

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和 5 年 6 月 5 日現在

機関番号：32608

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2020～2022

課題番号：20K02395

研究課題名（和文）予防という観点からの住宅地における空きストックの利活用手法に関する研究

研究課題名（英文）Study on utilization method of vacant buildings in residential area by precautionary approach

研究代表者

高橋 大輔（TAKAHASHI, Daisuke）

国立女子大学・家政学部・教授

研究者番号：50321394

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,200,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は高齢化率が高くなるにつれ、空き家が増えてくるであろうと予測される大田区・調布市の住宅地において、空き家を地域の居場所として行政・地域住民とともに社会実験的に活用することで、その手法の実装と住民が自走できる仕組みを確立し、空き家活用における問題点を抽出しようとするものである。コロナウィルスの影響により研究期間の3分の2において研究計画の変更を余儀なくされたが、大田区における住民の空き家活用は行政と協働することによりある程度の形をつくりあげることができた。調布市では小商いとソーシャルインクルージョンを併せることにより最終的にこれまでの先行研究にはない非常に大きな成果を得ることが出来た。

研究成果の学術的意義や社会的意義

大都市圏における空き家については不動産として十分に流通するポテンシャルを持っているため、流通していない空き家を探ることが重要である。空き家の予防という観点からも行政が空き家実態調査を定期的に行うことが必要であり、そこで得られた情報をもとに所有者への地域の居場所としての利用の可能性を確認することの重要性が明らかになった。所有者との賃貸借契約後に地域の居場所として持続性を持たせるには、そこを運営する事業者が明確な短期的・長期的ビジョンをしっかりと持っていることが、空き家活用におけるコンテンツの実装と自走において絶対に必要であり、事業者を選定する際にはハードルを高くした方がよいことが明らかになった。

研究成果の概要（英文）：This research aims to establish the method for utilizing vacant homes as community spaces in the residential area of Ota City and Chofu City, which are predicted to experience an increase in vacant houses as their aging population grows. The goal is to collaborate with municipality and residents to conduct the social experiment and establish a self-sustaining mechanism for the community. The research also aims to identify issues related to the use of vacant homes. Due to the impact of the coronavirus, changes had to be made to the research plan during two-thirds of the research period. However, the collaboration between the municipality and residents in Ota City resulted in the creation of a certain level of structure for utilizing vacant homes. In Chofu City, by combining small businesses and social inclusion, a very significant achievement that had not been seen in previous studies was ultimately obtained.

研究分野：建築計画

キーワード：空き家再生 地域の居場所 ソーシャルインクルージョン 郊外住宅地 合意形成 ワークショップ

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

近年、空き家が地域の問題となっており、全国で様々な利活用の取組が行われている。空き家は地方だけの問題ではなく、首都圏においても着実に増えており、都心部であれば不動産売買、ゲストハウス、民泊といった商業的利活用手法が考えられるが、これからの時代において着実に空き家が増える典型的な郊外住宅地では利便性や採算性という点においては現実的に難しい。このような環境において空き家の利活用手法の提案が求められていることは確かであり、自治体としても急務であろう。

### 2. 研究の目的

本研究は、高齢化率が高くなるにつれ空き家が増えてくると予測される大田区(図1)と調布市(図2)の二つの住宅地を対象として、空き家施策を「予防」という新しい観点から捉え、自治体中心に、地域住民・社会福祉協議会・NPOと共に、住民がその地域に愛着を持って長く住み続けるための空き家・空きスペースの利活用に関する啓蒙活動を通しながら、ソーシャル・インクルージョン的観点による有効な利活用手法を提案することを目的としている。



図1 大田区の調査対象施設

### 3. 研究の方法

平成27年5月に空き家対策特別措置法が完全施行されたものの、それぞれの自治体が積極的に空き家対策を行っているとは言い難いのが現状であり、自治体はじめ社会福祉協議会やNPOなどによる空き家の利活用事例はあるものの、現実には点的に終わっており、それが線的なつながり、さらには面として地域全体に波及しているとは言い難い。

本研究では、地域住民を巻き込みながら空き家利活用を展開することで、空き家発生の「予防」だけでなく、空き家が空き家のままで放置されることの「予防」にもつながるはずであるという前提のもと、主として次の(1)～(3)の方法で研究を進めた。当初は大田区と調布市の空き家・空き店舗の空きストックを研究対象として調査分析を行っていく予定であったが、2020年初めのパンデミックによって研究方法や全体の研究スケジュールを当初の計画から若干変更しつつも、ほぼ当初計画していた内容で研究を遂行した。



図2 調布市の調査対象施設

#### (1) 住民への空き家利活用に関する啓蒙活動

研究実施場所を会場に対面形式で行う予定であったが、緊急事態宣言に伴い、Zoomを用いたオンライン形式での勉強会を開催することとし、2020年度は「空き家を活かしたまちづくりの実践例を学ぶ」というテーマで4人の建築家を招き、2021年度は「空き家を活かし、まちの担い手を増やす実践例を学ぶ」というテーマで、空き家空き地を活用しているまちづくりの実践者を招いてシンポジウムを開催した(図3)。



図3 空き家啓蒙活動勉強会

#### (2) DIYワークショップ

空き家利活用のハードルを下げることをひとつの目的として、実際の空間をDIYで改修する作業を行う予定であったが、これも調査対象物件の閉鎖、大人数での対面作業が難しくなったため、子どもたちにもDIY作業の楽しさを少しでも体験してもらうため、家具を作ることでインテリアを改修する手法を学ぶワークショップを開催した。



図4 調布市実験対象施設

### (3) 新たな空き物件における空き家利活用コンテンツの実装と自走

調布市の協力を得て、調査対象場所となる空き家物件を取得し(図4、5) その利活用方法について社会実験を行うこととした。ここでは当初掲げていたソーシャルインクルージョンとスモールビジネスを共存させることにより、地域の居場所でもありつつ、建物を維持管理していくための費用をその場所の借主たちが稼ぎ出す仕組みをつくりだすことができれば、空き家利活用コンテンツのひとつになり得ると考え、実装と自走のための社会実験を行った。

#### 4. 研究成果

前出の通り、2020年初めのパンデミックに伴い、研究計画の変更を余儀なくされたが、様々なオンラインツールを併用することでより効率的に研究を遂行することが出来た。

(1) 住民への空き家利活用に関する啓発活動であるが、オンライン形式でのメリットも大きく、聴講者が地域住民だけでなく全国に広まったことや、本研究の取組に対する認知度が専門家だけでなく、一般の方たちにも拡大することが出来たことが大きな成果であった。

(2) DIY ワークショップについては、小学生を対象にすることで保護者にこの取組を知ってもらうことを目的に行ったわけであるが、次に示す空き家活用実験の際にワークショップ参加者が友人家族を連れて来てくれるなど、点が線としてつながったのではないかと考える。

(3) 大きな研究成果を得られたのが、新たな空き物件における空き家利活用コンテンツの実装と自走についてである。図4、5に示す物件でこの建物の運用者(事業者)を決める際にコンペ形式で選出することとした。その理由として、他の行政における空き家活用の実態をみても、明確なビジョンを持っていない運用者が入った結果、行政の補助金によるサポートがある期間は建物を運用することが出来るが、サポートがなくなった途端に立ち行かなくなるケースである。このケースはかなり多く存在するため、短期的・長期的なビジョンをしっかりと持った運用者の選定を行うこととした。そのため、入居要件についてかなりハードルを高くすることで中途半端に参加する層を除外することができ、これが空き家活用において非常に重要なファクターであることが明らかとなった。また、運用関係者(行政、アドバイザーなど)も含めて定期的にミーティングを開催し、運用ルール、運用状況などについて適宜更新、確認していくことが重要である。さらには、基本的に毎日その場所が地域に対して開いていること、地域内外から様々な層を呼び込むために定期的なイベントを開催することを行うことで、点が線となり、面と広がることが実証できた。

#### 5. まとめ

大都市圏における空き家は、不動産として十分に流通するポテンシャルを持っているため、流通していない空き家をリサーチすることが重要である。空き家の予防という観点からも行政が空き家実態調査を定期的に行うことが必要であり、そこで得られた情報をもとにして、所有者への地域の居場所としての利用可能性を確認することの重要性が明らかになった。所有者との賃貸借契約後に地域の居場所として持続性を持たせるには、そこを運営する事業者が明確な短期的・長期的なビジョンをしっかりと持っていることが、空き家活用におけるコンテンツの実装と自走において絶対に必要であり、事業者を選定する際にはハードルを高くした方がよいことが明らかになった。本研究は高齢化率が高くなるにつれ、空き家が増えてくるであろうと予測される大田区・調布市の住宅地において、空き家を地域の居場所として行政・地域住民とともに社会実験的に活用し、その手法の実装と住民が自走できる仕組みを確立し、空き家活用における問題点の抽出をした。パンデミックにより研究期間の3分の2において研究計画の変更を余儀なくされたが、大田区における住民の空き家活用は行政と協働することによりある程度の形をつくりあげることができ、調布市では小商いとソーシャルインクルージョンを併せることにより最終的にこれまでの先行研究にはない非常に大きな成果を得ることが出来た。

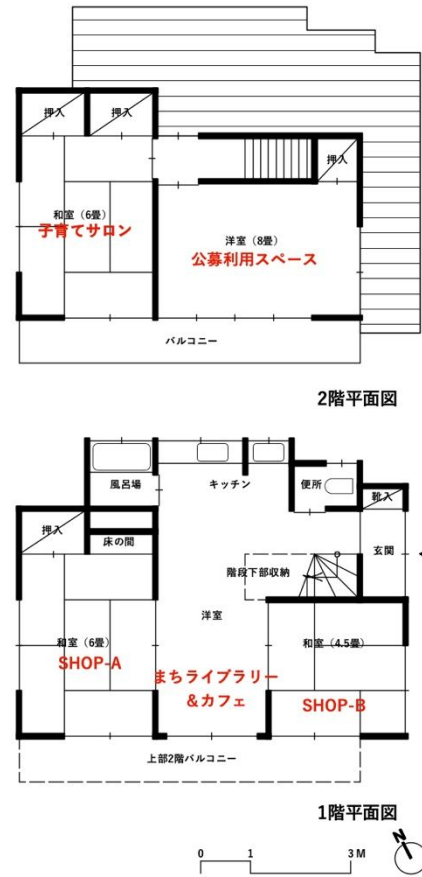


図5 調布市実験対象施設平面図



5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計3件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 山田桐子、高橋大輔
2. 発表標題 創造的活動を起点としたコミュニティの拠点空間に関する研究
3. 学会等名 人間・環境学会第29回大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 山田桐子、高橋大輔
2. 発表標題 大都市圏における新しい地域コミュニティと拠点空間のつくられ方に関する研究
3. 学会等名 人間・環境学会第28回大会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 藤原杏花、高橋大輔
2. 発表標題 空き家を活用した高齢者の地域の居場所とその使われ方に関する研究
3. 学会等名 人間・環境学会第28回大会
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

調布市における我々の取組

<https://www.city.chofu.tokyo.jp/www/genre/000000000000/1504575073034/index.html>

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------