

# 公共性のある住宅

～市街部空洞化・空き家対策への一考察～

## Houses : Involve Publicness

～a study of how to improve vacancy, hollowing out of a city area～

研究員 草 刈 いづみ

### 要 旨

中心市街地における人口の空洞化、商店街の衰退、空き家の問題は地域に深刻な課題を投げかけている。車社会、大型店の郊外出店、消費活動の多様化、居住スタイルの変化など様々な要因が挙げられるが、そのひとつひとつの要素が複雑に絡み合っているのが特徴であろう。所有者の保守的な思考や、住宅そのものを個人所有物として捉えるあまりに地域との調和や将来性、地域生活環境への影響を考えられない、といった利権に固執する体質は時に空洞化や空き家対策への取組みの妨げとなる。家屋や土地を残したい、守りたいという思いや地域への愛着といった精神的な部分をプラスに働かせるにはどうすればいいだろうか。かつての賑わいを取り戻そうとする取組みが各地で盛んな一方で、旧来からの地域性をどのように保持し、折り合いをつけていけばよいのだろうか。空き家情報の確認、管理、流通などの仲介業務を円滑に進めるためには個人所有の不動産であっても公共の用に資する必要がある。

住宅はその内部に公共性を孕んでいる。共同所有ということではない（これについてはコーポラティブとして本文中で後述する）。解放すれば、多くの人が利用できる可能性がある。また未来を見越して管理、手入れしながら使用するなどの取組みは、その公共性を最大に機能させるため必要なことであり、地域生活環境の改善に大きく貢献する。

本稿では、空き家、空洞化の問題について市街部と山間部とにかかわらず住宅の流通や管理の重要性について考察し、未来の街づくりへ向けたいくつかの提案を行った。なお、本稿は大和ハウス工業株式会社主催、第6回ダイワハウスコンペティション<sup>1</sup>に応募した原稿を大幅に加筆・修正したものである。

キーワード：住宅の公共性、コンバージョン、市街部空洞化、空き家対策

### Summary

There are serious problems in center cities : decline of shopping districts and an increase in the number of vacant buildings. People have been leaving these areas for some time now. Motorization, the rising number of large shopping malls, and diversity of lifestyles are just small factors related to this problem. It seems that each issue is quite complicated. This brings us to ask : How can we find a way to resolve this situation?

Honoring citizens real estate choices to leave properties vacant has left a serious impact on communities. We must prepare to repair these vacant buildings that have been abandoned and make them habitable once again. As we begin to repair and maintain these properties, gradually, economic development will return to these communities and center cities.

1 第6回ダイワハウスコンペティション 主催：大和ハウス工業株式会社、テーマ「住宅の公共性」

In this paper, building abandonment and lack of building maintenance is shown to cause many problems in center cities. Recommendations for repairing and maintaining these properties is shared.

Keywords : publicness of houses, conversion, hollowing out of center city, positive act of vacant houses

## 1. はじめに

個別の住宅を考えると、その住宅に居住している人が居るのか、居ないのかということや、その住宅が何らかの形で利用されているのかいないのか、さらに、それらのいずれもない場合、適当な手入れが行われているのかどうかという点については、住宅が住宅たる機能を保持していく上で重要な要素となる。なぜなら、住人のいない住宅は手入れされなければ即座に荒れ果て、周辺に悪影響を及ぼすからである。住宅の公共性について考えると、この点は非常に重要な課題となる。

現在、日本の各地で、少子高齢化や人口偏在による過疎・空き家の問題が深刻になってきている。特に中山間と称される地域において顕著であり、その中でも山間部の人口減少問題は集落の存続自体まで危うくしている。しかしこのような地域における空き家の問題は、農林業の継続や農山村の活性化、移住定住などの分野ごとにアプローチが進んでいる。そこで本稿では、過疎の問題には直接的には足を踏み入れず、市街部における空洞化・空き家の問題について中心に検討しながら住宅の公共性について考察してみたい。特に近年、山間部の人口減少、空き家の問題が勢いを増して里（都市部）へも降りてきているという現状が指摘（小田切：2008）されており、これに車社会や商業施設の大型化、総合ショッピングモールの郊外出店などが拍車をかけている。また、市街部においては旧来の商店街を形成している箇所と周辺の町屋（町人の住宅）が空洞化の問題に直面している。商店街や町屋における店舗や住宅の所有者は、かつて賑わい豊かであったころの記憶

をぬぐい去れないでいるようだ。世帯主や商店街の店主を対象に行った調査（倉持：2005）では、代々店が続いているから、跡取りだからといった理由で事業を継続しているケースが多く、そのほとんどが地域ニーズやショッピングモールの集客力に抗い切れず、商売を取って代わられていく経緯に対応できないまま現在にいたっている（ほとんどがそれなりの努力を行ったと回答しているところも興味深い）。しかし、市街部の人口減少や商店街の衰退は確実に進行しており、かつての賑わいを取り戻そうとする試みが盛んである。

ところで、都市部ではライフスタイルが急速に多様化し、SOHO<sup>2</sup>など働き方も変化した。かつて想定できなかったあらゆる生活、職種に対応するため、また利便性を求め、時間や空間を有効に使うとし、オフィス中心の街の中に居住することを選択する人も増えた。職住一致の暮らし方なども進んでいる。

そんな現代において筆者の考える「公共性のある住宅」とは、居住者や利用者がある、もしくは管理が行き届いている住宅が地域社会に貢献するとするものである。ライフスタイルの変化に対応しきれず、取り残された結果生じた空き家の問題や市街部の空洞化が、所有者の頑なな思考あるいは地域の変化を受け入れにくい体質、人の出入りを排除する傾向などにより深刻化すると考え、個々の住宅をより柔軟に活用するにはどんな方法があるのかを提案する。

また、「公共性」ということと「住宅」、そして「市街部空洞化」や「空き家」への対策にどのような関連性があるのかということについては、定義づけが必要である。改めて考察し、その有用性について示唆する。

2 SOHO:Small Office / Home Officeの略。会社と自宅や郊外の事務所をネットワークで結んで行う仕事のスタイル。

さらに、個人が所有しながらも、敷地面積や隣家との間隔が農村のそれと比して狭くなりがちな市街部では、住居とはいえ独立性やプライバシーを保ちにくい。場合によっては機能や用途転換を行いながら人の出入りを途絶えさせない工夫（コンバージョン）を施すことにも大きな可能性がある。機能面での制約や特性をどう活かすかについても考察する。

## 2. 空洞化の課題と行き詰まる空き家対策

全国的に人口減少に歯止めがかからない。反対に、予防医学の普及や栄養水準の向上により平均寿命が延び、高齢化のほうは進んでいる。かつて賑わっていた中心市街地は商業施設の急増期に集客力を失ったまま、すっかりその勢いをも失ってしまった。モータリゼーションにより、住民の活動範囲がより広くなり、インターネットも普及して、購入した品物の宅配はもちろん、必要な物品が世界中から手に入る現在、もはや地域のお店にこだわる意味も、必要性も失われた。さらに、24時間営業のコンビニエンスストアの出現である。以前は販売に規制のあった酒・タバコ・米類をはじめとし、宅配や切手、コピーをはじめ専用機器を通じた金融取引を含む各種オンライン手続、ありとあらゆる日常生活用品まで、とりあえず揃う。専門性では劣るかもしれないが、独自商品の開発、季節に応じた細やかな商品入れ替え等で戦略的な集客にも精力的である。

現代人はおそらく、このような商業のあり方を自然な環境として育ち、無意識に使い分けている。地域で手に入らないものはネットで、リサイクルショップやネットオークションなど中古品さえうまく利用し、大型店のほうが安いものは週末に出かける。とりあえず間に合わせたいときは近くのコンビニでというふうだ。

市街地に住宅を所有する魅力についてはいかがであろうか。生活に便利だから、買い物に有利だからといった利点は過去のものとなり、人々はより多い選択肢を得ることのできる居住スタイルを求めている。住環境についていえば、市街部では敷地面積が狭く、庭や駐車場の確保に困ることが多い。こんな

ところに高い居住費を支払って無理に居を構える必要はない。車があるから移動には問題がない。適度に通勤に便利な郊外の宅地造成が進めば人口が流出していくのは当然である。

中心市街地における人口空洞化、空き家、空き店舗の問題には複雑な要素が絡み合っている。上述のほとんどは車社会やインターネットによる消費活動の変化が背景にあり、一つ一つ挙げていけば論を尽くせないほどである。しかし、重要なのは、それらの個々の要素が単独で問題の源となっているのではなく、必ず他の要素と関係しながらより大きな問題、つまり空洞化や市街部過疎とでもいえるような状況を生みだしていることにある。個別の課題への対応策をバラバラに講じても、状況は改善しない。（このことに気づかなければ、いくら資金を投じ知恵を絞っても、活性化は成功しないのだが。）

もう一点、成長・繁盛期を支えた事業者は高齢化し、自らの利権を守ることに固執しているかのようだ。現代のような多様な販売形態を取らず、対面販売や固定客を相手に顔の見える商売を主として営んできたものが転職することは容易ではない。店舗の改修や税金対策など、商売に見切りをつけることは苦渋の決断であるはずである。何より、儲けがなくても年金生活や若い世代の労働収入があれば、今まで続けてきたことをそのまま継続するほうが対応しやすい。いや、もはやそのようにしか対応できないのだというのは言いすぎであろうか。高齢者ほど空き住宅や不動産を放置することによる負の価値を低く見積もりがちだという調査結果もある。

こうしてみると、既存の建物や住宅の利用可能性、流動性、使用者・居住者の出入り自由度などに制限が多く、そのほとんどが現在所有・居住している人々により作り出された恣意的な制約であることがうかがえる。居住地域が衰退していくのは好ましくないが、自らの土地や家屋を提供してまで活性化に取り組みたいとは思っていないのだ。可能ならば最小限の変化、既存の状態になるべく手を加えないやり方で、適度に賑わいが戻るよう、誰か（この誰かは行政であることが多い）が何かをしてくれればよいと考えている。しかし、市街部というコミュニティ自



体が縮小してしまった現在、コミュニティ内部だけで活性化を目指すには限りがある。たとえば過疎地域に残された数戸の世帯が外部関与や移住者を受け入れながら懸命に存続に取り組む姿に見られるように、ある程度変化を受け入れる準備を整えていかなければならない。おそらく、コミュニティ内部にまで口を出され、突つかれる。これに耐えられなければ市街部の住宅における閉鎖性は増加し、いつまでも外部に対し開かれていくことができない。

先の調査結果（倉持：2005）で、現在の売り上げ状況が続いた場合、日常生活に深刻な影響が出ると回答しながらも具体的な対策に出られないのには、別な背景があるのかもしれない。出店場所を変えるにも、事業形態を広げようにも、すでに台頭している各種先行専門事業者の中に一商店が食い入ることがいかに困難か、さして予備知識のない筆者でも容易に想像できる。後継者だからという理由で店を継続しているケースも多く見受けられるが、従来の商店街の独特な仲間意識、縄張り意識では集客は困難である。なりふり構わず事業の継続を図るのか、店を閉めるのか、多くの店主がこの決断に迫られてきたのが近年の商店街の現状であるのではないだろうか。

どの地域にも優れたリーダーがいるとは限らない。団結力が強い商店街ばかりでもないだろう。どちらにしてもその地域に居住している人々が、住宅（土地など不動産）という物質、他者を受け入れるという精神をともに開放していくことが必要である。

少し単位を小さくしてみよう。空き家、空き店舗への対策についても同じ様なことが言える。土地や敷地が狭く、隣家との距離が十分に取れないような市街地では、どんな人がどのように居住するのかがとても気になるようだ。それ以前に、中古物件として賃貸用に流通すらしていないという問題もある。居住していない、利用もしていないのだが、誰かに貸す、売るとなると惜しい気がする。地域内においても、なまじ隣接し合っている土地・物件だけに、お隣さんの情報を自分のテリトリーの一部として把握しておかなければ気が済まない。

所有者がその地域に居住しておらず、現在利用し

ていない場合はどうだろう。いつか利用するかもしれないから、正月や盆、暮れなどに帰省したい、仏壇を置いているなどの理由で、空き家の流通に手がつけられないこともしばしばある。コミュニティ内部での問題は、行政や第3者機関、業者等が介しづらく、介入したとしてもなかなか改善しない。理由は、現物の問題だけではなく所有者の希望や、理想、愛着といった意識レベルでの問題を含むからである。地域における人口空洞化は確かに認識されており、移住定住の取組みが重要であることに納得せざるを得ない。一方、移住希望者を斡旋するところまでは可能でも、実際の契約や細かな地域での取り決め段階になって突然、不文律の制約が出てくる場合もある。当然、移住してくる人の負担は大きい。所有者が地域に居住していない場合では、地域の過疎や空洞化などの深刻な現状を把握できない、影響を受けないなどの理由でさほど問題として認識されず、地域内に所有者がいる場合は、いつまでたっても地主のような感覚をぬぐい去れない。縁故問題やかつて生じたトラブルを引きずるなどにより、物件の流通を妨げる。活用はしたいが自分の条件にも当てはめたいといった葛藤がある。地域の空洞化対策を推進し住宅の公共性を図ろうとするNPOや行政は、その取組みを阻害され、熱心に取り組もうとすればするほど軋轢が生じる。

こうして市街部の空洞化対策は難航し、次第に行き詰まっていくのである。

### 3. 住宅の公共性とは

それではどのような対策が有効なのであろうか。行政やNPO法人などの支援機関はもっと積極的にコーディネートやフォローを行うべきなのであろうか。先に論じたように、住宅は住人がないまま放置していれば、すぐに住宅としての機能を果たさなくなる。それだけではない。雑草、害虫や害獣などの繁殖場、巣などに利用されてしまい、たちまち周辺の衛生環境に影響を及ぼすようになる。倒壊の危険性、火災の可能性、景観への悪影響も当然に憂慮される。

これらの空き家がすべて流通向けに何らかの形で

把握、登録されていけばよいが、所有者が不明、連絡がつかない等で放置されているものも多くある。手を入れずに利用できそうな物件は3割程度、所有者把握と意思確認、状況調査などが必要な場合はさらに割合が低下するとの報告（倉持：2008）もある。住宅の掘り起こしや管理をコーディネーター（行政・NPO・不動産管理会社）が行うとなると、そこにはまず、積極的に住宅を流通させよう、人の出入りを妨げないようにしようといった意識が地域住民に浸透していることが必要となる。つまり、空き家や空きスペースをいったん公共の用に資する用意である。

自宅はもちろんプライベートな空間である。しかし、それがただ1物件のみで存在しているのではない限り（広義には、単に隣家との距離で測るのではなく、地球上に1物件のみということはあるが）、常にその地域（地球）の居住環境を構成し、共有していることになるのである。このように捉えると、住宅とは、私的空間でありながら同時にその地域の公的機能をも分担していることになる。このことは、住宅内部の可視化であるとか、個人の住宅や敷地などのプライベート・スペースを公に開放するという意味するのではない。所有している住宅を適切に管理し、住人及び生活環境を明らかにし、その住宅を拠点として生活を営むこと。住宅の公共性の基本は、まずここにあるといえる（既存建

築ストックの活用として後述する）。

しかし我が国では従来、個人の住宅は相続財産としての色合いが濃くその家族、子孫、もしくは親族により住まわれ、管理されてきた。血縁関係のない住人が主（あるじ）となることはまれであり、そのような建て方がされてきた。基本的にはスクラップ&ビルド方式で豊潤に住宅が供給されてきている。逆説的になるけれども、こうした居住スタイルの下では自然とその管理や日々の手入れも他人の手に渡すことを前提としたものにはなりにくい。木造住宅の耐久性も考えなければならぬ。メンテナンスを怠らず長持ちさせよう、手放すときのため、どのような管理の仕方を行えばよいのかなどと考えて暮らしている人は少ないであろう。むしろ「手放す」という前提がないのが通常である。

だからこそ、利用されない住宅は、きちんと流通させるべきである。もちろん、上記に述べた管理、生活環境の保全が居住時と同様に維持できるのであれば、それはそれで構わないが、人の住まない住宅はいかにも寂しいものである。管理保全が行き届いていれば、すぐに新たな住人を迎えることができる。こうしたサイクルを定着させ、人が入れ替わることで住宅の風通しを良くし、地域の活力を停滞させないことこそ住宅の持つ公的機能、公共性ではないだろうか（図1）。

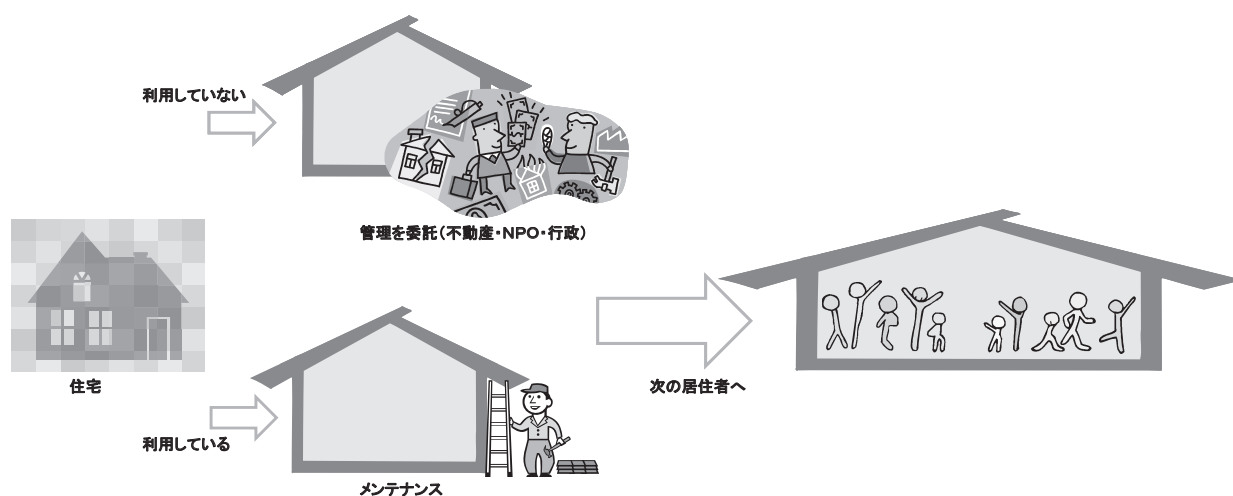


図1 住宅の公共性とは……

ここで住宅の公共性について再整理してみる。公共性とは、ひろく社会一般に利害や影響を及ぼす性質をもつことである。良くも悪くも、土地や住宅などの不動産がその地域や社会に何らかの影響を及ぼすという点については容易に理解が得られるだろう。住宅にはすでに公共性が備わっている。要はそれをいかに発揮させるかである。悪い意味で発揮させても仕方がない。住宅や他の不動産を使用しているときには、管理や手入れを適切に行い、地域の中の一つの建築物や土地として景観に配慮し、用途が周辺環境に適しているか、倒壊の危険や衛生面で問題はないかについて常に意識すべきである。また使用していない時にも使用時と同様の管理を行うか、それができなければ専門業者や公の管理下に置くのがよい。

個人の商店や個人の住宅そして敷地といった次元で捉え直せば、すでにどのように地域や社会と関わりを持っているかも重要となる。たとえば現在、組合だけの商店街という固定観念があるのなら他業種、地域との連携への発想の転換が起爆剤となる可能性がある。実際に周辺域の住民だけを相手にせず、ネットで幅広く販売活動を行い成功している商店もある。また、宅配業者と食品卸、定期便や固定客への配送サービスなど時代のニーズに合わせたサービス転換を図っている商店もある。ただしこのような形態では、限定された店舗の存続は望めても地域全体での盛り上がりには欠けるという難点がある。

不動産が相続財産や個人のテリトリーと認識されている日本においては、それらを提供しあってまで地域で一体化した取り組みを実践するなどということは、大変困難なのである。活用しようとするほどさまざまな葛藤も生じる。

#### 4. 求められる相互努力

冒頭に述べたように、人口が減少し、高齢化が進む現代、新たに移住者を募ることは容易ではない。高齢者は転居を頻繁に行うことを回避する傾向にあるし、若い世代は情報社会に生まれ育ち、個人の世界が個別の趣向や価値観により早期形成されてきているため、自由なライフスタイルを求める傾向にあ

る。同時に、自由であって当然とする考え方が規制や制限を嫌う。このような背景を受け、住宅をはじめとする不動産に公的機能を発揮させることが難しくなっている。しかし、自由が、しばしばルールやモラルの下に存在すると論じられることがあるように、定住や取得を前提にしないからといって彼らが住宅の公共性を無視することはできない。なぜなら、公共性が保たれている住宅（管理・手入れの行き届いた住宅）こそが、住人に生活の場を提供するのであるし、プライバシー（個別的な趣向に走ろうと、独創的な生活を営もうと）を保護するという重要な機能を果たすからである。もう少し具体的に言い換えれば、閉鎖的な居住スタイルはかえって周囲の詮索や不信感を増長させる。市街部におけるトラブルや事件のうち、一定の情報と生活環境の共有ができていれば防ぐことのできるものは多いはずであるし、閉鎖的な雰囲気が増長すれば地域における生活環境の共有や住宅流通にブレーキをかけてしまう。現代社会における人々のニーズは多彩で、居住するという行為を通して住宅や住環境に公共性を機能させることを煩わしく思う人もいるだろう。（DIY (Do It Yourself) の思想も外国で発達した。近年日本でもホームセンター等で日曜大工を超えた補修や管理を行うための材料や道具の提供、技術支援が広まっているが、多くは園芸等庭造りに止まる。）住宅を求める側がこのような態度であれば、空洞化に悩む地域が受け皿を用意することは困難である。できれば地域に対して開かれた態度で接してくれる居住者を望むからだ。それでもなお空洞化に対応しようとするならば、供給する側は新たな住人が自分たちの基準や理想に合致するか否かに関わらず受け入れることを実行しなければならない。うまくいくこともあれば、そうでないこともある。知っている人だけのコミュニティでないということは、そういうことだ。隣近所の素性が分からない、付き合いがないといった状況は都市部ではよくあることであるし、鳥取県においても町内会に加入していない人やアパートの住人が頻繁に入れ替わるため、どんな人が住んでいるのか分からないといった状況はすでに発生している。自分の所有物件には、必ず町内会に



加入してくれる人を住ませるとか、年収や職種で居住者を選別するといった条件を付すこともできるかもしれないが、相手にも場所や条件を選択する自由がある。募集・斡旋までこぎつけたのち、このような両者の意識の相違や理解の不一致が常に存在するのも、空き家対策、移住・定住対策の難しさである。

2章で述べたように、住宅を公共の用に資する留意が物心両面で整っている地域—空き家の情報や生活環境の管理（つまり、既存建築ストックの活用）が所有者により適切になされている地域—ほど、空き家や定住対策など空洞化へ対応する力を備えているといえる。どんな人が移住してくれるのか完全には分からない状況下で、受け入れ地域に居住している住民や所有者が自らの葛藤部分をコーディネーターに任せる度量を備えなければ、その地域における住宅流通はスムーズにいかず、公共性も担保されない。

## 5. デコレーションとフィリング

3章までに、空き家の問題や空洞化への対策（移住・定住等）を通して、住宅の公共性について概観した。

公営住宅や、多世代同居、ルームシェアリングなどの居住形態を問わず、住宅はそれ自体で公共性を有しているというのが筆者の考えである。そしてその公共性とは居住者があり、適切な家屋の管理と周辺生活環境への配慮がなされ、住宅を住宅として機能させることで地域環境に溶け込むことにあると整理した。先祖代々の資産として保有しておくだけならば、それほどまで神経質にならなくてもよいと思われるかもしれないが、多くの人々が生活を共にする社会環境下であって、放置された住宅ほど扱いに困るものはないだろう。個人が所有する責任を果たさなければならないのと同じくらい、住宅の公共性を機能させることは難しいのだ。

仮に、住宅を見た目にも美味しいケーキに例えるならば、きちんとした手入れと管理はデコレーショ

ンである。そして中味にはしっかりとした住人（フィリング）が必要だ。そのどちらが欠けても、美味しさが半減するように、デコレーションが手抜きではしっかりとした住人を獲得することは難しいだろう。また、フィリングである住人が住宅の公共性を発揮させることに関心を払わず、生活環境を考慮しなければ、デコレーションはたちまち崩れ、再び手に取られることが難しくなる。

空洞化への対策への第一歩は、個々の住宅の管理をしっかりと行いながら居住することである。そして必要があればいつでも不動産を公共の用に資することができるよう、準備を重ねておかなければならない。自らの住宅の機能を地域社会に向けて発揮させることができなければ、空き家や空洞化への対応は困難である。

## 6. 既存建築ストックマネジメント

ところで、3章で述べた、所有建築物や住宅の適切な管理のことを、既存建築ストックの活用（マネジメント）とする。これについてはさまざまな手法がある。リフォーム<sup>3</sup>、リノベーション<sup>4</sup>、コンバージョン<sup>5</sup>など。リフォームは一般的によく使用されるのでご存じであろう。リノベーションはリフォームよりもっと大規模な改修を行い、建てられた当時の機能や性能以上のものを付加することである。鳥取県内では、現在問題になっている鳥取市役所の耐震対策(写真1)、米子市公会堂の存続などがそれである。また倉吉の白壁土蔵群(写真2)はコンバージョンの例である。コンバージョンとは既存の建物や商業施設、倉庫などを用途転換するものである。江戸・明治時代に建てられたものを工房や土産物屋に改築し、商家の街並みを保存しながら観光名所として活用している。さらに、鳥取市役所駅南庁舎(写真3)はもと株式会社ダイエーの店舗であったものを庁舎や図書館、事務所などに改装し、使用している。これもコンバージョンのひとつである。

3 住宅の改築や改装、内外装の改装等。

4 既存の建物に対する大規模な改築工事。機能を高めて性能の向上を図ったり、価値を高めることを目的とする。

5 既存のビル、商業施設、倉庫、住宅等を用途変換して継続使用すること。



写真1 「鳥取市役所本庁舎」  
耐震問題に揺れている。  
注) 写真は全て筆者撮影



写真2-4 「倉吉市白壁土蔵群④」  
裏通りもこの通り



写真2-1 「倉吉市白壁土蔵群①」  
外観を守りながらの暮らし



写真2-2 「倉吉市白壁土蔵群②」  
古くからの街並みを崩さないように



写真2-3 「倉吉市白壁土蔵群③」  
見事な保存状態



写真3 「鳥取市役所駅南庁舎」  
かつては商業施設だった

もうひとつ別な形態を紹介しよう。コーポラティブ<sup>6</sup>という手法である。これは既存の建築物を利用するものではない。しかし空洞化や過疎に悩む地域では土地活用に可能性を見出そうとする動きと捉えることができる。後述する鳥取市の取り組みも、市有地を提供した実験的な例である。コーポラティブでは入居希望者が組合を結成し、事業主となって土地取得から設計、建築など建設行為のすべてを行う。集合住宅建設システムである。欧米では完成した建物も組合所有となり居住者が共同で所有し管理運営を行うが、我が国では建築士事務所や宅地建物取引業者などがコーディネーターとなり、コーディネーター主導のコーポラティブ住宅（Building co-operatives）というのが一般的であり、概念が全く異なる。完成した建物は個人取得となるケースが多いので、設計を決めていく段階で入居者は注文をつけられるものの、完成後は通常管理スタイルと変わらない。我が国におけるコーポラティブ住宅選択のメリットは、既存のモデルハウスや分譲マンションの中から選択するのではなく、個人のライフスタ

6 入居希望者が集まり、組合を結成して事業主となり、土地の取得から建築までを行う。欧米においては入居後の建物の所有・管理も組合が行う。Building co-operatives.



イルに合わせた設計を取り入れることが可能で、入居希望者が組合員として入居前に何度も顔を合わせることによりコミュニティの形成が容易であることなどがある。しかし、平たく言いかえると、特に我が国の都心部で多く普及し始めたこうしたスタイルは、単に財力と時間のあるオーナーが共同で設計士を雇い、設計事務所等の指揮のもとにアパートを建設するというだけのことである。

鳥取県内では現在鳥取市が、同市内でコーポラティブハウスモデル事業の募集<sup>7</sup>を行っている。市有地を提供し、土地部分を貸し出すもので、土地の取得費用が低く抑えられるため安価に住宅取得が可能ということである。前述したように、欧米のコーポラティブハウスとは概念が異なっている点、都市部で普及しているスタイルとも異なる点には注意されたい。この実験的取り組みが成功すれば、土地活用手法と居住者の獲得という2点で新たな側面が見られるだろう。

ところで、こうした各種の手法のうちで、本稿で特に注目したいのがコンバージョンである。

## 7. コンバージョンという選択

前章で、コンバージョンとは既存の建築物の用途転換を行い、継続してその建物を利用する手法であると述べた。しかし、その多くは歴史的価値のあるもの、それ自体文化財的特性を有するもの、郊外の大規模店舗にはない特性を有するものを保存するという意味合いで行われている。というのも、コンバージョンにはしばしば費用がかさむからである。また、都市部ではかつてオフィスビル2003年問題<sup>8</sup>が囁かれた。空き室が増えるのではないか、また、2010年までに段階的に第一次団塊の世代が定年退職することによりオフィス就業者が減るのではないか、SOHOや営業スタイルの変化により事務所を必要としなくなるワーキングスタイルが増えるのではな

いかといった懸念である。けれどもこうした問題はさほど深刻になることもなく忘れ去られようとしており、逆に、郊外や住宅地における職住一致、SOHO、中山間地域における古民家再生などが注目され始めている。ここに、なぜ本稿でコンバージョンについて取り上げたいのかの理由がある。

従来、コンバージョンは費用がかさむものであるという概念、文化的建築に対しての保存の意味合いが強かった。しかし、ダイエー跡地の鳥取市庁舎利用や商店街における店舗部分の車庫化、古民家を利用した食堂や工房等は必ずしも文化的建築保護の目的で行われているものではない。今あるものを活用したり、足りない部分を足したり引いたりしながら造り変えた結果がコンバージョンになっていることもある。古民家の再生もそうであるし、倉庫や車庫を改造して居住スペースを確保する、立地条件を活かした利便性の良いスモールオフィスとしてもよい。単なる用途変更のための改修ならば莫大な費用を要するものばかりではないし、すべて壊して新たに造りなおすより早く仕上がることもあろう。また、既存の建築物という制約を活かした意外性のあるモノづくりができる可能性もある。最近ではリフォームのためのローンもある<sup>9</sup>。またコンバージョンはなにもビルや住宅に限ったものではない。キャンピングカー、ハウスボート、産業遺産（これらは市街部の参考にならないかもしれないが）、公共空間など、さまざまに考えられる。

どれほど変わり映えがするものなのか、外国の事例を見てみよう。イタリア、ミラノにあるフォーシーズンズ・ミラノ<sup>10</sup>はホテルであるが、もとは修道院である。かつての禁欲空間が、ホテルというリラックスのための空間に変わったところが面白い。フランス・パリのヴィアデューク・デ・ザール<sup>11</sup>は鉄道高架橋を店舗に改修した。1.4kmにわたって続く長屋風の店舗は、2つのヴォールト<sup>12</sup>を連結して広い店

7 西町コーポラティブの募集サイト

<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1290646538949/index.html>

8 2003年に都心のオフィスビル完成が相次ぎ、供給過剰による空き室が懸念された。

9 住宅の改修・増築用の資金融資。

10 Four Seasons Milano イタリア・ミラノ市

11 Viaduc des Arts フランス・パリ

12 Vault アーチを平行に押し出したかまぼこ型の天井様式。

内にすることも、地下に採光することも可能だ。これなども、空間をうまく利用しており、同じ形のヴォールトを長屋風の店舗に見立てる技量は巧妙である。フィンランドのヘルシンキ裁判所<sup>13</sup>はなんとかつて酒醸造工場であった。アメリカでは小売店舗が賃貸住宅になったり<sup>14</sup>（図2）、高層建築物の多くがホテルに転換されて現存している。

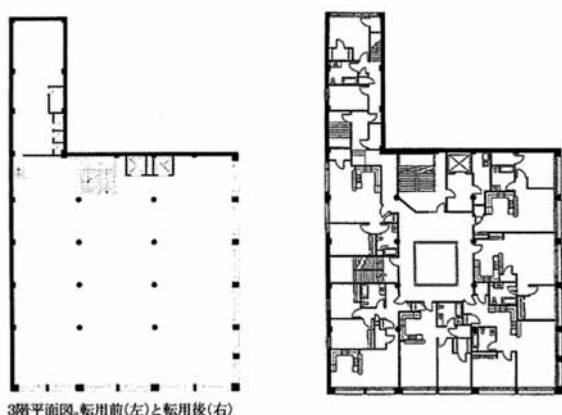


図2：Van Allen Apartments アメリカ合衆国アイオワ州クリントン

出所：「世界のコンバージョン建築」より

市街部の空洞化や空き家対策においても、このように意外性のある転換ができる可能性がある。必ずしも、住宅を住宅のまま、商店を商店のままに保つ必要はない。確かに、商業地域としては衰退しているかもしれない。けれども2章で述べたように、異業種との協働や、市街部を構成している地域外との交流などから中を改装して格安の賃貸オフィス（現代は必ずしも広い事務所を必要とする事業ばかりではない）にしてもよいし、屋根つき車庫にするのもよい。倉庫として貸し出したり、学習塾や集会所、アートギャラリー、インフォメーションセンター、温室にして植物を栽培するなど考えられる。インターネットが利用できるスポットならば需要もありそうであるし、福祉サービス提供事業所やサロンのようなスペースは拠点がいくつもあったほうが便利が良い。学校帰りの子どもたちが過ごせるスペースとして、ちょっとした図書や机をそろえておくのはどうだろう。もちろん、借家やアパートとして貸し

出すのも構わないが、もともとの形状や用途に捉われないで自由に発想すればよい。街の中にこんなスペースがあったらというような調査を行うなどして考える人が多くなれば、それだけアイデアも増え、多彩になるだろう。

いずれにしても、空いた空間をそのまま放置しないことが必要だ。しかしそのためには、個人の利権に固執すべきではないだろう。地域全体で人の流れをうまく流動化させるには、どのような行動をとればよいのか再考すべきである。採算にあう入居者や用途、所14有者の要求を満たす契約を待って、老朽化、空洞化を促すよりも、今日の前にある課題を深刻化させないことのほうが、長期的に見てはるかに重要ではないだろうか。何とかしてほしいけれど、協力を惜しむのではいつまでたっても前進しない。

## まとめ

住宅の公共性について考慮することは、必ずしもプライバシーや私的な生活空間を保持することと相反するものではない。個々の生活の場を守るという住宅としての機能が最大限に発揮されてこそ、その公共性が地域に還元されていくのである。

個人が所有し、個別に使用する住宅ではあるが、それは常に外界へ向かって開かれている。個別の管理が地域性を生み出し、生活環境を創り出していく存在である。

これからの社会において、より住宅の公共性、公的機能を発揮させようとするならば、個人が個別の住宅の管理をしっかりと行うこと、そのために、専門家でなくとも管理がしやすく、耐久性のある住宅を見直すことである。また、日常生活の中での作業を通じて、居住者が常に公共の用に資する用意を整えておくことである。いつか手放すことを前提に管理するのではなく、仮に他人が居住することになっても不都合のない状態に保つということである。

最後にもう一点記しておく。本稿を通じて、筆者は、不動産所有者や、空き家や空洞化の減少に悩む地域の住民がそれぞれの住宅や土地、建物を何かの

13 Helsingin Oikeustalo フィンランド・ヘルシンキ

14 Van Allen Apartments アメリカ合衆国アイオワ州クリントン

形で利用し、機能させることの必要性について、新たな住人を迎え入れるための地域や所有者の精神的な準備について述べてきた。しかしもうお気づきの方も多いと思うが、コーディネートする側に是非考慮していただきたいことがある。それは、コーディネーターには、いかに所有者や地域住民の葛藤を理解するか、不安や迷いをどこまで引き受け、軽減させられるかという大きな役割があることをしっかりと認識して欲しいというのである。募集や宣伝、移住希望者の意見や希望に沿うことばかりへ視線を向けるのではなく、まずは空き家や空洞化対策に取り組もうとする地域を調査し、不動産を洗い直すことである。所有者の信頼獲得のためには、住宅や土地の持つ公共性をうまく機能させることが地域や社会にとってなぜ重要なのかを説明し、理解を得ることからはじめなければならない。

言うは易く、行うは難し。私財としての住宅をはじめとする不動産に公共性をどこまで発揮させることができるか、わたしたち一人一人の双肩にかかっている。

## おわりに

本稿ではあえて採算や利益を度外視し、人の流れを途絶えさせない地域の取り組みについて言及した。一度失われたものを取り戻すことがいかに困難であるか、誰しも大なり小なり経験があるであろう。過ぎてしまった時は戻らず、生活環境や文化、習慣は飛ぶような流れの中で常に変化を続けている。厳しいようだが賑わいだけが昔のように蘇るとは考えにくい。

実際には法や規制など詳しく調査していく必要があるだろうし、変化を受け入れることは、そう容易なことではない。

しかし成功すれば、素晴らしい街づくりへとつながることだろう。

## 《参考文献》

小田切徳美「農山村振興政策の新展開」『Governance』2008年9月号：p22-25

倉持裕彌「鳥取市の中心市街地商店街活性化に関する

考察—社会構造の変化を踏まえて—」『TORCレポート』No.26 /2005下：p113-123

倉持裕彌「空き家を取り巻く問題と対応 鳥取市・倉吉市空き家実態調査を通して」『TORCレポート』No.31 2008年9月号：p31-47

倉持裕彌「鳥取県における移住・定住施策の課題と展望」『TORCレポート』No.29/2007上:p55-70

小林克弘、三田村哲哉、橘高義典、鳥飼基樹(2008)『世界のコンバージョン建築』、鹿島出版会

村上弘(2007)「公共性について」『立命館法学』2007年第6号：p1937-1966

都市環境デザイン会議関西ブロック

<http://www.gakugei-pub.jp/judi/index.htm>

(コンバージョンが街をおもしろくする 2010.12.24)

NSKネットワーク 不動産総合マネジメントワーク <http://nsk-network.co.jp/>

(コンバージョン 2010.12.24)

NULPTYX.COM:東京大学 石田英敬研究室HP

<http://www.nulptyx.com/index.html>

(2010.9.15「公共性」をめぐる)