

まちの暮らしを面白くする、空き家活用という生き方

— 本当の宝は、みんなが振り向かない場所にある —



神戸市では「空き家」の課題解決・活用に注力¹⁾しており、三都連携事業²⁾ / 日本建築学会住まい・まちづくり支援建築会議支援事業部会関西事業支援実行委員会の皆様のお力をお借りし、2023年11月にトークイベント・まちあるき³⁾を神戸の NATURE STUDIO で開催しました(図1)。

空き家の課題解決に関して、様々なアプローチがある中で、今回は「不動産」の分野から攻めた動き方をしている3都のトップランナーから話しを伺いました。みなさんととても面白い方でした。

今回の企画をさせていただいた神戸市すまいの安心支援センター(すまいるネット⁴⁾)川瀬から報告させていただきます。

「空き家」はネガティブなイメージを持つ方が多いと思いますが、空き家が活用されて地域の人が集る拠点などになれば、まちが変わっていきます。

今回は空き家をリノベして住むだけでなく、まち(エリア)のことを考えて、空き家活用に取り組んでいる方々に話を伺いました。

本
当
の
宝
は
、
み
ん
な
が
振
り
向
か
な
い
場
所
に
あ
る
。

ま
ち
の
暮
ら
し
を
あ
き
家
活
用
と
い
う
生
き
方

大
阪
・
京
都
・
神
戸
三
都
連
携
事
業
支
援
事
業
部
会
関
西
事
業
支
援
実
行
委
員
会

日本各地で頭を悩ませている、空き家問題。そんな空き家を地域の資源と捉えることで、まちの暮らしを面白く豊かにする視点に作り変えている事例があります。大阪・京都・神戸のトップランナー3名をお招きし、空き家活用の可能性や実践から得た学びを伺います。空き家から、まちを面白くするための第一歩を一緒に考えてみませんか？

MAIN CONTENTS

講演
3都の事例に学ぶ、空き家活用の可能性と実践から得た学び
空き家の改修や不動産の活用だけでなく、企画運営しながら継続的に開くことエリアの魅力を上げた3人に、それぞれが関わった事例やそこから得た知見などを紹介いたします。

トークディスカッション
空き家を地域に愛される場所にするために
空き家活用の基準や要件のある場所にするための取り組みなど、空き家活用してまちへ広げていくためのあれこれを、3都のトップランナーと共に考えます。

SPEAKERS PROFILE

大阪
ユニークな暮らしのために、第一着でないけど確実に成果を出している人々の不動産。その中でも物々げな取壊しや不動産活用、その傍りにシグナリテックやデザインの内装、工芸品、不動産を組み合わせることで、その空間にチャレンジ。これまで何度も建て替える建物をつくり、まちづくりを進める建築事務所「アトリエ」。

京都
従来の不動産のイメージにとらわれない「新築」を提案するサイト「AWABARA」の代表者。[SHIKIAMI CONCO]や「A HAMLET」[築後建築]など、復興や再生やメンテナンスに注力している。建築家、仲介、運営を行う京都・フロンティア不動産さん。

神戸
有難げな建築家、西村建築として活動。建築がまちづくりの中心。自営業に建築の会社、個人建築センター、更新した職能に任じながら改修し、賃貸や売却に出す(やりくり型)。最近では若手した空き家活用が「好」になるなど、新たな展開を追求中。

フナシタトモ
「神戸市すまいの安心支援センター(すまいるネット)」の事務局で活動中。建築家、西村 隆浩

2023.11.23 本 | 15:00
 講 | 17:00
 場 | 14:30

会場
NATURE STUDIO 2F フードホール (神戸市兵庫区常盤所町2-18)
※リアルタイム配信 (YouTube) あり

定員
現地: 30名程度 (抽選) / リアルタイム配信: 人数制限なし
※お申し込みが必要となります。

参加方法

- 参加料: 無料
- 申し込み方法: ①②③をTEL・FAX・メール・ホームページのいずれかの方法にてお申し込みください。
- ①イベント名「三都連携事業セッション」②氏名③住所④電話番号
- ⑤メールアドレス (希望加入数) 参加方法 (現地orリアルタイム配信)
- 申し込み期: 11月9日(木)
- 申し込み先: 11月14日(火)に当選者がメールで発送いたします。
- 申し込み先: TEL: 078-647-9901 (※対応時間: 水曜・日曜・前日を除く 10:00-17:00)
FAX: 078-647-9912
メール: seminar@kobe-rma.or.jp
ホームページ: QRコードからアクセスください。

※参加状況によって中止を覚悟の上とさせていただきます。イベント開始2日前までに申し込みをキャンセルしてください。

図1 トークイベントのチラシ

ご登壇者プロフィール ▼



大阪・合資会社マツトシティ 代表社員 末村 巧

ユニークな暮らしのために、画一的でないひと味違う不動産を取扱う『みんなの不動産』、水辺の物件だけを取扱う『水辺不動産』を運営。その他リビングヘリテージデザインの代表を務め、文化財不動産を継承するしくみのデザインにチャレンジ。これまで再生してきた建物をつなぎ、まちづくりを進める活用型管理に取り組む。



京都・株式会社川端組 代表取締役組長 川端 寛之

従来の不動産のイメージにとらわれない物件情報を発信するサイト『KAWABATA channel』を運営。『SHIKIAMI CONCON』や『A HAMLET』『南吹田琥珀街』など、集落再生やマンション・ビルのリノベーションの企画、仲介、運営を行う京都一ファンキーな不動産屋さん。



神戸・西村組 組長、合同会社廃屋 代表 西村 周治

有機的な建築集団、西村組組長として活動。「屋根が落ちてからが本番」を合言葉に廃屋と向き合う。別名は廃屋ジャンキー。買取した廃屋に住みながら改修し、賃貸や売却に出す(ヤドカリ生活)。最近では再生した空き家群が“村”になるなど、新たな展開を見せる。『BISON』や『バラックリン』など

不動産屋として空き家を活用している3名のお話を聞くと、空き家へのアプローチや活用までのプロセスは、空き家だけでなくエリア全体を考えているところに共通点がありました。また、それぞれ異なるところもあり、そこが個性的で魅力がありましたのでご紹介します。

1人目・末村さん(図2)は、使われなくなったビルなどの空き建物について、建物を残すためにどういう手法を使うと最適化されるのか試行錯誤し、コンセプトをつくる段階から価値を最大限に引き出す工夫をされていました。リノベーションという言葉がまだ浸透していない時代から、精力的に活動されており、ご尽力のおかげで今やっとマインドが我々や、世間に浸透してきたのかなと思います。また、いいテナントさんに入ってもらうための面白い仕掛けもたくさんされていました。不動産屋は今まで暗かった建物(まち)に光を灯す素敵な職業だな、と感じました。



図2 末村さんの発表と、聞き入る登壇者のお二人

2人目・川端さんの手法は空き家オーナーと一緒に伴走する方法でした。うまく建物を使えていない、価値を見出せてない場合に、空き家の価値づけができる手法・しくみを一緒に考えていける、なんともやりがいを感じられそうな職業でした（学生時代に知りたかった）。どう愛される建物にするか、残せるものにするのか、不動産屋として培った経験・スキルを活かして注力していくことができます。1軒だけのリノベーションではなくまち全体の再生を重視し、元々の地元のオーナーと一緒につくっていくことで、地域の人をまきこんだ地に足のついたムーブメントが起こっていました。

そして最後の3人目・西村さんは所有権を持って自分達で直していく方法でした。昔、賃貸で改装し住んでいた場所が再開発にのまれた経験が大きいそう。それを多様な人をたくさん巻き込んで共感、共有しコミュニティを形成しながらプロジェクトを進めていました。神戸平野にある事例 BISON も、私が行くたびに様々な人が関わり変化して毎回驚きがあります。またお話を聞いて、素人でも自分の暮らしをつくれる経験が人生の糧になるのではと思いました。自分で自分の暮らしをつくっていくことは人生そのもので、何かをつくる作業は、結果的にまちをつくることにつながるのではないのでしょうか。



図3 皆さん掛け合いながら楽しくお話しいただいている様子

3名がそれぞれのポリシーを持ちながら向き合っている姿は、空き家活用を模索している我々がとても勇気づけられるものでした（図3）。不動産屋の職能として動いている、かつトップランナーで雲の上の存在のような、自分では真似ができないことかもしれないけど、この多様な現代社会において、本当に暮らし方はひとそれぞれ。世の中にはいろんな選択肢があります。「空き家をリノベして住む」「空き家をリノベしてまちに開く」なんて、ハードルが高いかもしれないのですが、それをやり始めてる人たちがたくさんいます。そして、とても楽しそう。今回は学生さんの参加も多かったのですが、その方たちにとって少しでも新しい気づきがあれば良いなと思っています。

参考文献

- 1) 神戸市では空き家空き地地域利用バンク、空き家活用応援制度（隣地統合補助）、空き家おこし協力隊（モデル事業）、空き家地域利用リノベーション補助事業（改修費補助）、空き家を活用した地域活動助成モデル事業、建築家との協働による空き家活用促進事業、老朽空家等解体補助など、補助制度はもちろん活用相談窓口を設置しており、空き家に関連する制度を充実させています。

神戸市の空き家関連 HP→ <https://goodmorning-akiya.smartkobe-portal.com/>

- 2) 三都のすまい・まちづくりに関する情報センター（大阪市立住まい情報センター、京安心すまいセンター、京都市景観・まちづくりセンター、神戸市すまいの安心支援センター“すまいるネット”）と、日本建築学会住まい・まちづくり支援建築会議支援事業部会関西事業支援実行委員会が連携して行っている事業です。

- 3) 神戸平野地区で空き家活用事例等のまちあるきをしました。どれも素敵な場所でエリアの魅力があがっている事例です。神戸に来られる際にはぜひ平野エリアへ（図4）。BISON（ギャラリー、店舗、アーティストインレジデンス、シェアハウス、共同茶室など）→古民家わびすき（地域活動リノベ補助・シェアスペースなど）→平野コープ農園（地域活動リノベ補助活動団体、共同農園/平野展望公園）→湊山温泉・KISSEN（銭湯・図書室など）→KIKKAKE PLACE（地域活動リノベ補助・シェアキッチンなど）→NATURE STUDIO（湊山小学校跡活用/水族館・ブリュアリー・カフェ・店舗など）



図4 西村さん物件のBISONを訪れる学生さんの様子

- 4) 神戸市の公的なすまいの総合窓口「すまいるネット」では、すまいに関する「相談」「情報提供」「普及啓発」を事業の柱として、「マンション管理組合支援」や「高齢者の住替え支援」「空き家・空き地の活用支援」「耐震化、老朽空き家等解体に関する補助」など、ワンストップで提供しています。

すまいるネット HP→ <https://www.smilenet.kobe-rma.or.jp/>

神戸市すまいの安心支援センター“すまいるネット”

川瀬 葉月