

2018 年社会構築論系
地域・都市論ゼミ 2 ゼミ論文

コミュニティ内外に開かれた商業的空き家がもたらす
地域活性化

—松戸と椎名町の空き家活用を事例に—

主査 浦野正樹教授

早稲田大学 文化構想学部
社会構築論系 4 年

浦野ゼミナール所属
1T150615-7 田中愛

目次

序－1	問題意識	4
序－2	研究目的	4
序－3	研究対象	5
序－4	論文構成	5
第1章	日本における空き家問題の様相	6
1－1	空き家の定義	6
1－2	空き家を取りまく現状	7
1－3	空き家問題の社会的背景	8
1－3－a	戦後日本の住宅史	8
1－3－b	住宅の国際比較	10
1－4	空き家が生まれる要因と地域への影響	12
第2章	商業空間としての空き家の活用	17
2－1	空き家対策の類型化	17
2－2	商業的な活用手法の現状	18
第3章	民間企業によるクリエイティブなまちづくりと空き家の再生	21
3－1	松戸市の概要と沿革	21
3－2	松戸市の空き家	22
3－2－a	松戸市の空き家の現状	22
3－2－b	松戸市の空き家対策	24
3－3	「MAD City」による空き家再生事業	25
3－4	松戸における空き家再生事業と地域コミュニティの関係	26
第4章	官民一体で取り組む空き家再生と地域交流拠点の醸成	30
4－1	豊島区及び椎名町の概要と沿革	30
4－2	豊島区及び椎名町の空き家	31
4－2－a	豊島区の空き家の現状	31
4－2－b	豊島区の空き家対策	32
4－3	空き家再生事業案「シーナと一平」の実現	34
4－4	椎名町における空き家再生事業と地域コミュニティの関係	36

第5章 今後の空き家問題を解決するために.....	38
5-1 空き家の商業利用の成功要因と課題.....	38
5-2 商業的な空き家再生事業の確立にむけて.....	41
終章.....	44
終-1 総括.....	44
終-2 本論文の意義.....	45
終-3 謝辞.....	45
参考文献・資料・URL.....	47

序章

序－1 問題意識

筆者が空き家問題について関心を持つようになったのは、自身の生家が空き家となったことがきっかけであった。筆者は山口県出身であるが、現在は東京で実家暮らしをしている。持ち家である生家は地元に残されており、借家として貸し出しを行っていないため誰も住んでいない状況が続いている。たまに地元に戻って生家の掃除をしているが、生まれ育った家が傷んでいる様子を見て寂しさを覚えた。普段は人気のない住宅であるため、庭が野良猫の憩いの場となっていたことに驚いたときもあった。生家が空き家となったことで初めて人が居住しなくなった物件を管理する難しさを実感した。

空き家問題を自分事として認識するようになった頃、マスメディアで都市圏の空き家問題が顕在化してきているという情報が目に留まるようになった。筆者はそれまで空き家が問題化しているのは人口減少が顕著な地域であると思っていた。しかし日本全国で少子高齢化による人口の減少及び世帯数の減少が進行しており、首都圏の周縁部でも空き家が増加している。人口の多い首都圏でも空き家が地域課題として認識されつつある今日、今後の都市圏で増加すると見込まれる空き家問題を解決する手法を考えていかなければならないのではないだろうか。このような問題意識から空き家問題を卒業論文のテーマとすることにした。

問題化する空き家問題に対して行政、民間による様々な対策が実践されている。2010年に埼玉県所沢市で空き家問題に特化した条例が成立したことを皮切りに、全国の自治体で空き家問題への対策が講じられるようになった。2015年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、適正管理のなされていない特定空家等の行政代執行が可能となった。また2018年6月15日に施行された住宅宿泊事業法で民泊に関する法整備が行われ、民間による空き家問題解決の手法のひとつとして民泊事業が話題を集めた。

以上のように空き家問題に関する様々な対策が実施されているが、首都圏の空き家問題の解決を考えるにあたり、どのような解決手法が空き家問題に対して有効であるのかを知りたいと考えた。そこで空き家の商業的活用が問題解決に有効かつ普遍性を持つ手法と仮定したうえで、首都圏で空き家を商業的に活用することによって空き家問題の解決に取り組んでいる事例を検証していきたい。

序－2 研究目的

本研究の最大の目的は、現在実施されており、かつ有効性の高い空き家対策を分析することによって今後の首都圏における空き家問題の解決手法を提言することである。本論文では空き家の商業的活用に主眼を置いて考察するが、この理由として第一に空き家対策が広範囲にわたっており研究対象を限定する必要があるからである。また商業空間としての

空き家活用には、地域問題となった空き家を地域資源として生まれ変わらせ、地域を活性化できると考えるためである。

そのためにまず空き家の定義と日本の空き家がどのような状況にあるのかを記述し、空き家が問題化するに至った社会的背景を探る。次になぜ空き家が発生するのかを整理し、空き家発生要因が地域へもたらす影響を明らかにする。上記で確認した空き家問題を解決するために実施されている対策を類型化し、そのなかでも空き家の商業活用の特質について具体例を挙げて論じる。

そして商業的な空き家活用事例を検証し、活用の過程と成功要因を分析することで特定地域の成功事例を研究するだけに留まらず、他の首都圏の地域での空き家問題解決への課題・将来性を考察することを目指す。

序－3 研究対象

空き家を商業的に活用することによって地域問題の解決に取り組んでいる千葉県松戸市のプロジェクト「MAD City」、東京都豊島区椎名町で経営されている「シーナと一平」の2つの事例を研究対象とする。研究対象地については、松戸市は松戸駅周辺の松戸地域、椎名町は長崎1丁目～3丁目、南長崎1丁目～4丁目とする。

序－4 論文構成

第1章では日本で起こっている空き家問題について、空き家が地域問題化するに至った経緯、空き家の発生要因とコミュニティへの影響を確認する。第2章では空き家問題の解決策のひとつである商業的な活用の実態を、現行の空き家政策・条例や民間の取り組みをもとに記述する。第3章、第4章では商業的な空き家活用手法を具体的事例から明らかにする。第5章では空き家の商業的活用の成功要因、課題をまとめ、今後の空き家問題の解決策に言及していきたい。

第1章 日本における空き家問題の様相

1-1 空き家の定義

本稿では地域問題化している空き家を有効活用し、地域活性化を図る手法を探っていくが、その前に空き家がどのような特質を有しており地域コミュニティにどれほど影響を与えているかを確認しておきたい。

「空き家」とは辞書的には「人の住んでいない家」のことを指すが、本稿が対象とする事例を絞るためにさらに詳しく定義することとする。総務省の「住宅・土地統計調査」では住宅を居住世帯の有無で分け、居住世帯のない住宅を不定期的に人の出入りがある「一時現在者のみの住宅」、人が居住できる状態でない「建築中の住宅」そして「空き家」に分類する。空き家はさらに以下のように細分化される。

①二次的住宅

常住者はいないが、個人所有であり何らかの目的で不定期的に利用する住宅を指す。例として週末や休暇時に使用される別荘や、「ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅」が挙げられる。

②賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、貸し出すために誰も居住していない状態となっている住宅を指す。

③売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却するために誰も居住していない状態となっている住宅を指す。

④その他の住宅

上記の分類に当てはまらない空き家を指す。例として「転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅」が挙げられている。上記の空き家と比べて使用目的が不明瞭または未定であり、住宅の管理者が不在となっていることが多い。そのため住宅の適正管理が行き届かず地域問題となる危険性がある。

以上が住宅・土地統計調査での空き家の定義である。空き家の性質は所有者の置かれている状況や意向に左右され、個人の利用目的と意思決定によって地域問題化する恐れがあると言える。

1-2 空き家を取りまく現状

「平成 25 年度住宅・土地統計調査」において、全国で空き家の総数、割合が増加していることが報告された。平成 25 年度の空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5%と過去最高を記録している。空き家の内訳の割合は賃貸用の住宅が最も多く全体の 52.4%を占め、その他の住宅が 38.8%、売却用の住宅が 3.8%、二次的住宅が 5.0%と続く。ここでその他の住宅の推移に注目したい。平成 20 年の住宅・土地統計調査に比べてその他の住宅は約 50 万戸増加しており、4つの空き家の種類のなかで増減率が最も高くなっている。

このことより日本における空き家の問題とは、利用可能な状態にある賃貸用・売却用の住宅や所有者の管理がなされやすい二次住宅の増加ではなく、誰も利用することができない状態となっているその他の住宅の増加によって生じたものであると理解できる。

表 1 全国の空き家数及び空き家率の推移(昭和 38 年～平成 25 年)

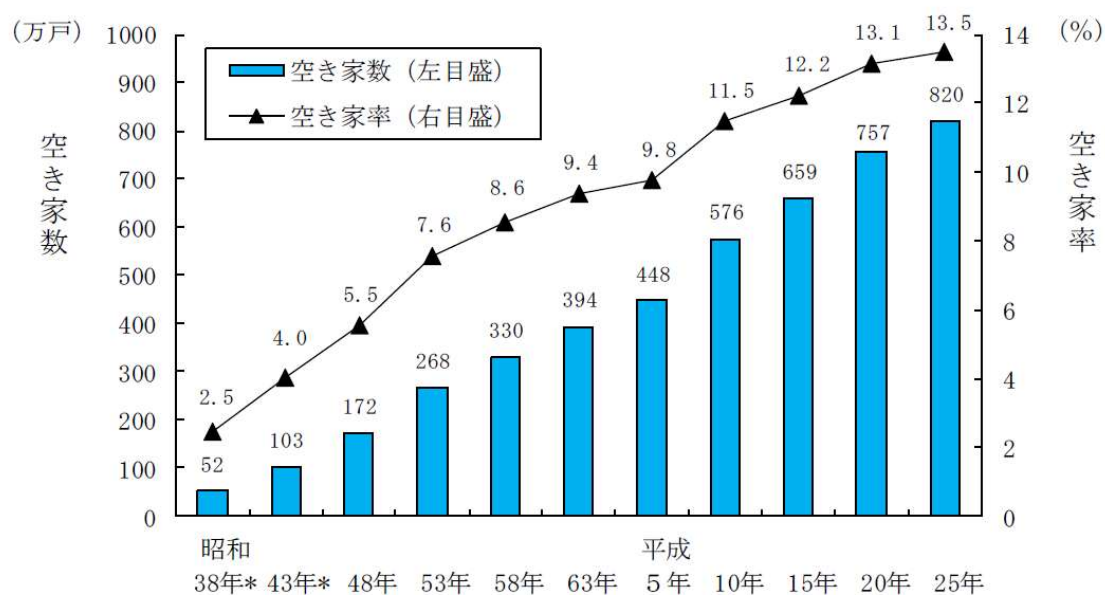
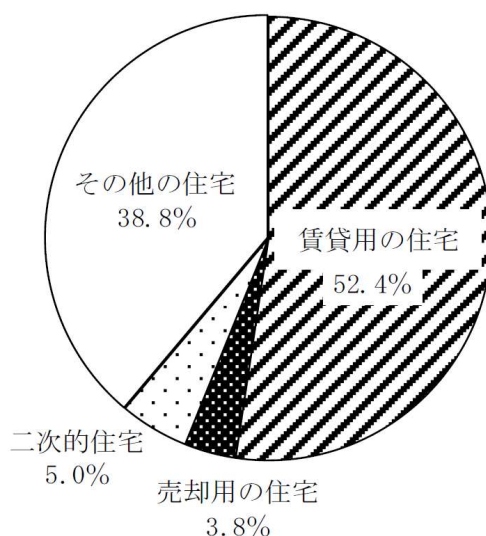


表2 全国の空き家の種類別割合(平成25年度)



(表1、2 「平成25年度住宅・土地統計調査 結果の解説」より抜粋)

1-3 空き家問題の社会的背景

ここでは戦後日本の住宅史を紐解くことで、どのような変遷を経て地域問題化する空き家が増加するようになったのかを明らかにする。さらに住宅の国際比較を行い、日本で空き家が問題化する理由を探ることとする。

1-3-a 戦後日本の住宅史

〈復興期〉

終戦直後の日本の住宅供給は、多くの都市が戦災に遭ったため焼失した住宅の再建が大きな課題となった。1945年の罹災都市応急簡易住宅建設要綱で、国庫補助により各自治体に住宅建設が促された。そして1951年には公営住宅法が制定され公営住宅の建設が進んだが、入居対象者を生活保護受給者より上かつ住宅金融公庫の融資を受けられない階層に絞って所得制限を行った。東京都も同様に都営住宅関連法令を整備し、入居者全員の毎月の収入に制限を設けた(源川、2015、pp337~361)。

またこの時期の首都圏では、持ち家比率が上昇したことが特徴である。その理由としては、①戦災のため住宅ストックが激減したこと、②地代家賃統制のため民間の借家建設が進まなかったこと、③公共による借家の供給量が不足していたことが挙げられる。ただし多くの持ち家が土地所有を伴っておらず、戦前よりも大衆が持ち家を所有しやすくなったことも復興期に持ち家比率が上昇した要因として指摘される(山本、2014)。

つまり戦後の復興期は行政によって住宅供給の枠組みが整備された時期であり、国策として住環境が整えられていった。しかし公共による供給だけでは住宅需要に追い付かず、市

井の人が持ち家を建てることによって住宅供給が賄われていたのである。

〈高度経済成長期〉

好景気などの影響を受け日本経済が高度成長を迎えると、公的借家の大量建設および借家の供給が実施されるようになり、一方で持ち家の比率は低下した。戦後復興期から高度経済成長期にかけての住宅供給は量的充足が求められ、同一規格の画一化された住宅が造られていった(山本、2014)。また、米山秀隆はその著書『限界マンション 次に来る空き家問題』で高度経済成長期の住宅供給について以下のように言及する。

高度成長期の人口増加に伴う住宅不足に対応するため新築が大量供給されたが、その間に物件の質が落ち、住宅寿命が短くなった。また、市街地が外延部にまで広げられ、立地条件の良くない住宅も多く供給された。

この時期の住宅市場は量の供給が先行し、住宅の質や住環境が後回しにされることが多かった。実際の市井の人も質より量を求め、人口が集中する都市でマンションの建築や郊外団地の開発が進められたと考えられる。

〈安定成長期〉

経済成長が安定してくると、住宅市場には「量から質へ」の転換が生じた。安定成長期までは公による住宅供給が主体であったが、民間企業の住宅市場への参入が激化するようになった。それに伴って民間の金融機関による住宅ローンも整備され、借入金による住宅の建設・購入が増加した。また1970年代後半には第一次ベビーブーム期に生まれた団塊の世代が新たな世帯形成の時期を迎えたため、新たな住宅が求められるようになった。新たな住宅に対する需要と需要を促進する経済状態に加え、多様な住宅需要にこたえる民間企業の台頭によって多くの住宅が新築・購入され、「住宅の商品化」が進んでいった(山本、2014)。

すなわち、安定成長期は画一的な住宅供給から個人のライフスタイルや趣味嗜好に合わせた住宅の獲得へと市場が変化した時期と言える。ここで住宅産業の戦略と住宅の取得方法に注意しておきたい。住宅産業は住宅の購入者層の拡大・販売戸数の増加を戦略として成長してきている。高度経済成長期にも質の悪い、つまり何世代にもわたって住み続けることのできない住宅が増えたために住宅の継承が進まず、住宅は新たに建設することで取得する動向はみられた。だが住宅産業の戦略によってこの動向はさらに強まったのではないかと考えられる。山本(2014)は安定成長期における住宅の取得について、「相続」による持ち家の継承から「購入」による持ち家の取得が促進され、「一世代一住宅」に帰結したと述べる。

以上のように、戦後日本の住宅供給は経済成長に支えられて大きく変化してきた。多様な住宅を提供できる消費動向、需要、供給者が揃ったことにより、住宅の取得者はそれぞれの世帯に合った住宅を選択できるようになっていったのである。しかし「一世代一住宅」は世代によって住宅を住み替えることが多くなり、持ち家の継承や中古住宅の利用減少をもたらした。人口減少の進行によって住宅の住み手と住宅数のバランスが崩れ、また住宅市場で住宅の再利用が行われないうちに空き家問題を生じさせることとなったと考えられる。

1-3-b 住宅の国際比較

この項目では住宅の国際比較を行い、日本の住宅が空き家化しやすい要因を探っていきたい。表3は滅失した住宅の平均築年数の国際比較である。日本の住宅はアメリカ、イギリスの他国と比べて利用期間が約32年と短く、住宅寿命が短いと分かる。これには日本の建築物に木造が多く、石材を基本とした欧米の建築物に比べて建築物の耐久年数が短いといった建築的要因、日本では地震災害が多く震災による建物の保存が難しいなどの環境的要因が考えられる。

表3 滅失住宅の平均築後年数の国際比較

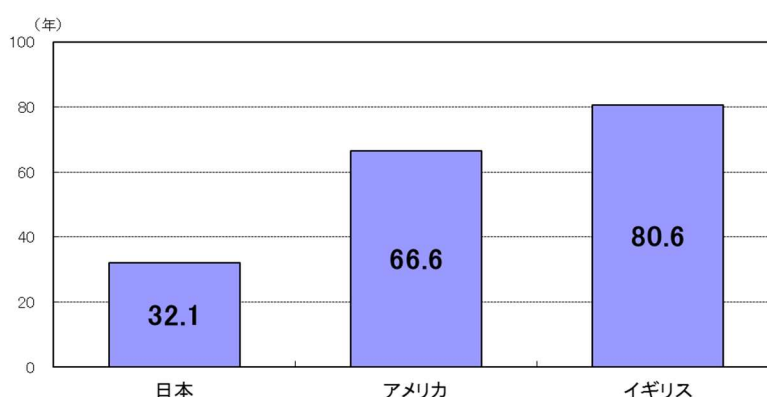


表4の戸建住宅における持家と借家率の国際比較を見ると、マンションをはじめとした共同住宅に占める日本の借家比率は他国と同水準である。しかし戸建て住宅の借家比率は他国が1割を超えているのに対して日本は6%と低いことが分かる。さらに表5の既存住宅の流通シェアの国際比較から、既存住宅の流通シェアにおいて既存住宅の取引は14.7%と他国に比べて低い割合となっている。

以上のことから、日本では新築することによって住宅を取得する傾向が強く中古住宅の需要が低いことが伺える。日本の住宅市場では所有者が住まなくなった住宅を売却することが難しいため、他国に比べて空き家が生じやすい環境にあると言える。このことから空き家を居住空間として再利用しなおすことを空き家対策の主流に据えることは厳しいと

言わざるを得ない。

表4 戸建住宅における持家と借家率の国際比較

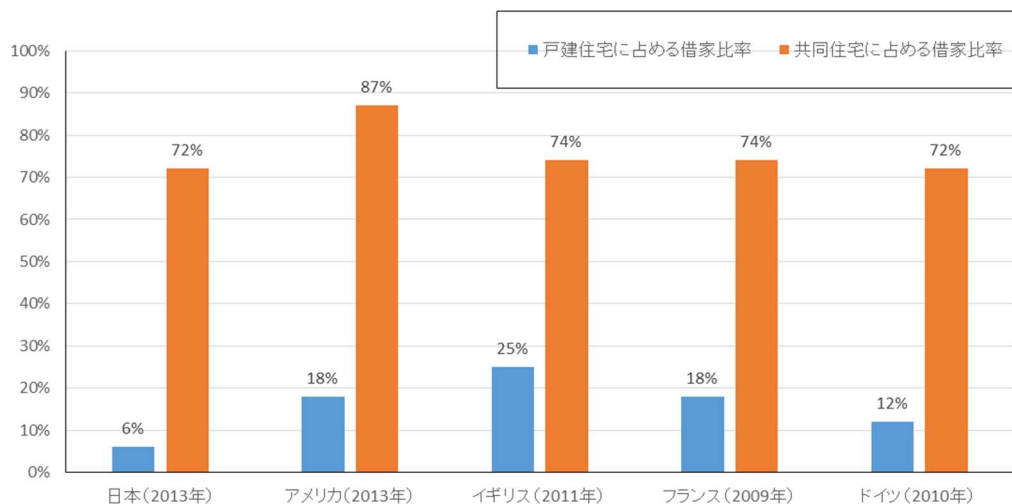
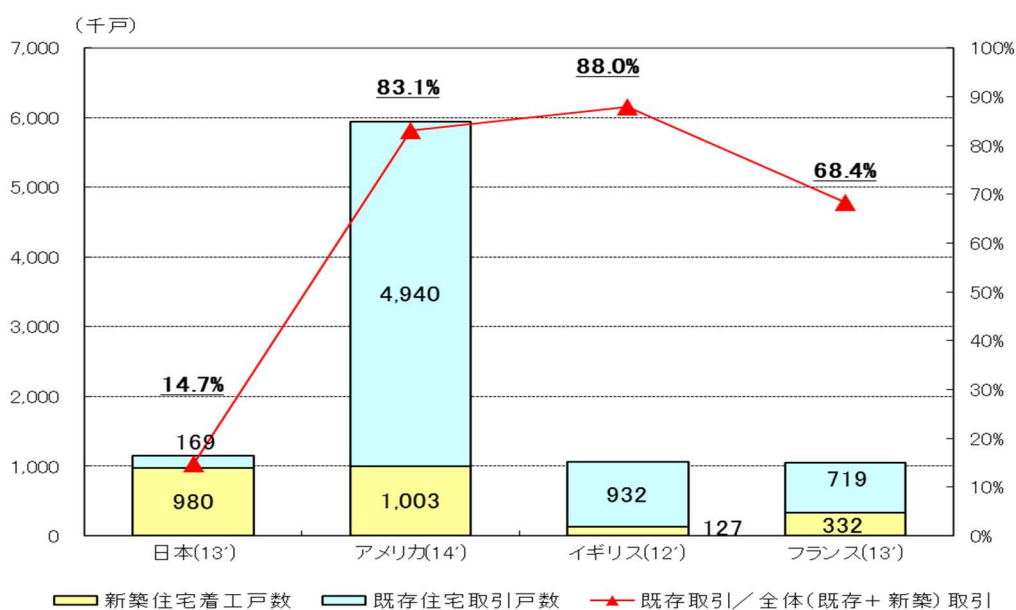


表5 既存住宅の流通シェアの国際比較



(表3～5 「平成29年度住宅経済関連データ」より抜粋)

1-4 空き家が生まれる要因と地域への影響

久保倫子はその編著『都市の空き家問題 なぜ？どうする？ ―地域に即した問題解決にむけて―』で空き家が発生する要因を以下の5つにまとめている。

①相続、売却に関する要因

所有者の死亡により住宅に誰も住まなくなった場合、所有者の血縁が住宅を相続することとなる。しかし相続の手続きが煩雑であることや、次の所有者が見つからず相続放棄されていること、相続が何代にも渡って申請されていないために住宅の所有者が不明となっていることを理由に住宅の継承が進まないことがある。また、仕事やライフスタイルの変化によって所有している住宅を手放さなければいけなくなった世帯において、所有者の希望する形で売却が実現しない場合もある。まだ住める状態の住宅であったとしても新たな所有者が見つからない事例がこの要因に含まれる。

②経済的要因

所有者が利用せず、また再利用もしない住宅であっても空き家として残される場合もある。その要因のひとつに経済的要因が挙げられる。住宅の解体には高額な費用がかかるため、世帯の経済的事情によっては解体費用を捻出することが難しい。所有者が取り壊しを希望していても経済的に困難である事例を指す。

③制度的要因

所有者が誰も住む予定のない住宅をあえて空き家として残しておくことがある。なぜなら住宅を取り壊してしまうと所有地にかかる税金が増額されるためだ。住宅が建てられている土地には固定資産税の住宅用地に対する減免措置が設けられており、住宅用地でなくなると減税が受けられなくなる。このため住宅が空き家として放置され、地域問題化する場合がある。

④地域的要因

所有者が実際に住宅の取り壊そうとしても不可能な場合を指す。例えば住宅密集地であるために取り壊しを行う機械の搬入や解体作業に必要な空間の確保ができない事例が含まれる。

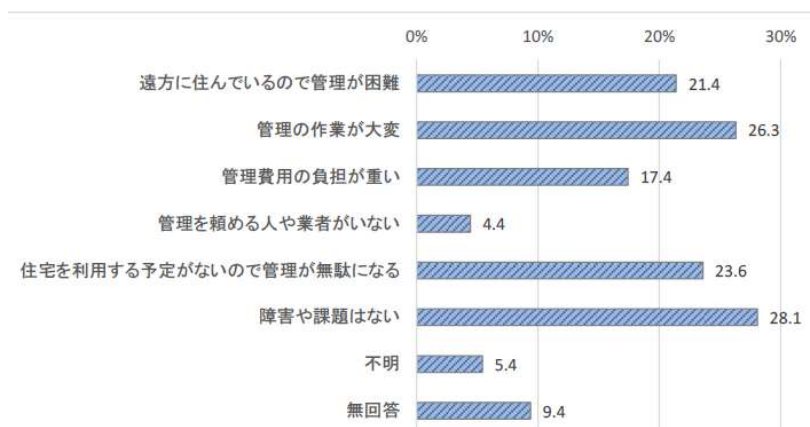
⑤その他

4つのどれにもあてはまらない事例を含める。

以上が空き家発生個別具体的な要因である。日本が社会的に空き家が発生しやすい環境であることに加えて、これらの個人的な要因が住宅の空き家化を促している。筆者は久

保の指摘に付け加え、空き家が増加する要因として「所有者の空き家に対する問題意識の低さ」にも言及したい。表6は「平成26年度空家実態調査集計結果」で実施された、空き家の所有者が物件を管理する上で感じている障害や課題についての意識調査の結果である。

表6 空き家を管理する上での障害・課題



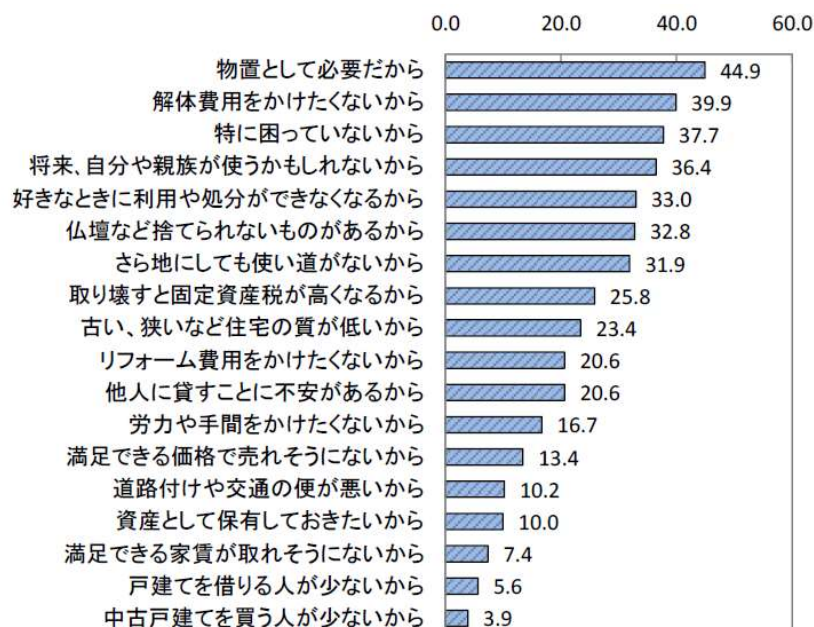
「管理の作業が大変」「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」などの空き家を管理する労力や手間に関する項目が高い比率を占めるなか、最も数値が高くなっているのは「(空き家を管理するのに) 障害や課題はない」の項目である。これは空き家を管理することに対して所有者自身が困難を感じていないことを示している。所有者が空き家の利用頻度が高く管理しやすい環境に置かれているために空き家の管理に困難が生じていないと予想されるが、所有者が空き家となっている状況を問題として認識していないことも考えられる。

表7は所有者が住宅を空き家にしておく理由を列挙したものであるが、「物置として必要だから」「解体費用をかけたくないから」に次いで「特に困ってないから」が3番目に高くなっていることに注目したい。実際に空き家の適正管理がなされている可能性もあるが、調査対象には「平成25年度住宅・土地統計調査」で空き家と見なされた住宅が抽出されている。すなわち所有者自身は住宅が空き家であることに不都合を感じていないが、地域コミュニティ及び地域住民は空き家として認識しており、問題視していると考えられる。さらに表7からは「さら地にしても使い道がないから」「労力や手間をかけたくないから」といった空き家を利用することへの諦念が少なくないことも読み取れる。利用する予定がないために問題化する恐れの高い空き家であるにも関わらず、空き家問題を解決することのメリットの低さから空き家が放置されていることが分かる。

以上のことから、所有者が空き家を問題として認識していないことや、空き家問題を解決することに消極的な姿勢であることなど、「空き家に対する問題意識の低さ」は空き家の増

加要因として重大であると言えよう。

表7 空き家にしておく理由



(表7 「平成26年度空家実態調査集計結果」より抜粋)

次に久保の記述をもとにして、空き家の発生は地域にどのような影響を及ぼしうるのかを考察する。久保は空き家が地域にもたらす影響を以下の6つにまとめている。

- ①防災性の低下
- ②衛生状態の悪化
- ③景観の悪化
- ④防犯性の低下
- ⑤自治体の税収の減少
- ⑥地域コミュニティのつながりの希薄化

誰も住まなくなり再利用の見込みがない住宅は、放置され適正な管理がされにくくなる。物件の清掃の不備や人の不在によって火災、倒壊といった防災性の低下や悪臭の発生や生き物の生息によって衛生状態の悪化、建築物の劣化やごみの投棄など景観の悪化が地域への影響に挙げられる。これらの問題に対しては「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家対策特措法とする)の制定によって対策が講じられるようになった。防災・衛生・景観面から地域住民に深刻な影響を及ぼし早急な対処が必要とされる特定空家等には行政代執行が可能となった。しかし特定空家等に判断される空き家は数が少なく、

行政に高額な費用負担が生じるため、特定空き家等と判断するには至らないが問題化している空き家が増加していると言える。また長期間人が寄りついていない物件は犯罪の温床となる危険性がある。犯罪が発生しやすい状況があると周囲の住宅にも空き巣などの被害が及ぶことが考えられる。

これまでは空き家のある地域周辺に居住する住民への直接的な影響を述べたが、地域全体に対する影響にも触れておきたい。自治体への影響では、税収の減少が考えられる。空き家の発生は、地域内の住民の減少でもある。地域の担い手、自治体の運営費が共に減少することとなり、地域コミュニティの活力の喪失ひいてはコミュニティ内のつながりが希薄化するのではないだろうか。以上のように空き家は様々な悪影響を地域にもたらすことから、空き家問題は個人の問題としてだけでなく地域問題として捉え、地域一体となって問題解決に当たる必要があると言える。

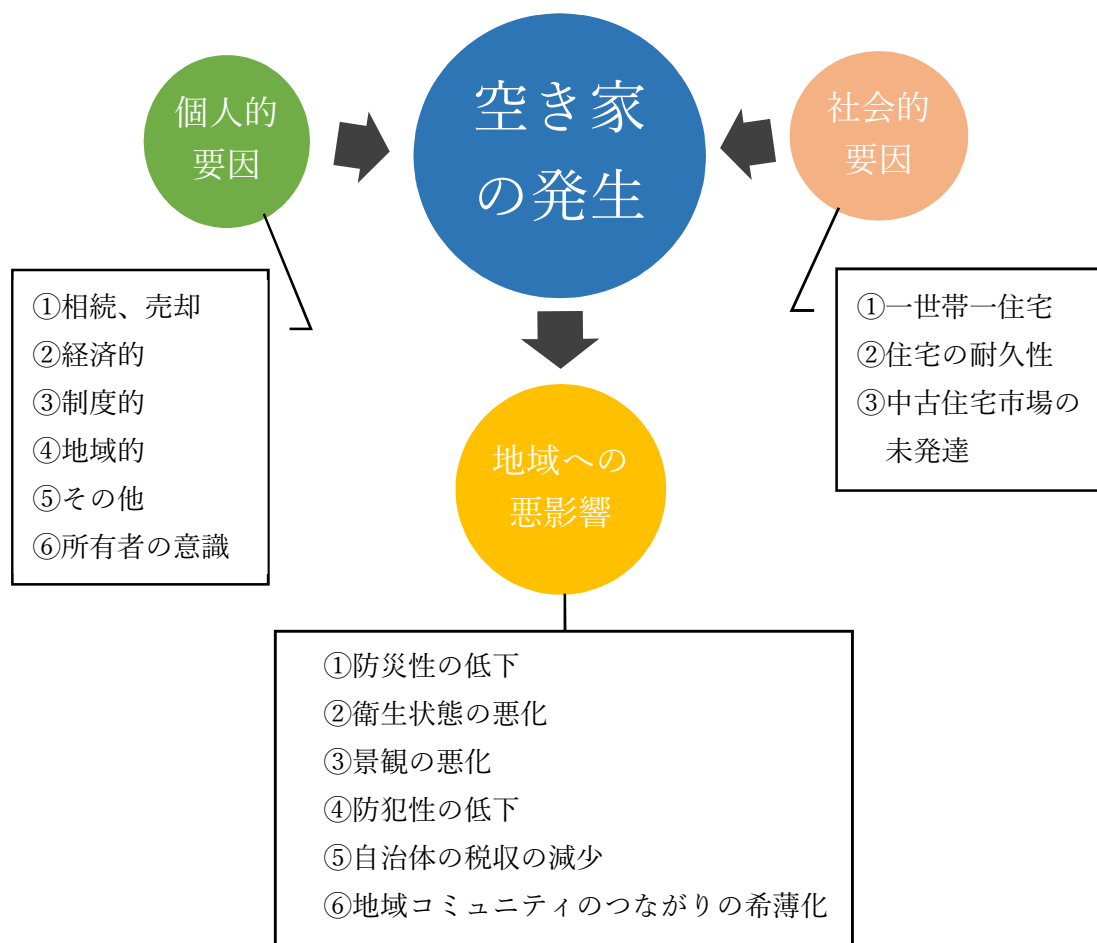


図1 空き家の発生のイメージ図(筆者作成)

図1は空き家が発生する要因を図式化したものである。空き家問題は社会的要因と個人的要因の2つが密接に関連して発生していることが分かる。社会的要因によって空き家が生じやすい環境が形成され、個人的要因を契機として住宅が空き家化していると言える。つまり、住生活の変容や中古住宅市場の未発達によって空き家を活用しない・にくい状況に陥っている。また所有者のライフスタイルが変化してこれまで暮らしていた住宅が不要となった際に、所有者が個人的な事情により住宅を再利用しない選択をすることで空き家の増加が進んでいる。

このように空き家問題の解決には問題を発生させている多様な要因への対処が必要となる。さらに個人的要因については空き家の所有者ごとに事情が異なるため、それぞれの状況に即した解決方法の提示が求められることになる。関連する要因の多様さ、各々の空き家に適合した対策の必要性が空き家を活用する障害となっているのである。深刻化する空き家問題を解決するために様々な対策が講じられているが、これについては次章で記述することとする。

第2章 商業空間としての空き家の活用

2-1 空き家対策の類型化

空き家問題を解消するために、行政や自治体、民間で様々な対策が講じられている。ここでは倉橋透の「大都市既成市街地における空き家対策」(2015)を参照しながら空き家対策を類型化する。

第一に空き家の除却を挙げる。住宅を再利用せずに取り壊すことで空き家化するのを防ぐ方法である。住宅を再利用しない理由として、まだ利用できる物件であっても活用の需要がない場合、需要があってもリフォームが必要な物件かつ資金が不足している場合、利用も需要もない場合などが挙げられる。住宅の所有者が除却を行うことが通常であるが、空き家対策特措法により、建物の適正管理がなされず、安全・衛生面で地域への著しい影響がある建物は行政代執行によって自治体による除却が可能である。

次に空き家の活用である。誰も住まなくなった住宅を個人または団体に賃貸・売却することで住宅を残存させる方法を指し、以下では活用用途別に3つに分類することとする。一つ目が私的空間としての活用だ。市場価値のある物件を個人の居住空間として貸し出して再活用する。二つ目に商業的空間としての活用である。これは市場価値のある物件を商業目的で利用したい人に貸し出し、ビジネスの場として活用してもらう方法である。金銭のやり取りが発生している民泊も商業利用に含めることとする。三つ目は公共的空間としての活用だ。市場の需要がない場合、または空き家の所有者の要望により地域資源として活用する。

最後に空き家の発生抑制である。住宅の除却・活用は空き家問題が発生してからの対策であるのに対し、発生抑制は問題発生前から講じられる対策である。適正管理のなされていない空き家を増やさないため未然に空き家の発生を防止することが重要であるが、登記や相続など民事関係の問題が絡んでくるため抑制策を講じることは難しい。自治体の都市整備計画やコミュニティ主体の地域づくりを進め空き家が発生しにくい環境を作っていくことが必要と考えられる。

実際に増加する空き家問題を解決していくには、発生抑制と除却を行いながらも空き家の活用を増やしていくことが最も有効ではないかと考える。理由として空き家の活用は原因療法であり、また日本の中古住宅市場は今後の成長に期待できるからである。多額の費用や法的問題によって実行に移しにくい除却や、対症療法で直接空き家の発生を防止できない発生抑制と比較すると、空き家の活用が実現可能性、効果に優れた方法であると言える。そのなかでも空き家を商業的空間として活用する方法が地域問題を解決し地域活性化を図ることができるのではないだろうか。私が考える商業的空間としての空き家活用の優れた特質は以下の2点である。まずビジネスが継続できれば長期間空き家を活用しつづけられる点である。個人の住居として空き家を活用すれば、居住者が転居してしまうと再び空き家化してしまうが、商業空間であればその心配はない。次に空き家の商業利用が地域

で人々の交流と経済の流動化をもたらす一要素となりえる点である。空き家が商業的空間となれば、誰にも利用されていなかった場所が地域に開かれた場所となり、地域交流の場として生まれ変わることができる。ビジネス空間であるため金銭がやり取りされ、地域内に経済の循環が生じることにもなる。このように空き家を通じて地域内の活動が活発になり、地域活性化につながることを商業的な空き家活用に期待できると考える。

2-2 商業的な活用手法の現状

これまで増加する空き家への対策を分類してきたが、商業的空間として空き家を活用する手法について事例を検証していく。本稿では自治体が主体となって実践している「空き家バンク」、近年の法整備と観光振興により注目を集めている「民泊」を取り上げる。

〈空き家バンク〉

「空き家バンク」とは各地方自治体によって取り組まれている代表的な空き家対策だ。この制度は「地方自治体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介する」¹ことを目指して作られた。自治体には空き家所有者と利用者の仲介役を担い、民間による空き家の適正管理を促すことが求められる。平成 29 年度の国土交通省の調査では、全自治体の約 4 割の 763 自治体が空き家バンクを設置しており、約 2 割の 276 自治体が空き家バンクを準備中又は今後設置予定となっていることから全国に空き家バンクが普及しつつあると言える。

これまで空き家バンクは各自治体が個々に実施する取り組みであったため、開示されている空き家の情報や形式が自治体ごとに異なることが問題であった。このために空き家の利用希望者にとって物件の比較・検討がしづらい、ニーズに最適な物件を見つけにくいといった問題が指摘されていた。そこで平成 30 年 4 月に国土交通省は空き家の有効活用を促進するために「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用を開始した。運用は公募によって選ばれた株式会社 LIFULL とアットホーム株式会社の 2 社によって行われている。全国の空き家または空き地の情報を集約することで、物件情報の一元化と検索の簡略化を図り、空き家バンクの利便性を向上させた（国土交通省ホームページ「全国版空き家・空き地バンク」を高機能化し、4 月から本格運用を開始！！」参考 URL）。

空き家バンクと類似した取り組みに移住支援制度の一環としての空き家活用が挙げられるが、この 2 つの違いを確認しておく。まず移住支援制度では地方創生及び移住の促進を目的としており、空き家の活用は移住者の居住支援策のひとつである。一方で空き家バンクは地域の空き家問題の解決が最大の目的である点に違いがある。さらに空き家バンクは空き家の所有者と利用者を仲介することに焦点を置いているが、移住支援制度では移住に

¹ 「LIFULL HOME'S 空き家バンク」より引用

関する様々な情報提供も行なっている(国土交通省ホームページ「『全国版空き家・空き地バンク』の仕様並びに参画方法等について」参考 URL)。

以上のように、空き家バンクは地域問題化した空き家を新たな利用者に活用してもらう機会を生み出す役割を果たしている。全国各地の物件情報を、誰もがいつでも自らのニーズに合わせて検索できることが空き家ビジネスの拡大をもたらし、商業的な空き家活用の機運を高めていると考えられる。

〈民泊〉

「民泊」とは、一般の民家を活用して宿泊場所として提供することである。対価の授受がない場合の民泊は宿泊業と見なされないが、以下では金銭のやり取りが発生する民泊ビジネスに着目して記述を進める。

民泊ビジネスはインターネットの普及や観光振興によって近年急激に増加してきている。インターネットを通じて空き部屋の宿泊希望者を募る民泊は他の宿泊施設と比較して低価格であることが多く、日常的な生活を体験できる宿泊形態として世界中で展開されている。また政府が外需拡大の対策として観光振興を推進していることも民泊の需要増加の要因である。だが訪日外国人観光客が増加する一方、宿泊施設の不足が指摘されている。そこで各地で増加しつつある空き家を民泊として有効活用し、観光振興と地域問題の解決を図ることが注目されるようになった。

このような背景を受けて民泊は人気を集めているが、民泊の法的な位置付けが曖昧であることが社会問題となっていた。そのため 2017 年 6 月に住宅宿泊事業法(以下では民泊新法という)が成立し、民泊に関する法制度が整備された。民泊として営業するには以下の条件を満たす必要がある。生活の本拠として必要な設備が揃っていること、住宅として現在または過去に利用されていること、年間の提供日数が 180 日以下であることの 3 点である。既存住宅の利用が規定されているのは、宿泊業がより規制の少ない民泊として営業する事態を防止するためである。また営業日数 180 日以下の制限が設けられているのは、宿泊施設としての営業が副次的であり、あくまで生活の本拠としての機能を維持するためである。

観光振興や社会問題化となる違法な民泊の規制といった観点から民泊新法が注目を浴びているが、地域社会や住民にもたらされる影響への懸念など、民泊の運営には未だ課題が残る。民泊に対する住民の苦情としては宿泊者の騒音やゴミ出し、治安面の不安などが挙げられる。民泊が地域社会に需要されるためには、民泊の経営者が地域と接点を持ち、宿泊事業と地域社会の住環境の折り合いをつけることが必要であろう。

最後に地域活性化の観点から、民泊はどのように捉えられるのかを確認したい。城所は『民泊を考える』のなかで、シェアされた空間として民泊の重要性に言及している。シェアされた空間は組織の枠を超えて多様な人々の創造性を結びつけ、新たなアイデアを生み出す場として機能するとしている。民泊が創造性の生み出される場となることで、まちを

再生していく原動力も人々との交流のうちに生まれるのではないかと述べる。城所の考える民泊の創造性は地域独自のライフスタイルを活かした体験型の観光、宿泊者と経営者との双方向的な関係の構築のうえで成り立つものである。しかし私的空間を公的空間へと転換することにより地域内で人々の交流が生じることは、民泊だけではなく空き家の商業的活用が地域を再生するうえで必要な過程であるといえる。

第3章 民間企業によるクリエイティブなまちづくりと空き家の再生

3-1 松戸市の概要と沿革

松戸市は千葉県北西部に位置する。松戸市の中央から東部にかけては関東ローム層による洪積層台地、西部は利根川流域の低地に属しており、この両者の間に台地が浸食されて形成された谷戸地形が広がる。江戸川の中流域に位置しており全市域が丘陵、台地と谷戸地形によって構成されるなだらかな土地である。谷口には市街地が形成され、周辺の低地は水田として利用された。

本論で対象地域とするのは、松戸市松戸の松戸駅周辺である。旧水戸街道が通っていたため江戸時代から宿場町として、また水上交通の拠点として発展していった地域である。明治以降の鉄道の敷設によって東京とのアクセスが向上すると首都圏のベットタウンとして住宅街へと変貌していった。

〈江戸時代〉

近世社会に入った頃の松戸村はほとんどが農村であったが、1609年頃に松戸村に寺院が建立され始め、松戸村七ヶ寺院がつぎつぎと建立され町の形成が進むようになった。これには松戸は江戸幕府が直接管理した五街道に付属する街道のひとつである水戸街道も通っていたことから、幕府の政策により天領とされ、幕府直轄領や旗本領となったことが関係している。江戸と水戸を結ぶ交通の要所であったため、街道沿いに公的な宿として松戸宿が設置された。江戸末期には450戸余りの家屋が立ち並んだといわれる。28軒の旅籠に加えて多くの店舗が軒を連ね、六歳市が開かれるほどの賑わいを見せた。また松戸宿に入る手前の金町村岸に「金町松戸関所」が置かれ、夜間の一般人の通行が禁止されたことも松戸宿が繁栄した理由とされる。

松戸市の西側を流れる江戸川には松戸河岸が設けられ、利根川・江戸川流域の水上輸送の要衝であった。特に銚子方面から運ばれる鮮魚を松戸河岸まで陸送し、ここから船で江戸まで運搬したことから鮮魚街道とも呼ばれた。このように松戸は水上輸送の経由地として、また周辺の流通・経済の中心地として発展していった。

〈明治時代〉

明治政府が行った廃藩置県によって松戸地域は葛飾県、印旛県へ編入されたのち千葉県に所属するようになった。松戸には東葛飾郡の行政組織が置かれたため、行政の中心として発展していった。

明治時代に旧水戸街道は国道として補修・整備が進められ、馬車・荷馬車などが往来し交通量が増えていった。鉄道が開通するまでは江戸川の水運も盛んであったため、納屋河岸には多くの船が米や麦・酒・木炭などを集積し、松戸は交通の要衝として発展を続けた。しかし1896年には土浦－田端間の鉄道が開通、1911年には松戸－金町間に橋が架け

られると、陸上交通の利便性が向上して人々の生活に大きな影響がもたらされるようになった。

〈大正時代～戦前〉

戦前期までの松戸市は新たな交通手段の登場と公共交通の発展により、輸送手段の主流が水上交通から陸上輸送への転換が生じ、増加する首都圏の人口を受け止める基盤が作られた時期である。1916年に流山軽便鉄道「馬橋－流山間」が開通した。1927年には老朽化の激しかった葛飾橋が鉄橋に架け替えられた。道路の整備も進み、松戸－市川、松戸－金町、松戸－流山を結ぶバス路線が次々に開設され、松戸を中心としたまちづくりが進んでいった。1936年の常磐線「上野－松戸間」が電化されると、上野と松戸は23分ほどで結ばれるようになり更なる都心アクセスの向上が図られた。

現在の松戸市が誕生したのも戦前のことである。1933年には松戸町と明村が、1938年に松戸町と八柱村が合併し、1943年の松戸町と馬橋村、高木村の合併によって県下7番目の市として人口約4万人の松戸市が誕生した。

〈戦後〉

松戸市の都市づくりは戦災からの復興、社会体制の変革期に始められた。1954年に小金町と合併したことで人口が約6万5千人へ増加し、その後の発展への足掛かりとなった。近郊農村から首都圏の住宅都市へと転換していく先駆けとなったのは常磐平団地の造成計画であった。1960年に4800戸を超える常磐平団地の入居が開始したことによって人口は増加の一途を辿り首都圏のベッドタウンへと成長していったのである。日本住宅公団による宅地開発によって住戸92戸に過ぎない畑と樹林地だった金ヶ作を中心とした約50万坪の土地に団地を中心とした都市が建設された。松戸で団地開発が始まった理由としては、1955年の新京成線「松戸－新津田沼間」開通によってアクセスが向上したこと、東京の住宅不足への早急な対応が必要だったことが考えられる。また北松戸と稔台、松飛台に工業団地の造成が始まり、松戸市は急激に人口増加が進むようになった。1965年には20万人、1973年には30万人を超えるまでになり、人口増加に合わせて学校建設、道路整備、環境衛生施設の整備が実施されていった。昭和50年代に入り人口増加も落ち着き始めるようになると、計画的な都市づくりによって教育施設や公共施設、駅周辺の整備などが実施され現在の松戸市が形成されていった。

3-2 松戸市の空き家

3-2-a 松戸市の空き家の現状

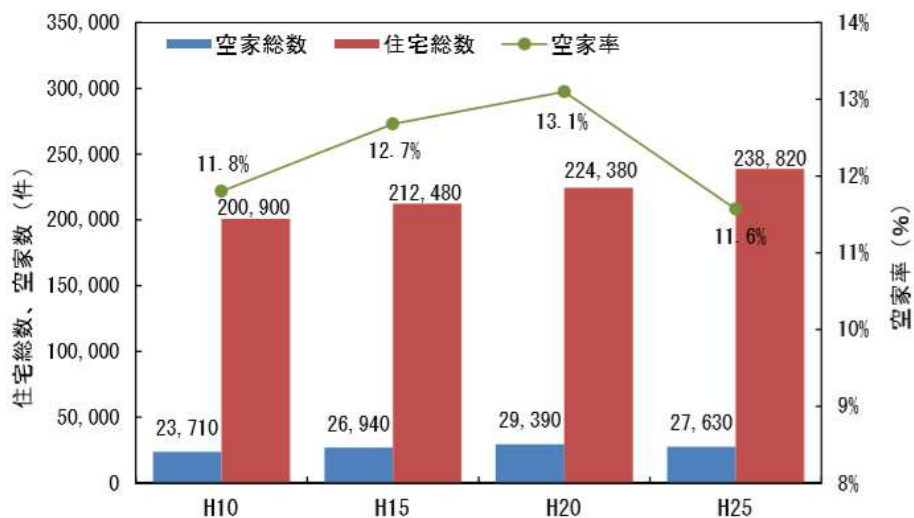
『平成27年度松戸市空家実態調査報告書』によると、松戸市の住宅総数が23万8820件であるのに対して空家総数は2万7630件とされており、住宅総数の11.6%を空き家が占め

ている。平成 10 年以降から空家総数、空家率ともに増加を続けていたが、平成 25 年度に空家率が減少している。空家率の減少の理由として、松戸市の人口・世帯数が増加傾向にあり住宅需要が高いこと、新設住宅着工数の減少によって相対的に空き家が減少していることが考えられる。しかし平成 20 年度と比べると平成 25 年度は空き家が約 1500 件減少しており、官民で実施されている空き家対策の成果が出ているといえる。

松戸市の空き家の特徴を見てみると、建築から 30 年以上経過した空き家が 6 割以上であり、空き家総数の約 9 割が木造住宅である。住宅の経年劣化による再利用の実現が危ぶまれるが、「現在でも住める状態にある」空き家の数は空家総数の半数を占めている。このことから松戸市には地域資源として活用できる空き家が多く存在すると予想される。

なお本論の対象地域である松戸駅周辺を含む松戸地区の空家総数は 60 件に上り、松戸市のなかでも空き家が多い地区である。しかし松戸の中心地であり住宅総数が多いため、空家率は 2.8%と低くなっている。松戸駅周辺をフィールドワークしてみたところ、学生や社会人の通勤・通学の時間帯には人通りが多かったが、昼の時間帯は人通りが少なかった。駅前には大型のスーパーマーケットや飲食チェーン店が立ち並んでいるが、駅周辺から少し離れるとシャッターの下りた商店や空きテナントが目立つ。

表 8 松戸市の空家率の推移



(表 8 「平成 27 年度松戸市空家実態調査報告書」より抜粋)



▲松戸駅周辺の様子

3-2-b 松戸市の空き家対策

空家総数・空家率が減少しつつある松戸市であるが、行政では実際にどのような空き家対策を実施しているのかを見ていきたい。

まず2016年に施行された「松戸市空家等対策の推進に関する条例」は、空家対策特措法の制定にともない旧条例を改正したものであり、主に特定空家等の対応について修正が加えられた。また同法律を受けて、市内の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するために「松戸市空家等対策計画」が策定された。この計画では、松戸市全体を対象に2016年から2021年を計画期間と定め、空家対策特措法に規定される「空家等」、「特定空家等」を対象とする。「安全で誰もが住みたいと思う賑わいのあるまちづくりを目指して総合的に空家等対策を推進」すること、「空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本とし、行政・地域・事業者等が連携、協働して空家等対策に取り組むことを目標に以下の対策方針を執る。

- ① 空家化の予防・発生抑制
- ② 空家等の適正管理の促進
- ③ 空家等の利活用の促進
- ④ 管理不全な空家等の解消
- ⑤ 跡地の利活用の促進

⑥ 推進体制の強化

以上の方針のもとで松戸市は空き家対策を進めているが、松戸の空き家対策として特筆すべきであるのは以下で述べる民間企業による空き家再生事業であるといえよう。

3-3 「MAD City」による空き家再生事業

これまでは行政による空き家対策をみてきたが、株式会社まちづくりクリエイティブ(以下ではまちづくりクリエイティブとする)によって実施されている空き家の活用が松戸の空き家問題の解消に効果を発揮していることに注目していく。「MAD City」と名付けられた空き家再生事業が2010年から現在まで続いている。MADとは「Matsudo Alternative Direction」を略したもので、松戸の新しい方向を目指す都市という意味が込められている。対象地域は松戸駅半径500メートルに絞り、範囲内に存在する空き家をクリエイターの拠点として活用することによってまちの再生と活性化を図ろうとする取り組みである。「地域の伝統や歴史、文化やコミュニティなど、あらゆるまちの要素を共有しなおす原動力としてクリエイティブ層を取り込み、創造性の高いコミュニティ環境を整えることでまちの未来を構想していく」²ことがプロジェクトの目的としている。

「MAD City」では、松戸市をクリエイティブシティとして発展させることによってまちの人々が自立的につながり行動するコミュニティ形成を促すが、ここでいうクリエイティブシティとはどのようなものなのだろうか。ここで城所の提案する「クリエイティブ・タウン仮説」を参照して考えてみたい。クリエイティブ・タウンとして地域が発展するためには、以下に挙げる役割をまちが果たすことが重要である。まず、人々がクリエイティブな雰囲気を共有する空間の提供である。地域内で人と人、アイデアとアイデアを結ぶネットワーク・ハブを形成するために、誰もが自由に利用できるパブリックスペースが必要とされる。城所は共有された空間で創造性が生まれる条件に、外部に対するオープンさが不可欠と言及する。地域のライフスタイルに興味を持って外部から人々に対して閉鎖的な空間であると、自由なアイデアの交換やアイデアの実現への積極的な参加が起こらなくなるためである。以上のことから、クリエイティブシティとは地域内外の多様な人々がシェアされた空間に集まり、まちに関する意見を交換しあうことによって新たなアイデアが発案され、計画を実現することによって発展を遂げるまちと理解できる。

「MAD City」ではクリエイティブシティとして発展していくための活動を整理しておく。主な活動指針は「クリエイティブシティとして発展していくための基盤整備と活力となるクリエイターたちを誘致し、クリエイティブな活動の場を提供する」³ことである。クリ

² 「MAD City」プロジェクト公式サイトより引用

³ 「MAD City」プロジェクト公式サイトより引用

エイティブシティとしての環境整備として地域アートプロジェクトのイベント実施及び日常事業化、空き家・空きテナントの利活用と絡む不動産サブリース事業、クリエイターの支援活動が挙げられる。クリエイティブ層の興味を惹くイベントを継続的に実施することにより松戸市という地域を知ってもらい、活動するための場所の提供と活動しやすい環境の整備・支援を行うことで活動拠点としての松戸の魅力を発信している。

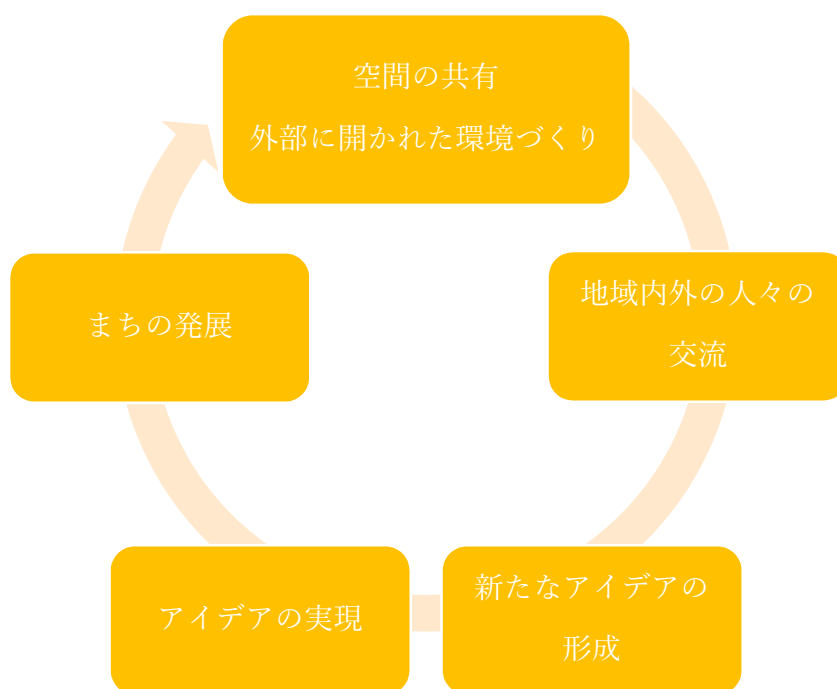


図2 「MAD City」におけるクリエイティブシティの発展の過程(筆者作成)

3-4 松戸における空き家再生事業と地域コミュニティの関係

上記でも述べたように、「MAD City」は民間発の空き家活用事例である。多くの空き家問題への対応が行政に委ねられるなか、民間企業主体による空き家問題への取り組みがどのように地域コミュニティに浸透し発展してきたのかを探りたい。

まちづくりエイティブ代表取締役のT氏へのインタビューによると、「MAD City」は一から民間企業が地域ブランドを創出していった事例であると述べる。「MAD City」創設メンバーのなかに松戸にゆかりのある人は誰もいなかったという。逆に全く知らない土地で新たなコミュニティのつながりを形成し、地域ブランドを作り上げることに挑戦していくために松戸市を選定したのである。

地域とのつながりが全くない状態での地域再生プロジェクトは、地域の担い手となる

人々の興味関心を惹くことから始まった。まちづくりに必要な人材となりうる芸術家やデザイナーをプロジェクトのターゲットに定め、クリエイティブ層の注目を集めるためにエリアの独自設定、名称・ロゴマーク等の策定、エリアビジョンの決定を進めていった。松戸のまちづくりを進める方針として、寺井さんはマイナスの地域資源を価値転換して活用することを当初から提示していた。松戸の地域特性を調べるなかで、自虐的な意味合いとカタカナ表記の見た目を踏まえて、地域問題の多発する松戸市を「マッドシティ」と揶揄する記載が多々あることに気づいたという。海外ではマイナスの意味合いを持つ単語をプラスの意味を持つ隠語・スラングとして使用することをヒントに、松戸のマイナスの要因をプラスの要因に変えていくプロジェクトとして「MAD City」と名付けた。

「MAD City」の取り組みによってクリエイターが松戸に活動拠点を置くようになったのは、2010年の地域アートプロジェクトの開催がきっかけであった。NPO、松戸市、地域の町内会と松戸駅周辺で野外壁画の制作を実施し、同年に地域アートプロジェクトも行った際に空き家・空きテナントを会場としたことで、松戸に良質な中古ストックがあることが認知され、クリエイターがアトリエを持つようになったという。

しかし拠点となる空き家を集めることは容易ではなかったという。地域との関わりが希薄ななかで空き家の所有者に交渉し、貸し出しの許可を得たことに関して T 氏はインタビューのなかで以下のように語っている。

「『旧原田米店』も一度オーナーさんをお願いに行って、お断りされている。その後に松戸市関係のイベント企画運営に携わって、その物件を使わせていただく機会があったり、また多少なりとも活動を続けて信頼が上がったり、ということがあると思うけど。つまり継続性というところが大きかったかもしれない。⁴⁾

空き家を活用するに際して、活用できる空き家を探し出し実際にクリエイティブ層の活動拠点として貸し出しできるようにすることが「MAD City」が空き家再生事業として拡大するために乗り越えなければならない課題であった。外部からやってきた人々が空き家問題の当事者となってまちづくりに参加するには、空き家の所有者との信頼関係の構築が不可欠であった。まちづくりクリエイティブの人々による継続した地域活性化の取り組みが空き家の所有者の心境を変化させ、地域課題を地域資源へと転換するという結果に結びついたといえる。

以上のようにして「MAD City」はクリエイティブ層の誘致・支援を行い外部からのまちの担い手を獲得してきたが、定住人口を増やすためにプロジェクトの方針を転換してきた。例としてターゲットとするクリエイターの幅の拡大やイベントの長期開催、地域活動との関わり強化がある。以前は短期間のアートイベントを開催してきたが、クリエイティブ層

⁴⁾ 『まちづくり ZINE # 1』 pp35 より引用

に長期的にまちに根付いてもらうために継続的かつ長期的なイベントの開催を行うようになった。さらに対象とするまちの担い手の幅を広げることで、より多様な人々に開かれたまちづくりを推進している。また地域に根差したプロジェクトとするために、地域団体の再編成に携わり、地域コミュニティとのつながりを構築していった(牧瀬、2018)。

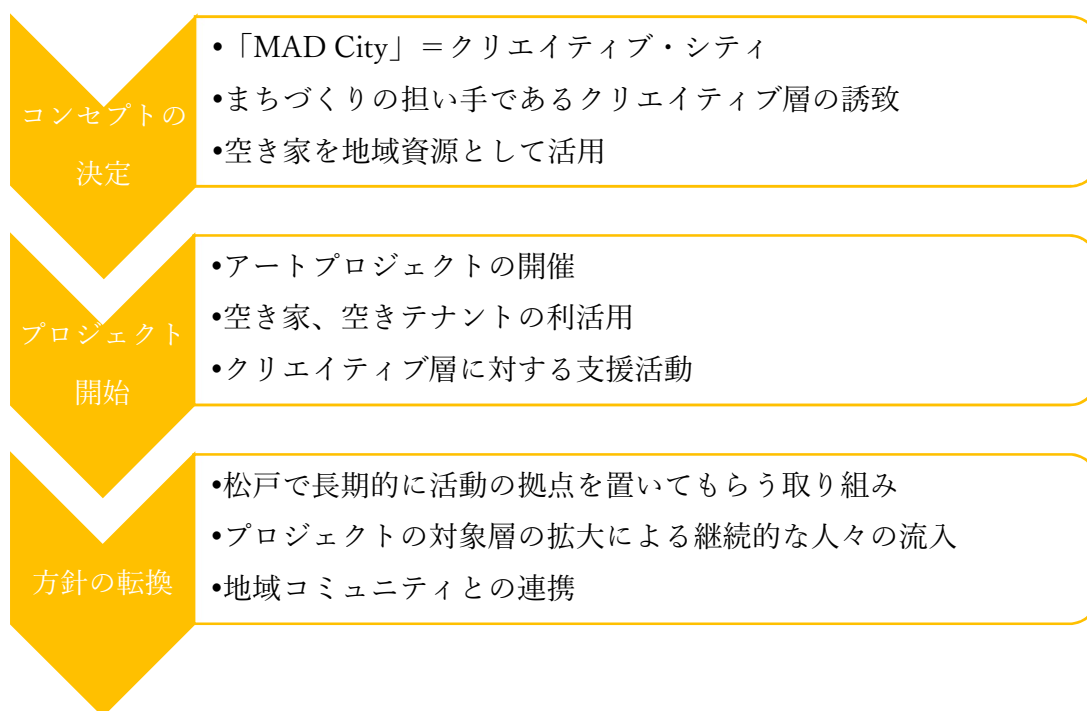


図3 「MAD City」の活動の推移(筆者作成)

「MAD City」の取り組みはまちづくりクリエイティブが主体となるだけでなく、空き家への入居者が中心となって実施している取り組みもある。代表的な取り組みに旧原田米店の中庭で隔月開催されるマーケットイベント「おこめのいえ手創り市」(以下ではこめいちとする)がある。こめいちの運営委員であるA氏によると、5～6年前から子ども向けのアート教室として旧原田米店の一室を借りており、4年前から他の松戸在住の方と一緒にこめいちを始めたという。旧原田米店の中庭は共有スペースであるため、管理者のまちづくりクリエイティブや他の入居者の許可を取って開催している。毎回28店舗、多いときには50店舗以上が出店し、布雑貨、皮小物、ガラス細工、陶器、焼き菓子、有機野菜など様々な手づくりの品が販売されている。こめいちの出店者はウェブサイトから募集し、毎回抽選を行うほど人気があるという。出店者の多くは松戸にゆかりのある人だが、地域外からの参加者もいる。こめいちの運営の課題としては、スタッフの人数が少ないこと、スタッフは普段仕事をしているため準備に多くの時間を割けないことを挙げる。対策として公開ミーティングによっ

てスタッフを募集し、出店者に会場の設営を手伝ってもらうことで円滑な運営が行われている。

9月と11月に開催されたこめいちに参加してきたが、会場は多くの来場者で賑わいを見せた。毎回250人から500人程度の人が訪れるというが、親子連れが多く来場者同士で話している光景が多々見受けられたことから地域住民の来訪が多いと考えられる。来訪者は出店者とも会話を楽しんだり、建物のなかの休憩スペースでくつろいだりと思いつきの時間を過ごしており、気軽にイベントを楽しめる雰囲気があった。こめいちによって空き家が地域にシェアされた空間となり、様々な年代の来場者・出店者・地域住民の交流の場として機能していた。

このように「MAD City」では、空き家を活用する地域内外の多様な人々が共有された空間に集まって意見を交換しあい、新たなアイデアの発案と企画の実現が生じていることが分かる。多様な人々の交流の促進とまちをよりよくするためのアイデアの実現にクリエイティブシティとしての発展が認められる。こめいちを手づくりの品々を売買するイベントという性質から、イベントには多くの地域の人々が訪れており、アイデアの実現が更なる地域交流の促進と新たなアイデアの誕生のきっかけを作っている。空き家を地域に開かれた場所として開放し、空き家と地域コミュニティのつながりを再構築する試みとして位置づけられると考える。



▲旧原田米店



▲「こめいち」

第4章 官民一体で取り組む空き家再生と地域交流拠点の醸成

4-1 豊島区及び椎名町の概要と沿革

豊島区は東京都西部に位置する特別区のひとつであり、椎名町は西武池袋線椎名町駅を中心とした地域を指す。現在は椎名町の名は残っていないが、長崎1丁目～3丁目、南長崎1丁目～4丁目までが含まれる。地形的には豊島区は武蔵野台地の東端に位置し、谷戸川、神田川、弦巻川、谷端川などの川の流れによって削られた台地と谷によって形成される。椎名町は暗渠となっている千川上水が西部に、谷端川を東部に臨む地域となっている。

椎名町駅周辺にはすずらん通り、中央通り、サンロード通りを中心として10のエリアに商店街が展開されている。駅の近くには寺社仏閣、教育文化施設や公共施設も集積している。またかつての椎名町には多くの芸術家が暮らしており、芸術や文化を育んだ地域である。手塚治虫をはじめとする漫画家が居住した「トキワ荘」や100を超えるアトリエが立ち並んでいたことから、「アトリエ村」、パリの町名を拝借して「池袋モンパルナス」と呼ばれる。

〈明治時代〉

豊島区がまちとして発展していったのは明治時代からである。江戸時代の豊島区近辺はほぼ全域が農村であり、水田、畑、雑木林が広がっていた。江戸から明治時代の椎名町地域は、米、雑穀、野菜類などを栽培しており、江戸または東京に農作物を供給する都市近郊型の農村地帯であった。江戸と地方を結ぶ中山道、清戸道などの街道沿いにある街道集落や鬼子母神周辺の門前町といった一部の地域にのみ市街地が形成された。農村地帯であった豊島区の市街地化は鉄道の敷設を機会に進んでいった。1885年の日本鉄道品川線「赤羽―品川間」の開通によって目白駅、1903年に日本鉄道豊島線「池袋―田端間」の開通によって池袋駅、大塚駅、巣鴨駅、1910年に駒込駅が開業すると、駅を中心とした都市形成が生じるようになる。1887年から始まった東京市区改正事業によって寺院や墓地が移転し、また東京府立尋常師範学校や学習院などの教育施設の移転も行われた。

〈大正時代～戦前〉

1911年に王子電気鉄道(現在の都電荒川線)「飛鳥山―大塚間」、1913年に路面電車の東京市電が旧東京市街から大塚駅まで開通するようになると、大塚駅や巣鴨駅周辺の市街地化が進んだ。続いて東上鉄道(現在の東武東上線)、武蔵野鉄道(現在の西武池袋線)の私鉄が開業し、池袋駅周辺でも市街地化が進むようになった。このように先に鉄道網の発達したJR山手線から東側の地域で市街地化が進んだ一方、西部地域の都市整備は遅れ、関東大震災後に人口集中が起こった。

椎名町の形成は大正期から昭和初期に豊島区付近一帯の西側で実施された耕地整理事業

が影響を及ぼしている。農地の有効利用と収穫量の増加を目的として区画・道路・水路の整備が行われた同事業によって碁盤目に近い方形の街区と道路が形成されたが、農業生産の減少、人口増加と東京の市街地拡張によって宅地へと変化した。しかし農地として整備した土地が住宅地に転用されるようになると、住宅を建設するには街区の寸法が大きすぎるためひとつの区画に多くの住宅が密集し、行き止まりの私道や幅員の狭い道路が生じる事態を招いた。

なお 1932 年に東京市郡合併により、巢鴨町、西巢鴨町、高田町、長崎町が合併して豊島区が誕生した。

〈戦後〉

第二次世界大戦の東京大空襲などにより豊島区の約 7 割は火災の被害に遭ったが、長崎、千早、要町、高松地域は戦災を免れたため昔からの街並みが残っている。1956 年から 1980 年にかけて戦災復興土地区画整理事業が実施され、池袋駅、大塚駅、巣鴨駅、駒込駅周辺で道路、公園等の基盤が整備され、土地の高度利用が進んだ。その他の焼失した地域では、都市整備が行われなかったため戦前の区画のまま市街地が再興していった。

4-2 豊島区及び椎名町の空き家

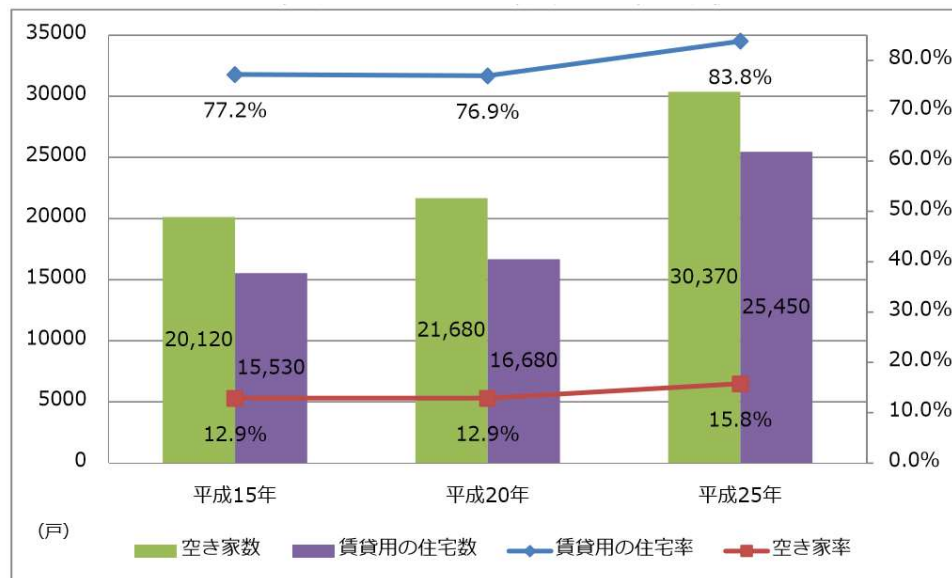
4-2-a 豊島区の空き家の現状

『平成 29 年度豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務』によると、豊島区の空き家率は特別区のなかで第 1 位を記録している。しかし空き家率を住宅の種類別に見てみると、空き家総数のうち賃貸用の住宅の空き家率が 83.8%と圧倒的な割合を占めていることが分かる。さらに賃貸用の住宅数は平成 20 年からの 5 年間で 5000 戸以上増加しており、豊島区の住宅需要の高さが逆に空き家の増加を促しているといえる。一方でその他の住宅率は特別区のうち第 12 位であり全国、東京都及び特別区全体の比率と比較しても低い水準である。このことから豊島区では空き家が多いと言われているが、実際には誰かが使用することを目的とした空き家が多く、他地域と比べて地域問題化しやすい空き家の数自体は多くはないことが分かる。

むしろ豊島区の空き家の問題点とは空き家の所有者個人にある。例として空き家所有者の今後の利活用意向が低いことが指摘される。アンケート調査で空き家を「活用したい」と回答した人が 33.8%であるのに対し、「利活用したくない」人は 45.9%、「条件次第で活用を考えたい」人が 20.3%を占めており、空き家の活用を検討している人が少ないことが分かる。また空き家として調査対象となった戸建て住宅の使用状況の調査で、約 7 割の人が使用していると回答していることから、空き家の疑いがあることを認識していない所有者が多いことも課題である。地域から見ると空き家であると見られているのに対し、所有者は当事者意識を持っていないため、適正管理のなされていない空き家となる危険性が予

測される。

表9 区内の空き家数及び空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成25年）

（表9 『平成29年度豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務』より抜粋）

4-2-b 豊島区の空き家対策

空き家が多いと言われる豊島区では具体的にどのような空き家対策が実施されているのか、「豊島区空家活用条例」と「リノベーションまちづくり」を取り上げて記述する。

〈豊島区空家活用条例〉

2018年から豊島区で空き家の活用を促進し、区民の安全・安心なまちづくり及び多様なライフスタイルの実現を達成するために制定されたのが本条例である。これ以前の豊島区の空き家対策は「豊島区居住支援協議会」（以下では協議会とする）、後段で記述する「リノベーションまちづくり」などが挙げられる。2012年にNPO法人と連携して豊島区で設立された協議会では、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人など住宅の確保に特に配慮を要する人々に対する入居支援や「としま居住支援バンク」という空き家バンクを運営している。誰もが豊島区で安心して暮らし続けられることを目標として活動しているが、その活動のひとつに空き家・空き室等を有効活用した居住支援が挙げられる。

協議会の活動では空き家は居住地を求める人々に対しての支援策のひとつとして捉えられていた。一方で本条例は空き家の所有者に向けて3つの制度が策定されたことが特徴である。そのひとつが空家の登録制度である。空き家所有者が区に空き家登録を申請するこ

とで、空き家活用の専門家や支援事業者にワンストップで支援を受けることができる。次に空き家活用事業者の登録制度である。区が空き家活用事業者リストを作成することにより、所有者が空き家のリフォームを行う際に依頼する事業者を選定しやすくしている。最後は家族的な住まい方の認定制度である。家族的な住まい方、すなわちシェアハウスやシェアルームとして活用する際、現行法令に適合していない空き家であれば用途変更による建物の改修が必要となる。そこで一定の条件を満たせば建物の改修を不要としたのが本制度である。この3つの取り組み全てで区は空き家所有者と活用支援者をつなぐ仲介者として機能しており、これから空き家の所有者が空き家を活用する一助となると考えられる。

〈リノベーションまちづくり〉

2014年に日本創生会議が発表した「消滅可能性都市」として豊島区が挙げられたことを受け、策定されたのが「リノベーションまちづくり構想」である。リノベーションまちづくりとは、今ある遊休不動産を活用し、都市・地域経営課題を解決することで誰もが住み続けることができる持続可能なまちを実現することである。民間主導でプロジェクトを立ち上げ、行政がこれを支援する形で行う「民間主導の公民連携」を基本としており、様々な事業主体が地域一体となって取り組むことで、行政だけでは対応できなかった多様なサービスや対応が期待できるとしている。リノベーションまちづくりの取り組みは以下の通りである。

①リノベーションスクールの開催

実際の遊休不動産を対象に、先駆的なリノベーション実践者である講師と全国から集まった受講生とともに物件の事業計画を作成し、遊休不動産のオーナーに向けて公開プレゼンテーションを行い、スクール後に提案をもとに実事業化を目指す実践型プログラム。「シーナと一平」はこのスクールで企画立案され事業化に至った。

②まちのトレジャーハンティング

普段まちの人たちが気づいていない空間資源、人的資源、文化資源、歴史資源などのまちに存在する潜在的な価値のある地域資源を、トレジャーハンターたちが、まちの人たちと一緒に探し、使い方を考えるイベント。エリアの未来と豊かな暮らしをまちの人たちと一緒に構想し提案したことが特徴である。

③不動産オーナー向けのセミナー

リノベーションまちづくりの中核を担う人材を育成するためのセミナー。空き家の所有者と利用者の仲介役が空き家活用に関する知見を有していることは、空き家のリノベーションを促す効果が得られると考えられる。

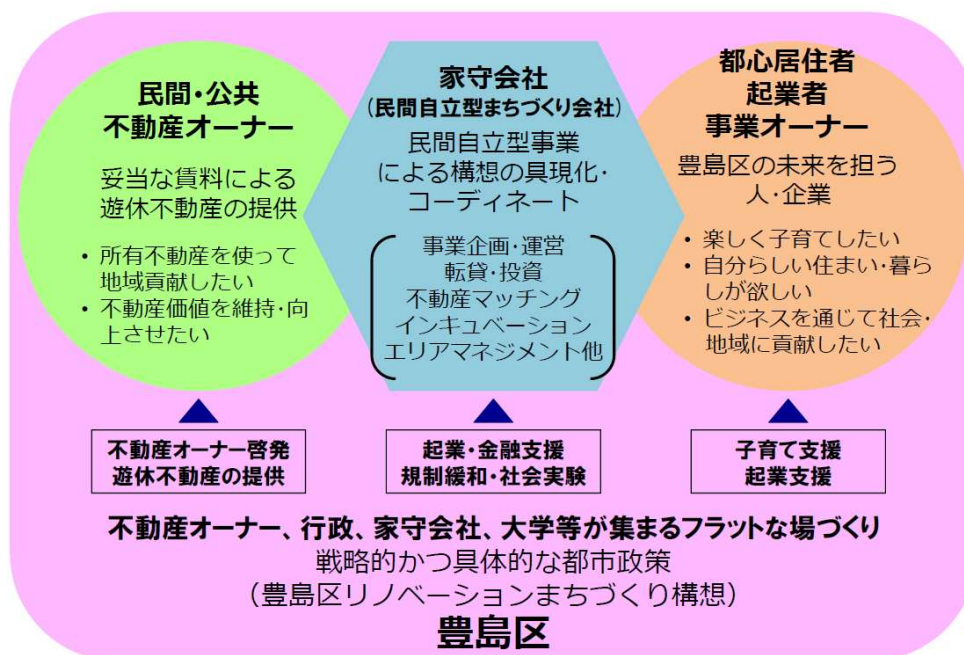


図4 豊島区リノベーションまちづくり構想の概念図

(図4 「豊島区リノベーションまちづくり構想(平成28年1月)」より抜粋)

空き家対策に効果的と思われるリノベーションまちづくりであるが、現在は休止状態にある。その理由として資金的な問題も挙げられるが、活用したいという空き家が集まらないことにある。豊島区の空き家の特徴として、賃貸用の空き家が多いこと、空き家を活用したくない所有者が多いことを上記で確認した。つまり豊島区にはリノベーションを行うべき空き家自体が少なく、また所有者がリノベーション物件として空き家を提供しない傾向が強いということである。

4-3 空き家再生事業案「シーナと一平」の実現

ここからはリノベーションまちづくりの提案から実現した「シーナと一平」とはどのような事業であるのかを見ていきたい。「シーナと一平」は、運営団体として設立された株式会社シーナタウン(以下ではシーナタウンとする)によって2016年3月から営業を開始した。約20年前に閉店したとんかつ屋「一平」の店舗を、1階をミシンカフェ、2階をゲストハウスにリノベーションして利用している。宿泊者しか立ち入ることのできない2階には個室の和室が4部屋、3つのベッドを置いたドミトリールームが1部屋用意されている。1階はカフェスペースとなっており、宿泊者以外でも利用できるようになっている。宿泊者に「あたりまえの東京ローカルの日常」を味わってもらおう拠点として「シーナと一平」は開業した。商店街や古くからの街並みが残る椎名町のライフスタイルを体感してもらうために宿泊者に対して地元の飲食店や銭湯などを紹介している。シーナタウン代表取

締役のHさんによると、椎名町をひとつの大きな宿として捉え、その基点を「シーナと一平」に定めているという。このようなタウンステイを標榜している理由として、地域の日常を体感できるようにすることで椎名町の外からの来訪者を増やし、また「ここに住みたい」と思ってもらうことで地域の経済が回り、そして地域の継続的な発展につながると考えたからだという(WEDGE Infinity「町の面白い人と出会えないなんてもったいない『シーナと一平』(東京都豊島区)」参考URL)。つまり「シーナと一平」は宿泊施設としての機能だけではなく、宿泊者と地域を結びつけ、椎名町の魅力に気づいてもらう場所となることを目標としているのである。



▲「シーナと一平」



▲サミット通り

そもそもとんかつ屋「一平」が「シーナと一平」に生まれ変わるまでにはどのような過程があったのかを辿りたいと思う。「一平」は経営者の山田さんが亡くなってから、物件は山田さんの娘に引き継がれたものの空き家状態となっていた。空き家となってしまった思い出の場所をまちのために再利用することができないかと考えていたところ、リノベーションまちづくりの取り組みを知り、応募することになったという(rerererenovation!「ディープな日本と世界をつなぐ 商店街のミシンカフェ&宿 カフェ&旅館/シーナと一平 東京都豊島区」参考URL)。このように空き家を活用したいと思っている所有者が、空き家の活用に関する情報へアクセスできたこと、行政の仲介によって空き家を活用したい人に出会えたことがこの空き家が抱えていた課題を克服するきっかけであったといえる。

2015年3月に開催された第一回リノベーションスクールでは4つの物件が事業対象として集められ、スクール最終日にはそれぞれの物件に対する事業案が披露された。「一平」に対してはタウンステイをコンセプトとしたカフェとゲストハウスが提案され、オーナー

の許可を得て事業化することができた。リノベーションの作業には地域の人の手を借りながら行い、リノベーションスクールから1年で開業に至った。

4-4 椎名町における空き家再生事業と地域コミュニティの関係

ここまで「一平」が「シーナと一平」へ生まれ変わる過程を確認したが、「シーナと一平」が地域の人々の交流拠点となり、シェアされた空間となった背景を探っていく。

シーナタウン取締役のS氏によると、ワークショップ形式で店舗のリノベーションを実施することによって地域の人々の参加を促した。イベントの告知の掲示や口コミによって小学生から高齢者まで多様な人々が集まり、4か月にわたるリノベーション作業のなかで5回ほどイベントを開催した。参加者には壁のモルタルや漆喰を塗る作業を担当してもらったというが、作業効率を考慮すると専門家やシーナタウンの人々だけでリノベーションを進めるのが効率的であった。しかし共に作業を行うことで建物への愛着を持ってもらおうとした。空き家を地域資源として活用していくためには地域の人に空き家を知ってもらい、気軽に訪れることのできる空間とすることが重要と考えられるが、「シーナと一平」ではリノベーションのときから地域の人々を巻き込むことによってコミュニティとのつながりを再構築していったのである。

カフェと宿泊施設の運営が分かれていることも地域とのつながりを作っていくうえで重要と考える。シーナタウンは「ファブリック（布）で世界とつながり、ミシン（手作り）で地域とつながる」というコンセプトのもとミシンカフェを併設し、ミシンを持っていないお客が手芸を楽しめるようにしている(WEDGE Infinity「町の面白い人と出会えないなんてもったいない『シーナと一平』(東京都豊島区)」参考URL)。手芸のワークショップが開催されることもあるが、手芸のみならず様々なイベントを開催しており、イベントの主催は地域の人、宿泊者によって行っている。またカフェの運営も常時行われているわけではなく、曜日や時間帯によってお店の人とメニューが異なっている。日時を限定し、カフェを入れ替え制にすることによって運営主体を増やし、何度来店しても新たな体験や発見が得られる空間を作り上げている。カフェで様々なイベントを開催してもらうことであるゆる国籍、世代の集客を図ると共に「シーナと一平」に集う宿泊者、高齢者や子育て世代の交流の場を生み出しているのである。

フィールドワークで「シーナと一平」に訪れた際、店舗の1階を利用して週に3回ほどカフェを開いている方にお話を伺った。以前は別の利用者がカフェを運営していたということだが、2018年の春からシーナと一平で料理を提供するようになったという。シーナと一平を運営している方とのつながりでカフェを開くようになったが、地域の人々や知り合いの方が来訪して料理を楽しんでいる。世界各国の料理をふるまっており、料理教室や他地域のイベントにも出店している。靴を脱いで畳に上がり、ちゃぶ台と座布団が敷かれた席に座ると、初めて来たにも関わらずどこか懐かしさを覚えた。商店街の一角でまちの

穏やかな空気と落ち着いたお店の雰囲気、そして料理を堪能できる空間であった。このような人を落ち着いた気分させる空間であることが、地域の人々の交流拠点として機能するために重要なのではないだろうか。

またカフェだけではなく、演劇の会場として店舗をレンタルする試みも行われた。1階と2階のスペースを両方貸し切り、一回の公演が1時間ほどの演劇を数日にわたって上演していた。演劇の制作ユニットの方のお話では、これまでも空きスペースを借りて演劇を開催することが多々あったというが、古民家を丸々借り切ったの演劇は初めてであったという。多くの演劇関係者の方が来場しているようで、終演後のスタッフトークが盛り上がっていたのが印象的であった。制作ユニットから会場としてスペース利用の依頼を出し、許可が得られたことで今回のイベントが実施されたことから、シーナと一平は利用したい人であれば誰にでも開かれた空間であり、新たなアイデアがイベントとして実現する場であるといえる。

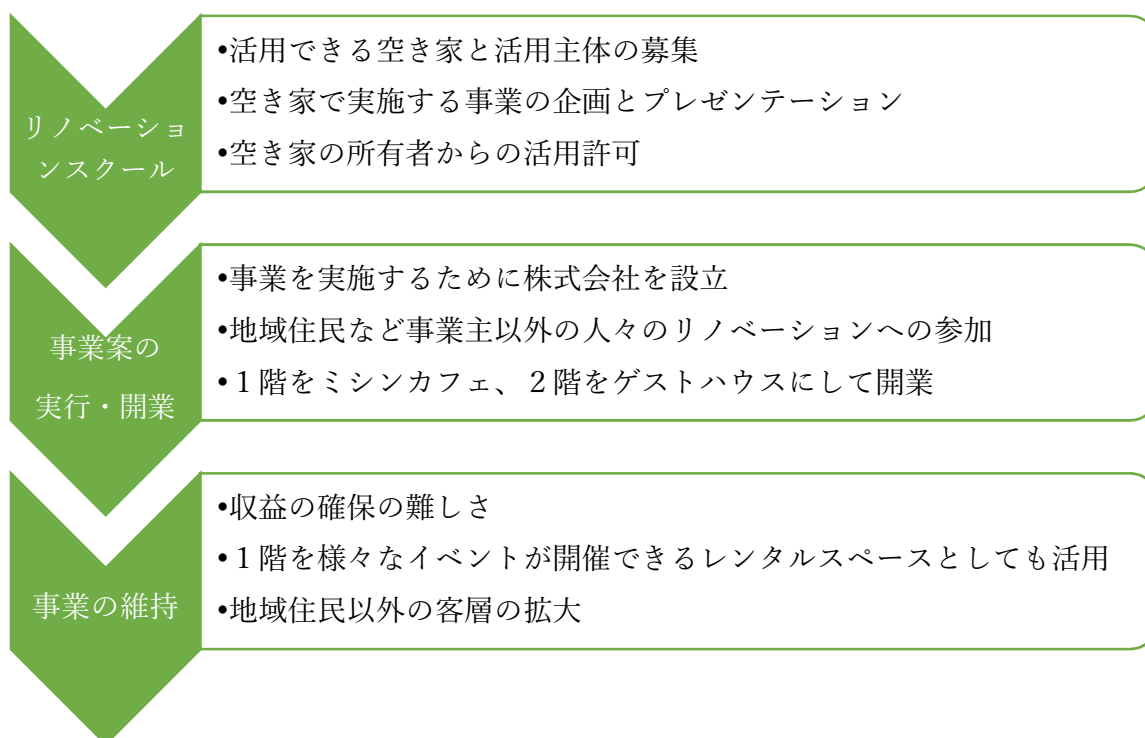


図5 「シーナと一平」がリノベーションされるまでの過程(筆者作成)

第5章 今後の空き家問題を解決するために

5-1 空き家の商業利用の成功要因と課題

ここまで空き家問題の現状と対策についてまとめたうえで、千葉県松戸市と東京都豊島区椎名町の商業的な空き家再生事業について論じてきた。2つの事例から商業的な空き家の活用の成功要因・課題を考察する。

〈商業的な空き家活用の成功要因〉

松戸・椎名町双方の空き家活用事例に共通している点としてどのような要因が挙げられるだろうか。

まず一つ目に、空き家が地域資源として再認識され、また空き家が地域内外にシェアされた空間であり続けたことが挙げられる。所有者の個人的な事情によって空き家となってしまった住宅を、地域資源として商業利用するには空き家の使用用途の転換が必要となる。これを空き家という地域資源のイメージ再構築とも言い直したい。地域問題としてマイナスの意味合いを持つ空き家を地域コミュニティに資する空間へと変化させることは、空き家のマイナスなイメージを刷新し地域コミュニティの活性化の一要因として再認識されることと同じだと考える。空き家を地域資源として地域内外に共有していくことも重要である。なぜなら私的空間として閉じられた住宅を誰もが利用できるオープンな場所にしていくことが商業的空間として機能するために不可欠であり、場所のシェアが行われなければ事業の維持が難しくなることも予測できるからだ。双方の空き家再生事業で空き家が地域の活性化の手段として捉えられ、地域内外の人々が利用できる環境が整えられている。

次に外部からの人々の継続的な取り込みに成功していることである。「MAD City」ではまちづくりの担い手の幅を広げるために基本コンセプトの修正を行ったことや長期的及び恒常的なイベントを企画することによって、「MAD City」への参加者の幅を広げ松戸に住み続けてもらうことに結実している。「こめいち」ではインターネットでの情報拡散や出店者の横のつながりを通じて新たな出店者の呼び込みを続けている。新旧の新たなまちの担い手の獲得と流出防止に役立っていると言えよう。「シーナと一平」においても、カフェスペースを様々な人に各々運営してもらう形態をとっていることや演劇の開催といった新たなイベントの開催が、「シーナと一平」の場所を借りてイベントを開催したい人の増加やイベントに興味を持ったお客の来訪につながっていると考えられる。

双方の事例ともに地域ブランドの戦略が確立されていることも商業的な空き家の活用のメリットであろう。牧瀬はその著書『地域ブランドとシティプロモーション』で地域活性化によって地域ブランドを確立する際に、「誰に対して（戦略の対象者）」「何を（対象にアピールする地域ブランド）」「どの地域に向けて」「どのような手段で」伝えていくのかを明確化する必要性を説く。空き家再生事業において牧瀬の考えを当てはめると、商業的

な空き家の活用が地域ブランドに当てはまるが、それ以外の項目は事業主体の決定に委ねられる。明確な戦略がないままに空き家を利用していくと、対象者に効果的な情報伝達ができず、また空き家の利用方針が曖昧なものとなるため事業に興味を持ってほしい人、参加してほしい人に情報を伝達することができなくなる。そのため牧瀬は「地域づくりにストーリーを持たせること」、すなわち地域の担い手が地域ブランドを発展させていく過程の見通しをつけることが重要であるという。「MAD City」は地域活性化の担い手としてクリエイティブ層を対象に定め、対象に即した事業展開、支援などの戦略を確立していった。コンペで事業案が採用された「シーナと一平」は空き家の活用方針が明確であることは自明であるといえる。

空き家を「地域」で活用していくためには地域を担う様々な主体との連携が欠かせない。本論で考察してきた商業的な空き家活用の最大の目的は地域課題となった空き家問題の解決である。地域コミュニティと隔絶された事業形態では、どんなに良好で確立した空き家の活用方法であっても地域問題を解決したとは言えないだろう。行政や地域コミュニティ、地域外部から来る人々など地域に携わる全ての主体と協同して空き家問題に取り組むことで、初めて地域に根差した空き家活用となると言えよう。「MAD City」も「シーナと一平」も空き家問題の解消のために地域コミュニティとの関係構築及びつながりの強化に取り組んでいる。空き家問題を地域の担い手の協力によって解決していくことで、空き家が地域にとって人々とのつながりを担保する場となり、多様な人々の交流空間へと変化していった。このことから地域内の連携を強化できることが、商業的空間としての空き家の活用の利点と考える。

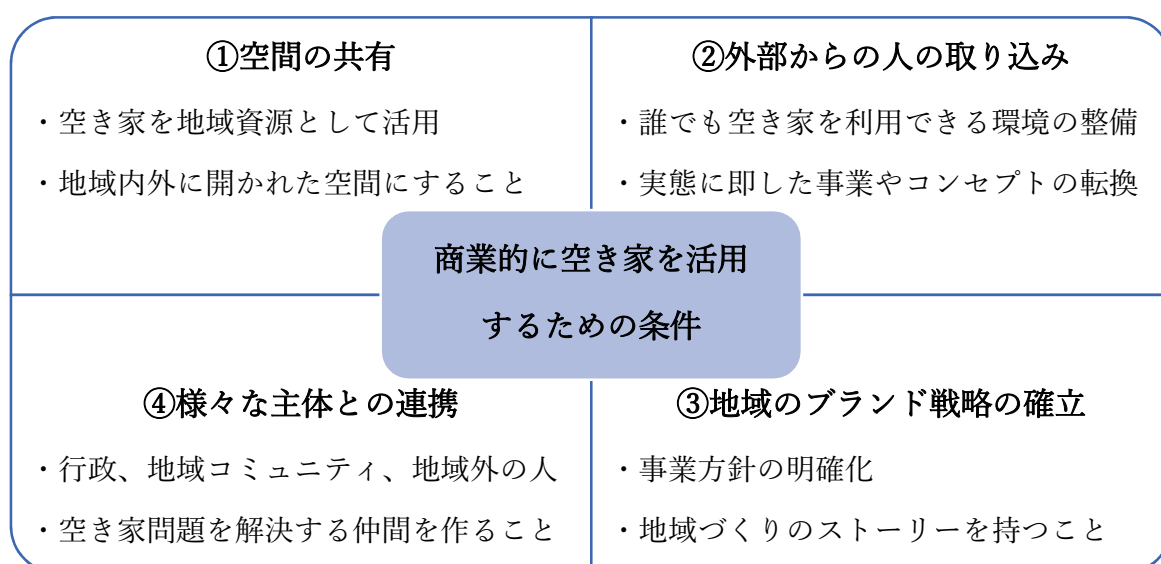


図6 商業的に空き家を活用するための条件(筆者作成)

〈商業的な空き家活用の課題〉

上段では空き家を商業的に活用していく利点が多くあることを確認したが、ここでは空き家の商業的活用の課題を考察する。問題化した空き家を商業的に活用していく際にどのような課題が生じるのだろうか。

まず活用する空き家の選定が第一の課題である。豊島区の空き家の実態調査で分かったように、商業的に活用できる空き家は少ないこと、所有者から利活用の許可が得られないこともある。空き家は長期間の適正管理がなされていない場合が多いため、建物の安全性がとれず活用できないことも考えられる。地域に空き家が数多く存在していたとしても地域資源として残し、そして活用していくには空き家が建築的、法律的な条件を満たしていることが前提である。

「商業的」空き家活用手法とするからには、事業の安定性の維持が課題となるであろう。多くの空き家は所有者が貸与または売却することによって新たな利用者が活用できるようになり、その権利獲得には金銭のやり取りが発生する。個人の居住空間、公共施設でもないため、空き家の賃料または購入資金はビジネスによる利益から拠出することになるであろう。空き家を活用し続けるためにも空き家で取り組まれるビジネスが継続できる資金的、人材的な基盤が安定していなければいけない。

地域コミュニティとの関係の構築・維持と継続的な人々の流入も商業的な空き家の運営の鍵となる。ただ空き家を活用してビジネスを展開するだけでは、空き家が地域資源として地域再生に役立っているとはいえない。空き家で実施される事業が地域コミュニティに受容され、地域住民が集う場所となつてこそ地域コミュニティの資源として活用され、人々の接点を増やすことで地域活性化を促す効果を発揮しているといえよう。そのためには空き家の活用主体から地域に向けてコミュニケーションをとることが求められ、そして地域にとって魅力的な空き家再生事業でなければならない。各々の地域にとって空き家がどのような役割を求められるのかニーズを正確に把握し、活用目的・手段の計画と実行を繰り返すことが効果的であると考え。さらに地域と築いた関係を維持するだけでなく、地域内外に関係性を広げていくことも事業継続の課題である。本論で事例として挙げた2つの空き家再生事業は、行政や地域コミュニティ、地域外の人々を巻き込みながら空き家の活用に取り組んだことが事業の成功に結び付いた。「クリエイティブ・タウン仮説」でシェアされた空間が多様な主体の交流と新たなアイデアを誘発しまちの発展に寄与すると述べたように、新たな地域の担い手が流入してきることが地域再生に直結している。以上のことから事業主体の積極性だけでなく、空き家の活用が地域の再生に必要とされる理由づくりと様々な関係者との関係構築が課題と考える。

5-2 商業的な空き家再生事業の確立に向けて

これまで空き家問題を商業的活用によって解決し、地域活性化を図る事例を考察してきた。これからも首都圏の空き家問題を商業的な空き家の活用によって解決する手法を以下の概念図にまとめた。



図7 今後の空き家問題の商業的な解決手法の概念図（筆者作成）

まず空き家を活用しやすい仕組みの整備である。空き家の所有者が空き家を活用する意向があったとしても、実際に活用されなければ空き家は地域課題のままになってしまう。空き家を地域課題から地域資源へと転換するために、所有者が利用しない空き家を提供でき、また空き家を活用したい人が最適な空き家の情報を入手できる環境が整っている必要があるだろう。行政の取り組み例として、空き家を活用してもらうことに関する疑問点や不安を相談できる機関の設置や、所有者と空き家を活用したい人の仲介事業が挙げられる。行政だけでなく、より地域に根差した民間企業や地域コミュニティに空き家活用の潜在的な問題やニーズを把握し、解決策を考案してもらうことによって細やかな問題への対応が期待できる。また空き家を活用する意向のない人に対して空き家を活用することに魅力を持ってもらうことも重要である。これまでのインタビューを行うなかで、そもそも空き家を活用しようと思う人は決して多くなく、空き家を活用しない人が圧倒的に多いという声を何度も

聞いた。このことより地域に潜在化している活用可能な空き家へのアプローチも、空き家を減少させるために必要不可欠といえる。

空間の共有、外部からの人の取り込み、様々な主体との連携については前項の「商業的に空き家を活用するための条件」で述べた通りである。空き家を商業活用するために空き家を誰にでも利用できる空間とすること、地域コミュニティだけに開かれた場所とするのではなく地域外の人も訪れる場所とすることは、事業を継続する資金、人材の確保において重要となる。また地域に開かれた空き家は、これまで地域と断絶されていた空き家と地域コミュニティの関係性を再構築することによって成立する。空き家問題の当事者を増やし、地域課題を解決する担い手の確保といった効果があると考えられる。そのため空き家問題に関わる行政、地域コミュニティ、地域住民や地域外の人々、民間企業などのステークホルダーとのつながりを形成することが地域課題の解決の活力に影響するといえよう。

最後に事業の安定性、すなわちブランド戦略の確立を挙げる。商業利用によって空き家を活用するからには、安定した経営基盤なくては事業の継続ができない。事業の収益と事業を運営する人材の確保は空き家を商業的に活用するうえで不可欠である。そのため空き家再生事業を実施する際には目的とビジョンを詳細に決めて取り組むことが求められ、経営状況に合わせて柔軟に戦略を立て直すことが事業の維持・発展の要となる。また人々の関心を惹くために事業内容を充実させるだけでなく、様々な主体との連携の強化も空き家再生事業に興味を持ってもらう活動のひとつであるため、解決手法を構成する要素は関連性が高いといえる。

しかし上記の5つの手法を実現させるためには、空き家のビジネスモデルの高度化と地域コミュニティとの兼ね合いを図ることが条件となる。このような条件が必要となる理由に、商業的な空き家活用が手段が目的化してしまう恐れがあるためである。つまり空き家を商業空間として継続的に運営して事業を確立することが先行し、本来の目的である地域問題の解決と地域活性化が空き家ビジネスの手段となることが予想されるためだ。空き家を商業的に活用することにおいて事業の安定性を確保することの難しさは前項で論じた通りであるが、事業の維持に重点を置きすぎると地域コミュニティからの乖離が生じやすくなることが指摘できる。地域コミュニティとの関係性が弱まる傾向は松戸市と椎名町の双方の事例で見られる。例えば事業の安定性を向上させるために地域外の客層を広げる取り組みや事業方針の転換といった活動は、ビジネスモデルの拡大につながっているといえよう。

事業の安定性と地域活性化を両立するにあたり、事業主体が地域コミュニティとの関係性を構築・維持していくことが地域との乖離を防止するのに最も効果的である。新たな取り組みや地域外へ視野を広げることも事業の維持に重要であるが、あくまでビジネスモデルの一形態であり地域に主軸があることを忘れないようにすべきである。運営主体だけが地域に利益を還元するのではなく、地域住民が空き家で実践されている事業に興味を持ち、事業の維持に貢献することも空き家と地域コミュニティの関係を保持することにつながる。

このように双方が地域コミュニティへの帰属意識を共有し、空き家問題の解決に向けてどれほど協働できるかが商業的な空き家活用の成功を左右するといえる。

空き家の商業性と地域コミュニティのバランスを取ることは問題として残るが、以上のような商業的空き家活用の手法をとれば、他の首都圏の地域でも空き家問題を解決し、地域課題の解消と地域活性化の効果が得られると考えられる。よって空き家問題の解決手法として、最初に空き家を活用しやすい仕組みを醸成すること、地域内外に開かれた空間として空き家を運営することを通じて多様な人々を呼び込むこと、空き家問題のステークホルダーとの関係性の構築を図ること、空き家の商業活用を維持するために事業を安定させることが有効であるとして筆者の提言とする。

終章

終-1 総括

ここで本論文の流れを再確認して総括としたい。本論文では首都圏で今後深刻化すると予測される空き家問題の解決手法を探るため、商業空間としての空き家活用が問題解決に有効であるとの仮定のもと考察を行った。

序章では筆者の問題意識を述べ、研究目的、研究対象と論文構成を記述した。

第1章では空き家の定義を確認したのち、現在の日本で生じている空き家問題を概観した。一世帯一住宅といった住宅の取得方法の変遷によって住宅の継承が起こりにくいこと、海外と比較しても日本の住宅は滅失が早く中古住宅市場が成熟していないことが空き家増加の社会的背景であると分かった。そして空き家発生 of 個別的要因には空き家の所有者の置かれている環境や経済状況、問題意識などが関連していることが理解できた。空き家が地域にもたらす影響として、地域住民に直接利害が生じるものもあれば、地域コミュニティのつながりの希薄化といった地域全体への利害が生じるものもあることを論じた。

日本の住宅供給には今後空き家が発生しにくい住宅市場を形成する余地があるのではないかとの考えから、第2章で空き家活用手法を類型化し、今後の日本、特に首都圏において成長の見込みがある商業的活用手法のあり方と将来性を検討していった。商業的な空き家の利用方法として空き家バンクや民泊などが挙げられるが、地域資源としての商業利用には地域にシェアされた空間として人々の交流拠点となる必要があるのではないかと仮定するに至った。

第3章、第4章では松戸市と椎名町の空き家再生事業について事例研究を行った。まずそれぞれの地域特性と歴史を確認したのち、空き家問題の特質と行政の空き家対策を述べた。双方の地域で空き家が問題化していることを明らかにしたうえで、松戸では民間主導の空き家再生プロジェクト「MAD City」、椎名町では官民が推進した空き家活用事業「シーナと一平」の活動経緯や運営の状況を見ていった。松戸と椎名町ともに民間企業による実践であるが、活動の成り立ちや目的は異なっていた。松戸では民間企業が一から地域ブランドを確立し地域活性化の手段として空き家を活用した。一方で椎名町では行政が主導となり空き家問題を解決するために空き家を活用した事業の提案を募集している。

第5章では第3章、第4章の調査内容をもとに商業的な空き家再生事業の成功要因と課題を考察した。双方の事例で空き家を活用する際に地域コミュニティ及び住民との関係性の構築に重点を置いていること、そして外部へのオープンな環境づくりを行っていることが、さらなる地域の担い手の流入と地域活性化につながっており商業的空き家の活用に必要な条件であるといえる。空き家を活用できる仕組みを整備し、様々な主体が連携して商業的な空き家活用手法を推進していくことが空き家問題の解決となるのではないかという結論を本論文の提言として筆を置きたい。

終—2 本論文の意義

これからは地域を限定せず日本各地で空き家問題が顕在化してくるであろう。特に人口流入が続き、住宅需要が高い都市圏において空き家の増加は地域課題となるであろう。住宅需要の減少と住宅の余剰が発生し地域コミュニティのつながりが希薄化するなかで、商業的な空き家再生事業が多様な世代がつながり合う機会・空間を提供し地域コミュニティの関係性の再構築と地域活性化を期待できることを確認した。商業的な空き家活用が空き家によってもたらされた地域問題の解決に有効と立証できたこと、その成功要因をまとめられたことが本論文の意義である。

本論文では首都圏の商業的空き家再生事業について取り扱ったため都市圏での空き家問題の解決のみに言及したが、第5章で提示した「商業的に空き家を活用するための条件」や「今後の空き家問題の商業的な解決手法の概念図」については首都圏以外の地域にも適応できるのではないだろうか。空き家問題の質の違いや活用に必要な条件の取得の難しさの違いはあるだろうが、空き家を商業利用する手法そのものはどの地域においても不変なのではないだろうか。首都圏のみに留まらず空き家が生じた地域であればどこでも手法を導入できるとすれば、様々な地域での課題解決の一助となる可能性があり、商業的な空き家再生事業の普遍性と将来性を提示できたことに意義があると考ええる。

終—3 謝辞

論文執筆のためにヒアリングにご協力いただきました皆様に感謝申し上げます。ご多用のところヒアリングの依頼をご承諾くださったこと、また親切に対応していただいたことが本論分を書き上げるうえで励みとなりました。実家が空き家として放置されているという私事から興味を持ち始めた空き家問題でありましたが、地域で空き家対策を実践しておられる方の姿を見ると、地域課題に対して楽しんで取り組むこと、仲間を作っていくことの大切さを実感しました。私一人の力だけで解決できることは少なくとも、地域コミュニティの連携によって地域問題を解消していく様子を見て、私が思い描いていたローカルガバナンスのあり方を見直すことができました。

最後に、調査内容の発表の際にアドバイスをくださり、論文執筆を静かに支えてくださった浦野先生、お互いに意見を交換し論文の執筆を手伝ってくれたゼミ生にもこの場を借りて感謝申し上げます。

序章

〈問題意識〉

- ・首都圏での空き家問題の深刻化
- ・空き家問題の解決手法→空き家の商業的活用の有効性、将来性
- ・「今後空き家問題を解決するにはどのような手法が望ましいだろうか」

第1章【日本における空き家問題の様相】

- ・日本の空き家率の増加
→社会的、個人的など様々な要因の関連
- ・空き家がもたらす地域への悪影響

第2章【商業空間としての空き家の活用】

- ・空き家対策の類型化
→①除却、②活用、③発生抑制
- ・空き家の商業的活用の事例

第3章【民間企業によるクリエイティブなまちづくりと空き家の再生】

- ・松戸市の概要と沿革、空き家の現状
- ・民間発のプロジェクト「MAD City」
 - ・地域活性化の主体としてのクリエイティブ層を呼び込む
 - ・空き家をクリエイティブ層の活動拠点としてレンタル
 - ・「こめいち」→クリエイティブ層による空き家を利用した地域交流

第4章【官民一体で取り組む空き家再生とコミュニティの活性化】

- ・豊島区及び椎名町の概要と沿革、空き家の現状
- ・「シーナと一平」
 - ・リノベーションスクールによってカフェとゲストハウスとして活用
 - ・地域の人々に親しまれるリノベーション
 - ・様々なイベントを開催して幅広い層の集客を得る

第5章【空き家の商業的活用のこれから】

- ・成功要因、課題の分析
- ・空き家問題の解決にむけて
→空き家を活用しやすい仕組みと商業活用の推進、事業の安定性
事業と地域コミュニティの乖離の防止

参考文献・資料・URL

【参考文献】

- ・浅見泰司、樋野公宏編『民泊を考える』株式会社プログレス、2018年
- ・倉橋透「大都市既成市街地における空き家対策」日本都市センター編『都市自治体と空き家 課題・対策・展望』日本都市センター、2015年
- ・総務省統計局『平成25年度住宅・土地統計調査』総務省統計局、2013年
- ・豊島区「豊島区リノベーションまちづくり構想(平成28年1月)」豊島区、2016年
- ・豊島区「広報としま 特集版4月 No.1684」豊島区、2016年4月1日発行
- ・豊島区都市整備部都市計画課『豊島区の街づくり 統計図説2013』豊島区都市整備部都市計画課、2013年
- ・豊島区都市整備部都市計画課『豊島区都市づくりビジョン』豊島区都市整備部都市計画課、2015年
- ・豊島区都市整備部住宅課『平成29年度豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務』豊島区都市整備部住宅課、2017年
- ・豊島区都市整備部住宅課『豊島区住宅白書2018』豊島区都市整備部住宅課、2018年
- ・西本千尋編『まちづくり ZINE #1』株式会社ジャパンエリアマネジメント、2011年
- ・日本都市センター編『都市自治体と空き家 課題・対策・展望』日本都市センター、2015年
- ・牧瀬稔編『地域ブランドとシティプロモーション』東京法令出版、2018年
- ・松戸市『平成27年度松戸市空家実態調査報告書』松戸市、2016年
- ・松戸市『松戸市空家等対策計画』松戸市、2017年
- ・源川真希「第二次世界大戦前、大戦後における東京の『社会都市』構想 公営住宅政策の展開過程を中心に」、中野隆生編『二十世紀の都市と住宅 ヨーロッパと日本』山川出版社、2015年
- ・山本里奈『マイホーム神話の生成と臨界』岩波書店、2014年
- ・由井義通、久保倫子、西山弘泰編『都市の空き家問題 なぜ？どうする？ 一地域に即した問題解決にむけて』古今書院、2016年
- ・米山秀隆『限界マンション 次に来る空き家問題』日本経済新聞出版社、2015年

【参考 URL】

- ・WEDGE Infinity「町の面白い人と出会えないなんてもったいない『シーナと一平』(東京都豊島区)」 <http://wedge.ismedia.jp/articles/-/10835>
- ・国土交通省 「平成29年度住宅経済関連データ」
http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

- 国土交通省「全国版空き家・空き地バンク」を高機能化し、4月から本格運用を開始！！」 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000167.html
- 国土交通省「『全国版空き家・空き地バンク』の仕様並びに参画方法等について」 http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/jutaku_seisaku/pdf/akiya_renrakukyogikai_21.pdf
- 「シーナと一平」公式サイト <http://sheenaandippe.com/>
- 総務省統計局 「住宅・土地統計調査」 <https://www.stat.go.jp/data/jutaku/index.html>
- まちづくりエイティブホームページ「MAD City」 <http://www.machizu-creative.com/madcity>
- 「MAD City」プロジェクト公式サイト <https://madcity.jp/>
- 民泊制度ポータルサイト <http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>
- LIFULL HOME'S ホームページ「LIFULL HOME'S 空き家バンク」 <https://www.homes.co.jp/akiyabank/about/>
- rerererenovation! 「ディープな日本と世界をつなぐ 商店街のミシンカフェ&宿 カフェ&旅館／シーナと一平 東京都豊島区」 <https://re-re-re-renovation.jp/projects/1084>