

歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究

- 長野市善光寺門前町地区を対象として -

A study on regeneration activities of vacant houses in historical urban area

-A case study on Zenkoji temple town Area, Nagano city-

矢吹 剣一*・西村 幸夫**・窪田 亜矢***
Kenichi Yabuki*, Yukio Nishimura**, Aya Kubota***

By focusing on vacant houses regeneration activity in Nagano city, this study aims to clarify effective strategy of vacant houses regeneration management, as well as the relationship between vacant houses regeneration management and community regeneration. Through case study, following aspects are clarified: To activate and manage the area regeneration successfully, the target town should rediscover its vernacular potentials or add a new value, which is based on their own historical city environment. It is possible to attract private organizations to involve in the regeneration by offering financial and human-resource assistance. This research also points out that new resident fit into the community through four phases and they are able to activate the community effectively with the support gained from vacant house regeneration activities delivered by certain organization.

Keywords: Vacant House, Management, Historical Urban Area, Nagano
空き家, マネジメント, 歴史的市街地, 長野

1 研究の枠組み

1.1 研究の背景と目的

日本における総住宅数の約 13.1% が空き家であり⁽¹⁾、近年では空き家等活用推進事業など国による支援制度も設置され、また 2010 年からは空き家の適正管理に特化した条例が施行され始めるなど、都市問題としても重要視されてきている⁽²⁾。空き家は土地/建物間の所有者の相違等による流通の停滞や改修費の問題等を発生要因とし、安全性(火災等)・治安・賑わい低下、景観の悪化等の外部不経済を発生させる事が指摘されている⁽³⁾。しかし、現状の主たる対策法である行政等による「空き家バンク」制度は、成約件数 10 件未満の自治体が全体の 7 割弱と認知度が低く、細かいサービス(土日の対応等)に関する課題も指摘されている⁽⁴⁾。また、特に歴史的市街地においては、住居の空き家化とその建て替えを引き金とした路地等の伝統的な公共空間の喪失等の二次的な問題も発生している。一方で、NPO 等民間団体や企業や市民団体が中心となった空き家の紹介や新規入居者への様々な支援を行う事例も見られる(空き家再生活動と呼ぶ事とする)⁽⁵⁾。これらの活動の中には市街地の保全や住環境の改善などの効果を上げる場合は、支援の対象となる(まちづくりにおいて何らかの貢献が認められる)ケースも見られ、またこれらは既存ストックや地域の歴史的資源の活用という側面のみならず、居住人口の創出という地域コミュニティ再生の視点でも評価ことが可能であり、地区再生の一方策としても着目され始めるなど、今後の可能性が模索されている⁽⁶⁾。

本稿では、2009 年より長野市の善光寺の門前町(大字長野地区)において実施された「門前町再発見事業」での空き家の再生活動を事例として取り上げ、その具体

的な手法と事業を取り巻く行政や専門家等、各主体の役割及び支援策の内容、新規居住者の入居動機及び市街地との関係性を明らかにする事で、今後の歴史的市街地における空き家再生の方法に対する示唆を得るとともに、空き家の再生を契機とした地区のコミュニティ再生への効果及びそのプロセスを考察することを目的とする。

1.2 既往研究及び研究の方法

歴史的市街地での空き家再生活動に関する主な既往研究は、原口ら(2008)¹⁾や原田ら(2011)²⁾が存在するが、主に新規居住者に着目しており、また地域への影響のプロセスには言及していない。従って本稿は地区内の空き家再生の効果の波及プロセス及びコミュニティ再生(活性化)の手法としての空き家再生活動の評価と支援策を行政や町内会等の視点から多角的に考察した点に意義がある。研究の方法としては、長野市の歴史的市街地(善光寺門前町:大字長野地区)を対象とし、市街地の歴史的変遷を踏まえ、門前町再発見事業により再生された空き家の建物利用実態調査・事業実施主体へのヒアリング調査⁽⁷⁾による空き家再生活動の経緯と成果の整理・分析(2章)、空き家への新規入居者を対象としたアンケート調査による入居動機の分析(3章)、各町の区長及び長野市へのヒアリング調査による地区・行政からみた空き家再生の評価(4・5章)により、歴史的市街地における空き家再生活動のあり方を考察することとする。

1.3 用語の定義

1) 歴史的市街地: 概ね戦前からの既存市街地とし、広義に解釈する(本稿において善光寺門前町とは現在の大字長野地区、全 26 町目を指す)。2) 空き家: 居住者を失った家屋や、物の出し入れのない物置と化した家屋などを総称して「空き家」とする。3) 空き家の「再生」: 空き

* 正会員 株式会社 久米設計 (Kume Sekkei Co., Ltd.)

** 正会員 東京大学先端科学技術研究センター (The University of Tokyo)

*** 正会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 (The University of Tokyo)

家に居住者が入居した状態を「再生」と呼ぶこととする。
4) 区長:各町の地域組織(町内会)の長を「区長」と呼ぶ。

2 長野市における空き家再生活動

2.1 善光寺門前町の歴史の変遷

善光寺の創建以降、その門前町は(少なくとも室町時代以降には)既に信濃の行政の中心都市であった。後に北国街道の宿の一つとしての役割と、定期市等が開かれるなど経済都市としての機能も有する事となり、北信の中心都市として拡大が進んだ³⁾⁴⁾⁵⁾⁶⁾。しかし、明治以降市街地の拡大と特に鉄道の敷設による郊外化の進展により、門前町の人口流出が顕著となり⁸⁾、2013年時点で門前町の人口は6,504人と1989年の9,239人から24年間で約30%減少し⁹⁾、地区内住民の減少・空洞化は地区が抱える問題として深刻化した。その一因として、住宅供給の停滞が挙げられており、伝統的な敷地形状(縦長・狭小)に起因する新築需要の低迷、善光寺周辺の高さ・景観規制という背景も影響していると考えられ、結果として門前町、特に表参道より裏側の町並みの空き家化・駐車場化が進行した¹⁰⁾。

2.2 空き家再生活動始動の経緯と概要

門前町を含む第一地区・第二地区¹¹⁾を管轄する城山公民館は地区の空洞化に危機感を抱き、居住人口の確保・地域活性化を目的とした施策を2009年より公募し、門前町を拠点とするクリエイター団体「ナノグラフィカ」による「善光寺門前町再発見事業」を採択した(表1)。

事業の開始にあたり、公民館と実施主体間で一定の方向性(戦略)が議論されており、町を活性化させるため、日中も町に滞在する「自営業者」を優先入居させる事、「既存の不動産事業者の扱う物件は扱わない」という事がコンセプトとして掲げられた(後者はすでにある地区の産業を妨害しない為に設けられた項目である)。また、「文化財ではない町並みを残す」という事も念頭に置かれ、表参道を除く本来の門前町を中心に活動を進めるということで、結果的に後述する既存の市民活動の活動範囲との住み分けがなされた。

表1 事業の枠組み

項目	内容
事業名	善光寺門前町再発見事業
事業者	長野市城山公民館
委託内容	<ul style="list-style-type: none"> 調査の実施 地域の文化財や歴史の聞き取り、職人の取材、町並み調査。 イベントの開催 1) ワークショップの開催 2) 各町と合同のまちづくりイベントの開催 冊子の作成 冊子の配布による地域の見直しや活性化
委託先選定	公募による
資金	50万円(上限)

2.3 空き家再生活動の内容と成果

事業は、通称「門前暮らしのすすめ」プロジェクトと呼ばれる一連のまちおこし事業として行われている。主に「1) 空き家見学会」と「2) 空き家相談会」の2つが空き家再生活動の中心的取り組みであり、建築・不動産

に関する専門家(表2)と連携する形で進められた。事業では直接的に空き家の改修等は行わず、紹介等のソフト的な支援に特化している点が活動の特徴である。

具体的なマネジメント内容としては、表2に示す事項が行われており、空き家の発掘や地域情報の発信・ライフスタイルの提案(「門前暮らし」として冊子等の媒体で発信)などの情報媒体を活用した「門前町」という地域での暮らしのイメージを向上させ、居住希望者を獲得する為の取り組みから、空き家に入居した後のアフターケア等も行なっている(例えば空き家相談会等で新規居

表2 長野市における空き家再生活動の運営体制と活動内容

項目	内容
地域特性	歴史市街地(門前町)
活動(事業)名称	門前暮らしのすすめプロジェクト
運営中心主体	ナノグラフィカ+(株)マイルーム倉石氏
人員構成	クリエイター5名、カフェ2名(自主事業)、住人2名、スタッフ6名
対象地区面積	善光寺門前町(大字長野地区26町、約57ha)
再生物件数/空き家総数	38軒/約100軒(推計) ¹²⁾
自主事業等	有り(カフェ運営)
資金的支援の活用	有り(公民館からの委託事業)
新規居住者属性	自営業者が多い
主な活動内容	<ol style="list-style-type: none"> 1) 空き家見学会(25回開催)¹³⁾ 2) 空き家相談会 3) 冊子の発行 4) 定住促進住宅の管理(長野市からの管理委託)
新規居住者の居住形態	定住型
新規居住者選定	有り(面談による)
空き家再生に関するマネジメント内容	<ol style="list-style-type: none"> 1) 空き家の発掘、2) 情報発信、3) 学会・相談会・4) 手続きの斡旋 5) 新規居住者の選定 6) 自主改修・改装 7) 新規居住者の入居時の情報提供 8) 既存コミュニティとの橋渡し 9) 新規居住者の紹介



図1 (左) 活動拠点となっている築100年の空き家

図2 (右) 雑誌「長野 門前暮らしのすすめ」

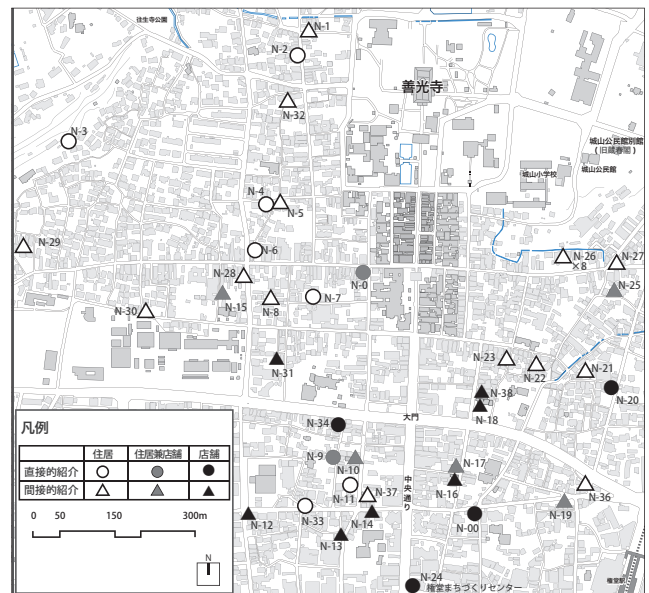


図3 「門前暮らしのすすめ」プロジェクトによる空き家の再生状況¹⁴⁾

住希望者に空き家を紹介をする際に区長も紹介する等)。

空き家の再生実績としては3年間(2009~2011)で38軒の空き家を再生させた⁽¹⁵⁾。再生物件用途の調査結果(図3)から、店舗及び店舗兼住宅の用途が過半数(18件)含まれるため、自営業者を入居させるという目標は概ね達成されつつあるといえる。

2.4 事業推進における工夫

1) 推進体制の確立

ナノグラフィカはクリエイター等で構成されていたため、長野市が労務管理士を紹介する等の支援を行った。また、空き家の運用に関しては専門的な知識を持った建築士(倉石氏)と連携を行うことで建築・不動産に関する専門的なアドバイスも含めて新規居住者に情報提供を行う事が可能となり、新規居住希望者や空き家相談会への参加者の獲得を可能にした。このように、事業を運営体制を構築するために適切な「職能の補完」が行われた。

2) 町会との連携

空き家の再生は新規居住者の流入という側面も持つため、事業開始当初から新規居住者をスムーズに地区へ定着させるための受け入れ体制の構築が図られた。主な手法としては1) 区長会へのアンケート調査、2) 空き家再生に関する話し合い・ワークショップ、3) 地域住民へのヒアリング調査の実施の3つである。これらは新規居住者が入居する際に新規居住者の受け入れに対する地区全体の意向を反映させると共に、予め周知する事も兼ねることで、入居後のケア等の住民の協力を得られ易くする事が目的である。また、空き家紹介の前の段階で新規居住者と面談を行い(区長等も参加)、空き家の紹介を含めて地域の意向を一定程度反映させる事が可能となっており⁽¹⁶⁾、民間事業者が主導する場合の特徴であると共に地域コミュニティの形成において重要な役割を果たしていると考えられる。また、特筆すべき点として、ワークショップの際に市長を参加させる等、民間団体主体の取り組みではあるが、公共的な信用力を付与している点が工夫として挙げられる。これにより各区の協力を得られやすくしており、事業を円滑に進める工夫として有用

性、汎用性の高い手法であると言える。

2.5 活動領域の拡大

ナノグラフィカは空き家再生の実績により、門前町以外の町の空き家再生への協力やまちづくりセンターの運営等、活動領域を拡大した。また、長野市が運営する定住促進住宅の管理委託業務の受託や住民自治協議会などの自治会との地域活性化のプログラム作成等、連携の幅も広げている(図4)。

3 新規居住者からみた空き家再生活動の効果

3.1 新規居住者に対するアンケート調査

次に、新規居住者に着目し、空き家再生活動を見てゆく。特に1) 空き家に入居するインセンティブとなる要素、2) 空き家再生マネジメントが果たした役割という2点を詳細に把握する事を目的とし、新規居住者を対象にアンケート調査を行った⁽²⁰⁾。結果は表3に示す。

表3 アンケート調査の結果

項目	結果の概要
0. 回答者属性	年齢: 10代(11%), 20代(26%), 30代(26%), 40代(21%), 60代(16%) 職業: 会社員(19%), 主婦(4%), 学生(8%), 自営業(66%) ※62%が単身
1. 現在の物件に関して	用途: 住宅(38%), 店舗付住宅(18%), 店舗(26%), 集合住宅(18%) 築年数: 20年以内(20%), 30年以内(12%), 40年以内(12%), 50年以内(12%), 60年以内(12%), 90年以内(12%), 100年以上(20%) 所有形態: 土地建物が賃貸(40%), 建物のみ賃貸(60%) ※土地所有無し 改修: した(50%), していない(50%) ※改修費は最大500万円以内 入居の動機: 1) 建物: 家賃の安さ(27%), 趣ある雰囲気(24%), 改修が自由である点(24%) 2) 街: 歴史ある町並み(25%), 閑静である(29%), お寺のある町が好き(29%), 善光寺がある(25%) 3) 立地: 交通の便が良い(67%), 駅から離れていて静か(18%) 4) 地域: 地元の人の人柄(29%), 地元の人との交流(62%), 新規居住者のネットワークがある(18%)
2. 入居に関して	前居住地: 長野市内(62%), 長野県内(31%), 県外(6%) 「門前暮らしのすすめ」利用者: 56% ※うち91%が空き家見学会を利用(45%が空き家相談会に参加)
3. 入居後の暮らしに関して	交流対象: 新規居住者層(25%), 既存住民層(25%), 両方(50%) 交流空間: まちなか(56%), 祭りなど伝統行事(32%), 区の集会(12%) 新規居住者の紹介: 有った(50%), 無かった(50%) ※有の内62%が重要と回答
4. 善光寺周辺のライフスタイルに関して	メディアの情報に惹かれ入居を検討: はい(60%) ※うち「門前暮らしのすすめ」のHP(70%) 「門前暮らし」からイメージする暮らし: 「便利ではないが昔ながらの暮らし」50%、「歴史的な門前町で何か新しい活動をする事」約40% 「門前暮らし」をまちづくりのコンセプトとして共有できるか: 共有(賛同)できる(75%)、出来ない(25%)

3.2 新規居住動機と歴史的市街地の関係性

新規居住者は空き家単体の持つ特性(家賃の安さ・改修自由度の高さ・趣ある雰囲気等)を魅力及び入居動機としており、これら空き家の特性を入居動機として評価している事が判明した。また「善光寺」という長野固有の歴史的資源の魅力も当然ながら評価している一方で、「お寺のある町が好き」との回答も29%有り、「門前町」という歴史的な市街地環境も入居動機として一定の評価がなされている事が判明した。そして、新規居住者の半数が「空き家見学会」を利用しており、新規居住の初歩的な窓口として機能していた事が分かった。また、「門前暮らし」からイメージする暮らしに関して、50%が「便利ではないが昔ながらの暮らし」と回答し、また「歴史的な門前町で何か新しい活動をする事」と回答した人も40%存在することから、歴史的市街地を新しい活動の場として捉えている層も存在する事が分かった。また、門前暮らしのすすめプロジェクトで作成されたHPも半数近い入居者が参考にしてきた事が判明し、HPでの情

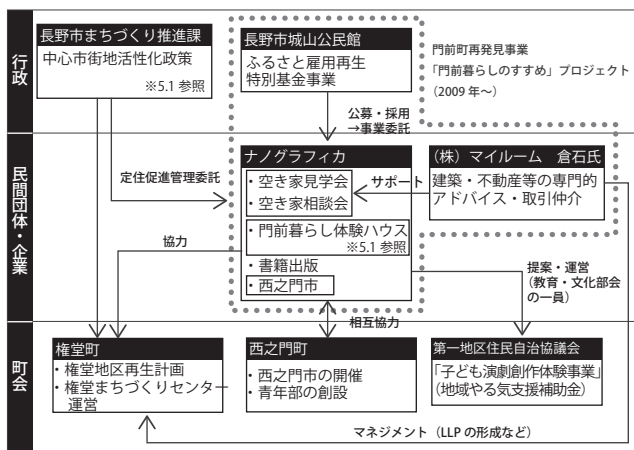


図4 「門前暮らしのすすめ」プロジェクトの連携体制図⁽¹⁷⁾⁽¹⁸⁾⁽¹⁹⁾

報発信が一定程度有効であったと言える。このアンケート調査により、門前町における空き家再生活動は地域の歴史的資源を効果的に活かして街の魅力を高め、「空き家」や「門前町」を魅力と考える層の需要を獲得する事で、新規居住者の獲得や自営業者の出店による賑わいの創出に繋がったと考えられる。

4. 空き家再生を契機としたコミュニティ再生の展開

4.1 各地区への影響

次に町目単位での空き家再生の効果を見る。町内再生物件の比率（世帯）が高い4町（西之門町、東町、立町、諏訪町）を対象とし、「1) 地区の概要」、「2) 地区再生の主体」、「3) 自治会との関係」、「4) 空き家再生を契機とした地区への効果（活性化等）の有無」に関し、区長にヒアリング調査を行った⁽²¹⁾。表4・5にその結果を示す。

4.2 西之門町

西之門町は善光寺境内の西に位置し、古くから問屋街として栄えた町である。比較的町の規模が小さく、明治以降人口減少が顕著である。この地区では、区長から「新規居住者が率先して空き家の再生を行い、地域住民からの信頼を得て、支援される様になった」等の意見が得られ、1) 新規居住者が区長との信頼関係を構築（地域の担い手としての定着）、2) 西之門町青年部の発足（若手ネットワークの形成による地域組織の重層化）、3) 青年部を中心とした「西の門市」の開催（地区住民の参画促進と交流の拡張）、4) 出店需要の獲得によるイベント（西の門市）と地区（通り）の価値の向上、というプロセスを把握する事ができた。また、新規居住者が地区活性化の主体となって機能する事により、新たな価値を創出しており、更にかつて市が開かれていたという歴史的背景と、「通り空間」を効果的に活用している。

4.3 東町

東町は善光寺境内の東側に位置し、北国街道に面して問屋街として栄えた商業の町である。東町は近年再生物件の出現と若者の流入が顕著な地区であり、東町における地区への影響のプロセスは1) 大規模物件のシェアを契機とした新規居住者の集積、2) 区長との交流（地域活動への参画の容易化）、3) 地区内の祭礼への参加（神輿の担ぎ手となる等地域文化継承への貢献）、4) 門前暮らしの魅力の発信、界隈の賑わい再生（新規店舗集積による地区の魅力の形成）という流れで把握できた。区長からは「新規居住者の祭礼行事等への参加で地区も活性化して、現在は積極的に支援している」等の意見を得た。

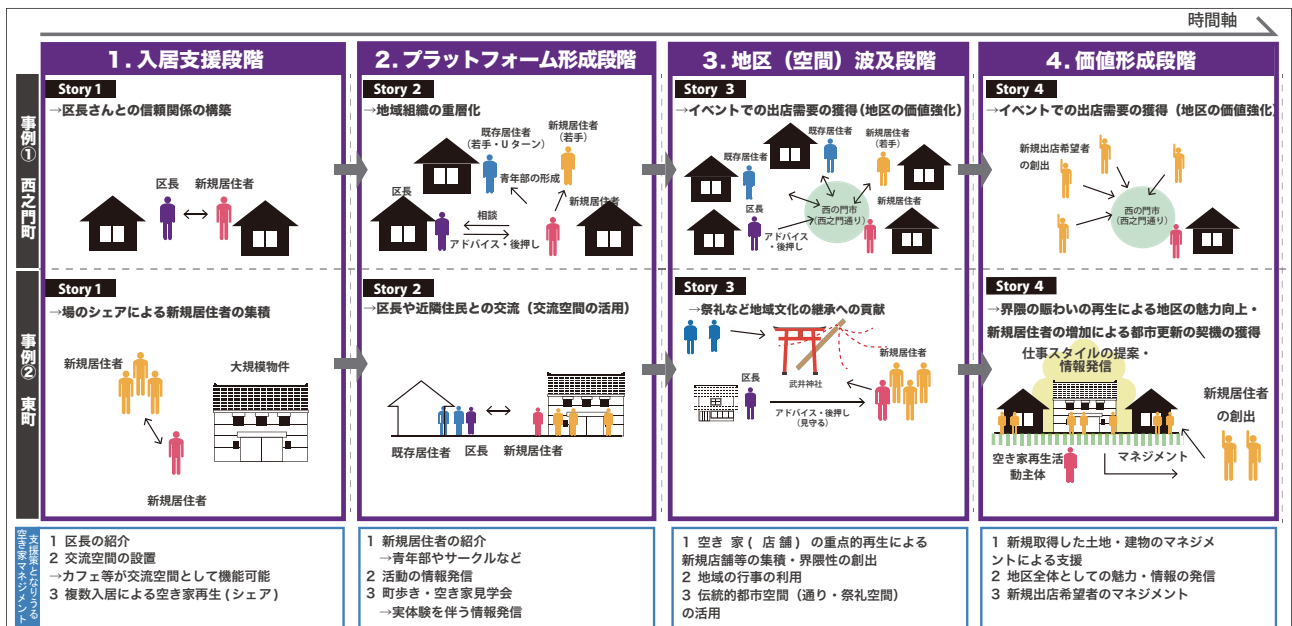
4.4 その他の町

表4 西之門町の活性化の状況

西之門町			
人口	38人	再生物件	2戸
世帯数	17世帯	空き家戸数	1戸
面積	1ha		
地区再生の主体	ナノグラフィカ(クリエイター集団、空き家再生活動のマネジメント主体、西之門町の町家(元空き家)が拠点自らイベントを企画・実行)		
自治会との関係	入居時の区長の支援(物件の保証、近隣町の苦情処理等)があった。現在では町広く認められる存在へ変化・区長へ企画の相談(区長はアドバイスを行なう)。		
地区への効果	1) 新規居住者主体の自治会青年部(小規模な町内会における重要な活動組織)の形成 2) 「西の門市」の開催(月1回、夏期開催) ・界隈の賑わいの再生 ・出店需要の創出(現在は約100mの通りに38店舗出店)		

表5 東町の活性化の状況

東町			
人口	144人	再生物件	7戸
世帯数	59世帯	空き家戸数	3戸
面積	3.34ha		
地区再生の主体	ボンクラ(建築士とデザイナー集団) ・地域活動への積極的な参画 ・区長への相談(区長はアドバイスを行う)		
自治会との関係	区長が積極的に新規居住者の話を聞きに行く(店舗のカフェ空間を活用し交流)		
地区への効果	1) 武井神社の御柱祭における神輿の担ぎ手として参加 2) 西宮神社のお祭の際の振る舞い酒など(地域行事への積極的な参加と交流) 3) 土地購入+出店者の出現		



立町及び諏訪町に関しては、「新規居住者は町内会費等を納め住民としての義務を果たしている」と評価していた一方、「新規居住者が地区に集中すれば町に何らかの働きかけを行う事が出来るが、分散すると発言権も弱くなりもったいない」との意見を得た。新規居住者の店舗の出店なども見られたが、町会組織の形成や祭礼の担い手になるなどのコミュニティの維持や空き家単体の再生の域を超えた波及効果は見られなかった。この事から、新規居住に対しては一定の評価がなされるが、地区の世帯総数等に対し新規居住者の割合が低い点や、カフェ等の現代のライフスタイルに即した交流空間の不足が地区全体の活性化まで進まない原因として予想される。

4.5 コミュニティ再生のプロセス

西之門町や東町において新規居住者という主体が地区内に働きかけ活性化を行なった取り組みは、新規居住者が地区に定着してゆくプロセスでもあり、各地区が経たプロセスを比較・整理すると4段階で理解出来る(図5)。これは新規居住者が地区の活性化の担い手として地域に定着する、又は自らが担い手となる第1段階(入居支援段階)、徐々にコミュニティ活動の中で交流を行なう第2段階(プラットフォーム形成段階)、そのプラットフォームを元に地区に何らかの働きかけを行う第3段階(地区波及段階)、結果として地区の魅力や価値を向上させる第4段階(価値形成段階)で構成される。ここで述べる価値とは、地価等ではなく新規居住者が「住みたい」と感じる様な魅力的な住環境やコミュニティの等としての価値形成を指す。この地区再生のプロセスは、新規居住を始まりとした地区のネットワークの再編・強化のプロセスであり、単なる居住人口の増加に留まらない相互交流を起点とした地区の活性化の作用である。これらの各段階に対して空き家再生活動のマネジメントの中で支援できる項目が存在するため、空き家再生マネジメントは空き家単体の再生と域を超え、地区の活性化やコミュニティの再生に資する側面を持ち得るといえる。

5 長野市のまちづくりにおける空き家再生活動の評価

本章においては空き家再生活動を従来の長野市における都市整備及び市民活動(特に町並み保全活動)の視点の中で位置づける事を試みた。

5.1 行政主導による開発型住宅整備手法の限界

これまでは長野市の都市整備においては善光寺表参道を軸とした観光・商業主体のまちづくり、大規模な法定再開発事業によるや優良建築物等整備事業による住宅整備等が主体であった⁽²²⁾。しかし、社会経済情勢の変化と活性化の物理的な波及範囲の限界への気づきから既存建築物を活用した居住人口増加策への転換の必要性を認識していた⁽²³⁾。

その中で、空き家再生実績の増加と、空き家再生の対象範囲が行政施策(長野市中心市街地活性化基本計画)の設定区域との重複範囲であることから、行政(本庁)

から門前町に存在する支援定住促進住宅(門前暮らし体験ハウス)の管理をナノグラフィカに委託するという展開が生まれた。既存の計画の中に位置づけることで、間接的ではあるが、空き家の様に行政側からは支援しにくい既存ストックの活用に対する支援の可能性を見出す事ができた。また、この既存ストックを活用したの居住人口増加のための取り組みであり、これまでの長野市の地域活性化の手法とは性質の異なる方策であるといえる。

5.2 門前町での限定的な町並み保全活動運動

長野における町並み保全運動の代表格としては、世界遺産を目指す取り組みや重要伝統的建造物群保存地区選定への取り組みがそれぞれ2001年、2004年から開始されているが、それらの対象地区は善光寺及び仲見世、宿坊等の限られた歴史的町並みを中心とした、文化財としての価値を持つ地域のみであり、長野の本来の門前町(現大字長野地区)を包含するものではなかった⁽²⁴⁾。

しかし、町並み保全活動の対象外であり、人口の空洞化が進んでいた門前町のエリア(図3 空き家再生エリア)における空き家の再生が展開されることにより、前出のアンケート調査の結果からも示される様に、魅力的な居住の対象地区となり始めたと考えられる。

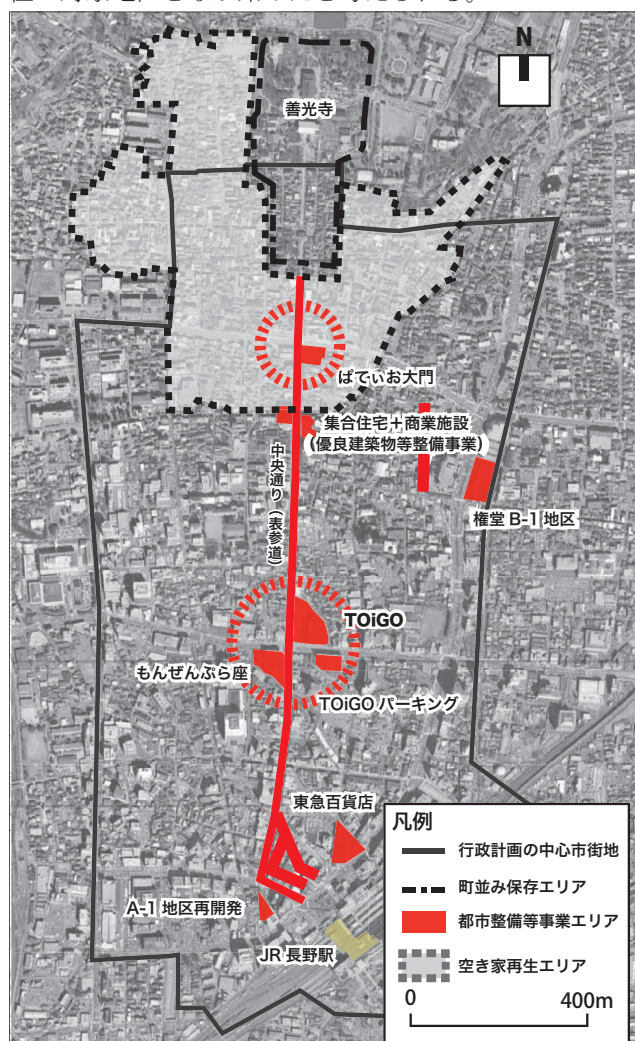


図3 中心市街地での空き家再生範囲の位置付け

6 総合的考察

空き家再生を契機とした地区の価値向上と地域コミュニティの維持の効果が見られた長野の事例を通して以下の可能性と課題を見ることが出来る。

6.1 歴史的市街地での空き家再生の意義と可能性

歴史的市街地における空き家再生においては不便さを魅力と捉える居住者層の発掘（埋没した需要の顕在化と獲得）や新たな活動の場としての歴史的市街地の再評価が重要であり、それらを促進する事が空き家の再生を促進する。また、西之門町や東町の様に、歴史的市街地環境や地区の伝統的な祭礼行事等を活用することで、空き家の再生効果の地区への波及（新規居住者の定着と担い手としての育成）を行う事が可能である。

6.2 空き家再生活動の運営体制構築条件及び支援方法

現段階では支援制度・助成金の活用や自主事業による活動自立性の獲得なしには民間のみで空き家再生を進める事は難易度が高いが、行政等による資金的支援の下で専門家との連携による職能補完による活動能力の獲得により、運営体制を構築することが可能である。また、長野市の事例の様な民間型の強みとして、1) 週末の空き家見学会などサービス水準の向上、2) 空き家再生を重点的に行なう地区の限定、3) 新規居住者選定の3点が可能になることが挙げられる。

6.3 地区のコミュニティ再生へ繋がる空き家の再生

空き家の再生による「地区再生」とは空き家再生を契機とした地区の交流ネットワークの再編と地域活動の活性化による、「地区の価値形成」の作用であった。そのプロセスは4段階で把握出来たが、新規居住者をいかに地域の担い手として定着させていくかが地区の活性化において重要であり、空き家再生のマネジメントの中でも、地域住民の紹介や新規居住者への地区の情報の提供等の初期段階のサポートにより、新規居住者の地域住民との関係構築や地域活動への参画等を促進する事ができ、地域コミュニティの形成・再生に寄与する事が可能である。

今後の課題

本稿の研究対象地区で空き家再生が進んだ理由として、1) 公的な信用力付与と区長の支援により建物所有者の信用を高めた事、2) 本地区は、町目の規模が小さく、かつ強固な地縁に基づく自治活動が行われており、地域での素早い情報交換の素地が備わっていた事という2点により、空き家情報がマネジメント主体に集中し、情報の集約化と一元的管理が可能となった事が挙げられるが、後者に関しては、歴史的市街地以外の地区での応用可能性に検討の余地がある。一方で、「暮らし」のイメージ発信など、個々の戦略やマネジメントは他地域でも一定の応用可能性がある。長野市の場合は公民館という既に管轄区域が規定されている主体による支援であったため、限定的な地区を活動範囲とした空き家再生活動が実現したが、より大きな主体（市など）がある地区を重点的に支援する際の平等性の担保（特定地区を支援する際

の合意形成手法の確立）も課題である。資金的援助においては、長野の事例の様に競争的な資金獲得（公募等）の活用が有効な手段の一つであると考えられる。

【補注】

- (1) 総務省統計局「住宅土地統計調査(2008)」による。
- (2) 樋野公宏(2011)「空き家問題をめぐる状況を概括する」、『住宅』、pp.4-14による。
- (3) 「地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート結果(2009)」による。
- (4) (財)地域活性センター(2010)『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書』による。
- (5) 奈良県HP「まちづくり事例」に詳しい<http://www.pref.nara.jp/dd.aspx?menuid=5577> 最終閲覧日:2013年4月28日参照
- (6) 例えば、国交省 長期優良住宅等推進環境整備事業(空き家等活用推進事業)等
- (7) 2011年12月～2012年1月に長野市にて建物利用実態調査及びヒアリング調査(ナノグラフィカ(2章)を対象)を実施。
- (8) 長野商工会議所(1962)「長野商工会議所六十年史」による。
- (9) 長野市統計情報「住民基本台帳による長野市町別人口及び世帯数(2013年4月時点)」における大字長野地区の数値を元に筆者が集計。
- (10) 事業開始当初の城山公民館館長補佐であった(現:真田宝物館館長)笠井氏へのヒアリング調査(2012年1月11日実施)に基づく。
- (11) 長野市は32の地区(合併時の市町村単位)に分割されており、各地区に住民自治協議会が設けられている。
- (12) 4章にて分析を行う西之門町・東町における空き家調査により概ね1haに空き家が軒程度分布していたことに基づき推計(1軒/ha×57ha=57軒+再生物件38=95軒)。
- (13) 1回あたり20～30人が参加するため、延べ数百人が参加している。
- (14) 図中、空き家見学会で物件を紹介し、入居者が入居した場合を「直接的紹介」と呼び、紹介した物件ではないが空き家見学会を契機に、以後何らかの形で物件を探し入居者が入居した場合を「間接的紹介」と呼ぶ。
- (15) 空き家再生による人口増加総数は推測に基いて2.43人(長野市の平均世帯人員)×38軒=約92人と推計される(約1.41%)。しかし、2013年段階で門前町の世帯数は3009世帯であり(長野市統計情報に基づく)、38軒の再生は約1%程度の世帯数増加に寄与していると言える。
- (16) 新規居住者の選定に関しては横浜市中区黄金町の空き店舗の活用事業等でも行われており、地域活動への参加可能性や居住者の適正を判断する重要なプロセスとして用いられている。
- (17) 「ふるさと雇用再生特別基金事業」は長野県HP(参照先<http://www.pref.nagano.lg.jp/syoukou/roko/H20kikin/H20kikin.htm>)、こども演劇創作体験は、第一地区住民自治協議会だより「だいいち」第10号による(最終閲覧日:2013年8月15日参照)。
- (18) 長野市では2011年より権堂地区再生計画検討委員会専門部会においてナノグラフィカの増沢氏の協力を得ている。
- (19) 城山公民館は「門前町再発見事業」の発注者であり、長野市生涯学習課所管のため、まちづくり推進課との直接的な関連はない。
- (20) 2011年12月実施。選択式、複数回答可、配布数32戸、郵送法により回収、解答(回収)率は50%であった。
- (21) ヒアリング調査(2011年12月26日西之門町前区長北沢氏、2012年1月18日東町区長諏訪部氏)を実施。なお、歴史的市街地では地縁に基づいた地域運営を行なう傾向が比較強いいため、調査対象地区は「町目」と設定した。
- (22) 例えば参考文献7)など。
- (23) 長野市まちづくり推進課中心市街地活性化対策室へのヒアリング調査(2012年1月18日実施)に基づく。
- (24) この他「長野郷土史研究会」から発足した「歴史の町長野を紡ぐ会」の活動などが挙げられる(2012年3月閉会)

【参考文献】

- 1) 原口統一(2008)「空き家活用に着目した斜面市街地の住環境再生に関する研究-広島県尾道市を事例として-」,東京工業大学修士論文
- 2) 原田陽子,山脇啓輔,野嶋慎二(2011)「大阪市空堀地区における新規流入者の創造的な暮らしに関する研究-セルフビルドと創造的機能に着目-」日本建築学会計画系論文集 第667号,pp.1641-1650,日本建築学会
- 3) 長野市役所(1974)「長野市史」
- 4) 長野市誌編さん委員会(1997-2005)「長野市誌」第3巻,第7巻
- 5) 小林計一郎(1969)「長野市史考:近世善光寺町の研究」
- 6) 小林計一郎(2000)「善光寺史研究」
- 7) 横森豊雄他(2008)「失敗に学ぶ中心市街地活性化-英国のコンパクトなまちづくりと日本の先進事例」学芸出版社
- 8) 西原まり(2007)「地域資源としての空き家の活用方策に関する考察-空き家バンクシステム運営の現状と課題の検証-」,東京大学大学院都市工学専攻修士論文
- 9) 信州大学土本研究室・長野市教育委員会(2009)「善光寺とその門前町-善光寺周辺伝統的建造物群保存予定地区調査報告書-」

(2013年5月1日 受付)