city&life

都市のしくみとくらし

no.114
Jul-Oct 2015

特集

空き家——
家と暮らしと地域のこれから

city&life no.114 Jul-Oct 2015

巻頭言

「暮らし」から「空き家」を考える

2013年、日本の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%と、過去最高を記録した。

一方で、2013年度には消費税引き上げ前の駆け込み需要を狙って、全国で約99万戸が新築された。日本の空き家率は年々増加の一途をたどっているが、この背景には、人口減少時代にありながらも、毎年、新築住宅がつくられ続けているという理由もある。これは世界的に見ても、非常に特異な状況といえる。

ただ、それも一つの課題に過ぎない。空き家問題には、家族形態やライフスタイルの変化を始め、そもそもの住宅政策上の課題、税制上の課題、中古物件の利活用に対する、制度上の課題と習慣や心理上の課題など、あげればきりがないほどの課題がある。それは、「家」が、人が生きていることそのものに深く関係しているからだ。

しかしそもそも、人が住まなくなった「家」は、「問題」しか抱えていないのだろうか。

日本における「空き家」の現状と課題、さらに新たな活用への可能性を探り、そこから見えてくる「家」と「暮らし」と「地域」のこれからを考える。（編集部）

表紙――横須賀市、傾斜地の家
裏表紙――世田谷区「タガヤセ大蔵」
photo:坂本政十賜（関連記事:p11）

特集　空き家――家と暮らしと地域のこれから

contents

連続インタビュー｜日本の空き家、現状と課題　2
❶制度の隘路に生じる「空き家問題」｜浅見泰司
❷日本の空き家と住宅市場｜米山秀隆
❸世代間継承がうまくいけば空き家問題は解決する｜山下祐介

ケーススタディ｜「空き家」からの地域再生　11
神奈川県横須賀市 軍港をのぞむ、傾斜地の空き家対策
長野県佐久市 累積成約数全国1位を誇る「空き家バンク」
東京都世田谷区 空き家・空き部屋を、人と地域をつなぐ、まちづくり拠点に

ルポ｜遠くの空き家を見守り、管理する　25

連載｜スキマファイル⑤｜歴史のある町にスキマあり！　29

連載｜子どもたちの「笑顔」に会いに行く⑤｜　33
青山すぎのこ保育園「芝生でのんびり、畑ですくすく」
はとぽっぽ保育園「災害時に子どもたちの命を守るお散歩車」

岩手県立高田高等学校新校舎落成記念式典　37
「高田高校再建、岩手県の復興シンボルに」

back number・information　38

連続インタビュー

日本の空き家、現状と課題

**「空き家」の増加が問題視されている。
では、なぜ空き家は増加してしまうのか。
都市計画上の問題なのか、不動産市場の問題なのか、
あるいは、少子化、高齢化など、人口動態に伴う根源的な問題なのか。
各分野で空き家問題に取り組む研究者に、
日本の空き家が抱える現状と課題、これからの展望について聞く。**

INTREVIEW——①

制度の隘路に生じる「空き家問題」

浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科教授

空き家は所有者の問題ではない

総務省による平成25年度の「住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家率は13.5%で、これが年々増加傾向にあることが問題視されています。そのなかで、貸すことも売ることもしない、あるいは別荘のような「二次的住宅」としても利用しない、つまり、所有者がそのままにしている空き家が「問題」だと指摘されています。居住するつもりもなければ、貸す、売るつもりもない家は、どうしても管理不行き届きになりがちで、家屋が痛み、庭木が生い茂り、周辺地域の住環境に悪影響を与えることになりやすい。虫が発生する、動物が棲みつくばかりか、不法投棄や放火など、犯罪の温床になりやすいという心配もあります。

しかし、こうした問題のある空き家が生まれるのは、所有者個人の問題なのでしょうか。もちろん、そういう側面がまったくないわけではありませんが、私は、制度の問題だと考えています。制度の隘路が空き家を生んでいる。

もっともネックになるのは、固定資産税でしょう。土地に家屋が建っていれば、更地よりも税率が最大1/6に抑えられるわけですから、とくに空き家や土地を売却するつもりがない場合、家をそのまま残しておいた方が所有者にとっては都合がいいわけです。このことは2015年5月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）」により、少し改善されたようですが、ほとんど廃屋に近い「特定空家等」に指定されれば、税率が更地と同等になるというのでは、そこで動くのは最悪の部分だけで、それ以外のところは解決しないように思います。

また、借地法や借家法の絡みもあります。遺産相続待ちなど、なんらかの理由があって空き家になってしまう場合、期限付きで賃貸に出すことも可能かもしれませんが、いったん賃貸にしてしまうと、いざ処分しようという時に、借り主との間にさまざまな問題が生じることがある。だったらそのまま放置しておこうと考える所有者がいても不思議ではありません。つまり、結局は制度的な問題であって、個人の意識だけでは解決できない。そういった、制度上の隘路に発生してしまう、ある種の無駄なスペースが、さまざまな意味でまちづくりや都市計画、地域、環境のなかで課題になっています。

都市を畳みやすくする仕組みづくり

人口減少に伴い、世帯数は減っても、今言ったような理由で家そのものはなくならない。今後ますます空き家が増加するとすれば、住宅街に空き家が並ぶような状況になる可能性もある。しかも極端な話、空き家ばかりの町に人が住んでいる家が1軒でもあれば、その地域には、上下水道や道路など、生活インフラがすべて整備された状態が維持されるわけです。つまり、空き家ばかりの町ではあっても、使おうと思えばすぐに使える下準備がなされている。すると当然、行政コストは上がります。ですが空き家は、不動産価格が下がったそのような地域においては、そういう社会的コストを払っていない状態だといえます。それはおかしいのではないでしょうか。

そう言うと、とくに最近は限界集落の効率的な集約といった話につながりがちですが、有効な空間を有効に使っていないという意味では、都市部の空き家ほど問題がある。本来なら、なんらかのかたちで使いたいという人がたくさんいる場所であるにもかかわらず、有効利用できないばかりか、社会的コストへの対価も支払っていないわけですから。ホテルのチャージ料金だって、キャンセルすれば正規の宿泊料金の何％かを支払う必要があるように、空き家であっても、社会的コストへの対価を支払う仕組みがあってもいいように思います。

そのうえで、空き家を活用しやすくする仕組みも必要でしょう。たとえば、地域のニーズとして高齢者施設が足りないという場合、最近では、空き家や空き店舗を一部改修して利用するという方法も見られるようになってきました。ところが、その所有者がNOと言ったら動かない。そういう状況を改善することはできないか。空き家という資産を、地域共通資産として考えて、地域にとって有益に転用していけるような仕組みをつくっていく。要するに、空き家になると所有権を少し弱くする、というイメージなのですが、現状のように、所有者じゃなければ手も出せないという状況を見直してみてもいいと思います。

実際、不動産登記の仕組みも不完全で、たとえば区画整理をする時に所有者を追っていくと、登記上の所有者は亡くなっていて、その親族、子ども、孫とたどってみると、本人も所有者であることを知らないということもあるわけです。ですから結局、不動産というのは非常にシビアな面もあるのですが、ある面ではとてもルーズなんですね。区画整理や再開発の時には、まさにそんなルーズさに直面することがよくあります。それなら逆に、ルーズならルーズでも構わないことにしてしまって、登記簿に所有者として名前があがっていなかったら所有者としての自覚がないものと見なし、通知だけすれば、行政なり第三者によって法的な手続きができるようにしてもいいのではないでしょうか。

基本的に今までの制度は所有者をいかに守るかという観点から考えられていますから、このような手続きを簡略化することは考えられてこなかった。

あさみ・やすし—1960年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。ペンシルヴェニア大学地域科学専攻修了（Ph.D）。現在、東京大学大学院工学系研究科教授。著書に『都市工学の数理:基礎編』（日本評論社、2015）、編著書に『都市の空閑地空き家を考える』（株式会社プログレス、2014）、『人口減少化のインフラ整備』（東京大学出版会、2013）他。

しかし、人口が減少して、ある部分で都市を畳んでいかなければならない時代であることを考えれば、今後ますます、至るところで所有者を追う時間と手間ばかりがかかるという事態が生じかねない。今後はいろいろな分野で、都市を畳みやすくする仕組みが必要になってくるはずです。

空き家予備軍を減らす「ヴィンテージ」としての価値

日本の空き家問題の特徴として、一方で新築住宅が次々と建てられているという側面もあります。新しくて設備がよく、また立地もいい物件があれば、そちらに移り住む人も増え、どこか別の場所に、中古住宅の空き家が発生してしまう。そういう現象に対して、逆に、古い住宅が所有者にとって魅力がなくなる理由も、もう少し考える必要があると思います。

一つは、設備が古くなるということがある。もちろん、それをちゃんとリニューアルできればそれほど困らないはずですが、現状では、新築する際に、設備の更新のことはあまり考えられていません。それだけに、建替えた方がいいとか、住み替えようという判断につながりやすい。

もう一つ大きいのは、「制度的な劣化」です。日本の場合、耐震性を始め、環境性能や断熱性、遮音性などの住宅性能に対して何らかの問題が生じると、対処療法的に、法律を変えて強化していくわけですが、それが頻繁に起きれば、既存不適格な住宅が次々と生まれてしまう。すると、市場価値としてはレベルダウンしてしまうわけです。このことが、中古住宅の流通に関する課題の一つになっています。そこはもう少し、長期的なビジョンで制度や規制を考えるべきです。

一方欧米では、古い住宅については「ヴィンテージ」という言い方をしていますが、それは、ワインの熟成のように、時間が経つほど良くなるという考え方です。とくに石造の建築などでは時間が経つほど風格がでるということもあって、ヴィンテージという視点が自然に生じるのだと思いますが、木造にもそういうことはあり得る。一般的な住宅地でも、新築の時には小さかった庭木が、20年、30年を経て立派に育って、町並みとして風格が出てくるということもあるでしょう。そういう、ヴィンテージ的な仕組みをいろんなところに入れていって、マーケットとしても新築が対抗できない価値をつくる。すると、いずれ新しいものをつくっても売れないので新築は減り、むしろヴィンテージ住宅の設備をいかにリニューアルさせ、住宅に付加価値をつくっていくかということを、建設業者も不動産業者も考えざるを得なくなる。そうなれば、まだ利用価値のある住宅が捨てられて空き家になるということを防げるのではないでしょうか。

空き家問題をコミュニティで解決する

ただ、実際に空き家になっているかどうかを調べるのは、じつはとても難しいのです。住宅・土地統計調査にしても、居住している人への調査ですから、隣の家が本当に空き家なのかどうか、必ずしも把握していない場合もあります。聞き取り調査をしても、「最近見ないけれど、たまに誰かが出入りしているようだ」とか「表札はかかっていますから、どうでしょうか」ということになって、空き家であることを断定できないのです。しかし、空き家に関する情報が的確に把握できないと、行政にしても、近隣住民にしても、次のアクションがとれません。

たとえば所有者に対して、どういう物件をもっているのかをちゃんと申告させるような仕組みがあってもいい。それが空き家なのか、そうではないのかがわかれば、だいぶ対応の仕方も変わってくるはずです。それが空き家なら、では自分で有効に使いますか、使わないのなら、地域の人たちが有効利用できるように協力してくれますか、と。所有者に対して話を進めることもできるわけです。

やはり、空き家の問題は所有者個人、住宅単体だけでは、なかなか解決できない。しかも地域のなかに空き家が増加していけば、町並みは荒廃した雰囲気になっていきます。住み続けている人にとっては、自分の不動産価値を下げることにもつながってくる。だとすれば、他人の空き家も自分自身の問題に跳ね返ってきますし、地域全体の問題だとも言えるのです。

しかし現状では、何かしようとしても、結局いろいろな制度やしくみがハードルを高くしている。空き家問題は、人口減少を中心として、すでに変わってきている現状に即していない制度の隘路にはまって顕在化してきた問題なのです。（談）

INTREVIEW——②

日本の空き家と住宅市場

米山秀隆 富士通総研経済研究所上席主任研究員

よねやま・ひでたか—1963年生まれ。筑波大学大学院経営・政策科学研究科修了。野村総合研究所、富士総合研究所を経て、現在、富士通総研経済研究所上席主任研究員。専門は、住宅・土地政策、日本経済。著書に、『空き家急増の真実』（日本経済新聞社、2012）、『少子高齢化時代の住宅市場』（日本経済新聞社、2011）、他多数

空き家の内訳

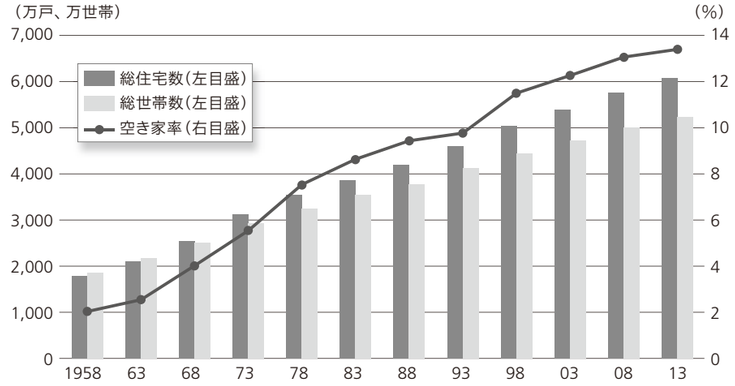
日本の空き家率は、戦後一貫して上昇し続けてきました。1960年代初めまでは、総住宅数より総世帯数の方が多く、住宅が絶対的に足りない状況でした。その後高度成長期に、住宅が大量に供給されるようになると、総住宅数を上回るようになりました（図❶）。こうして、住宅市場に余裕が生まれるようになり、空き家は1990年代初めに10％近くに達しました。上昇スピードは次第に鈍化し、いったんは頭打ちになるかと思われましたが、その後再び上昇スピードが加速し、2013年には13.5％に至っています。

空き家率の上昇が再加速した1990年代終わりに何が起こったのでしょうか。現在は、日本全体で人口は減少局面に入っていますが、地方ではその頃から先行して人口減少が始まり、放置される空き家が増え始めました。その後も空き家率が上昇し続けます。その背景には、高度経済成長期までに建てられた物件がすでに50年以上経ち、それまで住んでいた人、すなわち親の世代が亡くなるケースが増えてきたことがあります。子どもが引き継げは空き家にはなりませんが、核家族化が進展し、子どもは子どもで家をもっていて、それを引き継がないという状況です。さらに、大量供給の時代に建てられた親の世代の家は、質の面で問題のあるものも少なくありません。現在の耐震基準は満たしておらず、物件供給を増やす目的で郊外に住宅地を拡大していったため、今の若い世代にとっては、不便な場所に立地しているものも多いのです。

つまり、親の世代の家が空き家になっても、核家族化でそれを引き継がない、また質の面、立地の面で引き継がれにくいということが顕在化しているのが現状です。そのために、空き家の増加、空き家率の上昇に歯止めがかからなくなっていると考えられます。

表1（p6）は、空き家の内訳です。全国の総住宅数は2013年で約6063万戸と、2008年対比で、約305万戸増加しました。一方、空き家は、2013年は約820万戸と2008年対比で63万戸増え、2013年の空き家率は、13.5％になりました。

図❶ 総住宅数、総世帯数、空き家率 総務省「住宅・土地統計調査」



空き家の4類型

ところで、空き家は、四つの類型に分けられます。第1は、「売却用の空き家」で、約31万戸あります（以下いずれも2013年）。売却用の空き家は、売りに出されているけれどもまだ買い手がついていない物件のことで、空き家全体に占める割合は3.8％。数量的にはわずかですが、その要因として日本の住宅市場の特殊性が考えられま

表❶ 空き家の内訳　（千戸、%）

	2003年	2008年	2013年	構成比 2008年	構成比 2013年
総住宅数（A）	53,891	57,586	60,629		
世帯数（居住する建物数）	46,863	49,598	52,102		
持ち家（B）	28,666	30,316	32,166		
貸家（賃貸住宅）（C）	17,166	17,770	18,519		
空き家数（D）	6,593	7,568	8,196		
売却用の住宅（E）	303	349	308	4.6	3.8
賃貸用の住宅（F）	3,675	4,127	4,292	54.5	52.4
二次的住宅	498	411	412	5.4	5.0
別荘（G）	257	244	254	3.2	3.1
その他	241	168	158	2.2	1.9
その他の住宅（H）	2.118	2,681	3,184	35.4	38.8

表❷ 類型別空き家率　（%）

	2003年	2008年	2013年	アメリカ 2011年
空き家率（D／A）	12.2	13.1	13.5	10.5
売却用空き家率（E／(B＋E)）	1.0	1.1	0.9	3.2
賃貸用空き家率（F／(C＋F)）	17.6	18.8	18.8	9.1
その他の空き家率（H／A）	3.9	4.7	5.3	2.5
別荘比率（G／A）	0.5	0.4	0.4	3.1

表1、表2共に総務省「住宅・土地統計調査」、米国住宅開発省・商務省により作成

す。日本の場合中古と新築のうち、新築のシェアが圧倒的に高い。しかも新築は、最後は値下げしてでも売り切るので、売却される物件が空き家のままという可能性は、もともと日本の市場では低いのです。

第2の類型は、「賃貸用の空き家」で約429万戸あります。空き家全体に占める割合は52.4％と空き家のなかでももっとも高くなっています。借り手を募集しているけれども、まだ空いている状態のものです。共同住宅は棟単位で数えるのではなく、一室単位で数えるために数量が増えてしまう。ただ、これら二つの類型については、現在特段問題視されているわけではありません。買い手あるいは借り手を探している途中であって、そのために維持管理が行われているからです。ですから、現在問題になっているような管理不全で近隣に悪影響を与えるということはありません。

第3の類型は、「二次的住宅」で、いわゆる別荘、セカンドハウスがこれに当たります。総務省統計では、普段住んでいない住宅は空き家としてカウントされるため、所有者がいても別荘、セカンドハウスは空き家にカウントされます。現在約41万戸で空き家全体に占める割合は5.0％と低いのですが、別荘地を抱える地域では、この要因で空き家率が高くなっているようです。

第4の類型としては、「その他の空き家」があります。その他というのは、第1～3のいずれにも入らないものという意味です。現在約318万戸で空き家全体に占める割合は38.8％。賃貸用に次いで高くなっています。

じつは、現在問題になっているのは、この「その他の空き家」です。空き家になったにもかかわらず、買い手や借り手を探しているわけではありません。もとより別荘でもない。たとえば、親の家を相続したけれども自分は住まず、そのままの状態で置いているようなものがこれに該当します。放っておいたとしても、きちんと管理していれば問題はありません。しかし、5年、10年経つと物件の状態が悪くなり、管理も行き届かなくなります。劣化して外壁が崩れる、不審者が侵入する、放火されボヤ騒ぎになる、ゴミなどが不法投棄されるということも起こるでしょう。また、景観の悪化にもつながります。もちろん現状ではまったく問題のないものも多いのですが、不安材料が多い空き家の予備軍が含まれているところに問題があります。

類型別の構成比を2008年と2013年で比較すると第1～3の類型はいずれもシェアを落としていますが、第4の類型だけが35.4％から38.8％へとシェアが上がっています。この数字からも、現代の空き家問題の中心は「その他の空き家」であることがわかります。

住宅市場の国際比較からみた空き家の現状

空き家率は全体の空き家率以外に類型別に計算できます（表❷）。アメリカとの比較で見てみましょう（日本は2013年、アメリカは2011年）。

まず売却用の空き家率ですが、空き家のうち売却用（E）は、売れれば持ち家になるはずの物件です。今住んでいる持ち家（B）といずれ持ち家になるはずのまだ空き家のもの（E）を足し合わせて分母とし、そのうちまだ売れていないもの（E）がどれくらいの割合かを示したものですが、0.9％と低い。日本は新築が中心で、もともと売れ残る部分が少ないためです。一方、アメリカはどうか。売却用空き家率は3.2％で日本より高くなっています。アメリカの住宅市場は日本と逆で、中古が中心。中古物件は、すぐに売れるものがある一方で、そうでないものもあります。市場には多様な物件が出ていて、日本のように新築を売り切るという市場ではないため、売却用空き家率は日本より高くなっていると考えられます。

次に賃貸用の空き家率を見てみましょう。今住んでいる賃貸住宅（C）と、現在募集中の賃貸住宅（F）を足し合わせて分母とし、このうちまだ募集中の賃貸住宅（F）がどのくらいの割合かを示したものです。これは、日本では18.8％と2割近い水準になっています。これに対しアメリカはその半分、9.1％です。

この違いはどこから生じるのでしょうか。賃貸住宅の供給については、アメリカでも税制上のインセンティブはありますが、日本の場合はそれが強すぎるということです。賃貸住宅を供給する際、その地域に需要があるかどうかは、第一に考慮しなければなりませんが、日本ではこの他に節税対策、相続対策が考慮されることが非常に多いのです。

こうした税制上のインセンティブは、住宅が足りない時代に、土地所有者に賃貸住宅を積極的に供給してもらうために設けられたという経緯があります。それが今日まで続いているわけですが、最近では相続税が強化されることをにらみ、賃貸住宅を建設する動きがさらに活発化しています。市場ではすでに2割が空き家になっているにもかかわらずです。新築ならばもちろん満室になりますが、古い物件はどんどん空室が増えていくことになります。

日本では、賃貸住宅が慢性的に供給過剰になっています。このまま供給が増え続ければ、古い物件の管理放棄が増え、それがやがて大きな問題になっていく可能性があります。賃貸用の空き家は、募集を止めてしまった場合、賃貸用の空き家ではなく、その他の空き家にカウントされることになるからです。

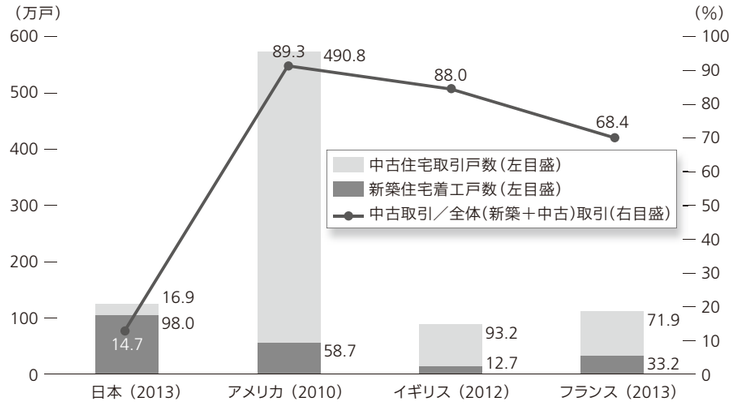
最後にその他の空き家率を見てみましょう。その他の空き家は木造戸建てが中心ですが、今言ったように募集を止めてしまった賃貸住宅なども含まれます。その他の空き家率は、賃貸だけとか持ち家だけといったような計算ができないため、総住宅数に対する割合で示していますが、5.3％です。それに対しアメリカは2.5％、日本の半分以下です。アメリカでは空き家になった場合、そのまま置いておくわけではなく中古市場に出されますから、日本と比べその他の空き家率は低く、売却用の空き家率が高くなっていると考えられます。

住宅市場を見据えた これからの空き家対策

日本ではその他の空き家率が高く売却用の空き家率が低いのに対し、アメリカはその逆になっているという事実は、日米の住宅市場の違いを端的に示しています。その特徴の一つが日本の住宅市場の中古の比率の低さです。図2は「中古住宅流通シェアの国際比較」ですが、棒グラフは各国の新築着工戸数と中古取引戸数を示し、折れ線グラフは新築と中古の合計のうち中古シェアが何％かを示しています。

中古のシェアは日本では、2013年時点で14.7％です。アメリカの89.3％（2010年）、イギリスの88.0％（2012年）、フランスの68.4％（2013年）と比べると非常に低い水準です。先程述べたように、戦争直後とその後の高度経済成長の時代は、住宅が非常に不足し、住宅供給が喫緊の課題であったため、市場には質の悪い住宅が溢れました。このような市場の構造のもとで、日本人の新築志向が形成され、その結果、空き家を急増させていると考えられます。

図❷ 中古住宅流通シェアの国際比較　国土交通省



最後に、これまでの内容を踏まえ、今後の住宅・まちづくりについて私見を述べましょう。

空き家対策には、当面の対策と中長期的な対策があります。当面は危険な物件の撤去を進めること、利活用可能な物件は少しでも利活用を進めることが必要です。一方、中長期的には、日本の住宅市場を欧米のように、よいものをつくり、それを長く使っていくという構造に変えていく必要があります。

新築物件に対する施策はそれなりの実績を積んできました。しかし、中古の流通は、あまり増えていません。現在の施策に欠けているのは、中古住宅の取得に際して、より金銭的な支援をすることだと思います。具体的には、中古住宅取得の際の住宅ローン減税の拡充や改修費補助などが考えられます。この他にも、持ち家を賃貸化する場合の改修費や家賃の補助も必要です。賃貸物件を公営住宅に活用していくことも必要でしょう。

空き家対策とまちづくりとの関連でいうと、空き家の撤去、利活用をすべてのエリアで進めていくことができるのか、またその必要があるのかという問題があります。財政的な面からも、市街地を縮減することで、たとえば公共施設や水道、下水道などのインフラを維持更新していくエリアをある程度絞り込んでいく必要もあるでしょう。同様に、居住地域として残していく、あるいは残すべきエリアについては、自主撤去が望めない危険な空き家がある場合には、公費を投入する必要も出てきます。いずれにしても重要なのは、空き家対策はまちづくりと連動させることにおいてこそ、実効性のある施策になるということです。その視点を盛り込んだ空き家対策を期待します。（談）

INTREVIEW——③

世代間継承がうまくいけば空き家問題は解決する

山下祐介 首都大学東京都市教養学部准教授

家族の広域住み分けと世代間継承

私は、2011年の春までの17年間、青森の弘前大学に勤め、全国の過疎集落で調査を行ってきました。その経験から言えることは、空き家の問題は今始まったわけではないということです。長いこと生活の実態がなくても、いつかは帰ってくるつもりで仏壇はそのまま、田畑は人に貸したり、近所の人に手入れに来てもらったりするような家は、とくに珍しくはなかったのです。

ところが、ここ7、8年のことでしょうか、何か変わってきたなという感覚があります。最初にそれを意識したのは、2007年に過疎地のある農山村を久しぶりに訪れた時でした。2000年の調査時には集落の戸数が14戸あったものが、10戸まで減っていました。最大で30数戸もあった集落ですから、14戸でも半減なのに、さらに4戸も減ってしまった。

しかも、これまで消えた家というのは、ほとんどが分家にあたるものでした。だいたい集落の中心部に本家があって、その外側に同心円的に分家が並ぶことが多いようですが、人が住まなくなった家は、たいがい村の端の分家に限られていました。ところが 2000年くらいから集落の真ん中にも空き家が現れ、2008年くらいからはそれが更地になってしまうという状況が生じてきたように思います。集落の中心的な家まで消えるような事態になってきたことに、今進んでいることの重大さを強く感じました。

この変化は何に起因するのか。私は、戦前生まれと戦後生まれの「世代間継承」の問題が、いよいよ深刻化したのだと思っています。戦前社会の最後の成員である昭和1桁生まれ世代（戦前生まれ世代）までは、成長後もそのまま農山漁村にとどまり、それまでの暮らしを継承してきました。一方、戦後ベビーブームの世代は就学が終わると都市（地方都市、首都圏、太平洋ベルト地帯）に出ていき、高度経済成長期以降の主要な日本の労働力を担ってきました。彼ら彼女らは、都市で子育てをし、その子どもたちが団塊ジュニア世代（低成長期生まれ世代）を構成していくことになります。こうした、いわば親、子、孫への三世代にわたる家族の広域住み分けが展開されたことで、戦後日本の大変動に各家々は適応してきました。

こうした流れに沿って考えてみると、住宅の消滅というのは、次のように起こるのではないでしょうか。たとえば、昭和30年代に三世代で住んでいた家があると想定しましょう。まず、戦後生まれの子どもたちが巣立って家を出ていきます。そのうちおじいちゃん、おばあちゃんが亡くなる。戦前生まれの夫婦のみが家に残ることになります。その状況で長らく安定するのですが、この夫婦が年老いて集落を離れると空き家が生じます。そこへ次の世代が戻ってくればいいのですが、多くが戻ってきていません。戻ろうとして空き家のまましばらく維持してはいるのですが、継承のめどがつかなくなると、そこでアウト。家の消滅が起きるわけです。その時期が、先ほど言った2000年代後半に重なるわけです。

こういう現象は、農村だけではなく、伝統的市街地や都市部でも起きています。戦前生まれと戦後生まれの世代交代のなかで、うまく引継ぎができない場合に空き家、空き店舗ができる。そして、それらが捨て置かれれば、やがて家は消滅します。私は、現代の空き家問題は、世代間の家の継承という視点から捉えるべきではないかと思っています。

ですから、空き家の増加が直ちに集落消滅に結びつくというふうにも思いません。もちろん、消滅した集落があるのも事実です。ただ、それはダム移転や災害移転、あるいは戦後開拓の未成功集落など、さまざまな事情を反映したもので、私が確認した限りでは、俗に言われるように高齢者の増加で集落が成り立たなくなったというところはありません。いわゆる限界集落問題は、ある意味つくられた問題である可能性が高い。そのことは、拙著『限界集落の真実 過疎の村は消えるのか?』（ちくま新書）で指摘したとおりです。ただ、その中身はここにきて大きく変わってきた。そこにこそ本当の問題があると思っているのです。

家族の広域住み分けで何が生じたか。 確かに高齢者のみ世帯が多数現れました。しかし限界集落の高齢者は、独居の人でさえ決して孤立してはおらず、長男や長女が近くの都市部にいて、とくに高齢になってからは、仕事を終えた子どもの誰かが田畑の手入れに来たり、あるいは集落の仕事をこなしたりして頻繁に顔をみせています。もともと子どものいない人や疎遠になっている人などもいるので、孤立無援の高齢者がいないわけではないけれども、少なくとも2000年代の前半ぐらいまでは、多くの家族はきちんとつながってきた。しかし、その構造にほころびが現れてきています。家族のネットワークによってつなぎとめられていた集落が、家の消滅と共にその土台が崩れ始めてきたのです。でもむろんそれが一部である限り、まだまだ大丈夫です。今が大きな転換期です。

「家産」という発想から「家」を見直す

むしろ人口減少が進行するなかで、警戒すべきことは、こうして土台が揺らいでいる時に、限界集落を縮小・整理すべきという方向に議論が流れてしまうことです。集落や家族が拡散している限界集落は非効率だから、そこは諦めてみんなでコンパクトに住めば良い、という議論ですね。効率化を名目に、地域や産業の再編が一方的に行われれば、集落存続の可能性の幅は狭まります。家族の広域住み分けは、先ほども言いましたように、時代の変化への適応でした。ですから、今後もその適応は続けられるはずです。そのためには、効率のためのコンパクト化ではなく、住宅の利活用や循環をうまく構想する必要があります。

空き家というのは、別の見方をすれば、それまで資産として運用されてき

やました・ゆうすけ—1969年富山県生まれ。九州大学大学院文学研究科社会学専攻博士課程中退。弘前大学人文学部准教授などを経て、現在、首都大学東京都市教養学部准教授。著書に『地方消滅の罠「増田レポート」と人口減少社会の正体』（ちくま新書、2014）、『限界集落の真実 過疎の村は消えるか?』（ちくま新書、2014）、他がある。（photo：新井卓）

たものが、手間をかける余裕やその価値がなくなったと考えられて、放置されることでできた家屋のことです。しかし、家は資産なのだろうか。もちろん資産であることは間違いありませんが、それだけにとどまらない価値ももっています。私は、「家産（かさん）」という言い方の方があっているんじゃないかと思います。「家」は、家屋というだけでなくて、田畑や山林などの周辺環境、祭りなどの文化への参画、先祖からつながる系譜と結びついている総合的な資産です。こうした家の家産的価値は、残念ながらこれまでまったく議論にのぼることはありませんでした。経済価値、資産価値という観点からしか「家」というものを見てこなかったからです。しかし、人々を結び付け、暮らしの意味を豊かにする資源として「家」を見直すことができれば、たとえ今は空き家であっても、暮らしのつながりは残っており、それを家産として継承し続けてきた人々の気持ちも理解できるようになるはずです。逆に言えば、その価値が失われつつあるというところに、空き家が更地になることの、本当の問題があるといえます。

家産というのは、こう言ってよければ時間のつながりです。昔住んでいた人と自分をつなげるものであり、また、ここに住み続けることによって未来にもつながっていく。言い換えれば、時間のなかに自分を位置付けるものが「家」です。哲学的表現を借りれば、人間の自己存在の証のようなもの。「家」は共時的であるだけでなく、通時的でもある。共時的な空間軸の広がりと通時的な時間軸のなかに私たちの「生」はある。今、古民家に関心が高まっています。高いお金を払ってでも古民家に住みたいという若い人がけっこういるんです。それは単におしゃれだからではないはずで、そこに別の価値を見出しているのではないか。それは何かといえば、時間のつながりだと思うんです。「家」は空間であると同時に時間を共有する場だということを、彼ら彼女らは恐らく直感的に感じとっているんだろうと思います。

二カ所居住という解

人口が減れば、世帯数が減れば、空き家は増えます。それをどう解消するのかという議論だけでなく、ならばいっそのこと一家で家を二つもつという発想もあり得るわけで、二カ所居住を視野に入れた議論をしてもいいんじゃないでしょうか。新幹線も東北と鹿児島ルート、また今年北陸ルートも開通して、高速移動が容易になりました。これらは今までは中央へのストロー化にしか働かなかった。こうした交通インフラをもっと地方のために上手に使いこなすということが、たぶん次に望まれることだろうと思います。その文脈のなかでは、二カ所居住はかなり有力な方法だと思っています。そして、二カ所居住を実現するためには、住宅ストックをどう使いこなすかが重要になってきます。

その際、こういう議論も必要だと思っています。これまでのIターン、Uターン政策は過疎地で事業化されてきたために、その居住先は過疎地のなか、とくに限界集落と呼ばれる小さな集落が選ばれることが多かった。しかし、当然のことながら、そうした土地には、各家々にまつわる長い歴史や物語があり、よそ者が入り込むにはきわめてストレスが大きい場所でもありました。そうであれば、なにもいきなりそんな敷居の高いところに住むのではなくて、たとえば最初はいわゆる郊外に住むという発想もありかなと思うんです。

今は、寂れてしまった中小の町の市街地や中核都市の郊外住宅。空き家・空き地問題で今最も深刻なのは、限界集落のそれではなく、むしろ郊外住宅やアパート、マンションだと指摘する専門家は少なくありません。これらは家産というよりは資産なので、古くなれば棄てられるのだともいえるでしょう。でも人口減少社会への移行のなかでは、こうした郊外住宅などの空き家・空き地の利活用こそうまく考えるべきです。家産的なものから遠ざかってしまった人々を家産的家や集落へと戻していく中継点として、あるいはまた東京と地方、両方の暮らしを実現していく連結点として再構築していくことには現実味があるように思うのです。

冒頭言いましたように、空き家問題は今に始まったことではありません。それをいたずらに主題化するのではなく、それをむしろ可能性と捉える視点こそ必要なのではないでしょうか。今求められているのは、いろいろな住み方があり得るということであり、そうした住み方の選択肢を、具体的なかたちで提示することではないかと思います。二カ所居住もその一つの解になるはずで、まだまだ他にもいろんな工夫や適応法があるはずです。（談）

ケーススタディ

「空き家」からの地域再生

各地で、空き家再生のプロジェクトが進行中だ。自治体、市民グループ、NPOなどが連携し、さまざまなアイデアを実現している。しかもそれらの取り組みは、単に「空き家」を空間として改修し、再利用するというだけではない。空き家を、地域再生のための要件の一つとして位置付け、町や地域の、新たな魅力づくりに生かしているようだ。空き家から、地域と人との豊かな関係づくりを実現した事例を見る。

神奈川県横須賀市
軍港をのぞむ、傾斜地の空き家対策

取材・文:**杉山衛** photo:**坂本政十賜**

「谷戸」という傾斜地に増える空き家

港を望む傾斜地に建ち並ぶ家々……といえば、すぐさま長崎や尾道が思い起こされるだろう。しかし首都圏にほど近い神奈川県横須賀市にも、そのような風景が広がっている。都心から京浜急行で約1時間。横須賀市の中心部、横須賀中央駅の一駅手前にある汐入駅周辺は、海側にはアメリカ海軍や海上自衛隊が使用する港が広がり、駅とアメリカ海軍基地のゲートをつなぐ通称「ドブ板通り商店街」（正式名称は「本町商店会」）はスカジャンの発祥の地としても知られる、軍港の町として栄えてきた場所だ。

1990年代には巨大ショッピングモールやホテル、市の芸術劇場が相次いでオープンし、軍港クルーズを始めとする横須賀観光の拠点ともなっている華やかな海側の再開発地域に比べ、駅から山側へと伸びるかつての商店街（汐入大通り会）は、多くシャッターが閉ざされ、さびれた印象だ。この辺りにはリアス式海岸のように谷が入り組む、谷戸（やと）と呼ばれる地域が広がる。谷戸とは、「行き止まりの谷」を意味し、その名の通り、商店街から踏み込む道はやがて細く急な坂道や階段となり、その多くは途中で行き止まっている。

幕末の製鉄所の建設に始まり、明治期には軍港として飛躍的な発展を遂げたこの地域の住宅は、海辺の平地に収まりきらず、谷戸の谷や丘陵地の急峻な斜面へと広がった。その後は海岸線が埋め立てられ、現在はそこにも高層住宅が林立する。しかし市の人口は1992年のピークを境に減少に転じ、2013年には人口減少数全国1位（－1772人）を記録するほどに人口の減少が進んだ。その傾向がとくに顕著に表れ、それに連れて空き家が目立って増えてきたのが谷戸地区だ。市内には全部で49もあるという。

●横須賀市都市部都市計画課の島憲之さん

「若い世代は、クルマもバイクも入れない谷戸の生活を嫌って平地のマンションに移り住み、高齢の親世代が残りました。その親世代も、亡くなったり、階段の昇り降りが大変になって移住されるケースもあります」と、案内をし

●神奈川県立保健福祉大学2年生の阿部将大さん。後ろは彼らが現在住んでいるシェアハウス

ていただいた横須賀市都市部都市計画課の島憲之さんは言う。なるほど谷戸の奥の高台へと続く階段は、歩くのにずいぶん骨が折れる。階段の横にはスロープがつくられ、地元の人は器用にバイクで昇り降りするというが、高齢者にそれは難しいだろう。この細い階段から、さらに私道ならぬ「私階段」を上ったところに平地を確保し、建つ家も多い。

横須賀市は、2011年度にこうした谷戸地域の空き家の実態調査を行い、とくに空き家率が18％と高く、3人に1人は高齢者という汐入町5丁目2区（稲荷谷戸）をモデル地区として、翌2012年度から「横須賀市谷戸地域住環境対策事業」を実施してきた。平地よりも費用がかさむ建替えや空き家のリフォーム、解体に対する助成を始め、高齢者の転居支援などが主な事業だが、なかでも市内にある神奈川県立保健福祉大学の学生に空き家を安く提供する事業は、とくにユニークな試みとして注目されている。

地元の大学に通う学生を空き家へ誘致

「神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業」と名付けられたこの事業に用意されたのは、1966年に建てられた築約50年の木造平屋建て。床面積は約46㎡で、10年間空き家だった家屋だ。「大家」となる家屋の所有者には、リフォームに対して工事費の2/3（上限100万円）を助成し、「店子」となる学生には1人月額5000円の家賃補助が交付される。家賃は3万円で、2名が居住するシェアハウス形式となっているので、1人分の家賃は月1万円の負担で済む。その代わりに学生たちには、地域のコミュニティへの参加や高齢者の生活を支援することが求められる。

初代居住者の卒業に伴い、3組（6名）の抽選を勝ち抜いて今年4月からここに住み始めたという2年生の阿部将大さんは、「家賃も安いし、大学へも自転車で通える距離ですからとても助かっています。近所に足の不自由なおばあさんが一人暮らしをされていて、先輩から引き継いで朝のゴミ出しを手伝っています」と語る。また月1回の資源回収や公園の草むしりなど、地域との交流も積極的に行っているという。

翌2013年には、床面積約78㎡、7年間空き家だった築35年の木造平屋建ての家屋がこの事業に参加し、こちらは3名のシェアハウスとして、4年生の和田佳子さんたち女性グループが住んでいる。この家で3年目を迎えた和田さんたちは、今では町内会の班長を務め、お祭りの資金集めや町内会への勧誘も行っているという。「町内会には入らないと言っていた方が、学生さんががんばってるなら入るよと言ってくれ、そんな経験をすることで、少しは地域の役に立っているのかな、と、手応えが感じられるようになりました」と和田さん。この2組共に、近所の人たちからは暖かい声をかけてもらったりお裾分けをいただいたりと、これまで経験したことのない地域との交流を楽しんでいるようだ。

●神奈川県立保健福祉大学4年生の和田佳子さん

左●シェアハウスで共用スペースとなっている和室。窓の外には緑があふれている
右●シェアハウスと同じ敷地内にある空き家。谷戸地区にはこのような空き家が数多く残されている

「地域のコミュニティが強い谷戸地区はともすると排他的になりがちですが、福祉大学の学生さんという安心感があったのでしょうか、〈心強い〉という意見が多く、非常に喜んでいただいています」と、島さん。この実績を追い風として、今年4月からは少し離れた追浜（おっぱま）地区に、同地区にほど近い関東学院の学生を対象とした3名のシェアハウスをオープンしている。こちらは同大学で地域貢献をめざすサークルが主体となり、学生自身がリフォームに参加する試みもなされている。

学生のシェアハウスとなった空き家の資料には、築年数や広さなどの情報と共に、250段、200段と、階段の段数が明記されているのが印象的だ。「さすがに引っ越しの荷物を運ぶのは大変でした。自転車も家まで乗って来られないので、下に駐輪場を借りています」と200段に住む和田さん。同じく下に駐輪場を借りている250段の阿部さんも、「クルマをもちたいけれど、駐車場は少ないし料金も高いしで、ちょっと難しいでしょうね」と語る。谷戸地区ならではの住みにくさも、やはり現実問題としてそこにはあるようだ。

谷戸で暮らし、谷戸で仕事をする

さらに横須賀市では、2014年度から「空き家バンク」をスタートさせている。対象となる汐入町5丁目2区にある空き家の情報を市のホームページに掲載し、空き家の所有者（売り手／貸し手）とそこに住みたいと思う人（買い手／借り手）をマッチングする事業だ。とくに谷戸地区の自然や、眼下に海が広がる眺望をアピールすることで、子育て世代を含めた若い人たちに移住してもらおうという狙いがある。

そのほとんどの物件がクルマの横付けができない階段道に接し、平地と比べても管理に手間がかかることから、これまでは不動産業者からもその取り扱いが敬遠されがちだった谷戸地区。しかし市が積極的に広報したことにより、買うにも借りるにも手頃な価格と静かで自然豊かな環境としてその価値が見直され、「空き家バンク」へのアクセスばかりではなく、地元の不動産業者の取り扱いも以前よりかなり活発化したという。

その年の8月から別の谷戸地区の空き家の一つに入居した相澤謙一郎さんは、地元・横須賀市出身で、ITベンチャーの若き経営者。岐阜県にもオフィスをもつ彼の会社「タイムカプセル株式会社」は、位置情報を利用した、スマートフォン向けのさまざまなアプリケーションソフトの開発を手がけている。相澤さんは「空き家バンク」に興味をもち市とコンタクトをとったが、あいにく目的にかなった物件がなく、

●木造2階建ての1階をオフィスとして使用している、タイムカプセル株式会社代表取締役の相澤謙一郎さん

上●左右対称に2軒が並ぶ、築約50年の長屋タイプの物件「ビレッジ汐入2」。一つはすでに入居者が決まっていた（階段約200段）
右●「空き家バンク」に登録されているシェアハウス「海棟」（左）と「風棟」（右）。9部屋あり、外国人が入居していたこともあるという（階段約200段）

●売買契約が成立した築約60年の木造平屋物件。海を望む好立地にあり、駅へも10分以内と利便性も高い（階段約70段）

●賃貸契約が成立した物件（階段約200段）。売買物件より賃貸物件の方が人気が高く、常に品薄状態だという

地元の不動産会社を通じて、モデル地区外の空き家だった現在の家屋に入居した。

2階建て木造、延べ床面積約150㎡のこの家屋は家賃月額6.9万円。現在は1階をオフィス、2階を社員の住まいとして使用している。この家賃は、市がIT企業を積極的に誘致している「横須賀リサーチパーク」や駅周辺の平地の家賃よりはるかに安価だ。「もともとアプリ開発は場所を選びませんから、会社を置くなら、人口が減少している地元・横須賀市、とくに空き家の有効利用に貢献したいと考えました。ここは駅にも近く、首都圏への交通も便利です。事業が軌道に乗ったらほかの企業にも声をかけて、谷戸地区をIT企業が集まる〈横須賀バレー〉にしたいですね」と、相澤さんはその抱負を語る。

横須賀市出身で、かつては「どぶ板通り」でお店を経営していた経験もあるという相澤さんでさえ、当初は谷戸地区の存在を知らなかったという。「思いのほか虫が多かったり家屋を囲んでいた木の枝を払ったりと、引っ越しでは大変な面もありましたが、落ち着くととてもいい環境で、今ではIT業界とはまったく異なるご近所付き合いも楽しくさせていただいています」と笑う。現在相澤さんは東京都区内に住み、そこから通っている。週末には子ども連れで出社して実家に預け、週明けにはまた連れて帰るといった「プチ田舎体験」もさせられ、そうした生活パターンも気に入っているという。

●迷路のように張り巡らされた谷戸地区の階段。思わぬ眺望が開けたり、行き止まりの小山の上に寺や墓があったり、高台の家屋跡が畑や花園に変わっているなど、興味は尽きない

地元・横須賀で生まれ育った相澤さんにすら知られていなかった谷戸地区。しかしその魅力や価値は、発掘すればまだまだ出てきそうな予感に満ちている。

空き家を空き家のままにしないために

「対象とする範囲が狭くて、相澤さんには適切な物件が紹介できませんでしたが、今年度からはモデル地区の範囲を広げ、より多くの要望に応えられるようになりました」と島さん。新たに対象となる範囲は、汐入駅とその隣りの逸見（へみ）駅を中心としたおおむね半径500m圏内へと拡張され、その圏内で、クルマが通行できる道路から40段以上の階段を昇る場所と規定された。

スタートから約1年半、「空き家バンク」によって売買が成立した物件が1件、賃貸は4件が成立したという。成果としてはまだまだ小さいが、島さんの案内でこうして歩いてみると、緑の多く残る斜面には鳥のさえずりが聞こえ、入り組んだ階段は迷路のように面白い。とくに海の見える斜面は気持ちのいい眺望が開け、黒船の来航時には吉田松陰や坂本龍馬も通ったという古道「浦賀道（東ルート）」や、関東大震災で倒壊したレンガづくりの建物を再利用した生け垣など、そこここに歴史を感じさせる場所もある。と同時にその道すがらでは、買い物袋を下げ、休み休み階段を上るお婆さんや、施設利用の送迎なのか、空の車イスと共に坂を下る看護師らしき人、荷物を担いで息を切らして上ってくる宅配業者など、ここで暮らす厳しさを垣間見せる光景にも出会う。

「もちろんどんな人にも勧められる土地柄ではありません。けれども、若くて元気がある人や自然のなかでのびのびと子どもを育てたい若いご家族、クルマを所有しなくても駅に近くて少し家賃が安い方がいいと考える人など、ニーズはまだまだ発掘できると思います」と、島さん。ここでの暮らしが体験できるビジターハウスの設置や、付加価値の高い不動産物件を扱う「東京R不動産」とのコラボレーションなど、これからもさまざまな試みに意欲的に挑戦していきたいと語る。

●谷戸地区から望む横須賀港。黒い潜水艦が並んで停泊しているのが見える

しかしその一方で、今年度からモデル地区が拡大したとはいえ、横須賀市にとってこの事業はテスト事業という位置付けであり、今後この事業が谷戸地区全域に施行されるとは考えにくいともいう。「市役所ができることは、あくまでもきっかけづくりにすぎません。市内の大学生の居住誘致にしても空き家バンクにしても、民間の人たちがそれを面白いと思ってくれ、それを引き継いでくれたり、あるいはまったく新しいアイデアを出してくれる、そのきっかけとなることが重要だと考えています。利用できる空き家は利用する、利用できない空き家は解体する。その跡地は家庭菜園として利用してもいいし、最低限更地でもいい。どんなかたちであれ変わることが重要で、空き家が空き家のまま放置されることが一番の問題だと考えています」。

横須賀市の試みが今後どのような成果をもたらすか、比較的首都圏に近い場所の過疎化に対峙する問題だけに、今後の行方が注目される。

●クルマが入れない坂の小道で、荷物を担いで上ってきた宅配業者とすれ違った

長野県佐久市累積成約数全国1位を誇る「空き家バンク」

取材・文:**杉山衛** photo:**佐藤真**

地元の宅建協会との緊密なリレーションシップ

現在、「空き家バンク」を行う自治体は全国で400を超えるといわれているが、なかでも2008年4月からスタートした長野県佐久市は、累積成約件数が延べ315件（2015年6月30日現在）と、全国1位を記録するほどの人気だ。2008年は「空き家バンク」のスタートとしてはむしろ後発だが、4年後の2012年の雑誌記事には、佐久市と同じ2008年5月にスタートした京都府綾部市の78件、2005年スタートの広島県安芸太田町の71件を大きく抜いて、162件で、断トツ1位が報じられている（同年9月上旬調べ。月刊『いなか暮らしの本』2012月11月号、宝島社）。

他には群馬県の下仁田町（1985年／69件）、山口県萩市（2006年／59件）、山梨県山梨市（2006年／59件）といったところが5位までにランクインしているが、佐久市はさらにその後のわずか2年ほどで成約件数を倍増させ、その人気ぶりは圧倒的だ。佐久市役所で「空き家バンク」を担当する観光交流推進課の中村慎也さんは、その理由の一つに、地域の宅建協会との緊密な連携をあげる。

市役所が協定を結ぶのは、一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会。その佐久支部である。市役所がホームページ上に「おいでなんし！佐久」と題して公開する「空き家バンク」では、市内を後述する五つのエリアに分け、登録されている物件を位置や価格、築年数、間取り、駅や学校、買い物への

●佐久市観光交流推進課交流推進係
中村慎也さん

上●築年数不詳。荘重な構えを見せる望月・浅科エリアの古民家物件
左●瀟洒なたたずまいが魅力的な、中込エリアの築浅物件
左下●日当たり良好。生活に便利な浅間・東エリアにあるオール電化の物件（photo提供：佐久市観光交流推進課、3点共）

利便性などの条件で検索することができる。物件はすべて通し番号で一元的に管理され、ホームページ上では、それぞれの所在地や周辺環境などの基本的な情報と建物の内・外観の写真、間取り図が確認できる。希望者はそれをもとに市役所に相談し、市役所はその希望者を、宅建協会から紹介された担当の不動産会社につないで、登録や契約などの必要な業務を行ってもらう、というのがおおよその流れだ。

通常は複数の不動産会社を回って探さなければならない物件が、市のホームページで一覧でき、物件の下見や相談は市役所の職員が対応してくれるので安心感もあり、利用者にとってはとても便利な制度だといえる。「利用者の側に立ったサポートを心がけています。しかし市役所では契約行為はできませんから、そこは専門家にお任せしています。契約前に市で案内し見学や比較検討まで済ませていますから、成約もスムーズです」と中村さん。空き家を売りたい・貸したいという登録も市役所が独自に発掘するだけではなく、宅建協会に所属する不動産会社各社からの情報が提供されるおかげで、常時約50件の物件が登録・公開できているという。「物件数常時約50件は全国的にも多い方でしょうね。おかげで、さまざまなお問い合わせやご要望にも応えられています」。

佐久市が選ばれる三つの魅力

とはいえ、宅建業界と緊密な連係をもって進めているのは佐久市だけではない。ホームページのつくりかたも、各地の「空き家バンク」と比べて、とくにめざましい特色があるわけでもない。それでも圧倒的な人気を誇る理由は何だろうか。とりわけ首都圏からの希望者が多いという理由を、中村さんは佐久市の三つの魅力として紹介してくれた。

一つめはアクセスの良さ。北陸新幹線の長野駅までの開通（通称・長野新幹線）に伴って1997年にはJR佐久平駅が新設され、東京駅との間を約70分で結ぶ。またクルマでも、関越自動車道と上信越自動車道を使って都心から約150km、110分ほどだ。今年3月には北陸新幹線が金沢駅まで延長され、北陸地方からの利便性も高まっている。また現在建設中の中部横断自動車道は佐久と静岡方面をつなぎ、東海地方からの便も良くなるという。

二つめは気候の良さ。日照時間が年平均約2200時間を上回り、これは全国平均と比べても500時間ほど、東京と比べても200時間ほど多いのだそうだ（2013～15年調べ）。天気が良くて湿度が低いため夏でも過ごしやすく、また夜は涼しくて熱帯夜もほとんどない。市内には、エアコンをもたない家もたくさんあるという。そのぶん冬は寒いが、降雪は比較的少ないので、雪かきや屋根の雪下ろしに難儀するようなこともない。

そして三つめは医療環境が整っている、ということ。市内には二つの総合病院と救急医療・専門医療に特化した医療センターがあり、県内で2機あるドクターヘリの1機を保有するなど、国内でもトップクラスの充実ぶりだ。「ぴん・ぴん・ころり」を合言葉とした行政と市民が一体となった取り組みで、平均寿命や100歳以上の人口、高齢者就業率などがいずれも全国平均を大きく上回る。その一方で1人あたりの医療費は低く、「健康長寿のまち」として全国からも注目されている。2011年に市は、「世界最高健康都市構想」及びその実現プランを策定し、他に類をみない健康都市の実現をめざしているという。

その他にも、市役所の福祉部には子育て支援課が設置され、子育て環境も整うなど、「住みやすさ」に向かう行政の姿勢が目に見える。こうした成果が表れているのか、市の人口は少子化を主な理由とする自然減はあるが、市外からの移住などの社会増があり、ほぼ横ばいかわずかな減少傾向にとどまっているという。とくに市の新たな中心となったJR佐久平駅周辺には同時期に巨大なショッピングモールも完成し、今年度には県内では21年ぶりという小学校の新設もあった。市内各所では新しい住宅団地も開発・販売され、若い家族を中心に売れているという。そうした若い世代の独立や、独居化する親世代の死亡が空き家の増加の一因となってはいるものの、住みやすさや活気あるまちづくりをめざす姿勢は、移住先として佐久が選ばれる大きな理由の一つであるに違いない。

移住促進のための さまざまなサポート

佐久市は、古くは中山道と佐久甲州街道の交差する宿場町として栄えた。浅間山や蓼科山、八ケ岳などの雄大な山々を望む佐久平にはのどかな田園風景が広がり、千曲川と高原列車として有名なJR小海線がその中心をほぼ南北に貫いている。2005年には平成の大合併により、市域を周辺の山間部へと大きく拡張した新制佐久市が発足している。

「空き家バンク」ではこの市域を、佐久平駅を中心に上越自動車道のインターチェンジを含む「浅間・東」、古くから佐久の中心として栄え、先端医療施設や行政施設が集まる「中込」、山裾の里山や山間の別荘地が広がる「野沢」、日本一巨大なパラボラアンテナがある「星のまち」としてアピールする「臼田」、中山道の宿場町の風情を残し、温泉も多い「望月・浅科」の五つのエリアに分けている。それぞれの物件の写真付きリストを見せていただくと、平地である市街地を中心に近代的な文化住宅があり、山裾や里山には荘重な構えを見せる古民家、山間部にはしゃれたつくりの別荘や丸太を使ったロッジがあるなど、そのヴァリエーションも豊富で、思わず見入ってしまう。

市役所ではその一つ、望月・浅科エリアに体験住宅を用意し、空き家バンクに登録した移住希望者を対象に7日単位（最長14日）の無料貸与を行っている。中村さんに案内されたその施設は、市役所のある中込からクルマで20分ほど。佐久平を西に向かい、なだらかな起伏を越えた山裾にあった。かつては地域の学校の教員住宅だったという、3DKが2軒つながる長屋には家電製品が揃えられ、布団と食料を持ち込めば「佐久暮らし」を実際に体験することができる。「ここにいらっしゃる方々の成約率は高いですよ」と、中村さん。確かに実地での体験は、夢や憧れを現実に引き寄せる効果があるだろう。

市では、「他が始めたので遅まきながら……」と中村さんの言う移住サポート（佐久市移住促進住宅取得費等補助金）も、昨年2014年度から3年の期限でスタートした。市外から5年以上

下●望月・浅科エリアにある移住体験住宅。同じ間取りが左右対称に並ぶ長屋で、右が「コスモス館」、左が「からまつ館」。すぐ近所には日帰り温泉施設もある
右●体験住宅の居間（和室）とキッチン。夏場の利用者が多いが、比較的条件の厳しい佐久の冬をぜひ体験してみてほしいと中村さん

の定住を目的に移住した人を対象にその費用を補助するもので、「空き家バンク」を利用して購入した中古物件を、市内事業者に頼んで改修して住もうとすると、最大40万円の補助金が交付される。さらに中学生以下の子どもとの同居や新幹線での通勤にも補助金が出るなど、3年間の交付の最高額は140万円にも上る。

さらに市は、昨年10月に東京・銀座にオープンした県のアンテナショップ「銀座NAGANO」での年数回のセミナーや、毎週金曜日に開設する出張窓口を通して、首都圏からの移住獲得に力を注いでいる。「担当職員と直接話ができる機会とあって問い合わせも多く、セミナーは、スタートからたくさんの予約をいただきました」と中村さん。ミドル層を対象としてJR東日本が主催する「大人の休日倶楽部」とタイアップした1泊2日の現地体験ツアーも、バスでの空き家巡りを始め、美肌の湯として知られる温泉や森林浴、農業体験を楽しむなど毎回盛況で、最大で30人もの参加があった回もあるそうだ。

●ブランド米「五郎兵衛米」を育む浅科田園風景と浅間山。道の駅「ほっとぱーく・浅科」からの眺めがお勧め（photo提供：佐久市観光交流推進課）

まちづくりのきっかけとしての「空き家」

中村さんは、佐久市への移住を決める人の多く（ほぼ6割から7割）が、この「大人の休日倶楽部」が対象とするような50代・60代のミドル層だという。折しも2000年代に入り団塊の世代と呼ばれる人々が定年退職を迎え、第二の人生は、ずっとあこがれていた「田舎暮らし」をしてみたいというニーズには、首都圏を始め各地への交通の便がいい佐久市はうってつけだろう。しかもここなら、新幹線が発着する駅に近い市街地から、田園風景が広がる里山、あるいは山間の別荘やロッジといったように、思い描くライフスタイルにあわせて、さまざまなロケーションを選択することも可能だ。

「佐久平の中心地は適度に田舎で適度に都会な、いわば〈とかいなか〉という感じです。あこがれの田舎暮らしといっても、いきなり辺鄙な農村や山のなかではハードルが高すぎるでしょう。そういう方には、浅間・東や中込といった市街地のエリアをお勧めしています。最初は都心と佐久の二拠点居住からスタートされる方も多いですよ」と中村さん。そうして田舎暮らしに慣れたら、山里や山間部へとレベルアップ（?）することもできるだろう。ごく普通に、別荘として佐久の空き家を利用するということも考えられる。

別荘といえば、市の南西部・野沢エリアにも「美笹」や「うぐいすの森」といった別荘地があり「空き家バンク」でも人気が高いというが、すぐに思い出されるのは軽井沢の存在だろう。新幹線でいえば一つ隣の駅であり、佐久の市街地からはクルマなら30分ほどの距離だ。空き家探しの場所として佐久が選ばれる背景には、この日本一ブランド力の高い別荘地、軽井沢の存在もあるのではないだろうか。中村さんによれば、同じ長野県にあって、近くでありながら地価や家賃が安いという理由で佐久を選ぶ人も確かに多いという。「しかし軽井沢と比べても佐久の方が湿度が低く、住むには適していると言う方もいらっしゃいますよ」と自信ものぞかせる。

●市内野沢の成田山参道にある長寿地蔵尊像。2003年建立と新しいが、健康長寿のシンボル「ぴんころ地蔵」として地元の人たちから親しまれている

ただ、市内での主な交通手段は自家用車に頼らざるを得ず、佐久の空き家に住もうとするならば、運転免許は必須となる。「60歳以上でも、免許をおもちでない方には、とることを勧めています。そのくらい、クルマがないと不便な土地です」と中村さん。市街地の駅や病院、行政施設を結ぶコミュニティバスでさえ週3日、1日数本の運行しかない。それも佐久市の現状の一つではある。そういう不便さを超えても、これほどに人気のある佐久の空き家。今年からは65歳未満の移住者を雇用した企業に対し補助金を交付する「佐久市移住者雇用対策事業補助金」制度がスタートし、若年層にとっても移住しやすいような環境づくりも始められている。

当初は、むしろ必要に迫られて始めた空き家対策が、もともとある土地や風土の魅力を発信することにつながった。また、折からの田舎暮らしのブームやニーズともうまく合致したこともあって、主に首都圏のミドル層の好評を追い風に、まちづくりの良いきっかけとなっている。そんな好循環が、佐久市の「空き家バンク」から見えてきた。

東京都世田谷区空き家・空き部屋を、人と地域をつなぐ、まちづくり拠点に

取材・文:**斎藤夕子** photo:**坂本政十賜、編集部（*）**

空き家活用で、より質の高い住環境を目指す

世田谷区では、空き家・空き部屋の積極的な活用を目指し、2013年7月より「空き家等地域貢献活用相談窓口」を開始した。「空き家等」とは、戸建ての空き家、共同住宅の空室、さらに居住者が暮らす家で使用していない空き部屋を含む、世田谷区内で未活用になっている居住空間を示す。この「空き家等」を保有するオーナーと、これを利用したい地域貢献活動を行うNPOや市民活動団体とのマッチングを行うのがこの事業だ。そして世田谷区の外郭団体である一般財団法人世田谷トラストまちづくりがこの窓口業務を請け負っている。

「空き家というと、5月26日に国土交通省による〈空家等対策の推進に関する特別措置法〉が完全施行されたこともあり、倒壊したり、庭木が生い茂ったりと問題のある物件の改善に対し、行政が介入しやすくなったことに注目が集まっています。もちろん、区でもその部分への対応はしていますが〈空き家等地域貢献活用相談窓口〉は、空き家・空き部屋を地域の資源と捉え、せっかく空いているのなら、地域貢献活動を行う場として有効に活用していこうというものです。ですからこの事業が、空き家対策そのものに直結するとは考えていません」

●世田谷区都市整備部住宅課長の佐々木康史さん（*）

そう教えてくれるのは、世田谷区都市整備部住宅課長の佐々木康史さんだ。

「空き家等地域貢献活用相談窓口」は世田谷区が2011年に策定した「世田

●一般財団法人世田谷トラストまちづくり・トラストまちづくり課統括課長の浅海義治さん（*）

谷区第三次住宅整備方針」から派生した事業の一つ。また2013年10月より、年に1度「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル」として、推奨される事例を顕彰する仕組みも設定された。これは、空き家を地域貢献活動に利用しているオーナーや活動団体からの応募を得て、そのなかでもとくに優れた活用事例を「モデル」として選定、空き家・空き部屋の地域貢献活動への活用を普及・促進させることを目的としたものだ。モデルに選ばれると、改修や備品購入などにかかる初期費用最大200万円の助成を受けることができる。なお、2013年度に開催された第1回目では5団体からの応募のうち3件が、翌2014年度の第2回目には、応募のあった2団体が共にモデルとして選定されている。

ちなみに平成25年度の住宅・土地統計調査では、世田谷区の空き家・空室は10.4%で、東京23区平均の11.2%、全国平均の13.5%よりも低い。ただ、数が少ないからといって、課題がないわけではない。むしろ一般に、閑静な住宅街というイメージが強い世田谷区だからこそ、空き家に関連した問題が顕在化しやすいという面もあるだろう。

「世田谷区の空き家の特徴は、非木造の長屋での空室が増加していることが一つあります。これは東京23区の傾向とも共通していますが、前回の統計調査（平成20年度）と比べても約2倍に増加しています。また、統計調査には反映されませんが、区内には、比較的広い戸建て住宅に高齢夫婦だけ、あるいは高齢者が単身で暮らし、使っていない部屋が余っているという世帯が多い。このことは同時に、高齢者の地域とのつながりを希薄化し、地域としての活力低下にもつながるという指摘があります。そこでこうした未活用の空間を、とくに地域貢献活動を行う団体の活動拠点として活用していくことで、地域の高齢化問題と空き家問題を改善していこうというのが、今回の事業です」（佐々木さん）

空き家等の発掘に課題

ただし、どんな空き家・空き部屋でも区やトラストまちづくりが窓口となって有効活用してくれる、というわけではない。

「住宅整備方針に則った事業である以上、耐震構造上の問題がなく、違法な増改築がされていない、良好な物件であることが活用の条件になります」と佐々木さん。さらに「利用者が営利企業ではないので、賃貸料も民間市場よりは低めに押さえて欲しい」という希望も、付帯条件として付いてくる。そうなると、オーナーにとっては民間の不動産市場に出した方が資産活用として有益な場合もあるだろう。それをあえて、行政に空き家・空き部屋を提供しようという人が現れるのだろうか。

じつは「空き家等地域貢献活用相談窓口」には、同様のイメージで進められている先行事例がある。世田谷トラストまちづくりが2003年にスタートした「地域共生のいえ」だ。これは空き家・空き部屋を地域に開放し、子どもたちの居場所として、あるいは高齢者や障害者の生活支援の場として、または地域の人々の交流の場として活用するというもので、事業スタートから現在までに17件が世田谷区内で運営されている。

この実績から、トラストまちづくり課統括課長の浅海（あさのうみ）義治さんは、「単に、家賃収入や不動産での収益だけを求めているオーナーさんばかりではない」とし、そこに「空き家等地域貢献活用という事業が受け入れられる余地がある」と見ている。

「空き家を民間の不動産市場で賃貸にするとなれば、家具などの家財道具をすべて整理しなければならない。しかし空き家所有者のなかには、そこに高いハードルを感じておられる方もいます。そういう方々に対し、では、今ある空き家・空き部屋に、他にどんな可能性があるのか。たとえば、家具を置いたままの状態で誰かに貸して、いくらかでも賃料を得ることができるのかどうか。そこから一緒に考えましょう、というのがこの相談窓口です。実際、興味をもっておられる方は案外多い。この2年間でオーナーからの相談は45件ほどありました」

ただ、この45件はあくまで「相談」だ。相談のあった物件を実際に訪ねてみると、活用するためには耐震補強が必要だったり、法律違反物件になっていたりと、「このうち16件は改修することもできないような物件」であり、「まったく問題がないものは、さらにその一部」でしかなかったと浅海さん。そして結果的に、現在までにマッチングできたのは7件に留まっている。

こうした現状に対して、佐々木さんは「違反物件となっている場合には、予め改修するなどして条件をクリアしてもらえればいいのですが、当然オーナーに金銭的な負担がかかる。するとどうしても賃貸料に跳ね返ってきます。空き家等の活用を推進していくうえでは、そこが一番の課題であることが、この2年ではっきりしました」との認識を示す。

そこで、こうした課題をクリアするためには、もう少しオーナー側に寄り添うかたちで空き家・空き部屋を発掘する必要があるとして、今年からは、これまでにモデルに採択された事例の見学会と個別相談会をセットにした「出張相談会」をスタートした。

「出張相談会には、東京都建築士事務所協会の世田谷支部の方に参加してもらい、改修等の相談にも乗れるようにしました。5月に第1回目を開催したのですが、その場で4件のオーナーさんから具体的な相談があり、手応えを感じています。お金の目安も一緒に考えながら、オーナーと利用者、それぞれに伴走するかたちでサポートしていきたいと思います」（浅海さん）

では具体的に、世田谷区ではどのような空き家・空き部屋の活用を目指しているのか。第1回目と第2回目、それぞれモデルに選ばれた「タガヤセ大蔵」と「NPO法人にじのこ」を訪ねた。

まちづくり拠点としてのデイサービス

「タガヤセ大蔵」

小田急線の成城学園前駅から徒歩で25分ほど。ここに一見、ごく普通の木造2階建ての賃貸アパートがある。「ごく普通」の説明は難しいが、1・2階、それぞれ3戸ずつの玄関扉が建物の北面に並ぶ、少し古いタイプのアパートだ。事実、アパートの築年数は約30年。最寄り駅からの遠さ、築年数を考えると、借り手を探すのはなかなか難しそうだ。

●タガヤセ大蔵のオーナーで、株式会社アンディート代表取締役の安藤勝信さん

「このアパートは、もともとは祖父が経営していましたが、2009年に私が買い取るかたちで不動産事業を継承したんです。ところが室内をリフォームしても、賃料を下げてもなかなか借り手がつかない。最終的には6戸のうち4戸が空室になってしまいました」

そう教えてくれるのは、アパートのオーナーである安藤勝信さんだ。だが、じつはこの1階、現在は住宅としては使われていない。2014年9月、デイサービスと認知症カフェ(※)を備えた地域の多世代交流拠点「タガヤセ大蔵」

左●築30年ほどの木造賃貸アパート「ホワイトつかさ」。その1階、3戸分がワンフロアにつなげられ、高齢者福祉施設「タガヤセ大蔵」として生まれ変わった。ちなみに、2階の2戸は現在もアパートとして利用されている

下●アパートの玄関は北面にあるが、1階には、東面と西面それぞれに新しく出入り口が設けられた。西面はスロープだが、東面はあえて階段とし、利用者の体調や介護レベルによって使い分けている

左●タガヤセ大蔵の室内。中央には、大きなオープンキッチンが設置されている
上●料理には、すぐ近くにある安藤さんのおじいさんの家と地続きになった畑で収穫した野菜も使われる。野菜づくりは、「援農」というかたちで、安藤さんと仲間で行っているのだという

として生まれ変わった。

白木で統一されたインテリアに窓から差し込む自然光が反射し、明るく温かな雰囲気が漂う室内。約100㎡の空間にはほとんど間仕切りがなく、中央には大きなキッチンが設けられている。今日はここに、デイサービスの定員10名のうち7名のお年寄りが集い、これから、施設の運営者である社会福祉法人大三島育徳会の職員と一緒にお昼ごはんをつくるのだという。

「3戸分の壁を取り払ったので、耐震補強の意味で、室内の壁を構造用合板で覆ったんです。いかにも、木の質感を活かした空間に見えるかもしれませんが、構造用合板にペンキを塗っただけなんですよ」

今、私たちが安藤さんから話を聞いているのは、お年寄りたちのテーブルから少し離れた「カフェスペース」だ。セルフ式コーヒーサーバーがあり、訪れた人が自由に利用することができるようになっている。空間構成上、なんら違和感はないが「制度的に言えば、デイサービスのスペースと、介護保険を利用していない人間も使うこのカフェスペースは、壁で仕切って別の空間にしなければいけないんです」と安藤さん。「だから私たち一般人は単なる来訪者ではなく、見守りボランティアとしてここにいる。それで、必要なときに仕切りさえすれば、常設の壁がなくても良いということになりました」とのこと。じつは他にも、福祉施設としての整備にはさまざまな法令上の基準がある。つまり本来、デイサービスと地域交流を併合させた施設づくりは、なかなか困難なことなのだ。

●社会福祉法人大三島育徳会のスタッフと一緒に、お昼ご飯づくりに取り組むお年寄り。福祉施設とは思えないほど、明るく、和気あいあいとした雰囲気で作業は進む

それでも安藤さんがこの事業に取り組んだのは「将来、私たちが利用したいと思えるような高齢者福祉施設がなかった」からだという。

「祖父が体調を崩し、介護サービスが必要になりました。それで、祖父のケアマネージャーとして大三島育徳会の皆さんと知り合い、いろいろと話してみると、福祉業界やそこで働く方々にも、疑問点や課題があることがわかった。それなら、今ある空き家を使って、私たちが利用したい、働きたいと思える高齢者福祉施設を、地域につくればいいと考えたんです」

そんなプランを練っているちょうどその頃、「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル」の応募がスタートしたことを知る。「大蔵プロジェクト」として応募したその計画は、不動産市場での価値と競争力を失った賃貸アパートの新たな活用方法を提案すると共に、高齢者福祉事業の人手不足を地域コミュニティでの見守りによって改善させることを目指す、というもの。これに対し、審査委員からも「社会問題、地域課題をマッチングさせる提案」「これまでの福祉的事業を超えた取り組みになることに期待」などの高評価を得た。

もちろん、モデルに選ばれたからといって、福祉施設としての法令上の基準が免除されるわけではない。だが、この施設が単なる高齢者福祉施設ではなく、地域にとって必要な、まったく新しいタイプの施設であることが公的に認証されたともいえるだろう。「タガヤセ大蔵」の存在は、空き家・空き部屋に新たな可能性を開いた施設であるだけでなく、福祉事業のあり方、私たちが生涯にわたって住み続けられる地域社会のあり方を考えるうえで、重要な指針になるのではないだろうか。

（※=認知症患者の家族などを対象にした集いの場。現在は「タガヤセカフェ」として毎月1回開催）

地域交流のなかで、子どもたちの心身を育む

「NPO法人にじのこ」

1979年の発足以来、世田谷区の烏山地区を拠点として、心身の発達に遅れや偏りをもつ幼児・学童・成人へのデイサービスや相談支援などを行っている「NPO法人にじのこ」。これまでは給田（きゅうでん）地区会館で、幼児を対象とした児童発達支援事業と、学童を対象とする放課後デイサービス事業を行ってきたが、2014年9月に幼児グループの施設を移転。空き家になっていた民家で、新しく活動をスタートした。

「ここは普通の民家なので、幼い子どもたちを家庭的な雰囲気のなかで保育することができます。また、小学校の通学路にもなっている通りに面しているため、自然と、地域の子どもたちと交流することもできます」

NPO法人にじのこ副理事長で、デイサービス事業施設長の藤田あやさんは、そう教えてくれる。

従来、発達に遅れや偏りのある子どもたちは、遊びのルールの理解や危険認知がしづらいなどの側面から、一般の公園などでの自由な屋外遊びがしにくく、どうしても、地域に対して閉鎖的になりがちだった。だから今回、庭や縁側のある戸建て住宅を活動拠点とした背景には、子どもたちが屋外でも安心してのびのびと過ごすことができ、さらに地域とも交流できる、開かれた施設にしたいとの希望があった。このことから、とくに施設の屋外環境を充実させることを目指し、空き家等地域貢献活用モデルに応募、審査委員からも「発達障害児の居場所を地域に開くことそのものが、モデル性が高い」との評価を得て、モデルの選定につながった。

●NPO法人にじのこ副理事長、デイサービス事業施設長の藤田あやさん（*）

●京王線の千歳船橋駅から徒歩10分ほど。閑静な住宅街の一角にある「NPO法人にじのこ」の幼児グループ施設（*）

建物は2階建ての3SLDK。1階にLDK、2階に個室3室＋納戸がある。子どもたちの保育スペース（指導訓練室）は1階のLDK。ワンフロアでつながる空間は、福祉施設として法令上の基準をクリアする広さをもつ。このことが、この物件を借りる決め手の一つとなった。また、モデルに選ばれたことで、助成金を改修の初期費用として、縁側に転落防止用のフェンスを設置する、庭に砂場をつくるなど、設備を充実させることができた。

ただ、施設の移転先を探している最中には、空き家等地域貢献相談窓口の

●住宅ならLDKにあたる、指導訓練室。物音に敏感なこどもたちのために、防音マットが敷かれている。窓の外には、広々とした縁側がつながっている（*）

存在は知らなかったそうだ。この物件は「何件の不動産会社を回って何件の物件を見たのかわからなくなるほど探した後、たまたま地元の不動産会社の店頭で見つけたんです」と藤田さんは言う。

「私たちの活動スペースは、福祉施設として法令上の基準をクリアしなければならないうえ、普通の住宅として借りるわけではないため、大家さんに理解してもらうことが難しい。ですが今回は、不動産会社の方が私たちの活動をとてもよく理解してくれて、大家さんとの架け橋になってくれました」

藤田さんはこうした経緯から「区の事業について、もっと周知する必要があると思います」と指摘する。「空き家の活用なら、不動産事業者も巻き込んで、広く情報が行きわたるようになれば、私たちのような活動団体にとってはメリットになると思います」とも。

いかに、空き家物件を抱えるオーナーを掘り起こし、マッチングにつなげるかは、先の佐々木さん、浅海さんも認識していたように、これからの課題であることは間違いない。

ただ、モデル事業の頭に「世田谷らしい」という言葉が掲げられていることは、一つポイントになるだろう。その意味について佐々木さんは「世田谷にはすでに、市民活動やNPOと行政の連例が活発だというイメージがあり、空き家等の活用もそれに準じている」と説明してくれたが、つまり、市民の自発的な活動を公的に支えるという世田谷区のスタンスは確立している。そのなかで、よりよい住環境形成が促進されていくことは、広い視野から見れば、空き家の増加を抑制することにもつながってくるということだ。だとすればこのことは、空き家問題を考える、根本的な命題なのではないだろうか。

「空き家等地域貢献活用相談窓口」は、全国的に増加している空き家を今後どうしていくのか、という議論の傍流にあるかもしれない。しかも、どこか余裕を感じる、悠長な構えとも見えなくはない。だがそれもまた「世田谷らしい」というイメージに含まれているようにも思える。そのなかで、公と民が連携した、空き家・空き部屋の新たな活用方法をいかに広げていけるか。また、良好な住宅都市としてのイメージをより強化していけるのかどうか。事業スタートから3年目のこれからに期待したい。

●半屋外の縁側で、子どもたちは、風や光を感じながら伸びやかに過ごす。転落防止用のフェンスやルーフシェイドは後から設置されたもの（photo提供：NPO法人にじのこ）

●花壇の一部を砂場に改修。この他、親御さんが送迎で使う自転車の駐輪スペースも広くするなど、モデル事業に伴う助成金を使い、主に屋外空間を整備した。こうした改修に対しては、大家さんが理解してくれているという（photo提供：NPO法人にじのこ）

●家庭的な雰囲気のなかで、のびのびと過ごす子どもたち（photo提供：NPO法人にじのこ）

ルポ

遠くの空き家を見守り、管理する

住宅は、住人が居ようが居まいが、所有者が管理することが基本となっている。そのうえで、空き家が「問題」とされるのは、多くの場合、所有者の管理が行き届かず、庭木が生い茂ったり、家そのものが倒壊したりして、地域環境を阻害するものと見なされたり、場合によっては、不審者が勝手に住み着く、放火されるなど、犯罪の温床となる可能性があるためだ。しかし、所有者が遠方に暮らしている、しかも高齢で管理できないといった場合には、どうすればいいのだろうか。そこで、近年増加しているのが「空き家管理代行サービス」だ。不動産業者や警備会社などが新たなビジネスとして展開し、利用者からの支持を得ている。では、具体的にどのような管理が行われているのか、利用者のニーズはあるのか、そしてこれからの展望について、レポートする。

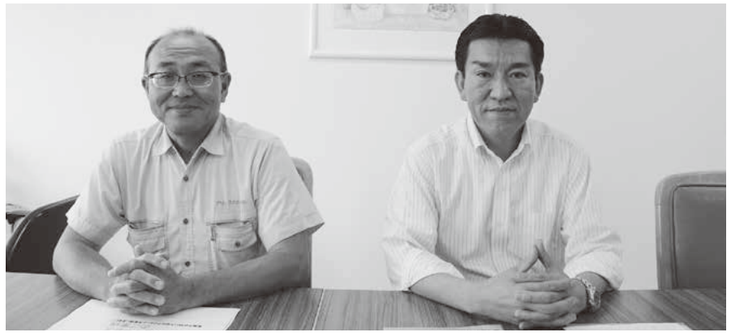
取材・文:**斎藤夕子**

2014年11月27日、国土交通省により「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）」が公布され、2015年2月26日に施行、同年5月26日に関連の規定も含め、完全施行された。関連の規定とは、「特定空家等に対する措置」で、「特定空家等に対し、除去、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能」となり、さらに「要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能」になった、というもの。では、「特定空家等」とはどういう状況を示すのかというと、「1.倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「2.著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「3.適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態」「4.その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にある空き家のことだ。

法律が施行されたことを受けてか、最近、新聞やテレビで空き家問題を取り上げることが増えている。とくにテレビのワイドショーでは、空き家周辺に暮らす人々の「放火が心配」「虫が発生する」「動物の住処になっている」などの声を頻繁に伝えているが、このことは、いかに多くの視聴者が空き家問題に関心をもっているかの現れだろう。実際、都心、地方にかかわらず、町なかを歩いていると、庭木が生い茂り、軒が剝がれ、倒壊しかかっている住宅に出会うことは珍しくない。身近にも、肉親が他界してしまって、誰も暮らしていない家の管理に悩みを抱えているという人が数名はいる。他人事ではないのだ。

月1回、室内外の巡回で空き家を健全に保つ

そんななか、空き家の管理を代行す



●アリックスホーム株式会社代表取締役社長の有野優太郎さん（右）と、
空き家管理責任者の石塚輝之さん

る、新たなサービスが誕生している。事業主体は、不動産事業者を中心に、工務店やハウスメーカー、造園会社など。さらに一般家庭向けの警備を行うセキュリティ会社なども参入し、ここ数年で、空き家管理代行サービスを担う事業者は増加している。

足立区を拠点に、注文住宅の建設やリフォーム、不動産の売買・仲介業を行うアリックスホーム株式会社も、2013年8月から新たに「空き家管理サービス」を事業化した。

アリックスホームでの空き家管理メニューは、大きく2種類。月1回5000円の「外部巡回サービス」と、月1回1万円の「内部・外部巡回サービス」だ。共に一戸建て住宅の料金だが、後者ではマンションへの対応もしており、その場合は月1回8000円となっている。管理内容は、外部巡回として、ポストの確認、庭木が隣家などに越境していないかの確認、侵入者の有無などに関する防犯状況・メンテナンス確認、庭のゴミ処理、近隣情報の確認など。内部では、通気・換気を60分、簡単な清掃、雨漏り・カビのチェック、水回りの通水などを行う、というもの。そうして、これらの確認状況について報告書を作成し、管理依頼者に送付する。この時、庭木の剪定が必要だったり、建物に問題が生じている場合にも報告書に記載し、依頼者の判断に応じて、別途、剪定や改修などについて対応するという。

一般に、近隣住民や地域環境に影響を与えるのは家の外部空間だが、同社代表取締役社長の有野優太郎さんは、内部巡回の必要性について、以下のように教えてくれる。

「空き家・空室では、水道や浴室などの〈通水〉が意外と重要です。排水溝の水が乾燥してしまうと、匂いが出たり、虫が発生したりするため、近隣に迷惑をかけますし、家の痛みも早めます。ですから、将来的に建物の解体を考えている場合は、不法投棄がないか、庭木が近隣に迷惑をかけていないかなどをチェックする外部巡回のみでもいいと思いますが、建物がしっかりしていて、今後の活用を検討されているような場合には内部巡回までされることをお勧めしています」

このように、管理代行がなされている空き家は、統計局による住宅・土地統計調査による空き家のなかの4分類からいえば「その他の空き家」に含まれる。これらは空き家全体の38.8%（平成25年度、住宅・土地統計調査）にあたり、一般的には、所有者による管理が行き届かず、さまざまな問題を抱えやすいとされている。その意味で、これが適切に管理され、住宅、または土地として活用されていくとすれば、空き家対策としての意義も大きい。

ただ「その他の空き家」の大半は、管理代行サービスを利用することなく、所有者が管理を放棄している、管理したくても金銭的、身体的な理由から対応できない、あるいは、所有者が不明で放置されている空き家だという現状もある。では、そもそもなぜ放置してしまうのかといえば、土地に家屋を建てて置いた方が、更地よりも固定資産税が最大で1/6に抑えられるという理由もある。これは今回の特措法により、特定空家等に指定されると更地と同等の税率になると改正され、今後、放置空き家の状況改善が進むことが期待されている。ただ、そうした空き家への対応は、代執行による取り壊しも視野に入れ、行政が対応せざるを得ない。実際、すでに自治体によっては独自の条例をもとに、周辺環境に危険が及ぶ可能性がある空き家の取り壊しなどを代執行してきたケースもある。だが、管理するよう注意・勧告しても対応しない、もしくはできない所有者から、解体費用を徴収できる可能性は低い。結果的に公的資金を投入しての解体となれば、きちんと管理するよりも、放置しておいた方が得だということにもなりかねない。

●アリックスホームの、
空き家管理を呼びかけるチラシ

「空き家管理代行サービス」という、新しい選択肢

そこで、こうした放置空き家の問題改善を踏まえ、月額100円からの管理代行を請け負っているのが、NPO法人空家・空地管理センターだ。

「放置空き家の所有者さんの多くは、悪意があって放置しているわけではありません。適切に管理する方法がわかれば、さらに費用的に折り合いがつけば、対応してくれることが多いんです」

そう教えてくれるのは、同法人の代表理事・上田真一さんだ。それだけに、空き家管理サービスの低料金化は必至と考え、2013年8月のNPO法人設立と同時に、月額100円という空き家管理事業をスタートさせた。それにしてもそんな低料金で空き家の管理ができるのだろうか。

「外部からの目視点検を行い、写真付きの巡回報告書をEメールで送付するというのが〈100円管理〉コースです。ただし、初期費用として3800円をいただき、その空き家が当センターの管理物件であることを示す看板を設置しています」（上田さん）

この他「しっかり管理」コースとして、換気、雨漏り点検、通水など、室内にまで及ぶ管理サービスもある。なお、その費用は月1度の巡回で4000円、2回7500円、4回1万5000円だが、初期費用は100円管理と同様に必要になる。

「私自身は不動産事業者ですが、もしも会社として、きちんと建物を維持するための管理を行うのなら、月額1万円前後はいただかなければ成立しません。ですが、空き家は使われていない不動産です。そこにただでさえ固定資産税がかかってくるうえ、管理費として毎月1万円、年間で12万円がかかるとなると、あわせて年間20～30万円はかかってしまう。そこまでお金はかけられないから、放置してしまうという構造がある。これを改善するためには、できるだけ安いコストで、最低限の管理を行うサービスがどうしても必要です。するとやはり民間での経営は難しいため、私たちはNPOとして、社会貢献事業としての活動に賛同してくれる会員の皆さんからの協賛金や寄付金をいただいて運営しているといった状況です」

●NPO法人空家・空地管理センター代表理事の
上田真一さん

また、これはNPOという組織の特徴かもしれないが、NPOには公的なイメージがあるためか、空き家の所有者ではなく「近隣住民から、近くの空き家をなんとかして欲しいという問い合わせが多い」という。そんな場合でも、連絡を受けた近隣住民から状況についてヒヤリングしたうえで空き家所有者とのコンタクトをとり、管理を勧めることまで行っている。ただし、そこまでの作業は基本的に無償。「ですから、この事業に収益性はほとんどありません」と上田さん。しかも、管理を勧めた所有者がそれに応じてくれればいいが「嫌だ」と言われてしまえば、どうすることもできないのが現状だ。

●空家・空地管理センターによる、「しっかり管理」コースの巡回の様子
（photo提供：空家・空地管理センター）

ゴミ拾い　ポスト清掃　雨漏り点検　外観点検
換気　看板設置　室内点検　通水

「ですが、そうでもしていかないと〈空き家管理代行サービス〉という新たな選択肢を普及させることができない。現在は創成期だと思って、費用については割り切ってやっています。また、1年間も家を放置しておくと、庭木がどれだけ伸びて、落ち葉や雑草が近隣に迷惑をかけるものなのか、知らない方が多い。同様に、庭木の剪定や、軒が剝がれたところを修繕することを、簡単に考えている方も少なくない。実際には、軒がちょっと剝がれているのを直すだけでも、足場を組んで修繕しなければならないので、30万円前後はかかってしまうわけです。ですからそういったことも含めて、空き家管理に対する知識をもっていただくようにすることも、私たちの仕事だと思っています」

なお、アリックスホーム、空家・空地管理センター共に、空き家管理の対応エリアは東京を中心とした首都圏だが、同様のサービスは全国各地に誕生しつつある。また空家・空地管理センターでは、今後は順次エリアを拡大していく予定もあるそうだ。

「空き家になる理由」から、解決を

ただ、そうやって放置空き家を最低限の状態で管理していっても、いずれ限界はやってくる。しかし、更地にするためには一般に、坪単価3万円程度の費用がかかるとされている。その土地を売却できれば、費用は回収できるかもしれないが、そもそも簡単には売れないからこそ、放置されてしまうケースが多いのだ。これについては、アリックスホームの有野さんも「私たちの管理物件のうち、再建築不可物件が30％ほどあります」と教えてくれた。再建築不可物件とは、2m以上の道路に面していないなど、更地にしても、宅地としては販売することができない物件のことだ。しかも「全体の物件からみれば、再建築不可物件は5％程度なので、空き家になっている物件での比率が非常に高いと思います」とのこと。

そういった土地の活用に関して、アリックスホームの工事部課長で、空き家管理責任者として所有者と日常的に接している石塚輝之さんは「再建築不可物件をおもちの依頼者さんのなかには、冗談まじりに〈再開発でもしてくれればいいのだけど〉とおっしゃる方もおられます」と、所有者の悩みを教えてくれる。そして「隣接している家の人が土地を買ってくれれば、庭にするなり、土地を広くして家を建替えることができます。ですから依頼者さんからのご要望があれば、その交渉についても、私たちが窓口になって対応します」とも。

隣地の購入については、上田さんも同様の考えを示しており、実際に空家・空地管理センターとして、空き家所有者と隣地に暮らす住民間で売買交渉を仲介するなどの実績があるという。しかも「単純計算でいえば、みんながお隣の家を買っていけば、総戸数も半分になります。空き家問題の解消にもつながるのではないでしょうか」と語る。だが、たとえ近隣に迷惑をかけている放置空き家を購入するにしても、そこには相応の不動産取得税がかかり、土地が広くなった分、固定資産税も上がってくる。上田さんは「国として本気で空き家を減らそうと思ったら、その辺りの税制を優遇し、逆に、新築物件の不動産取得税を高くする。そのうえで、中古物件の流通を促進するといったことも、考える必要があると思います」とも指摘する。

ただ従来、空き家は所有者が手間をかけて管理するか、不動産事業者に託し、売るにしても貸すにしても、マーケットに乗せる以外に選択肢がなかった。有野さんは、空き家管理の依頼者について「今後の活用について悩んでいる最中の、売るのか、貸すのか、維持するのか、決断を〈保留〉する期間として利用されるケースが多い」と語ったが、この「保留」期間を担保してくれる空き家管理代行サービスは、私たちの家に対する思いや愛着、さまざまな割り切れない感情を、見守ってくれるサービスとも、いえるのではないだろうか。

●空家・空地管理センターの「しっかり管理報告書」のサンプル。
これに巡回時に撮影した物件写真が添えられて、管理依頼者宛に送られる

連載

スキマファイル no.05

高層ビルが背丈を競い合っている今日この頃、ふと、足元を見れば、隙間がじわじわと増殖中だ。都市の空洞化を嘆く御仁には、隙間は負の象徴に見えるのだろうが、断じてそんなことはない。隙間にこそ、都市の未来が隠れているからだ。「都市には隙間が良く似合う」とは誰の言葉だったか。この言葉の意味を探るべく、都市にスキマを探しに行く。スキマ探検隊、いざ出陣!!

歴史のある町にスキマあり！

［今回探検した場所］**東京北区の田端、西ヶ原、王子周辺**

［ゲスト］**森田弘志さん**第一生命財団専務理事／弊誌企画委員

構成・写真：**スキマ探検隊** イラストマップ：**小夜小町**

スキマ探検隊とは、サッチン、ユーコ、オマチマン、サヨちゃんを中心に編成されたスキマ愛好家グループ

●芥川龍之介邸のあった上の坂。芥川は、大正3年からこの地に住んでいたが、周囲には陶芸家や画家なども住んでいたようだ

町の余剰空間、スキマのでき方

今日は、田端から西ヶ原を経由して王子まで巡って見ようと思います。前回は、新宿区内を階段に注目して歩いたわけですが、それは、階段こそ町にあって重要なスキマ空間を提供する場所ではないかと思ったからです。階段は、歩くためだけに特化した道ですが、単に平らな道を移動するのとは違って、そこに上下運動が加わる。そのことが移動という行為にまた別の意味を与えるんじゃないかと思いました。ちょっと気取った言い方をすれば、タテへの移動はバーチカルな「見え」の変化を生み出します。垂直的な視線の切り取りが、ホリゾンタルな視点、水平的な視点を重層化させることで「見え」に厚みを与えるのです。それは、単純に視界における余剰を意味します。その余剰をスキマと読み替える。階段を、いわば空間自体にスキマをつくり出す装置と捉え直せないかという提案でした。

今回、町のそこかしこでスキマに出会いました。なるほどこれはスキマだ、というのもあれば、これってほんとうにスキマなの？ というのも出てきます。いささかやっかいなスキマにも遭遇しました。が、いずれにせよ、ぼくたちにとってはそれはスキマなのです。さて、いくつスキマを発見できるか、出発進行!

スキマ探検隊（以後探検隊と表記）―田端駅改札で待ち合わせをしましたが、この駅前広場のような広い歩行者専用空間は、じつは橋の上なんですね。田端大橋といって、線路をまたいで新旧二つの橋が架かっています。駅側が旧橋で、今は田端ふれあい橋として歩行者専用の広場になっています。いきなり、出くわしましたね、巨大スキマに。

ところで、駅前にはこの周辺では一番背の高いビル「アスカタワー」が建っていますが、森田さんは以前このビルに通っていたそうですね。

森田―仕事の関係で、週に1、2度通っていました。このビルには、田端文士村記念館があるんですが、入ったことはなかった。田端は、大正～昭和初期に、芥川龍之介、菊池寛、サトウハチロー、林芙美子、萩原朔太郎等が住んでいて、交流を深めていた「文学の街」だったようで、記念館では、田端の文士、芸術家の居住跡を辿れるガイドマップを配っているようです。

探検隊―切り通しに架かる橋を渡って反対側の少し入ったところに、「芥川龍之介居住跡地」の案内板がありました。もとより建物もないし、坂の上にあっただろうと記されているだけで、はっきりしたことはわからなかったですね。狭い空間にミニ開発と思しき住宅がごちゃごちゃ建てられていて、往時の面影がしのばれる、という風ではなかった。

森田―芥川には珍しく、わが子の木登りを微笑んで見ている有名な写真があ

左●駅前のアスカタワー内にある田端文士村記念館
右●バス通りの切通しには東台橋と童橋の二つの橋が架かる。
写真は、駅に近い方の東台橋

●東覚寺周辺は、現在土地区画整理事業が進行中。周囲の風景も激変中

●全体像が見えないほど赤紙が貼られた仁王像。病のある場所と同じ部位に赤紙を貼ると病気が治るといわれている

りますが、たぶんここで撮ったんじゃないかな、と勝手に想像しました。

探検隊―スキマ好きにはたまらない、穏やかな傾斜の、面白い階段がありました。ちょっとした高低差が、空間を面白くする。やはり、垂直の運動があるとないとでは大違いです。

知ってはいましたが、実際に目にすると「なんじゃいこれは?」と思ったのが東覚寺の仁王像。通称赤紙仁王と呼ばれる一対の仁王、本当に、真っ赤でしたね。人々が病気治癒の祈願に赤紙を貼る習慣ができてからは、膨大な数の赤紙が貼られ、肝心の仁王像の姿はまったくわかりません。

森田―治ると草履を納めるならわしになっているようで、傍らには草履が数多く掛かっていました。霊験あらたかな仁王様のようでした。

探検隊―東覚寺の隣が田端八幡神社で、その門前に赤紙仁王通りが通っているんですが、現在、この辺り一帯は土地区画整理事業の真っ最中。片側一車線、歩道をたっぷりとった都市計画道路が、赤紙仁王通りを横断しながら、真っ直ぐに伸びています。

森田―まだ完了していないので、非常に中途半端な印象をもちました。へんな三角形の空き地ができていたり、柵で囲まれた道路整備用具の置き場所が道路に面してつくられていたり……。

探検隊―ただ、見方を換えれば、これも立派なスキマなわけで。こういう仮設的で人工的な空間こそ現代のスキマだと思っていて、スキマ=余剰空間という立場から見ると、これはOKなんですよ。弊誌no.61で取材させていただいたSSCの「残地再生計画」は、道路の拡幅工事でできてしまった土地を「残地」と位置付けて、その有効利用を検証するものでしたが、彼らにこそご登場いただきたいものです(笑)。

森田―不自然に広い道路を行き交うクルマはまばらですが、この道路に面して板谷波山(いたやはざん)旧宅跡の案内板がありました。波山は陶芸家で大正時代に田端に住み、ここに窯をつくったようです。田端文化人の先駆けのような人だったみたいですね。さらに道路を進むと、「ポプラ倶楽部」の案内板がありました。「ポプラ倶楽部」は、田端に暮らした芸術家たちのテニスクラブで、かつてはポプラ並木もあったらしい。今は、区立保育園になっていました。

探検隊―保育園の前の通りがポプラ坂で、降りきると赤紙仁王通りに出ました。

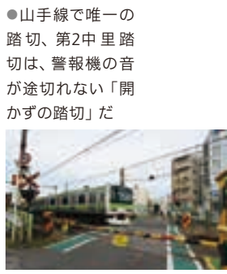
●ポプラ並木があったポプラ坂。坂下には、未舗装の路地や古い家屋が並んでいる

森田―北区の散歩案内によると、この辺りに文士がたくさん住んでいたようです。堀辰雄、岡倉天心、萩原朔太郎、田川水泡、小林秀雄、竹久夢二……、挙げ出したらきりがないほど。なかでも興味深いのは、芥川龍之介、菊池寛、直木三十五が住んでいたこと。いわゆる文学賞揃い踏みという感じ。

探検隊―このあたりは、公道なのか私道なのか判然としない路地が続いていて、スキマ的にもとても興味深い土地でした。この先を進むと「田端銀座商店街」がありました。TVなどでよく取り上げられているようで、けっこう賑わっていました。

森田―八百屋や魚屋の店頭にも惣菜が並んでいましたが、惣菜専門の店も何軒かありました。近くに確か別の「霜降商店街」がありますが、この辺りの雰囲気は地元密着という感じで、好感がもてました。

●聖学院のチャペルの下に、ぽっかりできたスキマ空間。草ぼうぼうの地面に井戸や自転車が放置され、廃墟のような佇まい



●山手線で唯一の踏切、第2中里踏切は、警報機の音が途切れない「開かずの踏切」だ

●さくらんぼの木(佐藤錦)のある家。壁に「取っても良いが、家で洗って食べて」のハリガミ

左●ポプラ坂の名は、かつてこの場所に画家たちのテニスクラブ「ポプラ倶楽部」があったことからつけられた。隣には、いい感じの空き地が……
右●赤紙仁王通りと田端公園のスキマにできたような日枝神社

●旧古河庭園は90種、180株のバラを堪能できるという。ちょうど春のバラフェスティバルが開催されていた

左●平塚神社の門前にある和菓子屋「平塚亭」。内田康夫の「浅見光彦シリーズ」では、光彦の母親はここのお団子が大好物
右●西ヶ原の住宅地。小ぶりな木造戸建てがびっしり建ち並び、独特の路地空間を形成している

●東京ゲーテ記念館は、世界でも珍しい個人研究家によるゲーテ専門の資料館。道をはさんで向かい側には、ベンチが置かれたポケットパークがある

町のオアシス、時間のスキマ

森田―山手線でただ一つ残る踏切がありました。普段は、踏切で待たされるとイライラするものですが、今日ばかりは、「早くしまってくれ」と(笑)。

探検隊―ほどなくして電車がやってきた時には、もう拍手喝采(爆笑)。

森田―踏切を渡ってしばらく歩くとステキなチャペルのある聖学院。たまたまクルマで通りかかったご婦人に、「ここは玉三郎の母校なの」と教えてもらいました。

探検隊―この聖学院のほぼ真下に草ぼうぼうの空き地を発見した時には、ちょっと狂喜乱舞でした(笑)。これこそ、都会にできたスキマのなかのスキマという佇まい。井戸の跡や自転車、洗面台が無造作に放置されて、かつては立派なお屋敷が建っていたのでしょう。

森田―隣に古いアパートが1棟あるものの、周囲は新しい住宅ばかり。この場所だけがぽっかりと空き地になっていて、そのコントラストも面白かったのですが、相続でもめたのか、地上げの産物なのか、はたまた開発からとり残された土地なのか、少し複雑な気持ちになりましたね。

探検隊―ここからやや駆け足で古河庭園、本郷通りをはさんでその向かいにある平塚神社、滝野川公園を覗き、ついでに……。

森田―浅見光彦ファンの聖地平塚亭でちょっと一服、みたらし団子を頬張りました(笑)。

探検隊―再び道路の反対側へ戻り、西ヶ原の住宅街を散策しゲーテ記念館へ。

森田―この辺りは木密地域というほどではないにしろ、比較的小さな一戸建てが密集してましたね。道路も狭く、けっこう建売住宅が売りに出されていました。もともと1棟しか建っていなかっただろう土地に、3棟も並んでずいぶん窮屈そうでした。逆に古い家屋が残っているところは、狭いながらも良い路地空間をつくっていて、スキマ愛好家としては、やはり古いままで残してもらいたいなと思いました。

探検隊―東京ゲーテ記念館はどうでしたか。ここの館長さんは2代目で、じつは、ぼくの大学の恩師でもあるんです。世界的なゲーテ研究家であったお父様の意を継いで、大学の先生をやりながら、ここの管理運営をやっています。建物の前の道をゲーテの小道と命名、向かい側にはポケットパークまで設けて、まちづくりには協力的みたいでしたね。

森田―ベンチなんかもあって、散歩途中でちょっと休憩するにはとてもよい場所になっていました。これは、意図的につくられた現代のスキマ空間です。

探検隊―探検隊はこの後、西ヶ原の一里塚から飛鳥山公園を散策しつつ、音無親水公園とその周辺、さらには王子神社、王子稲荷へと向かい、最後は王子の大衆酒場「山田屋」さんでお開きとなりましたが、森田さん、本日のスキマ探検の感想は?

森田―いわば「下町のにおいのする山の手」。下町の庶民性と山の手の静けさを併せもつ町という感じでした。江戸時代は庶民の行楽地であったわけですが、明治以降は住宅地として発展し、小さな町工場が林立する「機工の街」でもありました。そんな歴史があるから、面白い町になるわけだし、きっとスキマもそうした歴史にちょっぴり貢献しているのかなと思いました。

左●日光御成道の日本橋から二里目に築かれた塚。戦前の道路拡幅時に保存運動が起こりその結果道路中央に遺された貴重な史跡
右●飛鳥山と鉄道線路の間にひっそりとたたずむ長屋。今は、数軒しか残っていないが、10年ほど前にはたくさんの飲み屋が軒を連ねていた

上●飛鳥山公園内には三つの博物館があるが、これはその一つ渋沢資料館
下●王子神社へ続く坂道の途中で見かけた銀杏の木。樹齢600年は、都内に残る銀杏ではかなり古参である

連載 第5回

子どもたちの「笑顔」に会いに行く

2014年11月、一般財団法人第一生命財団による第2回目の「待機児童対策・保育所等助成事業」の助成施設が決定した。助成を受けた全国各地157の保育園及び認定こども園では、とくに新入園の時期にあわせて、子どもたちのための新たな設備を導入しているようだ。設備が活用され始めた5月、宮城県と愛知県の二つの保育園を訪ねた。

取材・文・photo:**斎藤夕子**

宮城県宮城郡利府町 青山すぎのこ保育園

芝生でのんびり、畑ですくすく

広い園庭でのびのび

東北楽天イーグルスのファームとして知られる利府町中央公園野球場のすぐ近くに、2013年4月に開園した「青山すぎのこ保育園」。最寄り駅のJR東北本線利府駅からクルマで約10分。ただ、クルマなら仙台市内へも30分ほどで出られる。高い利便性と豊かな自然を併せもつ一帯には、閑静な住宅街が広がる。とくに東日本大震災以降は、沿岸部から移住してくる人も多く、一帯の人口は増加傾向にあるという。

「この4月から園児数は132名になりました。定員は120名ですが、建物も園庭も十分な広さがあるので140名くらいは受け入れられるようになっています」

明るい笑顔でそう教えてくれるのは、坂本康子園長だ。確かに、木の温もりが感じられる園舎も、約1200㎡に及ぶ園庭もゆったり広々としている。また敷地は中央公園に隣接しているため近くに住宅はなく、子どもたちは気兼ねなく、大きな声を出して、存分に遊ぶことができそうだ。

食育と地域交流に貢献

そんな広い園庭の一角に、藤棚(パーゴラ)と木の枠で仕切られた大きな畑が設けられていた。その近く、園舎のウッドデッキからつながる一角には、「まだ貼ったばかりで、根付くかどうか心配なんですが」と坂本園長の言う、芝生のスペースもある。これら、畑の土に苗、芝生なども含む設備一式が、今回「待機児童対策・保育園等助成事業」により、青山すぎのこ保育園に新しく導入されたものだ。

●坂本康子園長

「畑には、4月の終わりにジャガイモの苗を植えて、ゴールデンウィークが開けた今日、子どもたちと一緒に、ちゃんと芽が出ているのを発見しました。〈園長先生、見て、見て!〉〈芽が出ているよ!〉って、子どもたちも大喜び」

これからナスやキュウリ、ピーマン

●広々とした園庭をもつ青山すぎのこ保育園

●藤棚の周りに集まる子どもたち

などの夏野菜を植える予定だという畑は約100㎡に及ぶ広さ。まだほとんどが更地のままだが「今後はニンジンやダイコンなどの根菜もつくるつもり」と言うほど、厚く土が盛られ豊かな土壌を形成している。実際、20台ものダンプカーを動員して土を運んだのだという。

それほど大量の土を運んだのには、この場所が保育園建設前、東日本大震災のがれき集積場になっていたという背景がある。もちろん、保育園を建設するにあたって、がれきはすべて撤去され、きちんと造成されたのだが、風や雨で表土が少し削られると、コンクリートの固まりや針金、古い靴などが次々と出てきたのだという。

「開園から1年間は、子どもたちと一緒に園庭のゴミ拾いの日々でした。ですが、これだけ広い土地があるのだから、食育のためにも畑をつくりたいと

●畑の草むしりも、子どもたちにとっては遊びの一つ

上●ウッドデッキからつながる芝生スペース
左上●これから夏野菜の作付けを待つ、大きな畑
左下●芽が出たばかりのジャガイモの前で、野菜の絵を見せてくれる子どもたち

思って、昨年は、農協の協力を得て園庭の一角を耕してみたのですが、もう、がれきが出てくる、出てくる（笑）。それでも、なんとかサツマイモを植えて、それなりに収穫はできましたが、それ以上は無理。今年はどうしようかと思っていたところに、町役場から今回の助成の話を聞いて、お願いしてみようと思ったんです」（坂本園長）

そうして助成が決まり、早速、藤棚と盛り土された畑が用意された。芝生や野菜の苗は、東北の長い冬が開けたこの4月から、ようやく植え付けがスタートしたところだ。

「これから、いろんな野菜を植えていくにあたって、地域の方々から〈畑サポーターズ〉を募りました。主に地域のお年寄りで、今のところ10名ほどが参加してくれる予定です」

畑に苗を植え、育て、収穫して食べるというプロセスは、命の大切さを学ぶ食育であることはもちろんだが、畑を通じて、子どもたちと地域の人々との交流が育まれることも目指している。ちなみに交流としては、毎月1回、近隣の宮城県利府高等学校の生徒たちが家庭科の授業の一環として保育園に訪れている。じつは、私たちが訪ねたこの日も、20名ほどの高校生がやってきて、子どもたちと一緒にお遊戯をしたり、保育士の仕事のアシストをしていた。ほんの短い時間だが、園児たちがそのひとときを楽しんでいること以上に、高校生たちが終始おだやかで優しい笑顔を浮かべていることが印象的だった。

子どもも野菜も、畑で育つ

子どもたちが、藤棚と畑の周りに集まって、これからつくってみたい野菜について教えてくれた。年長のクラスでは、さまざまな野菜の絵を上手に描いて、その期待を表現してくれたし、また別のクラスの子どもたちは、いつも練習しているという「畑のポルカ」を大きな声で歌ってくれた。子どもたちが畑の周りをぐるっと囲んでみると、畑の大きさは歴然。それだけに、その一角で芽を出したばかりのジャガイモは、あまりに小さい。ただ、だからこそ子どもたちにとっては慈しむべき「赤ちゃん」のような存在らしく、覗き込んでは「ジャガイモの芽さん、こんにちはー」と挨拶したり、「大きくなーれー」と、身振りをつけて踊ってみたり、優しい態度で接している。そこからすでに、心と身体を育てる「食育」は始まっているようだ。

「子どもって、作業することが好きなんです。がれき掃除もそうでしたが、今は畑の草むしりも、遊びながら楽しんで、一生懸命やってくれます」と坂本園長。また「保育園の子どもたちは園舎で過ごす時間が長いので、私たちはここで、できるだけ多く、自宅ではできないような体験の機会をつくってあげたい。そういう意味でも畑には、雑草も生えるし、虫も来るし、とても豊かな要素があります。そこで子どもたちが何を得て、成長してくれるのか、とても楽しみです」と、明るい笑顔で語った。

●ジャージ姿にお手製のエプロンをつけて、やさしい笑顔で子どもたちと遊ぶ利府高校の生徒たち

愛知県名古屋市 はとぽっぽ保育園

災害時に子どもたちの命を守るお散歩車

巨大地震に備える

紀伊半島沖から遠州灘にかかる海域において、歴史的に、100～200年の周期でマグニチュード8クラスの地震を発生させている「東南海地震」。この巨大地震が最後に起きたのは1944年で、今後、2040年までには60～70％、2060年までには90％の確率で発生する可能性が指摘されている。しかも、地震と同時に津波の発生も予測されているうえ、過去の東南海地震は富士山の噴火原因ともされており（宝永大噴火）、該当する東南海地域はもとより、全国的に危機感を共有する事態でもある。

「この場所は海抜が0.1mと低く、近くを川が流れているため、津波避難地域に指定されています」

そう教えてくれるのは、社会福祉法人小鳩会の松本一男理事長。「この場所」というのは、同法人が2013年に名古屋市中川区に開園した「はとぽっぽ保育園」だ。

「東南海地震のような巨大地震ではなくても、大雨で洪水に見舞われる可能性もある。ですからもしもの時に、いかにスムーズに子どもたちを安全に避難させ、命を守るか。常に考えておく必要があるのは当然ですが、職員も落ち着いて避難行動ができるよう、私たちは毎月必ず、避難訓練をやっているのです」

そう語る松本理事長の話に深くうなずくのは、斎藤順子園長。斎藤園長はこれまで、中川区内の市立保育園に勤務していた経験をもつ。斎藤園長は、「この地区なら、もしもの時にどこに避難したらいいのかもわかっていますし、町内会を始め、地域に暮らしている方々とも以前から顔見知りなので、何かと安心です」と微笑む。

避難車としてのお散歩カー

万が一の災害に備え、日頃から対策を講じるはとぽっぽ保育園が、今回の「待機児童対策・保育園等助成事業」で導入したのは、避難車用お散歩車（通称:お散歩カー）と防災お散歩車カバー、2セット。

「この地域の避難場所は千音寺小学校かはとり中学校が指定されているのですが、津波の危険が迫っている時には、保育園よりも海抜が高い小学校の方が避難に適しています。ですがここからは約1.5kmもあり、子どもたちと歩いて行くと、30～40分はかかってしまう。ですから迅速に避難するためには、お散歩カーが絶対に必要です。もちろん、お散歩カーは日常的にも使うものなので、もともと2台所有していましたが、全員避難する場合には足りません。それで今回、助成に応募し、

●松本一男理事長

●斎藤順子園長

新たに2台導入させていただきました」（斎藤園長）

はとぽっぽ保育園では、0～3歳までの子どもたちを預かっている。定員は40名だが、現在はそれよりも少し多い、47名が同園に通っているという。

子どもたちの普段のお散歩にも、毎日活用しているというお散歩カーは、黄色地に動物のイラストが描かれた愛らしいデザイン。災害時には屋根になる防護シートもつけることができる。また、従来のお散歩カーは保育士が子どもを抱き上げてカートに乗せなければならなかったが、新しいお散歩カーは、カートの一部がスロープ状に開く

●避難訓練スタート。2階の教室から滑り台で降りてくる2、3歳児

●一次避難場所の園庭で、点呼確認

●今回の助成で新たに導入したお散歩カーを先頭に、千音寺小学校へと向かう。そのスピードは、けっこう早い

●避難経路には、あぜ道のような細い路地もある

●避難訓練を終えて、保育園へ戻る。全行程で1時間ほどかかった

ため、子どもが自分で、歩いて乗り降りできる。

「細かいことですが、カートの縁が二重になっていることも、子どもたちの飛び出し防止に非常に効果的です。また重量も軽く、扱いがとても楽。子どもたちを6～7名乗せて押し歩いてもそれほど重く感じませんし、タイヤがぶれることもありません。さすが最新式！　と思って、いつも使っています」（斎藤園長）

さて、この日は毎月一度の避難訓練の日でもあった。今日のシミュレーション設定では巨大地震発生後に津波の発生を想定。一次避難として園庭に集合した後、二次避難場所である千音寺小学校へ向かう、というもの。まず、斎藤園長が園内放送で地震発生を通知。この時、園長はマイク越しに、ガタガタ、バンバンと、周囲のものを揺らしたり叩いたりする音を立てている。すると途端に、園舎内のあちこちから子どもの泣き声が響き始めた。保育士たちの「泣かなくていいのよ、落ち着いて」という優しい声も聞こえてくる。

園庭には、新旧あわせて4台のお散歩カーと、一人乗りのベビーカートが数台用意されている。0歳児はおんぶ紐で保育士に背負われるかベビーカートに乗車、1、2歳児がそれぞれお散歩カーに乗車し、3歳児は2人ずつ手をつないで歩いて避難する。人数と、子どもたちがみんな帽子を被っているか、靴を履いているかなどを確認したら、小学校へと出発だ。

「もしも」に備えてしっかり訓練

お散歩カーとベビーカー、手をつないで歩く子どもたちに乳児を背負った保育士という、避難訓練の隊列が進むのは住宅街のなか。とはいえ、クルマの往来があり、自転車の走行あり、途中にはあぜ道のような細い路地もある。しかし、さすが毎月避難訓練を行っているだけあって、隊列は思いがけず早いスピードで、スムーズに進んで行く。子どもたちも、地震発生の放送時こそ泣く子もいたが、みんな落ち着いた様子で行動していた。

それでも、小学校に到着するまでには20分強の時間を要した。これが本当の災害時だったら、他にも避難する人やクルマがたくさん通り、もっと時間がかかってしまうかもしれない。地震がひどければ、住宅が倒壊しているかもしれないし、道路も隆起しているかもしれない。そんな状況下に置かれれば、泣いてしまう子、歩けなくなる子がいてもおかしくはない。

「場合によっては、訓練では歩いていた3歳児も、お散歩カーに乗せる必要も出てくると思います。ただ、日頃からお散歩カーに慣れ親しんでいれば、〈お散歩カーに乗れば安心だ〉と、子どもたちの不安が和らぐはずです。また、いつもの避難訓練がしっかりできていれば、それが子どもたちの自信にもなります。非常時でも、落ち着いて行動してくれると思います」（斎藤園長）

全行程で約1時間の避難訓練は、保育園に戻ったところで無事に終了。子どもたちにとってはずいぶん長い、大変な行程だったはずだ。だが、みんな驚くほどしっかりと、気を抜かずに保育園まで帰ってきていた。そんな子どもたちの姿からは、園長以下、保育士みんなの「子どもたちを守る」という真摯な気持ちを、しっかり受け止めていることが感じられた。

●新しいお散歩カーは、一部がスロープ状に開くため、子どもたちが自分で乗り降りできる

岩手県立高田高等学校新校舎落成記念式典
高田高校再建、岩手県の復興シンボルに

取材・文・photo:**斎藤夕子**

左●来賓約110名が招かれ、盛大に開催された新校舎落成記念式典
中●寄付に対し、感謝状を授与する森田弘志専務理事
右●高田高校の再建は「岩手県全体の復興シンボル」と語る達増拓也岩手県知事

2015年5月6日、岩手県立高田高等学校（陸前高田市、横田昭彦校長）の新校舎落成記念式典が開催された。一般財団法人第一生命財団では、2011年12月に同校の再建事業への一助として岩手県に1億円を寄付。今回の落成記念式典には同財団の森田弘志専務理事が参列し、「教育環境の充実に寄与」したものとして、感謝状を授与された。なお、感謝状が授与されたのは、同財団の他、新校舎用地を提供した地権者や工事関係者ら11名。

新校舎は鉄筋コンクリート造4階建（延床面積:7133㎡）。別棟として、第一体育館（1263㎡）、2階建の実習棟（487㎡）、2階建で柔剣道場と防災対策室を併設した第二体育館（1472㎡）も隣接する。2015年3月19日に完成し、同年4月の新学期から、新入生も含む生徒487名がここで学校生活をスタートした。

高田高等学校は、2011年3月11日の東日本大震災による津波で校舎は3階までが浸水し、全壊。体育館は流失した。生徒たちは同年5月より、当時すでに廃校になっていた大船渡市の大船渡東高萱中（かやなか）校舎（旧大船渡農高）を仮校舎として、以来4年間にわたり学んできた。ちなみに、旧校舎から約20km離れた萱中校舎へはスクールバスが運行し、片道約1時間をかけて通っていたのだという。

落成記念式典が開催された5月6日は同校の85回目の開校記念日にあたる。式典には、達増拓也岩手県知事を始め、高橋嘉行岩手県教育委員会教育長、戸羽太陸前高田市長他、約110名が来賓として招かれた。横田校長は式辞として、本来の陸前高田市に戻って来られたことの喜びを語ると同時に、震災以来4年にわたる萱中での体験は生徒の成長になったとし、参列する全校生徒に対しては「校歌にある『日に新しく進みなん』の精神で挑戦していこう」と呼びかけた。また、来賓代表として登壇した達増知事は、2015年を岩手県の「本格復興邁進年」と位置づけていることにふれ、同校が完成し、陸前高田市に若者が戻ってきたことは「岩手県の復興シンボルである」と喜びを表した。

これを受け、生徒代表として謝辞を述べた生徒会長の磯谷茉祐さん（3年）は、校舎は新しくなっても「先輩方が築いてきた伝統を守りながら勉強や部活動に励む」と誓い「校舎に魂を入れるのは私たちの役割」と力強く語った。

式典の最後には、同校合唱部による校歌斉唱が行われ、会場となった第一体育館には清らかな歌声が響いた。

高台に立つ新校舎の教室の窓からは、復興に向けて整備が続く、更地となったかつての市街地と、その先につづく海が見える。高田高校の校歌の一番に「水と空との連なれる高田の海の八重の汐 轟とひびく松原にまはなすの花ほの赤し」とある。海辺には今「奇跡の1本松」が残るのみだが、陸前高田市に、明るい高校生の声が戻ってきたことは、間違いなく、復興への弾みとなっている。

●生徒のサロンにもなる「松原ホール」

左●2015年3月に竣工した、岩手県立高田高等学校の新校舎
右●新校舎から望む、陸前高田の風景。眼下の第二グランドには、今なお多くの人々が暮らす仮設住宅が建つ

back number

今号と関連する特集号をPick Up
（その他は特集タイトルのみ）

No.1 特集「都市の幹線道路」 (1984.2) **在庫切れ**

No.2 特集「都市公園」 (1984.5) **在庫切れ**

No.3 特集「都市と河川」 (1984.12)

No.4 特集「子どものための都市計画」 (1985.6) **在庫切れ**

No.5 特集「都市と盛り場」 (1985.12)

No.6 特集「都市生活と神社仏閣」 (1986.5)

No.7 特集「住宅地の道路と家並み」 (1986.9)

No.8 特集「都市とヒューマンスケール」 (1987.3)

No.9 特集「都市と水辺」 (1987.7) **在庫切れ**

No.10 特集「都市の景観」 (1987.12) **在庫切れ**

No.11 特集「都市と防火」 (1988.7) **在庫切れ**

No.12 特集「都市とアメニティ」 (1988.12) **在庫切れ**

No.13 特集「都市と運河」 (1989.8)

No.14 特集「都市再開発とアーバンデザイン」 (1989.12)

No.15 特集「アミューズメントと都市」 (1990.3)

No.16 特集「高齢化社会と都市」 (1990.6) **在庫切れ**

No.17 特集「私鉄と歩んだ都市」 (1990.9)

No.18 特集「都市とホール」 (1990.12)

No.19 特集「エコロジー都市」 (1991.3)

No.20 特集「新・集合住宅論」 (1991.6)

No.21 特集「新・リゾート論」 (1991.9)

No.22 特集「都市と商業空間」 (1991.12)

No.23 特集「都市の民俗誌」 (1992.3)

No.24 特集「都市と緑化」 (1992.6)

No.25 特集「公共建築のデザイン」 (1992.9)

No.26 特集「都市と高層ビル」 (1992.12)

No.27 特集「住宅の間取り」 (1993.3)

No.28 特集「都市と広告」 (1993.6)

No.29 特集「都市の上水道」 (1993.9)

No.30 特集「都市の保存」 (1993.12)

No.31 特集「ミュージアムと都市」 (1994.3)

No.32 特集「プレハブ住宅」 (1994.6)

No.33 特集「都市の色彩」 (1994.9)

No.34 特集「観光都市の条件」 (1994.12)

No.35 特集「都市と下水道」 (1995.3)

No.36 特集「マンションのメンテナンス」 (1995.6)

No.37 特集「都市と歩道空間」 (1995.9)

No.38 特集「ゴミとリサイクル」 (1995.12)

No.39 特集「住宅の水まわり」 (1996.3)

No.40 特集「都市の駐車空間」 (1996.6)

No.41 特集「橋のデザイン」 (1996.9)

No.42 特集「建築と木材」 (1996.12)

No.43 特集「輸入住宅」 (1997.3)

No.44 特集「都市と学校」 (1997.6)

No.45 特集「環境共生型まちづくり」 (1997.9)

No.46 特集「都市と情報化」 (1997.12)

No.47 特集「老いない住宅」 (1998.3)

- インタビュー構成｜三〇〇年もつ集合住宅をつくる―ストック時代のロングライフ住宅｜福永博
- インタビュー構成｜住宅長寿国に学ぶ―ヨーロッパのロングライフ住宅｜後藤久／太田邦夫
- ケーススタディ｜家族の成長に合わせて変化する住宅―「老いない住宅」へのもう一つの視点
- インタビュー｜集合住宅の再生｜松村秀一
- 一〇〇年住宅を目指す―WPC工法（壁式プレハブ鉄筋コンクリート）はなぜ強いか
- 連載｜都市を拓いた人々・25 長崎

No.48 特集「都市と駅舎」 (1998.6)

No.49 特集「住宅のコスト」 (1998.9)

No.50 特集「路面電車ルネサンス」 (1998.12)

No.51 特集「ヒトが集まる、まちがにぎわう―集客都市へ」 (1999.3)

No.52 特集「シルバー・ハウジング」 (1999.6)

No.53 特集「NPOとまちづくり」 (1999.9)

No.54 特集「地域のノード、公共施設の新潮流」 (1999.12)

No.55 特集「都市公園の未来」 (2000.3)

No.56 特集「まちづくりの新しいパラダイム」 (2000.6)

No.57 特集「島のまちづくりに学ぶ｜沖縄編」 (2000.9)

No.58 特集「地域に開く大学」 (2000.12)

No.59 特集「危機管理のまちづくり」 (2001.3)

No.60 特集「保存―都市と建築、過去と未来をつなぐもの」 (2001.6)

- 対談｜残し方の多様性―「かたい保存」から「やわらかい保存」へ｜清水真一＋三船康道
- インタビュー｜アメリカにおける歴史的建築物の活用｜梅津章子
- ケーススタディ｜リノベーションとリニューアル
- インタビュー｜ニューヨークの歴史的建造物の保存はどのように進められているか
- 写真構成｜マンハッタン―ヨーロッパ建築様式の博物館
- ケーススタディ｜保存の新しいアプローチ、「改造建築」の手法｜宮脇勝

No.61 特集「30代建築家の都市イメージ」 (2001.9)

No.62 特集「使う建築、使うまち―都市のストック活用法｜国内編」 (2001.12)

- シンポジウム｜都市は「ストック・アンド・リニューアル」の時代｜田原幸夫＋ハ木雅夫＋宮脇勝＋三船康道
- ケーススタディ｜都市のストック活用法
- ルポ｜「空き地」「空き家」を利用しよう―アートプログラムとまちづくり
- 登録文化財制度を活かす―伊豆修善寺「新井旅館」
- 連載｜都市を拓いた人々・37 大津

No.63 特集「LETS的まちづくり」 (2002.3)

No.64 特集「『都心居住』のまちづくり」 (2002.6)

No.65 特集「都市はアートで刺激される」 (2002.9)

No.66 特集「ランドスケープ・デザインの新展開―地形を活かしたまちづくり」 (2002.12)

No.67 特集「スローライフとまちづくり」 (2003.3)

No.68 特集「サステナブルな都市“成長”政策―都市計画と長期ビジョン」 (2003.6)

No.69 特集「吉祥寺―住みたい町ナンバー1の理由」 (2003.9)

No.70 特集「緑の建物づくり」 (2003.12)

No.71 特集「都市と観光、新たな視点」 (2004.3)

No.72 特集「構造改革特区とまちづくり」 (2004.6)

No.73 特集「マルチプル／モビリティ コンパクトシティの条件」(2004.9)

No.74 特集「都市の言説を巡る旅 10のキーワードから探る都市［論］の現在」 (2004.12)

No.75 特集「マルチモーダルが都市を楽しくする［ヨーロッパ編］」 (2005.3)

No.76 特集「路地・横丁空間からの都市再生」 (2005.6)

No.77 特集「公共空間、新たな視点」 (2005.9)

No.78 特集「小さな町の豊かな暮らし」 (2005.12)

No.79 特集「都市の「良質な」居住環境」 (2006.3)

No.80 特集「エリア・スタディ・シリーズ わが町流まちづくりのすすめ―❶」 (2006.9)

No.81 特集「「安全・安心のまちづくり」を考える」 (2006.9)

No.82 特集「エリア・スタディ・シリーズ 「ロハス」時代の、「素顔のままで」まちづくり」 (2006.12)

No.83 特集「ジェイン・ジェイコブスの宿題」 (2007.3) **重版**

No.84 特集「サイクリング・シティの可能性」 (2007.6)

No.85 特集「地図とまち―見る・歩く・つくる」 (2007.9)

No.86 特集「エリア・スタディ・シリーズ わが町流まちづくりのすすめ―❷」 (2007.12)

No.87 特集「「美味し国」の景観論―フランス、都市景観の新たな創造」 (2008.3)

No.88 特集「美味しいまちづくり」 (2008.6)

No.89 特集「都市を愉しむいくつかの方法」 (2008.9)

No.90 特集「シュリンキング・シティ―縮小する都市の新たなイメージ」 (2008.12)

- インタビュー｜縮小する都市とファイバーシティ2050―縮小に「未来」はあるか｜大野秀敏
- インタビュー｜シュリンキング・シティ、スタディーズ｜「都市をたたむ」アーバンデザイン 団塊の世代の都市問題｜饗庭伸／共生と連携の地域デザイン「歴史・エコ回廊」による地域再編｜高橋賢一
- インタビュー｜人口減少時代を読み解く｜2020年、東京はエイジドシティになる?! 人口縮小社会と都市の変貌｜松谷明彦／多角的な拠点づくりとアジア・ネットワーク｜大西隆／「LIFE」から考える人口減少時代の都市像｜大江守之
- インタビュー｜「KY」な日本のシュリンキング・シティ｜藻谷浩介
- ケーススタディ｜シュリンキング時代の「地域資産活用術」―東京R不動産／黄金町バザール／東京コミュニティパワーバンク

No.91 特集「都市彩譜―まちのいろどりのふ」 (2009.3)

No.92 特集「fun town―たのしい・かわいい・やさしいまちづくり」 (2009.6)

No.93 特集「マチとムラの幸福のレシピ」 (2009.9)

No.94 特集「創造のまちづくり」 (2009.12)

No.95 特集「団地ルネッサンス」 (2010.3)

No.96 特集「風と土のインダストリー 地場産業の未来」 (2010.6)

No.97 特集「新しい公共交通～生活支援ネットワークへ～」 (2010.9)

No.98 特集「下北沢から「都市」を考える」 (2010.12) **在庫切れ**

No.99 特集「「学校」からのまちづくり」 (2011.3)

No.100 特集「21世紀のまちづくり 「情報革命が、都市をどう変えようとしているのか」」 (2011.6)

No.101 特集「震災後の地域・コミュニティ・住まい―再生・復興への視点」 (2011.9)

No.102 特集「交流住宅―新しい暮らしのかたち」 (2011.12)

No.103 特集「時間に暮らす」 (2012.3)

- 日本人と住まい｜鈴木博之×隈 研吾
- 「ストック住宅」の可能性 尾道空き家再生プロジェクト＋ブルースタジオ＋優良ストック住宅推進協議会
- つづく家づくり❶ 総有論の射程、つづく家づくりの唯一の解決策｜五十嵐敬喜
- 「営み」としての住まい 京町家、大阪長屋から「暮らし」の継承を考える
- つづく家づくり❷ 都市のなかの「時」と「間」、時間に暮らす知恵｜後藤春彦
- 震災Report 1｜被災者と支援者をつなぐ、オープンなプラットフォームをめざす きたかみ震災復興ステーション
- 都市を拓いた人々 47小樽｜広井 勇｜日本の港湾土木の父
- 私の好きなまち・くらし2 村上（新潟県）｜林 泰義

No.104 特集「エリア・スタディ・シリーズ 地産地消エネルギーのまちづくり」 (2012.6)

No.105 特集「「町おこし」新潮流― 地域に埋もれたコンテンツを発信する」 (2012.9)

No.106 特集「子どもの空間とまちづくり」 (2012.12) **在庫切れ**

No.107 特集「シティホール―市庁舎の新潮流」 (2013.3)

No.108 特集「都市の〈隙間〉に集い、憩い、賑わう」 (2013.7)

No.109 特集「瀬戸内文化の再生 爺さま、婆さまを元気にする芸術祭」 (2013.11)

No.110 特集「都市とサイン」 (2014.3)

No.111 特集「自由が丘―暮らしやすさの秘密を探る」 (2014.7)

No.112 特集「新しいパートナーシップ―PPP＞PFI＞コンセッション方式」 (2014.11)

No.113 特集「新しい図書館」 (2015.3)

- 鼎談｜図書館新時代 人が主役の知の拠点｜礒井純充×井東順一×桂英史［司会・進行］
- ケーススタディ｜図書館が町を変える、図書館が町をつくる｜歴史的建築と現代建築を融合した新しい「滞在」のかたちをつくる―北区立中央図書館（東京都北区）／本を介して人とつながる、交流拠点としての図書館―船橋まるごと図書館プロジェクト（千葉県船橋市）／文化的交流を育む「町民が主役」の図書館―まちとしょテラソ＋おぶせまちじゅう図書館（長野県小布施町）／図書館を軸に、四つの機能が合流する「場所」をつくる―武蔵野プレイス（東京都武蔵野市）
- イラストルポ｜浅生ハルミンの「本のある空間」への旅
- 年表｜日本の公立図書館の歴史
- 連載｜スキマファイル・4｜上り下りするスキマ 新宿は階段の町だった!
- 連載｜子どもたちの「笑顔」に会いに行く・4｜たまプラーザ こどもの詩（うた）保育園「ひとりひとりのこどもたちのために」／すくすく・いきいき村 緑が丘保育園（分園）「0歳も100歳も、一緒に遊ぶ木の〈童具〉」

information

平成26年度発行の調査研究報告書

当財団では助成した研究について、その成果である調査研究報告書を発行しています。
平成26年度に発行したものをご紹介します。

災害後の住宅再建における市民組織の形成プロセスとその役割―オークランド・バークレー火災直後から21年後の現在―
落合知帆（京都大学大学院地球環境学堂・助教）

「21世紀型高層建築」の海外事例実態調査に基づく、日本の高層環境・都市居住への諸提案
小林克弘（首都大学東京大学院都市環境科学研究科建築学域・教授）

三陸沿岸地域の集落形成史における高所移転に関する研究
林 憲吾（総合地球環境学研究所）

社会的紐帯と地域資源を活用した減災まちづくりに関する研究
神谷大介（琉球大学工学部環境建設工学科・助教）

住宅建設と大工労働市場の研究―東日本大震災後の岩手県沿岸地域の住宅再建の課題―
佐藤 眞（岩手大学教育学部・准教授）

時代の潮流転換後の価値観を反映する木造住宅密集型ニュータウン・イン・タウンの提示
加藤孝明（東京大学生産技術研究所・都市基盤安全工学国際研究センター・准教授）

空き家ストックと廃校施設の活用による南海地震に備えた沿岸都市部と農村の事前連携のデザイン
大槻知史（高知大学総合科学系地域協働教育学部門・准教授）

石巻市に関する文化的リソースを利活用した芸術プログラムの開発実践研究
向井知子（日本大学芸術学部デザイン学科・准教授）

（刊行順。肩書は当時のもの。敬称略）

調査研究報告書をご希望の方には一部2000円でお頒けしますので、当財団までご連絡願います。
過去の調査研究報告書についてはホームページ（次頁にアドレス）にテーマ、研究者名および要旨等を掲載しています。

第一生命財団について

第一生命財団は、第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）からの拠出金をもとに設立された都市のしくみとくらし研究所、地域社会研究所および姿勢研究所が、平成25年4月1日付で合併し発足した一般財団法人です。

当財団は、豊かな次世代社会の創造に寄与することを目的として、少子高齢化社会において、健康で住みやすい社会の実現に向けた調査研究ならびに提案、助成等を行っています。具体的には、これまで取り組んできた「都市とくらし」「コミュニティ」「姿勢と健康」に関する調査研究と啓発活動に加え、社会的に喫緊の課題である「待機児童対策」の一助となるべく、新設の保育所（認定こども園を含む）に対する助成事業に取り組んでいます。

●ホームページ　http://group.dai-ichi-life.co.jp/dai-ichi-life-foundation/

city&life no.114 Jul-Oct 2015

2015年7月発行

企画委員　日端康雄（慶應義塾大学名誉教授）
陣内秀信（法政大学教授）
林 泰義（特定非営利活動法人玉川まちづくりハウス運営委員）
森田弘志（当財団専務理事）
佐藤 真（株式会社アルシーヴ社）

編集・発行　一般財団法人 第一生命財団
東京都千代田区平河町1丁目2番10号平河町第一生命ビル2階
電話03-3239-2312

編集協力　株式会社アルシーヴ社
斎藤夕子

デザイン・レイアウト　生沼伸子

印刷　株式会社恒陽社印刷所

頒価500円・送料215円

ISSN 0289-7172
一般財団法人 第一生命財団

city&life no.114 Jul-Oct 2015