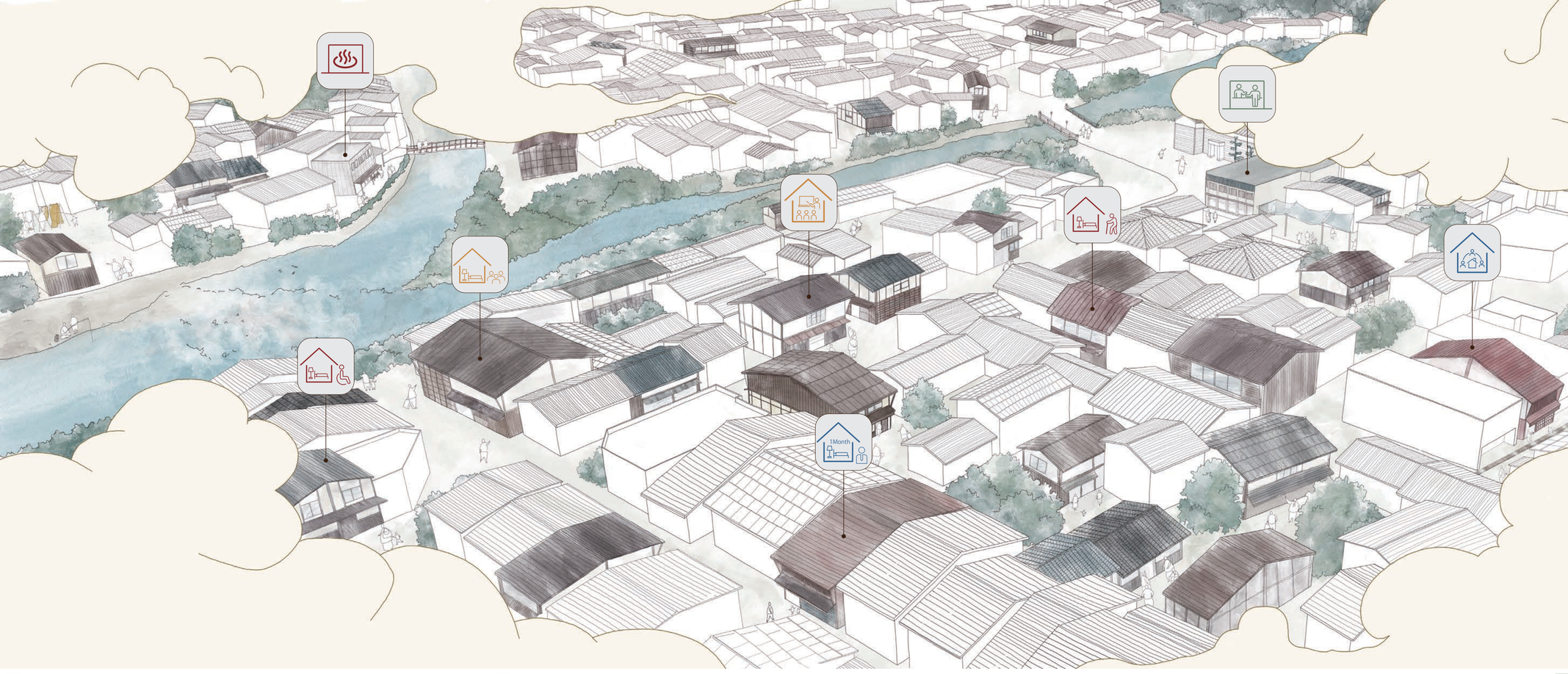
ホワイト空き家不動産
～責任ある建築産業の在り方～



はじめに

我が国の文化を継承するためには、解体をするのではなくストックの活用が重要である。本提案では町の空き家に対して責任を取る新たな組織を「ホワイト空き家不動産」と定義し、官民連携スキームのもと、空き家活用や移住支援を通して定住人口の増加による維持管理産業の育成を提案する。併せて、4つの空き家活用を起点に、まちに点在する空き家を一体で活用し、交流居住、関係人口を通した新たな移住促進を行う。

01 日本の建築産業における背景

■復興・成長期

■成熟・多様化期

■転換期

戦後の焼け野原からの復興と高度経済成長に伴う都市部への人口集中に対応するため、住宅不足解消のための公的な団体などによる大量供給が行われてきた。それにより団地などの公的住宅が大量に建設された。

行政や公的な団体による介入が縮小し、民間の大手住宅メーカーなどによる標準化された新築住宅が供給されるようになった。さらに核家族化や都心居住のニーズが高まり利便性の高い新築マンションの供給も増加した。

バブル経済の崩壊による景気の低迷や少子高齢化に伴う人口減少を契機に、空き家軒数が加速度的に増加し、かつて人々が暮らし、親しまれてきた街並みが失われつつある。

増加する空き家に対して、解体や建て替えを繰り返すことで、これまで築かれてきたまちの形や文化が失われてしまうことが懸念される。まずは空き家を「ストック」として捉え、その活用を優先することが、わが国において重要ではないだろうか。そのためにも、空き家ストックの活用を支える社会的な体制の整備が求められる。

02 問題提起

■空き家所有者の『壁』

□家屋の維持・管理の負担大
□改修費用の負担
□入居者の募集・選定・家賃回収
□相続、登記の問題
□残存物の整理
etc...

■行政の『壁』

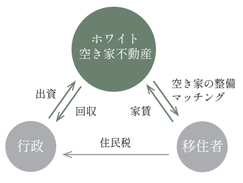
□個人資産への投資の不公平さ
□執行体制の編成の困難さ
□行政が不動産を直接扱う困難さ
etc...

■民間の『壁』in 地方

□不動産業が儲からない＝専門家不在
→取引価格が低下で成り立たない
工務店や解体業者の声が大きくなる
･･･空き地、ハウスメーカー建築の増加
□初期投資できる中大企業がない
□木造リノベのノウハウが少ない
□唯一地域での設計業では食っていけない
etc...

地方都市部において、空き家対策が進まない要因として、個人資産である空き家に対して行政の直接的介入が困難であること、数百件という単位の空き家対策を民間資金のみで解決していくには限界があることが挙げられる。こうした状況を踏まえ、行政と空き家に対して責任を持って取り組む組織の協働による、公共事業的に空き家対策を推進するスキームの構築が求められている。

■ホワイト空き家不動産



ホワイト空き家不動産
行政からの支援で空き家改修を行い、移住者からの家賃収入を得る。

行政
補助金による支援を行い、移住者からの税収を得る。

空き家ストックの活用を推進する上では、空き家に対して責任を持って継続的に取り組む組織や担い手の存在が不可欠である。本提案では、そうした主体を「ホワイト空き家不動産」と定義し、行政との協働によるスキームのもと、空き家の利活用や移住支援などに取り組む体制の構築を目指す。

03 計画敷地：岐阜県郡上市八幡町

■基本情報

郡上市人口　38,646 人　▶　八幡町人口　12,568 人
郡上市面積　1030.75 ㎢　　八幡町面積　約 242 ㎢　※R4.11.1
まちの成り立ち：城下町（平成 24 年一部重伝建地区に選定）

長良川の支流、吉田川沿いに南北に広がり、国の重要無形民俗文化財に指定されている郡上踊りに加え、名水百選に選定されている宗祇水に代表される豊かな水環境等が観光資源となり、夏季を中心に多くの観光客が訪れるまちである。また、日本最古の木造建築城である郡上八幡城を構える歴史地区で、旧城下町である市街地には、1,000 軒以上の伝統的町家が残るまちである。しかし、空き家・空き店舗の増加や老朽家屋の取り壊しによる、空き地の点在がまちの課題となっている。

■岐阜県郡上市八幡町における空き家活用

平成 25 年度：八幡市街地空き家現況調査（第 2 回目）
平成 27 年度：空き家活用基金創設
平成 27 年 6 月：空き家対策プロジェクトチーム 発足
事業目標：10 年間で 50 軒の空き家改修

郡上八幡では既に「ホワイト空き家不動産」による空き家活用が行われている。平成 27 年 6 月、一般財団法人郡上八幡産業振興公社に空き家再生に特化したプロジェクトチーム（＝ホワイト空き家不動産）が結成され、空き家の再生を通してまちの課題の解決を図っている。市拠出の空き家活用基金を活用し、空き家の借受、改修、維持管理から、移住者や起業者と物件とのマッチングまで一貫して行っている。また、「町家オイデンナーレ」や「空き家拝見ツアー」など、郡上に訪れた観光客が、郡上八幡の暮らしを知ることができる移住促進イベントを開催している。

■空き家実態調査結果

2000 年（平成 12 年）　八幡市街地空き家現況調査
→空き家件数　207 件

空き家件数：146 軒
空き家増加率：11.23/ 年
新規空き家率：16/ 年

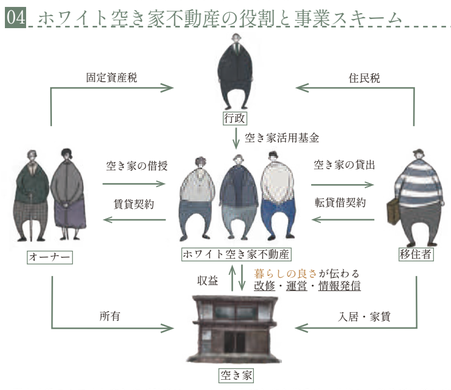
2013 年（平成 25 年）　八幡市街地空き家現況調査
→空き家件数　353 件

空き家件数：146 軒
空き家増加率：11.23/ 年
新規空き家率：16/ 年

2013 年（平成 25 年）　八幡市街地空き家現況調査
→空き家件数　353 件

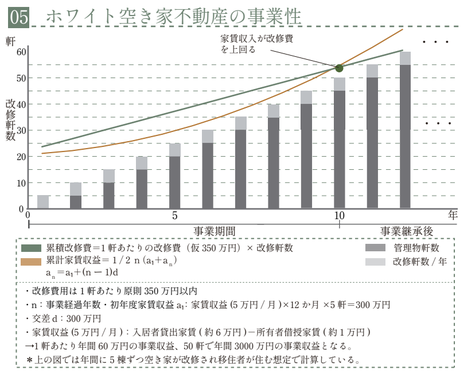
空き家増加率が大幅に減少した一方、市街地の空き家数は「H25 年度 353 件→R2 年度 354 件」と横ばいとなっており減少するには至っていない。これまでの移住促進の取り組みでは解けない問題があり、今後は移住定住に向けたさらなる事業展開や長期的な視点を持った地域づくり・地域経営を強く意識した空き家活用などの新たな取り組みを行う必要がある。

04 ホワイト空き家不動産の役割と事業スキーム



郡上八幡のホワイト空き家不動産はオーナーから空き家を借受け、改修し、移住者に貸し出している。借受けの賃料と貸出の賃料の差分がホワイト空き家不動産の年間収益としている。また、移住者が増加することで市には住民税が収められるため、税収による持続的な収益を見込むことができる。

05 ホワイト空き家不動産の事業性



・改修費用は 1 軒あたり原則 350 万円以内
・n：事業経過年数・初年度家賃収益 a_1：家賃収益 (5 万円 / 月)×12 か月 ×5 軒＝300 万円
・交差 d：300 万円
・家賃収益 (5 万円 / 月)：入居者賃出家賃 (約 6 万円)－所有者借授家賃 (約 1 万円)
→1 軒あたり年間 60 万円の事業収益、50 軒で年間 3000 万円の事業収益となる。
＊上の図では年間に 5 棟ずつ空き家が改修され移住者が住む想定で計算している。

ホワイト空き家不動産が、事業期間内に毎年の目標軒数を設定し空き家の改修を行い、管理物件軒数を増やしていくことで家賃収入を得る。また、事業期間内に空き家活用基金を返還し、家賃収入が改修費を上回るように事業計画を策定する。事業期間後は、事業期間内の成果をもとに必要経費を捻出し、自立して事業を継続できる体制を構築する。

06 移住促進により地域の資金循環を生み出す

Q.
なぜ移住促進をしたい？

A.
地域の資金循環を生み出したい！

移住者の地域内での消費活動は、地元の商店や飲食店の売り上げを増やし地域経済を活性化させる。また移住者が地域で就職したり起業したりすることで、所得税や住民税などの税収が増えまち全体に経済的な潤いをもたらす。こうした経済的なメリットを活かすため、行政はホワイト空き家不動産への資金援助を行う。結果的に空き家改修・活用を促進するスキームを構築できる。そのために移住者を増加させることが重要である。
そのため本提案ではホワイト空き家不動産の移住促進に向けた、まち全体に点在するストックの活用法を提案する。

07 移住促進の圏域別ターゲット

■広域的

郡上八幡の文化に興味がある移住者 ▶ 空き家を活用したツアー型イベントによる受け入れ

周辺大都市で働く会社員 ▶ 社員寮の体験による受け入れ

■中域的

愛知県などの大都市の小中学生や高校生 ▶ 体験宿泊教育旅行による受け入れ

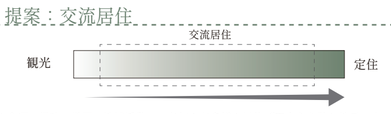
県外に住みながら郡上八幡へはたらきにくるアルバイト ▶ 社員寮型の体験宿泊による受け入れ

■狭域的

県内の郊外に住む単身世帯の高齢者 ▶ 福祉型の宿泊施設による受け入れ

移住促進のターゲットを考える上で圏域に焦点を考えると、広域的・中域的・狭域的の三段階に分けられる。こういったターゲットを想定した移住促進の提案を行う。

08 提案：交流居住



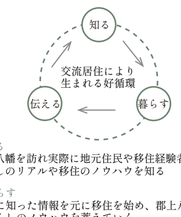
仕事や余暇、趣味、学習、地域活動への参加など多様な目的で田舎を訪れ地元の人々との交流を重視し、地域の文化や生活に深く関わる場を提案する。観光よりも長く滞在し、地域との関係がより密になっていく。交流居住を進めることで郡上八幡の関係人口の増加を目指し移住促進を加速させていく。

■まちまるごとサブスク社員寮
テレワーク需要や郡上八幡に通いながら働く人へ向け町全体を社員寮とし整備することでよりまちと密接に関わる。

■まちまるごと見守り福祉
まちにサービス付き高齢者施設を点在させることで、近隣の地元住民と交流を持ちまち全体が見守り役となる。

■まちまるごと学校
まちを一つの学びの場と捉え、体験宿泊教育旅行をまち全体で受け入れることで地元住民との交流が生まれる。

■まちのロビー
まちのフロントの機能を集約させることで移住者に対してよりスムーズなまちとの交流を促す。



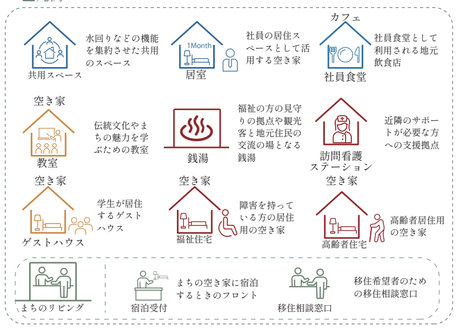
■知る
郡上八幡を訪れ実際に地元住民や移住経験者から暮らしのリアルや移住のノウハウを知る

■暮らす
実際に知った情報を元に移住を始め、郡上八幡での暮らしのノウハウを蓄えていく

■伝える
暮らして培ったノウハウや感じた郡上八幡の魅力を新たな移住希望者へと伝えていく

09 展望

■凡例

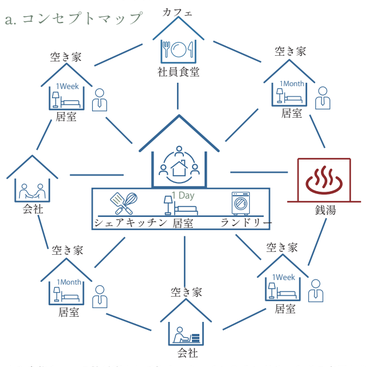


テーマ別の交流居住による空き家活用が、まちに点在する空き家を介して連鎖的に広がっていき多様な機能が複雑に関係しあう。そうすることで、郡上八幡のあらゆる場所が移住者を支える受け皿として生まれ変わりまちとして多機能的に魅力の向上につながっていくことを想像する。

10 建築提案：テーマ別交流居住による空き家活用

■まちまるごと社員寮

a. コンセプトマップ



まち全体を一つの社員寮として捉え、キッチンやランドリーなどの水回りや共有スペースはコアの建物に集約する。点在した空き家を居室として活用することでまちの商店や飲食店なども一体として利用されるようになる。

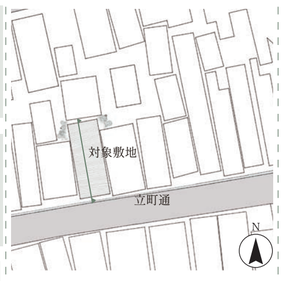
b. ペルソナ

リモートワーカー
都心部の会社に勤める会社員男性。都市での生活に疲れを感じ、自然豊かな郡上八幡に惹かれる。リモートでの仕事が可能になったこと長期滞在で訪れた。

県外通勤している人
郡上八幡で働く県外から出勤している会社員。郡上八幡までの通勤時間短縮のために社員寮に住み始めた。

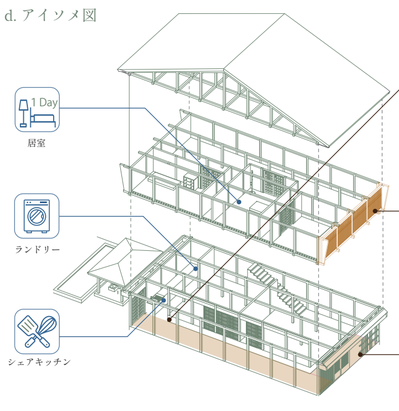
ワークショップに参加する地元住民
サブスク社員寮に登録している会社の主催するワークショップに講師として参加する。

c. 敷地



商店店舗が点在するエリア。
エリア内の空き家を働く人が集まる拠点と社員寮として活用することで、郡上八幡の事業発展の中心となる。土間やフリースペースがまちの人と働く人との交流を促す場となる。

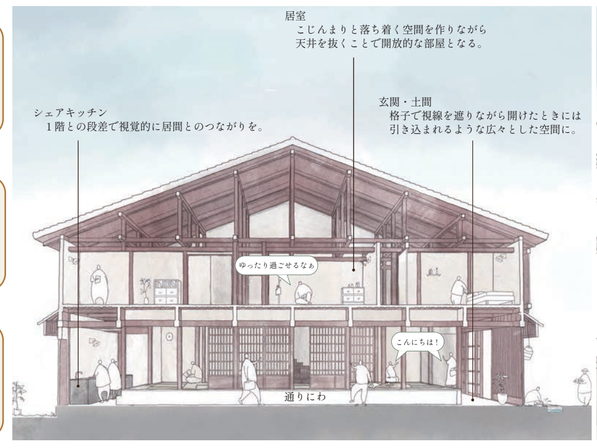
d. アイソメ図

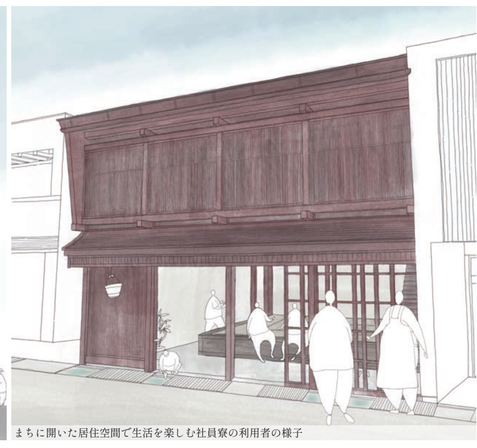


【通りにわ】
町屋の伝統的な構成要素である通りにわを残すことで、通風や採光を確保。人の動きや視線が抜け、奥へと誘う空間が生まれ、まちとのつながりを保ちながら内部の豊かさを引き出す。

【伝統的な外観】
郡上の町屋に見られる袖壁や伝統的な木格子のデザインを残して改修を行うことで、歴史ある街並みの景観を継承。地域の建築文化を今に伝えつつ、郡上らしい魅力を生きた形で高めていく。

【土間の拡大】
玄関口の 1 階フロアを減築し、土間を拡大することで中と外が曖昧な空間をつくる。土間を通して道を歩く人と住まう人の交流が促す。

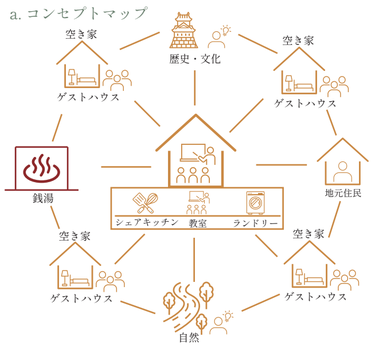




まちに開いた居住空間で生活を楽しむ社員寮の利用者の様子

■まちまるごと学校

a. コンセプトマップ



まち全体を一つの学びの場として捉え、教育旅行として歴史や文化などを学び、点在した空き家をゲストハウスとして活用することで、よりまちへ深く関わることができ、学びが深まっていく。

b. ペルソナ

研究活動の一環として訪れた学生
都心部の大学に通う大学生。郡上八幡を題材とする研究を行うため、歴史や文化を学びに訪れる。

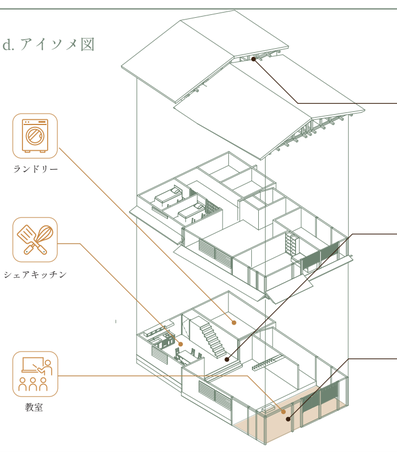
釣りが趣味で訪れた人
釣りが好きで釣りについての知識を深めたい。釣りを楽しみにきたとともに郡上の伝統的文化である「郡上竿」について学びに訪れた。

伝統文化をなりわいとする人
郡上の伝統を継している地元住民。郡上の伝統文化や歴史を訪れた観光客に向けて伝承する。

c. 敷地

郡上八幡の街並みを代表する吉田川に面した特徴的なエリア。
連続する空き家と隣接する広場を一体で活用する。広場では吉田川に関する伝統文化を訪れた方に体験してもらう場、空き家は学生のためのゲストハウスや学びの場の機能を持たせることで教育のエリアとして新たな魅力を生み出す。

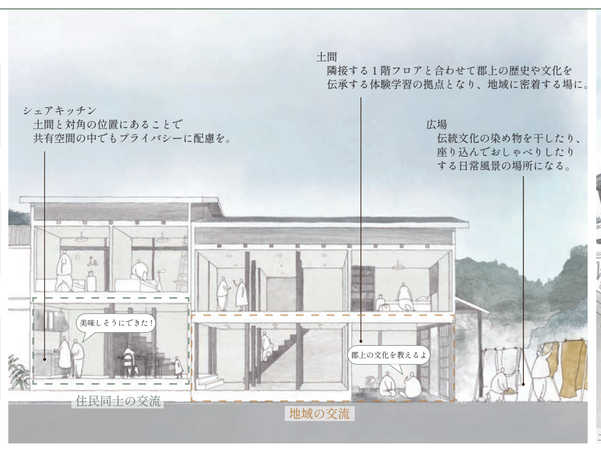
d. アイソメ図

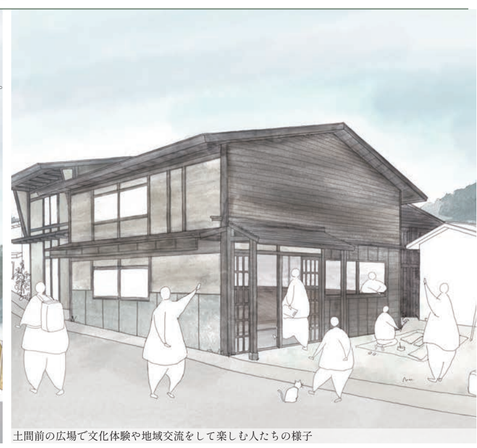


【2 棟改修】
隣り合わせの 2 棟を共に改修し、繋げることで機能を集約する。各部屋面積を大きくすることにより住まいの豊かさが広がる。

【一部空間の共有】
1 階部分の全てを共有の空間とすることで、住民同士が自然と顔を合わせ、交流できる環境を整備。共同生活の中で生まれるコミュニティ形成を促す。

【土間の拡大】
土間空間を広げて多用途活用できる場とし、作業や来客対応など多目的に活用できる空間へと再構成。住まいに柔軟性と地域とのつながりをもたらす。

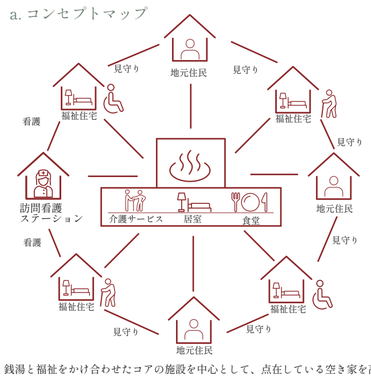




土間前の広場で文化体験や地域交流をして楽しむ人たちの様子

■まちまるごと見守り福祉

a. コンセプトマップ



銭湯と福祉をかけ合わせたコアの施設を中心として、点在している空き家を高齢者や障害のある方の居住スペースとして活用することで、地元住民と交流が生まれることでまち全体で見守り続けていく関係性が生まれる。

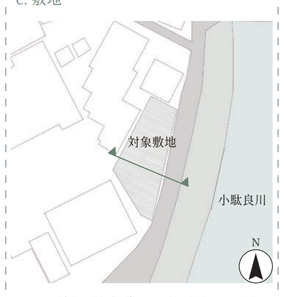
b. ペルソナ

郊外に一人で住む高齢者
一人で住むことに不安に感じている。地元住民が見守り役となるまち全体福祉の郡上八幡に魅力を感じた。

介護の資格を持った移住希望者
新たな地で介護士の資格を生かして生活していきたいと考えている。

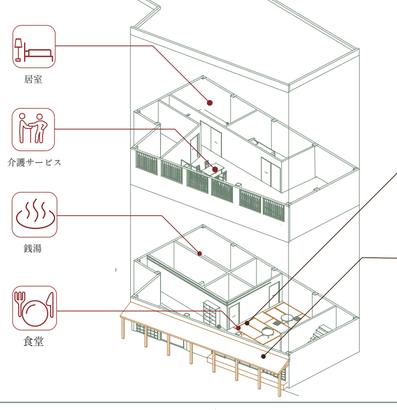
宿泊する学生
川向こうから縁側マーケットの様子を見て気になり、ふらりと立ち寄った学生。銭湯の存在を発見し、夜にもう一度訪れる。

c. 敷地



郡上八幡唯一の湯処であった銭湯跡地周辺エリア。
かつて失われた街並みを取り戻すため再び銭湯としての機能を持たせつつ、中間領域を通りに面した部分に設けることでまちに開いた空間とする。それにより住民と訪れた人との交流が生まれ郡上八幡の暮らしの良さを実感できる。

d. アイソメ図



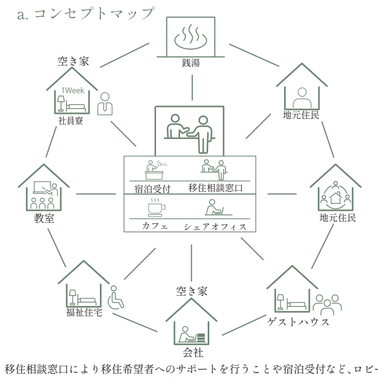
【畳の休憩所】
銭湯の利用者が入浴後にくつろげる畳敷きの休憩スペース。足を伸ばして横になれる心地の良い空間で、昔ながらの風情を感じながら地域の人々との交流も生まれる場となる。

【縁側】
建物の外周に設けられた縁側は、銭湯利用者の憩いの場としてだけでなく、道を通る人との交流の場としても活用可能。小さなマルシェの開催など、まちに開かれた半屋外空間として機能する。

縁側を通して内外部ともに多くの人でにぎわう銭湯の様子

■まちのリビング

a. コンセプトマップ



移住相談窓口により移住希望者へのサポートを行うことや宿泊受付など、ロビーとしての機能を集約させ互いに関係し合うことで、まちに点在する様々な活用がなされた空き家へのアクセスや利用ををスムーズに行えるようにしていく。

b. ペルソナ

移住希望者
新規事業を始めたくて、新天地として郡上を選んだ。移住の方法を学んだり物件探しのために現地調査に訪れた。

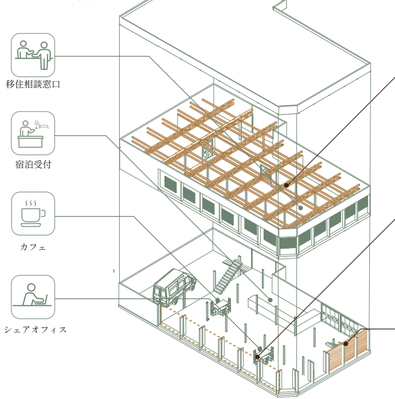
カメラ好きの観光客
日本的風景画が好きなフォトグラファー郡上の文化や歴史を体験しに訪れた。ゲストハウスに宿泊するためにまちの窓口に受けしにきた。

郡上住民
移住希望者の相談を窓口で受ける。移住してきた経験から物件探しの他にも様々な相談に対応できる。

c. 敷地

郡上踊りの開催場所でもあり、文化発信の中心エリア。
周辺の歴史ある建物が解体され街並みが失われないよう、旧銀行跡地を地元住民と訪れた人が一堂に会する交流の場へと活用する。それにより、これからは郡上八幡の暮らしの情報を発信する拠点へと生まれ変わる。

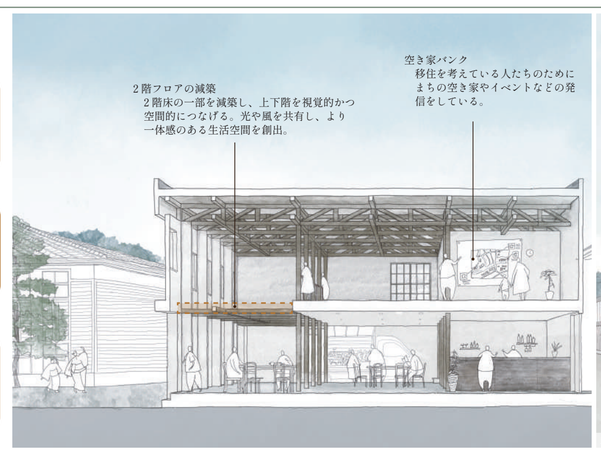
d. アイソメ図



【2 階フロアの減築】
2 階床の一部を減築し、吹き抜けを設けることで上下階を視覚的・空間的につなげる。光や風を共有し、より一体感のある生活空間を創出する。

【玄関口の開放】
従来の閉鎖的な玄関空間を開放的にデザインすることで、まちとの接点を広げる。外部からの視認性も向上し、地域の人々との関わりを生みやすくする。

【イラストシャッター】
元々設けられていた、郡上おどりなどの郷土文化が描かれたシャッターを再利用。地域の歴史や風土を感じさせる装飾として、郡上らしさを伝える存在となる。



まちに開く玄関口としてさまざまな人が訪れている様子