講演&トークセッションレポート Report

空き家を活かした まちづくりの実践例を学ぼう!

調布市の「まちの『つながり』プロジェクト」の初年度は、
関東のほかの地域での空き家を活用したまちづくり実践例を学ぶ全4回の講演&トークセッションが企画された。
ゲストスピーカーに招いたのは、八王子市や台東区の谷中、栃木県栃木市、千葉県いすみ市などで活躍する
建築家や不動産・まちづくりのコンサルタント、行政職員たち。
空き家を使ったまちづくり、人と人、人とまちとのつなぎ方の講演や、
まちづくりプロデューサーとのトークセッションが行われた。
実践例から学ぶべきことなど、まちづくりプロデューサーによる考察とともにその内容をレポートする。

2020年11月29日／
富士見地域福祉センター

加藤 陽介さん

（建築家/一級建築士/インテリアプランナー）

Report 第1回

Theme

空き家、空き店舗活用の実践 ～まちの魅力づくり・住み開きHow toの心得～

まちづくりは誰のために?

初回のゲストは建築家で、「楓設計室」代表取締役の加藤陽介さん。八王子市にある「楓設計室」事務所は、築70年の元・酒店の2階建ての空き店舗を活用したものだ。

2階を事務所に、1階はカフェ&ギャラリー&寺子屋の「町屋カフェ金多屋」として地域に開いている。夏場のカフェメニューのかき氷は、テレビの情報番組でも取り上げられるほど有名で、人気のメニューになっているという。

調布市の魅力って、なんでしょうか?

講演が始まり、加藤さんはまず「調布市の魅力って、なんでしょうか?」と、まちづくりプロデューサーの髙橋大輔さんや菅原大輔さん、会場の参加者へ問いかけた。髙橋さんは「歩くことや、自転車、バスに乗ることでどこへでも行けること。交通インフラがバランスよく整っているので、多世代にわたって住みやすい。人が移動するから、まちが動いている」と調布市の特徴を挙げ、菅原さんも「観光地も含めて文化的な深度が深いまちで、大学も多い。都心からの圧倒的な近さでアクセスしやすいこと」と答えた。

加藤さんは、「それぞれのまちには、長い歴史の中で培ってきた魅力があります。ただ、自分の地元のことを、実はよく知らないということもよくあること。空き家を使ったまちづくりは、まずはそのまち独自の魅力を見つけ、その魅力を活かすことから始まります」と話した。

人が住んでいた家の活用、最も大切なのは「想い」

続いて加藤さんは、空き家を貸したり、借りたりして活用したいと考えたときには、①所有者側はまず発信すること、②使いたい側は常にアンテナを立てて情報を受信すること、③その地域の特性とニーズを知ることが大切だ、とした。

そのうえで、空き家活用の要は所有

上／元・酒屋の空き店舗をリノベーションした「町屋カフェ金多屋」（1階）。2階は加藤さんの「楓設計室」のオフィスとして使用している。下右／酒店が閉められ、空き家状態だったころの「金多屋」。下左／現在のカフェ店内。居心地のいい空間がつくられ、人が集まってくる場所となった。

者の「想い」を大切にすることだとし、「それぞれの家には家族との思い出など、所有者がその家で長年暮らしてきた思い入れがある。たとえば子どもが生まれ、育ち、巣立っていったという歴史があり、そこを丁寧に読み解き、どんな使い方をしていきたいのかを話していくことで、『ぜひ使ってください』という流れにもなる。『想い』の部分を読み間違えたり、ただ『貸してください』というだけでは、うまくいきません」と話した。

未来はいつも子どもたちのためのもの

また、空き家の維持管理の最も大切なポイントとして、①建物の定期的な清掃とメンテナンス、②土地や建物のことを正しく知っておくことの2点を挙げた。

「建物は使われなくなると劣化が進んでしまう。手入れをせず放置すると、近隣に迷惑をかけることもあります。定期的に窓を開けて空気を入れ替えたり、庭の手入れをしたりするだけでも状態に違いがでます。定期的に様子を見て、適切な維持管理を心がけましょう。また、所有する土地や建物のことを正しく知っておくことも大切で、必要なメンテナンスや資産価値について理解を深めることができる。中古物件を購入する際にも専門家に見てもらうことが大切で、購入後のトラブルを未然に防ぐことにもなります」と指摘した。

そして、講演の最後には「まちの風景はいつも更新されていくもの。変化していくことが当たり前で、それが未来の風景となっていく。次の世代に私たちは何を残すのか。未来は子どもたちのためのものです。まちづくりを考えるときには、子どもたちもぜひ巻き込んでほしい。そうすると子どもたちはそのまちに愛着を持つようになります」と締めくくった。

上2点／講演中の加藤さん。空き家活用には元の持ち主の「想い」を大切にすることが大切だと語った。右下／大学院、大学生、専門学校生向けに行った「未来の建築家を育てるインターンシップin楓設計室」の様子。左下／「楓設計室」では、子どもを対象にした「目指せ未来のプロフェッショナルプロジェクト」も行っている。このワークショップでは、紙粘土で遊んでもらいながら、建築や環境、まちづくりに関心をもってもらうきっかけづくりを行った。

TALK SESSION with MACHIDUKURI P.

地域の方との協力関係の築き方は?

加藤さんの講演後には髙橋さん、菅原さんとのトークセッションが行われた。

まず髙橋さんが空き家をまちで活用していく際の、地域の方との関係性について尋ねた。

髙橋：空き家をまちで活用していくためには、地域の方の協力が不可欠ですが、加藤さんはどのようにされていますか？

加藤：その後の持続、自走のことまでを考えると、私はあまり出すぎず、ファシリテーター程度でいるようにしています。ただし、空き家を店舗としてリノベーションする場合などは事業計画段階からアドバイスをしたりします。利益が出ないと事業は持続できませんから。そして、土地や用途などの契約内容の確認はきちんとするようにしています。

全4回行われた講演&トークセッションでは、ゲストの講演に続いて髙橋さんと菅原さんとのトークの時間が設けられた。

菅原さんは、持続させるための「利益」が出る構造について深堀りをした。

菅原：大事なことを教えてもらったように思います。空き家対策事業では儲けのことはあまり話されない雰囲気があります。でもいかにいい事業をしても、美しい場所をつくっても、儲けのことまで考えておかないと、結局は持続せずにその場所がなくなってしまいます。

加藤：たしかにそのとおりです。先ほどの講演の中で空き家活用では地域の特性とニーズを知ることが大切だと言いましたが、実はその先のウォントを考えることが重要です。「あそこへ行きたい」と思わせるウォントはなにか、それを考えながら事業を進めることがポイントになってきます。

ここがポイント!

調布市の未来への活かし方

調布市では現時点において空き家問題はそれほど顕著になっていませんが、「未病」という観点から空き家予防を考えていくのが今回のプロジェクトであり、そのために調布市以外の地域における空き家活用の取り組み事例を知識として共有しようというのがこの講演&トークセッションの狙いです。その意味で第1回にふさわしいお話を聞くことができました。

そのまちで暮らしている人の「想い」が詰まった風景や記憶を残していくためには、建物をすぐに壊すのではなく、一歩引いてその風景を見直し、魅力やウォントを見つけていくことが大切だとわかりました。まちの魅力がないのではなく、身近なところにありすぎて気づいていないだけかもしれません。富士見町でも空き家を使った地域拠点づくりをまちのみなさんと進めたいと思います。

髙橋大輔さん

2020年12月26日／
富士見地域福祉センター

宮崎 晃吉さん

（株式会社HAGI STUDIO代表取締役/他）

Report 第2回

Theme

連鎖する関係性が掘り起こす人と場とまちの可能性

空き家を使って、人が集まる場所をつくる

空き家を活用したまちづくりの実践例を学ぶ講演＆トークセッション第2回のゲストには、「HAGI STUDIO」代表取締役の宮崎晃吉さんが招かれた。

宮崎さんは東京藝術大学大学院卒業後、一級建築士として日本を代表する建築家の設計事務所で働いていたが、2011年、東日本大震災を機に退職。ひょんな流れと偶然から、学生時代に暮らしていた東京都台東区谷中の築約60年の木造アパートを、カフェやギャラリー、美容室などが入る「HAGISO」へとリノベーションすることになった。その建物のコンセプトは「最小文化複合施設」。小さくても濃密な引力を持ち、巨大な資本で造られた複合施設にも負けない魅力的な場所にしていくことを目指した。

改修費などはオーナーとリスクを分け合い、建物の価値を上げ、さらには谷中のまち全体の新たな魅力を引き出すことも目指している。HAGISOオープンへの道のりや、そこから発展した谷中のまち全体をホテルに見立てる「hanare」などについての講演となった。

空き家＝都市の綻び?

講演は、世界がコロナ禍に見舞われた2020年を建築家としての視点から振り返ることから始まった。

「新型コロナウイルス感染症の蔓延は、人間が行ってきた開発が遠因だという見方もある。人間が自然を支配し、管理しようとする人間中心主義の果てに起きたという見方です」

そして、その人間中心主義の流れにおいて、「空き家は建築が腐っていくプロセスにあるものとされ、都市の『綻び』として排除されるものとして扱われてきました。まるで雑草のように、抜かれなければいけないものという扱いです」と、「空き家」についての考察を語った。

ただ、一方、コロナ禍で人々が自分の住まいがある場所に釘付けにならざるをえなくなったことで、これまでにない解像度で自分のまちを見直したはずだと指摘。

「とくに都市で働いていた人にとっては、寝に帰るだけのまちを見直す機会となったはず。これまでは『寝る』と『働く』の機能や用途が都市計画で分けられていた。しかし、本当はいろいろなものがごちゃまぜで、まちを歩いていれば偶然の出会いが起きるようなまちこそおもしろく、いいまちだというように価値観が変わっていくはずです」と話した。

建物を「孤独死」させない

宮崎さんは学生時代、1955年に立てられた木造アパート「萩荘」で暮らしていた。しかし2011年の東日本大震災後、「また大きな地震が来たら倒壊の可能性もあるかもしれない」という理由で、萩荘のオーナー夫妻は建物の取り壊しを決めた。

その決断を聞いた宮崎さんは、その直近の出来事として萩荘の近所にあった銭湯が取り壊され、更地になっていたことも思い出した。

「本当にいい銭湯だったのに、建築家の自分は何もできず、守ることができなかった。そして萩荘もなくなることになった。まちを歩いていて、更地に出くわし、『あれ? ここ、前はなんだったんだろう?』と思うことは、多くの人が経験することだと思う。それは建物の『孤独死』ではないか? 萩荘はせめて『お葬式』をして、みんなの記憶に残そうと、萩荘を会場にしたお別れのアートイベントを仲間と一緒に開催することにしたのです」

空き家のオーナーとの連携

そのアートイベントには1500人以上の来場者が集まり、多くの人が「いい建物なのに、取り壊しなんてもったいない」と言ってくれた。そして、そんなふうに萩荘が人で賑わう光景を見て、また口々に「素敵な建物だ」と言ってもらえたことにオーナーの気持ちが動き、萩荘は解体ではなく、宮崎さんの提案でリノベーションされることになった。

「オーナーにはどのように活用していくのかの事業計画を見せて説明をしました。そして改修費用の3分の1を自分が出すことにし、リノベーション後は自分が借りることも説明して、リスクを共有するようにしました」

そうしてできたのが「最小文化複合施設」の「HAGISO」だった。身の丈にあった公共的な施設にしたいという思いが根底にあった。

右上／「HAGISO」1階の「HAGI CAFE」では、和定食の朝ごはん「旅する朝食」を楽しめる。季節ごとにある特定の地域を取り上げ、その地域の食材でメニューを構成する。右中／「萩荘」が取り壊されることになり、お別れの会として開催したアートイベント。左上／「HAGI CAFE」の店内。一杯一杯丁寧に淹れるハンドドリップコーヒー、地域の青果店や精肉店、鮮魚店などから仕入れた季節の食材のメニュー、自家製のケーキ、パフェなどが人気だ。左下2点／リノベーション前の「萩荘」（写真右）と現在の「HAGISO」（同左）。

またその後は、まち全体をホテルの施設に見立てる「hanare」もオープンさせた。HAGISOから100メートルほどの距離にあった空き家を宿泊棟に改修。バスルームとして地元の銭湯を紹介し、夕食は地域の飲食店に行ってもらい、お土産も商店街で買ってもらう仕組みにした。

「がんばっていることは、地域の方もちゃんと見てくれていて、うちにも空き家があるから活用できないか？ という相談が次々に来るようになりました。そこでお惣菜屋さんを開いたり、小さな焼き菓子工場をつくったり、どんどん事業が広がっていくことになった。今では谷中エリアだけでなく、銀座などいろいろなところでの事業展開の話がくるようになって、予期しない関係性が広がることを楽しんでいます」と話した。

空き家を活用して開いた「食の郵便局　TAYORI」。全国の生産者から直接届く食材を中心に、お惣菜を販売している。店内の「食の郵便局コーナー」では、生産者からの手紙を読むことができ、生産者へ感想などを書いた手紙を送ることができる「TAYORIポスト」も設置されている。

右上／「hanare」のコンセプトを示した図。谷中のまち全体を一つの大きなホテルに見立てる。左上／おいしい食事や買物、まち歩き、銭湯などが楽しめる谷中のまち。左／「hanare」の客室。ここも元は空き家だった。

TALK SESSION with MACHIDUKURI P.

まちのリノベーション、どこから手をつける？

講演に続いてのトークセッション。まずは菅原さんが、地域の空き家をさまざまなスタイルで活用している宮崎さんに、これから空き家を使ったまちのリノベーションをする際には何から始めるといいのかを尋ねた。

菅原：もし、調布市でまちのリノベーションを手がけるとしたら、どこから手をつけますか。空き家物件を探すのか、キーとなる人を探すのか。もしくはまちのニーズや求められていることから探すのか。どこから始めますか？

宮崎：まず歩くことからですね。地面のレベルからまちを見ていきます。そして、エリアを決める。ダメな物件は基本的にないと考えています。なんでも大丈夫。その建築ならではの特徴って、必ず見出だせるので。

でも、選ぶエリアは繁華街ではないです。駅からは遠すぎず、アクセスも悪くない、裏路地のようなところがいいです。そうするとニーズを気にしなくていいんです。やりたいという気持ちがあって、それをやっていけば、その内容に共感してもらえるお客さんを引っ張ってこられるという思いはあります。

髙橋さんは空き家のオーナーと事業を切り離さず、いっしょの方向を見て事業を進めることの大切さやメリットについて質問をした。

髙橋：空き家のオーナーさんといっしょに、同じ方向を見て事業を進めていることに驚きました。それは谷中ならではのことでしょうか。オーナーさんとの関係づくりはどうやっていますか？

宮崎：意識の高いオーナーさん、パブリックマインドを持っているオーナーさんはどこにでもいると思います。まちの未来について、長期的な視野を持つ方はちゃんといます。

もともと土地なんて、地球のものです。それを人間がいったん管理しているだけ。管理するからには責任もあります。今は人口減少社会で、オーナーさんも土地や建物の活用に困っています。そこでリスクをいっしょにとり、伴走するという気持ちで接すると、「建築家」と「顧客」という関係性になりません。同じ方向を見る当事者になります。

この方法は手間もかかりますが、オーナーさん同士のネットワークもあり、当事者意識をもって、またほかのオーナーさんにつないでくれたりもします。

ここがポイント！

調布市の未来への活かし方

宮崎さんは「HAGISO」をきっかけに、地域の人の信頼を得て、ネットワークを広げていきました。空き家のオーナーなどから声をかけられるかたちで10以上の事業を手がけています。その事業には自己資金を投入して、オーナーともリスクを分け合っています。

事業を広げると、それだけスタッフも増えていきます。宮崎さんは最初の頃こそなんでも自分でやろうとしたそうですが、その後は現場のスタッフに権限を移譲していったそうです。関係する人々の間できちんとリスクとメリットを見える化し、互いが連携しながら集団で前進する。まちづくりを進めていくときには、「人を信じる力」と「連携するシステム」が必要なんだと感じました。

菅原大輔さん