二階	新規住民	2011
堺市南海本線七道駅周辺							
No.	店舗名	用途・属性	建物形態	所有形態	構造・規模	分類	入居年
1	ユノカド	大家・石鹸工房	長屋	持家	木造一階	地元住民	2017
2	Spinning Mill	衣類洗染	工場集会所跡地	持家	RC造二階	新規住民	2012
3	あをい屋	工房	町屋	賃貸	木造二階	新規住民	2009
4	アカリ珈琲	喫茶店	長屋	賃貸	木造一階	新規住民	2007
5	Kakine	ドライフラワー・器販売	長屋	賃貸	木造一階	新規住民	2017
6	めんくい	飲食店	長屋	賃貸	木造二階	新規住民	2012
7	ORCA	雑貨屋	倉庫	賃貸	-	地元住民	2002
8	八花堂	ドライフラワー・古道具	町家	賃貸	木造一階	新規住民	2015
9	瑞荘	大家・住宅	文化住宅	持家	木造二階	地元住民	1997



※空き家活用基金を元手に改修するが、改修費は入居者から頂く賃料（賃料 A）と空き家所有者に支払う賃料（賃料 B）の差額収益で 10 年以内で基金に戻す。

図 2 チームまちやのスキーム簡略図

3. ヒト・モノ・コトの繋がりネットワーク

3.1 ヒト・モノ・コトの繋がり方

地域それぞれの事例を用いて、どのように新規リノベ物件者の繋がりが生まれていくのか説明する。(図 3.4) 横軸を時間とし、線で結んである人同士の繋がりを記してある図である。

[郡上八幡 揉み屋を例として] このリノベ事例は、eBANATAw の店主と仕事柄知り合い、郡上八幡で出張店舗を開く。出張店舗中にチームまちや物件に住む人と知り合って、店舗をしたい願望を相談したところ、チームまちやを紹介され、一度町家オイデナーレに参加してチームまちやと知り合った後、改修に至る。入居後、チームまちやの人とともに近隣挨拶をしたり、チームまちや物件関連者間でバーベキューをすることにより、繋がりが生まれていく。また、店舗改修時に近隣の施工業者との繋がりも生まれる。他にも商工会などの繋がりもあり、このようにして繋がった人とは今でも良好な関係を継続して続けているのである。

施工面の繋がりは、施工自体をチームまちやが行っているため全くないと思われるが実際は多く存在する。チームまちやの物件を店舗兼住居として扱う時、店舗部分は住み手が改修を行わなければならない。チームまちやの物件に住む人は移住者が多く郡上八幡近隣に縁もゆかりもないため、施工業者を頼んだり材料を買ったりするときに知り合った地域住民に紹介してもらったりしているためである。(表 5 赤線)

町内会や商工会の繋がりも多いのが特徴である。この地域の範囲が狭いため、多くの人が地域の目を気にしているために町内会の活動に積極的に参加している背景がある。なので移住者が多くの近隣住民との関係を築くのに町内会の活動に参加することは有効的であり、多くの移住者が活動に積極的に参加している点で繋がりが多く存在する。(表 5 青線)

この 2 点の他にも店舗でワークショップを開いたり

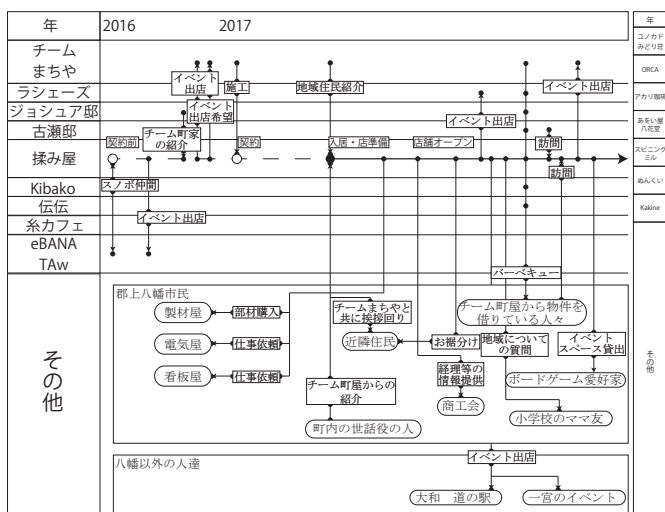


図 3 チームまちや物件「揉み屋」のつながりの図

することによる繋がり (表 5 緑線) やイベントから始まる繋がりなど、多種多様な繋がりが存在している。

移住者間も良好な繋がりを築いている。チームまちやが主催する移住者間の懇親会やバーベキューが繋がりの始まりとなり、本来移住者間の繋がりは地域住民からの紹介や偶然知り合うなどでなければ発生しないが、このイベントで繋がりが生まれることによって今後の関わり方が多様になっていくのである。(表 6)

表 6 郡上八幡における新規流入者の繋がりに関するコメント

来た人は周りのことを全然知らなくてなると社会的な人はすぐに友達を作っていくけど、そうじゃない人もみえるんで、少なくとも同じチームまちや関連の人たち、うちに相談に来た人は自分の建物を決めて入るんやけど、13軒みんな知っているわけではないよね。うちは13軒全部知っているけど、入った人は自分とチームまちやの関係しかないんで、他の入った人との関係はないんで、入居者バーベキューとか、顔を合わせましようよみたいなことはあるし。チームまちやと入った人の関係は、全然どうもないんやけど、出来れば入った人同士が知っていたらと、僕らがカバーできないところをみんなでカバーできるようにするんでね。まあそういうこともやったほうがいいんじゃないかってことで。あんまり頻繁にやると、労働組合みたいになって大家がおかしいってなってもあかんので、そのへんはバランスをとりながらやね。

[七道 アカリ珈琲を例として] このリノベ事例は、お兄さん経由でイベント中に大家と知り合い、大阪に行きたい願望があったため、七道に来る。一年後に定職に就かずいたところ、店舗やってみたらと大家に言われて始めることになる。元々大工経験があったことから大家に手伝ってもらったりしながら電気・水道設備を除きセルフリノベを行う。店をやっていく中で地域のリノベ物件の人を紹介されたりすることで、その人主催のイベントに参加したり、その人の物件で火事が起こったら助けたり様々な繋がりが見られる。また、リノベ物件を探している人がいたりしたら大家の紹介などの提供もしており、そこからリノベ実施に至る人も存在しておりパイロット的存在でもある。

七道駅周辺の繋がりで特徴的なのは、リノベ物件間の関係が非常に密である点である。互いの店舗に通うだけでなく、互いに困ったことがあれば相談して、皆

表 7 七道におけるリノベ物件間の繋がりに関するコメント

小野さんとこの建物が火事になって、そんな時たまたま仕事で東京行ってね、その前から交流はあって、僕が貸している物件の店舗がよくそのイベントとかに参加しててね、そういうやり取りがあったりしている中で、火事になってね、僕達日中は暇になる仕事が多いんで、色々手伝ったりとかね、みんな手も動く方なんで駆けつけたりね。まあそれだけじゃないけど手が空いてたら互いに手伝ったりね。

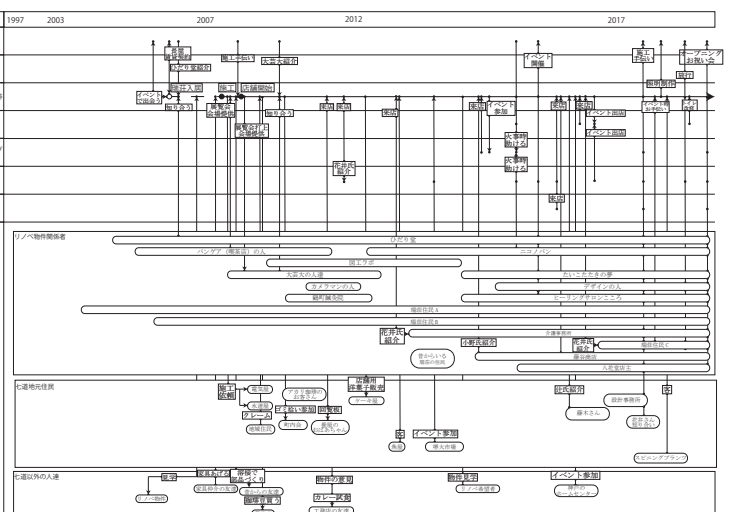


図 4 七道リノベ物件「アカリ珈琲」のつながりの図

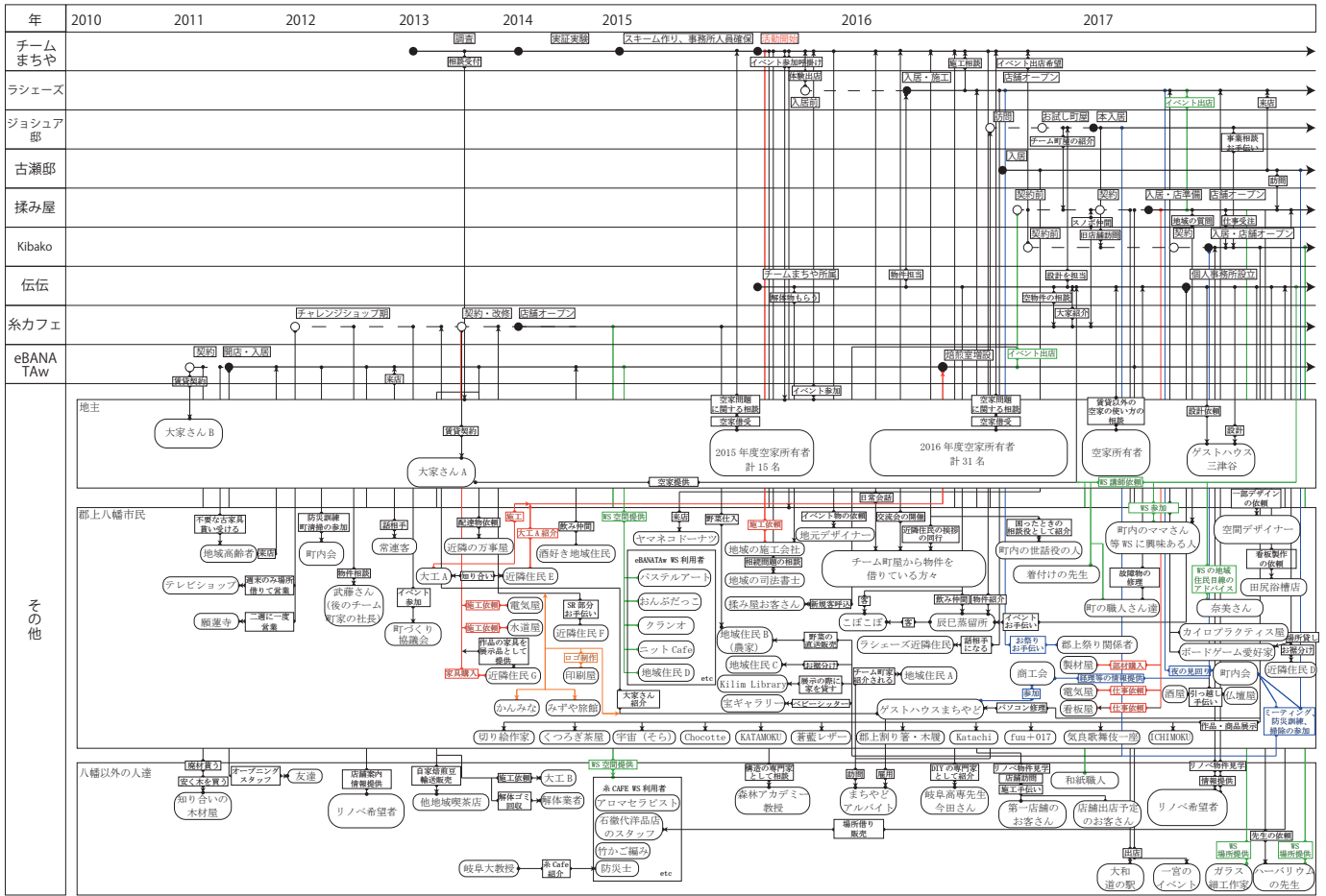


図5 郡上八幡全体のヒト・モノ・コトのつながり

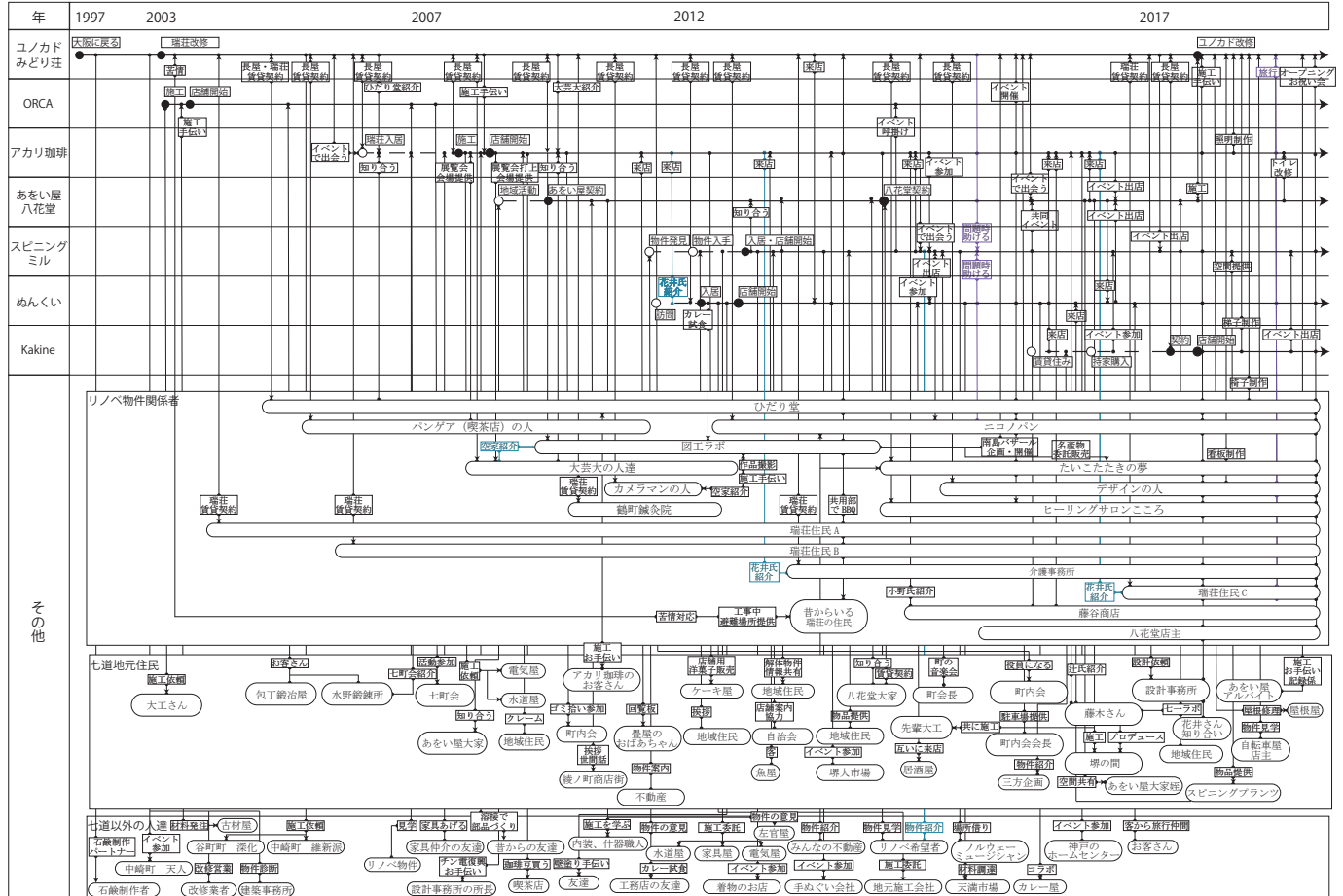


図9 七道全体のヒト・モノ・コトのつながり

表8 七道における地域住民との繋がりに関するコメント

イベント自体はお店の売名行為でもあるし、やっていきたいことでもあるんでやっているんですけど、なんか誰かのためってこともないし、地域に盛り上がって欲しいからやっているわけではない。盛り上がれないでしょぐらい。盛り上がって欲しいと思ってるんですけど。今のままでいい。
花井さんもそうですけど、別に賑わっては欲しくないんですよ。

で助け合って解決しようとする。例として表7のようなことを行っており、一般的な近所付き合いより仲間意識が高い付き合い方をしているのである。(図9紫線)

その点とは反して地域住民との関わりはそこまで踏み込んだものはない。実際に南島バザールや綾野町商店街で行うイベントといった地域に根ざしたイベントを行っているが、表8のようにイベントもその日だけ地域が盛り上がればぐらいの考えで行っており、地域住民とそんなに深く関わらなくてもいいと考えているリノベ実施者が多いため、地域住民との繋がりには発展しづらいものとなっている。

単独型である七道でも、一部パイロット的役割をしてもらい改修まで及んだリノベ改修者が存在している。(図9水色線) この地域では地域に改修に関連している企業・団体が存在せず、知っている大家を紹介する程度であり、パイロットとしての役割はそこまで機能しておらず、与えられた地域の情報から繋がりが広がったりすることがそこまで見られない。

3.2 ヒト・モノ・コトのネットワーク形態

[郡上八幡] 移住者は、郡上八幡の住民と良好な環境を築いている。これは新規移住者が入居した時にチームまちやが近隣住民の挨拶に付き添って一緒に回ったり、移住者間のバーベキューを行うなどしているためだと考えられる。新規移住者が新たな繋がりを持つとする段階でチームまちやが介入することで、繋がりが

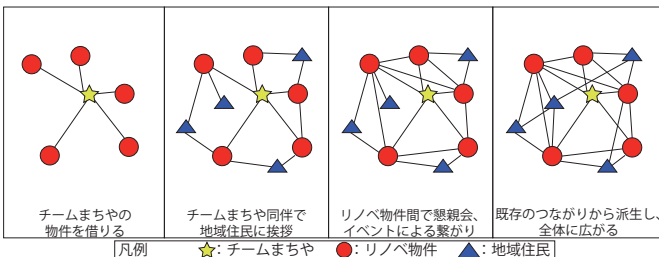


図10 郡上八幡における全体のネットワーク形態形成手順

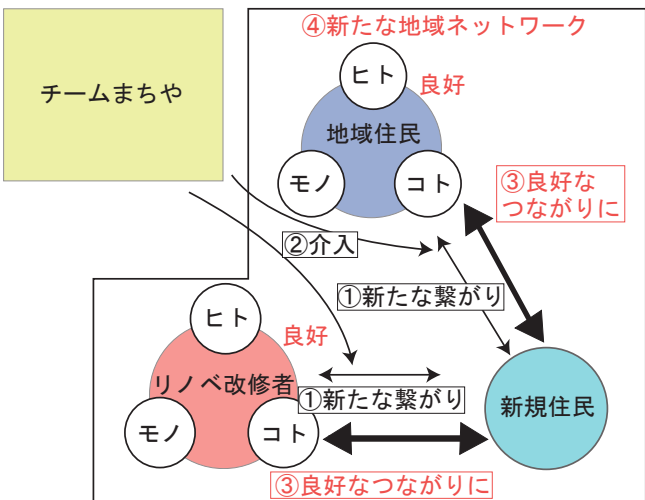


図11 郡上八幡における個人のネットワーク形態形成手順

を持たせやすくしているのである。それを契機に繋がりが派生的に広がっていくことで、多くの人と繋がりを持つようになるのである(図10)。このように全体として密な地域ネットワークが存在するため新規流入者の受け入れやすさが高くなっていることからCRが成立していると言える。(図11)

しかし、現段階でチームまちや設立から2年半ほどしか経っておらず、後に起こるだろう賃貸解約数と新規流入者の数が等しくなった場合の対処法など問題は残っているのが現状である。

[七道] 単独型は施工に至るまでのプロセスが難しいものとなるが、その工程を踏んでまでリノベ物件を手に入れようとする人は、積極的に様々な物事に取り組んだりする人が多くなる。その結果、イベントで知り合ったりすることでリノベ関係者間の繋がりが次第に形成され、そこから派生して他のリノベ物件者との繋がりを持ち始め、リノベ物件者間は密なネットワークが生まれている。しかし地域の人と繋がるきっかけがあまり存在せず、地域住民との多様な繋がりが生まれづらいものとなっている。(図12)

リノベ物件間の仲が良好であるため、自分が賃貸契約している大家を紹介する等のパイロット的活動も見られるが、地域住民との繋がりが弱く、他の空き家の大家を知らないため、紹介したり提供できる情報をそんなに持ち合わせていないのである。なので地域でリノベが発生するには偶然性が必要となってきた、それによりリノベの連鎖が発生しづらく、CRがうまく機能していないものとなる。(図13)

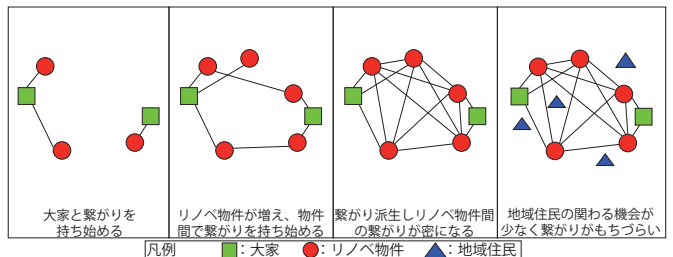


図12 七道における全体のネットワーク形態形成手順

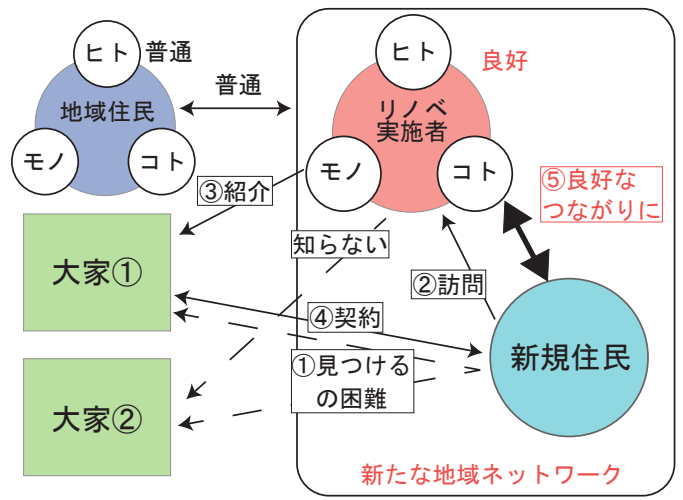


図13 七道における個人のネットワーク形態形成手順

4. 繋がりがもたらすハードの特徴

[郡上八幡] チームまちやの枠組みにおいて、施工を実施するのは移住者ではなく、チームまちやが主体として行うため、繋がりがハードへの影響を与えることはないが、その分古民家のリノベを何軒も扱っているため、リノベ物件の質は高い水準のものとなるのが利点であると考えられる。

また店舗部分の改修はチームまちやでなく移住者が行い、地域住民の紹介などから地域の企業を使うことになる事例が多い。図 5 オレンジ線のように多数の物件に対して行っている企業も存在しており、施工に関する業者の情報が地域内で回っており、町内で生じた仕事を町内の業者が行うことが多い。

[七道] 単独型では、施工をするときはセルフリノベを行うか、施工業者を自ら選択してして行わなければならないため、施工に至るまでが難しく品質がいいものとなるとは限らない。それに加え、地域の業者を使うとも限らないため、地域住民との繋がりがハードに影響を与えることはない。

しかし、リノベ物件間の繋がりが密であることから、表 14 のように解体で出たもので施工を行う、梯子や椅子といったものを注文して作ってもらい、施工を手伝うなどをしており、リノベ物件間の繋がりがハードの改修に影響を与えていることが分かる。

表 14 七道における施工の繋がりに関するコメント

トイレは最近やで、和式から様式に変えたのって。ずっと様式で元々のトイレやって、お金ないしもういつかってなってたけど、大工の辻君とかおとし、トイレもなんかゲットしてきてくれたからね、それで替えてもらった。
Kakine の旦那が鉄工所で働いててせつかくやから梯子作って。他にも何箇所か作ってもらったんですけどね。この椅子とかはひだり堂が作ってたりも。…屋根もみんな協力してもらって屋根御から自分らでやって、いろんな手が空いている男性も女性も来てもらって、二十人ぐらいで全部下ろして捨てに行って、全部むき出しにして。むき出しの下地作業も手伝ってもらったりね。

このように繋がりが影響して、リノベ改修者の作ったもの、もらったもので出来ていたり、外観がそのままの形で保全される傾向にあったりしているが、繋がりが住宅のプランが大きく左右されていたりすることはないため、大きく影響を与えることはないと考えられる。

5. 結論

これまでの流れと地域特性を踏まえて、まとめ（表 15）に示す。

[郡上八幡] チームまちやがサブリースのような形で賃貸貸出可能物件の明確化、古民家改修の施工を行うことによって、リノベ物件希望者が頭を抱えるリノベ物件利用まで敷居の高さを軽減することに成功している。リノベ物件希望者がチームまちや物件を使い始める時に、チームまちや同伴で地域住民に挨拶したり、チームまちや物件者間バーベキュー、町会、施工関係、イベントといった様々な事象から地域住民やリノベ物件者との関係を作り上げられ、密なネットワーク形態から派生的に繋がりが広がり、リノベ連鎖に寄与する。
[七道] 人間性によるリノベ物件者間の密なネットワークが存在するが、地域住民との繋がりを生むきっかけの乏しさから、リノベ物件に関する情報を提供する者が持つリノベ店舗に関する情報が少ないものとなる。そのためパイロットの役割が上手く機能せず、リノベ物件が生まれるには偶然性が必要となり、リノベ連鎖が起こりづらいものとなっている。

リノベ主体からみた CR の可能性として、1) 単独型はパイロット型の情報発信能力が低いためリノベ連鎖が発生しないものであり、情報発信能力の底上げによって CR が起こり始める可能性、2) リノベ改修組織の新規流入者と地域住民との繋がりの積極的干渉によって繋がりが多様化する可能性、が考えられる。

また、リノベ主体からみた CR の形成手法として、1) パイロットのような大家やリノベ関連主体の情報を発信してつないでいく仕組み、2) 空家の使い道の相談などを受けてくれるリノベ施工に精通した企業の存在、3) 地域の古民家持ちの大家を把握しており空き家物件を多数扱う不動産仲介の存在、が重要となるのではないだろうか。

参考文献

- 1) 富永 明珍宗紀 横山俊祐 徳尾野徹 西野雄一郎：篠山市城下町における組織主導によるつながりの多様化に関する研究 -Co-Renovation の特性と形成手法について (1) -
- 2) 明珍宗紀 富永 横山俊祐 徳尾野徹 西野雄一郎：大阪市昭和町におけるパイロットによるつながりの多様化に関する研究 -Co-Renovation の特性と形成手法について (2) -

表 15 二事例の CR 内容表（事例数は調査したリノベ物件の数）

地名調査数	形態	地域特性		リノベ主体	空き家仲介	連鎖的リノベの誘発	リノベ後繋がりに主体関与	リノベ希望者×リノベ関係者の関わり方	リノベ希望者×地域住民の関わり方	ネットワーク形態	ハード		パイロットの有無	
		地域分類	古民家に対する意識								繋がりに影響	室施工		
堺市七道駅周辺 (9)	単独型	地方都市	壊すのはもったいない程度	なし	なし	×	×	・リノベ物件紹介・空き家紹介・近隣住民紹介・住居での問題相談・施工手伝い・仕事依頼・什器製作・イベント企画・イベント出店・展覧会場提供・問題時助け合い・委託販売・商品の試食会・バーベキュー・旅行・不要な家具をあげる・店舗訪問・日常会話 ◎ 親密な繋がりが多い	・リノベ物件紹介・リノベ物件見学・賃貸契約・物件購入・施工依頼・設計依頼・イベント出店・イベント会場貸出・イベント時駐車場提供・ボランティア参加・町会議事参加・ゴミ拾い参加・解体時家具もらう・廃材提供・店舗の商品作る・雇用する・旅行・店舗訪問・日常会話 △ 親密な繋がりが少ない		大きな影響はなし	質が向上	難しい	○
郡上市八幡町 (8)	意図的パイロット型	地方都市	残す意識が強い	一般財団法人郡上八幡産業振興公社 チームまちや	一般財団法人郡上八幡産業振興公社 チームまちや	○	○	・チームまちや紹介・大家紹介・空物件相談・住居問題相談・リノベ物件紹介・WS 参加・WS 場所提供・イベント出店・懇親会・バーベキュー・事業相談・事業手伝い・仕事依頼・店舗訪問・呑み仲間・日常会話 ○ 繋がりが多い	・賃貸契約・物件相談・チームまちや紹介・大工紹介・施工依頼・設計依頼・ロゴ製作依頼・部材購入・イベント手伝い・イベント出店・WS 依頼・WS 参加・挨拶・町会参加・防災訓練参加・地域清掃・祭手伝い・祭装飾・引っ越し手伝い・解体時家具もらう・故障物修理・情報発信・店舗訪問・展示会場提供・商品展示・子供の世話・野菜購入・配達物依頼・お裾分け・ママ友・呑み仲間・日常会話 ◎ 多様な繋がりが存在		大きな影響はなし	質がかなり向上	容易	○