

事業名称	スポンジ化が進む旧市街地への居住誘導を目指した、敷地整序型による居住スタイルの提案
事業主体名	高岡市空き家活用推進協議会
連携先	各自治会／東京工業大学真野研究室
対象地域	富山県高岡市旧市街地（特に旧まちなか区域 260ha）
事業の特徴	本事業では、旧市街地における実態把握と実践的施行を並行して実施した 実態把握 自治体・自治会・協議会が連携した空き家等の立地特性の把握 実践的試行 勉強会形式による現代の居住ニーズの把握とそれに対応した敷地整序型の新たな居住スタイルの提案
成果	<ul style="list-style-type: none"> ◆実態把握の調査結果・考察 ◆間口狭小・奥行長大な複数敷地を単位とする住まいの設計提案 ◆上記設計提案を情報発信する居住希望者向けの冊子「まちなか暮らしの手引き」の発行
成果の公表先	<ul style="list-style-type: none"> ・当協議会の活動などを通じて手引きを広く配布 ・当協議会 HP にてデータを掲載

1. 事業の背景と目的

まず、本事業実施にあたり、大きな前提として「コンパクトシティ政策によって居住誘導を促す区域では果たしてどのような将来像を描いていくことができるのか」という点が出発点となっている。高岡市では2018年度に立地適正化計画を作成し、都市機能や居住の誘導によるコンパクト・アンド・ネットワークによるまちづくりの方針を掲げた。計画の中では誘導区域の位置付けを行う一方で、誘導後の都市の将来像や暮らしのイメージなどは今後さらなる詳細な検討が望まれる。その上で、事業の背景を以下4点に整理した。

背景①：自治体・自治会・協議会が連携した空き家の実態把握手法のエリア拡大

当協議会では、2016年度にまちなか区域にある3つの自治会をモデル自治会に位置付け、地域ぐるみでの空き家対策事業を実施した。自治会役員と高岡市の連携によって町内の空き家実態を詳細に把握し、所有者意向を把握する一連のプロセスを確立した。その後、高岡市が策定した空家等対策計画に伴う空き家事業の推進に向けて、この手法を他地域へ展開することが求められてきた。

背景②：都市の将来を担う若者世代の「地縁」を要因とする居住地決定の居住動向が持つ可能性

都市のスポンジ化現象が顕著に進む旧市街地においては、将来を担う若者の居住促進を今後積極的に図っていく必要があると考えられる。その中で、近年の若者の居住動向として「地縁」を契機としてまちなかを居住地として決定する動きが見られはじめている。今後は、この「地縁」を活かして『まちなか区域へ住みたい』と思う若者世代を増やすことが大きな鍵を握っていると思われる。

背景③：若者世代の居住ニーズと旧市街地での供給不動産とのギャップによるスポンジ化

上記現象が起こっている一方で、「家計に無理のない価格帯」「自動車生活のしやすい道路や敷地」などのニーズを持つ若者世代にとっては、狭隘な道路網の沿道に間口狭小奥行長大の敷地が並ぶ旧市街地特有の基盤が提供する不動産との間にギャップが存在し、郊外の区画整理や造成によって供給される住宅地を嗜好する世帯が多いのが現状である。そのため、まちなか区域では新規居住よりも空き家・空き地化の速度が上回り、結果としてスポンジ化が進んでいくことが今後も懸念される。

背景④：敷地整序によって創出される新しい居住地での住まいのイメージ形成不足

近年になり、山形県鶴岡市のランドバンク事業のように敷地整序によって住環境を改善する取り組みも行われているが、高岡市においては、こうした事業手法が十分に普及していない。その要因の一つとして、敷地整序した敷地において「どのような暮らしが送れるか」という具体的なイメージが描けていないため、市場性の低い事業として捉えられていることが考えられる。

以上より、本事業の目的は次の2点である。

目的①

スポンジ化が進む旧市街地において、居住地の詳細な実態把握をすることで居住ニーズや市場可能性を考察するとともに、住まいの情報発信をする拠点立ち上げを目指す。

目的②

不整形な敷地を種地とした敷地整序による居住スタイル（まちなか暮らし）を提案することで、居住希望者や民間事業者への敷地整序の考え方の普及とともにまちなか区域における不動産市場の流通を促すきっかけになることを目指す。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

これまでの事業との関係を踏まえ、本事業のフローを下図に示す。



図 1 取り組みのフロー

各取り組みを実施する主体を下表に整理した。当事業では、協議会の構成団体の中でも公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部、公益社団法人富山県建築士会高岡支部、高岡市都市創造部建築政策課が中心となって取り組んだ。また、東京工業大学真野研究室とも連携をして調査や勉強会運営などを実施した。

表 1 各取り組みの主体

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
1. まちなか区域における空き家等の実態調査	①外観目視による空き家等の立地把握	東京工業大学真野研究室	・まちなか区域(約260ha)の全戸を対象に外観目視調査を行い空き家等の立地状況を把握する
	②高岡市や自治会と連携した空き家等の立地の把握	高岡市役所 各自治会	・自治会を対象に空き家・空き地実態調査を行い、各自治会が把握する空き家等の立地状況や維持管理状況について把握する
	③登記簿による空き家等の詳細情報の把握	東京工業大学真野研究室	・上記空き家等について、登記簿を用いて連絡先を把握する
	④アンケート調査による所有者意向の把握	東京工業大学真野研究室	・空き家等の所有者へアンケート調査を実施し、将来の意向を確認する
	⑤空き家等データベースへの登録	東京工業大学真野研究室	・①～④で収集した情報をデータベースに登録を行う
2. 地域の担い手(若者世代)の居住動向の把握	⑥行政資料を用いた建物更新状況の把握	東京工業大学真野研究室	・行政資料を用いて、まちなか区域(約260ha)における建物の更新状況を把握・分析を行う
	⑦アンケート調査による若年層居住者の居住ニーズの把握	東京工業大学真野研究室	・まちなか区域に暮らす若者世代(20-40代)を対象にアンケート調査を実施し、現在の住まいを決定した居住ニーズを分析する
3. 間口狭小敷地における暮らし方の提案作成	⑧現況調査/打ち合わせ/成果物作成(平面図、模型、パースなど)	高岡市空き家活用推進協議会(建築士会) 荒井好一郎 野田明宏	・モデル地区内に立地する2筆の空き地&空き家を本事業のモデル敷地に位置付け、暮らし方の提案を2案作成する(4.で収集する居住希望者の居住ニーズに基づいて設計提案を行う)
4. 居住希望者を対象としたまちなか暮らし塾の開催	⑨暮らし塾開催で整理した居住ニーズに対する暮らし方の実践的提案	高岡市空き家活用推進協議会(宅建協会・建築士会) 荒井好一郎 野田明宏 東京工業大学真野研究室	・まちなかで家を建てたい世帯やまちなかに暮らしたい世帯を対象に、3回の勉強会を実施し、居住ニーズの整理から基本設計までの一連の住まいづくりを疑似体験できるプログラムを提供する
	⑩まちなか居住の魅力を発信する居住希望者向けのパネル・冊子作成	高岡市空き家活用推進協議会 東京工業大学真野研究室	・3回の勉強会を通じて完成した暮らし方の提案を冊子としてまとめ、まちなか区域への居住希望者や建替え希望者へ配布する

また、事業実施のプロセスを下図に示す。

STEP	取り組み内容	具体的な内容	平成30年度							平成31年度	
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月～
対応	1) まちなか区域における空き家等の実態調査	①外観目視による空き家等の立地把握									
		②高岡市や自治会と連携した空き家等の立地の把握									
		③登記簿による空き家等の詳細情報の把握									
		④アンケート調査による所有者意向の把握									展開①
		⑤空き家等データベースへの登録									展開②
対応	2) 地域の担い手(若者世代)の居住動向の把握	⑥行政資料を用いた建物更新状況の把握									
		⑦アンケート調査による若年層居住者の居住ニーズの把握									
提案	3) 間口狭小敷地における暮らし方の提案作成	⑧勉強会での居住ニーズを叶える「まちなか暮らし」の設計提案(平面図、模型、パースなど)								展開③	
提案	4) 居住希望者を対象とした「まちなか暮らし塾」の開催	⑨まちなかへの居住希望者等を対象に新築や建替えの疑似体験をする「まちなか暮らし塾」開催									
		⑩まちなか居住の魅力を発信する居住希望者向けの冊子作成・配布									

図 2 事業実施プロセス

(2) 事業の取組詳細

①外観目視による空き家等の立地把握

まちなか区域の260haについて、外観からの目視によって空き家等の立地状況を把握した。空き家については、

- 電気メーターが止まっている
- 郵便物が溜まっている
- 軒先の植栽が放置されている

等を観点に空き家であるかを判定した。また、空き地については、月極駐車場や個人利用での駐車場は空き地から除外し、日常利用されていない土地を空き地として判断した。確認した空き家や空き地については、構造、階数、用途、前面道路幅員、間口を計測し記録した。

②高岡市や自治会と連携した空き家等の立地の把握 (図4)

高岡市が主体となり、自治会を対象とした空き家・空き地の立地状況や管理状態を確認する実態調査を実施した。自治会には、各自治会が掲載された住宅地図と調査票を配布し、地図においては、空き家等であるものをペンで塗りつぶし回答する形式とした。

東京工業大学真野研究室が①、②の調査結果をまとめたところ、空き家が797件、空き地が240件存在していることが明らかになった。また、不動産会社に取り扱っている建物(現地に看板が立っているものを集計)は55件、土地は37件であった。なお、個人利用含む駐車場利用は390件存在した。

③登記簿による空き家等の詳細情報の把握

上記結果の空き家797件、空き地240件について、登記簿を取得し土地・建物の所有者と連絡先を整理した。所有者の登記住所が空き家等の場所に登記されている物件や登記がされていない物件、住居表示前の住所で登記されており現在の住所が不明のものなど、所有者の連絡先が不明なものが空き家は378件、空き地が98件存在した。

④アンケート調査による所有者意向の把握 (図3)

登記簿調査より、所有者であると考えられる住所宛へ今後の意向を確認するアンケート調査票を送付した。アンケート調査では、権利状況や空き家等になった経緯、今後の活用や売買などの

意向、活用や売買を行うにあたり将来的に不安なことなどを確認するとともに、当協議会で実施している相談事業の告知を行うことで、不動産市場の流通を促すよう工夫した（調査票送付時には、調査趣意書と当協議会の紹介パンフレット、高岡市の実施する空き家等に関する補助メニューも同封した）。計 561 件（空き家所有者 419 件、空き地所有者 142 件）のうち、登記住所と登記所有者名が一致せず返ってきたものが 85 件あった。結果として、アンケート調査票の返答があったものは計 197 票であった（2 月 27 日時点。アンケート調査票の集計や分析は今後随時実施予定）。

建物所有者意向アンケート回答票

本調査の対象建物 所在地: _____ 建物所有者: _____

(注) 記載されている内容に間違いがある場合は二重線で訂正してください。

問1. ご回答いただいている方について、上記所在地の建物所有者との関係をおしえてください。該当する項目に「○」をつけてください。

1. 本人(建物所有者) 2. 建物所有者の家族 3. 建物所有者の親族
4. 建物所有者の知人 5. その他()

問2. 建物と土地の所有はどのようになっていますか。該当する項目に1つ「○」をつけてください。

(1) 建物の権利 所有者は権利を(1. 全て所有している 2. 一部所有している)
(2) 土地の権利 1. 建物所有者と同一である 2. 建物所有者と異なる

問3. 建物の利用状況について、該当する項目に「○」をつけてください(複数回答可)。

1. (所有者・借家人)が増に任んでいる 2. (所有者・借家人)が時々過ごすために利用
3. (所有者・借家人)が物置・倉庫等として利用 4. 利用していない
5. 売却・譲渡済み 6. 売却・賃貸・譲渡を検討中
7. その他()

上記の問3で、1・5のいずれかに回答した方はこの設問で終了です。
1・5以外を回答された方は、わかる範囲で以下の設問にご回答ください。

所有する建物についてお聞きします

問4. 対象建物について教えてください。該当する項目に「○」又は数値をご記入ください。

① 建築年数 築()年

② 家財道具や仏具の残存 (1. かなりの量を置いている 2. ある程度の量を置いている
3. わずかな量を置いている 4. 全く置いていない)

③ 建物の用途 (1. 所有者や家族の住居 2. 賃貸用の住居
3. 所有者や家族の店舗・事務所 4. 賃貸用の店舗・事務所
5. その他())

④ 建物の維持・管理頻度 (1. 月に1回以上 2. 2~3ヶ月に1回程度
3. 年に1回程度 4. 全く管理していない 5. 不明)

問3で2・3・4・5を回答された方にお聞きします

問5. 現在のような状況になった時期はいつですか。該当する項目に「○」又は数値をご記入ください。

昭和・平成()年頃 不明

問6. 現在のような状況になった理由について、該当する項目に1つ「○」をつけてください。

1. 居住者の転出のため 2. 居住者が亡くなったため 3. 家業の継承等のため
4. 入院・施設入居のため 5. その他()

▶アンケートは裏面に続きます

建物の活用意向について

問7. 以下のような形態での賃貸(○)や売却(●)をされる意向について、該当する項目に1つ「○」をつけてください。

① 1 住居や店舗として賃貸 1. かなりある 2. 少しある 3. 2,5,6ともない 4. あまりない 5. 全くない
② 2 公共目的として賃貸(福祉・自治会活動等) 1. かなりある 2. 少しある 3. 2,5,6ともない 4. あまりない 5. 全くない
③ 3 短期的な借りに賃貸 1. かなりある 2. 少しある 3. 2,5,6ともない 4. あまりない 5. 全くない
④ 売却する 1. かなりある 2. 少しある 3. 2,5,6ともない 4. あまりない 5. 全くない

問8. 空き家の修繕・リフォーム、建替え、解体等の意向について該当する項目に1つ「○」をつけてください。

修繕・リフォームについて 1. すでに計画がある 2. かなりある 3. 少しある 4. あまりない 5. 全くない
建替えについて 1. すでに計画がある 2. かなりある 3. 少しある 4. あまりない 5. 全くない
解体について 1. すでに計画がある 2. かなりある 3. 少しある 4. あまりない 5. 全くない

問9. 高岡市の『空き家・空き地情報バンク』を知っていますか(○)。
また、利用の意向について教えてください(※)。(※) ※資料を拝見していますのでご覧ください。

① (1. 内容も知っている 2. 聞いた事があるが内容は知らない 3. 知らなかった)
② (1. 利用してみたい 2. 詳しく話を聞いてみたい 3. あまり興味がない)

困っていること、不安について

問10. 今後の建物の維持管理および活用について、困っていることや不安等はありませんか。該当する項目に全て「○」をつけてください。(複数回答可)

(1) 維持・管理について	1. 維持管理の手順が大変 2. 身体的・年間的な負担の問題 3. 維持管理の委託料が高い 4. 居住所から対象家屋までの距離が遠い 5. 維持管理を始める相手を探すが困難 6. その他()
(2) 賃貸について	1. 建物の耐久性が不安 2. 修繕費の支出が困難 3. 適切な貸出相手の選定が困難 4. 借家人が出ていなくなるのが不安 5. 家具や仏具等の整理が困難 6. その他()
(3) 建替えについて	1. 築造条件等が悪く建替えが困難 2. 建替え費の支出が困難 3. 土地所有者との調整が困難 4. その他()
(4) 解体について	1. 築造条件等が悪く解体が困難 2. 解体費の支出が困難 3. 更地にすることによって固定資産税等が高くなるのが不安 4. その他()
(5) その他	1. 売却したいが売却相手が見つからない 2. 今後の活用予定がない 3. 相続や隣地境界など専門的なことが分からない 4. その他()

問11. その他、空き家対策等に関してご意見があればご記入ください。

高岡市空き家対策推進協議会では専門家による「空き家と住まいの総合相談所」を定期的に開催しています。空き家の管理、活用、処分等について専門家の相談や助言などを希望の方は以下までご連絡ください。
相談所電話番号：0766-25-0021（月～金/午前9時～午後5時 土日除く）

図 3 アンケート調査票(空き家所有者向け)

⑤空き家等のデータベースへの登録

一連の調査で明らかになった空き家等の情報を 2016 年に作成したデータベースへの登録を順次行った。データベースの活用方法は現在検討中であるが、今後まちなか区域で空き家等を探している新規移住希望者や新築を検討している子育て世代などへ情報を提供できる体制を立ち上げ、まちなか区域への居住誘導を図ることを目指していきたい。

⑥行政資料を用いた建物更新状況の把握

まちなか区域において、建て替えや大規模修繕などによる建物更新の実施状況を整理することでまちなかに暮らす居住者（区域外から移り住む新規居住者、同じ場所で居住継続する居住者など）の居住ニーズを把握するために、最近 20 年間分の行政資料を用いて分析を行った。その結果、同じ敷地形状で建て替える物件もある一方で、工場跡地などの比較的大規模な土地を分割した造成地で新築する物件や、隣の土地と統合して敷地を拡大して建て替える物件など、土地や建物を組み合わせることでニーズに対応した居住地を作り出している動きがあることが把握でき

た。建物更新の具体的な変化については詳細な類型化などを行うとともに、間口や面積などの数値情報の観点での居住ニーズの分析については、今後実施予定である。



図 4 空き家等の実態調査結果

⑦アンケート調査による若年層居住者の居住ニーズの把握（図5／6）

まちなか区域の中でも、博労町（119世帯）に暮らす若者居住者（20～40歳代／38世帯）を対象に居住ニーズに関するアンケート調査を実施した。アンケートでは、現在の居住者構成や住まいの場所を決定した理由、以前の住まいの場所の履歴などを中心とした内容を質問した。結果として38件の回答（回答率100%）があり、これまでの住まいの場所の履歴に着目すると、45%は「生まれてから現在まで同町に暮らし続けている（定住型）」、29%は「一度町外へ移り住み現在は実家に戻ってきて居住している（出戻り型）」、5%は「実家と同じ町内に居住している（町内住み替え型）」、5%は「実家と同じ学区内に居住している（学区内住み替え型）」、16%は「学区外で生まれて移り住んだ」という5パターンに類型することができ、合計84%の若者居住者が『地縁』をきっかけに現在の場所に住まいを決定していることが明らかになった。また、高

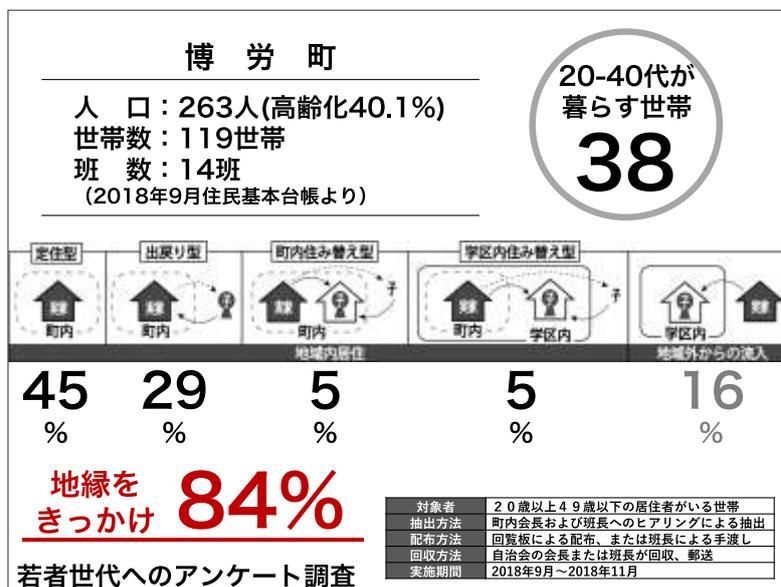


図 5 若者世代の居住ニーズに関する調査結果

岡市においては、「地縁」の影響する領域として「町」や「中学校区」が一つの単位として認識されていることがわかった。

20～40代の方がご回答し、返信用封筒にてご送付ください
住まいの選び方に関するアンケート回答票

現在のお住まいについてお聞きします

問1. 回答者ご本人と現在同居している方について、当てはまるものに○をつけてください

性別	年齢
男・女	25歳・26-30歳・31-35歳・36-40歳・41-45歳・46歳+
結婚年数(再婚が場合は再婚年数)	結婚年数(再婚が場合は再婚年数)
職業(勤務先)	職業(勤務先)
自営・勤務・内職・主婦・その他	自営・勤務・市内・市外

問2. 現在のお住まいの形態と所有関係、居住年数についてご記入ください

居住年数	年	所有関係	1.所有 2.借家 3.借地
住まいの形態	1.一戸建て(住居) 2.一戸建て(住居兼店舗) 3.住居兼事務所 4.集合住宅(アパート・マンション) 5.その他		

→ 4. 集合住宅(アパート・マンション)を選んだ方は、問6以降へお進みください

問3. 現在のお住まいの面積と築年数、階数、間取りについてご記入ください(概ねで結構です)

①築年数: ()年 ②敷地面積: ()㎡ ③延床面積: ()㎡
 ④階数: ()階 ⑤構造: ()造 ⑥駐車場: ()台【所有/月借】

問4. 現在のお住まいに転居した時や転居した後に、建て替えやリフォームをしたことがありますか

1.ある()回	回数	時期	内容
2.ない	1回目		
	2回目		
	3回目		

下の選択肢から当てはまるものをすべてご選択ください

【時期】の選択肢 1.転居した時 2.子供が生まれた時 3.子供が成長した時 4.親族と同居した時
 5.親族がなくなった時 6.親族が転居した時 7.その他()

【内容】の選択肢 1.建て替え 2.部屋を増築 3.部屋を減築 4.同じ敷地内に複数の住居を建築
 5.設備や水回りリフォーム 6.その他()

問5. 隣や近所の土地・建物の購入について、当てはまるものに○をつけてください

1.隣や近所の建物を購入して、住居として活用している
 2.隣や近所の土地・建物を購入して、駐車場や倉庫、庭として活用している
 3.隣や近所の土地・建物を購入して、一緒に建て替えをした
 4.隣や近所の土地・建物を購入して、増築をした
 5.購入したことはない 6.その他()

問6. 直前のお住まいから転居した理由について、当てはまるものすべてに○をつけてください

1.仕事の就職/転勤 2.結婚 3.住居の設備や性能に対する不満 4.子供の入学・入園
 5.子供が生まれて(成長して)住宅が狭くなった 6.親族との同居 7.親族との近居
 8.その他()

【転居の記入欄】居住形態: _____ 裏へつづきます▶

問7. 現在のお住まいに決めた理由について、当てはまるものすべてに○をつけてください

家	1.生まれ育った町や校下であり馴染みが多い 2.親族が近くに住んでいる 3.子供の知り合いが多く住んでいる 4.夫または妻が生まれ育った町や校下である
土地	5.土地の広さや形状が希望に合った 6.親や世代から受け継いだ土地や建物がある 7.土地や建物の価格が希望に合った 8.公共交通機関との距離が近い土地である
周辺	9.子育ての環境が整っている 10.職場が近くにある 11.水害など災害に対する安全性が高い 12.スーパーや病院など生活利便性が高い
その他	13.()

回答者ご本人のこれまでの住まいについてお聞きします

問8. ①～③のうち、当てはまるものに○をつけてください

① 実家にずっと暮らしている ② 現在でも実家とは別の場所で暮らしている
 ③ 一度実家暮らし、現在は実家に戻って暮らしている

→ ①または②を選んだ方は問10、③を選んだ方は問9～10へお進みください

問9. 実家と現在のお住まいの位置関係について、当てはまるものに○をつけてください

1.同じ町内にある
 2.同じ中学校区下内にある 【実家の場所を○をつけてください】(〒) (町) (丁目) (番) (号) (棟) (号) (号)
 3.市内に実家がある (実家がある町名:)
 4.市外に実家がある (実家がある町町村名:) または県名: ()

将来の居住意向についてお聞きします

問10. 今後、転居する希望や予定はありますか

【転居希望がない方】将来の建て替えやリフォームの時期について、当てはまるものに○をつけてください

1.いずれ、建て替えやリフォームを行う予定である 2.建て替えやリフォームを今後行うことはない

【時期】の選択肢 1.子供が生まれた時 2.子供が入学・進学する時 3.子供が結婚し同居する時
 4.親族と同居する時 5.近所に空き家・空き地になった時 6.その他()

【転居希望がある方】転居したい時期と場所について、当てはまるものに○をつけてください

【時期】の選択肢 1.子供が生まれた時 2.子供が入学・進学する時 3.子供が結婚し同居する時
 4.親族と同居する時 5.近所に空き物件がある時 6.その他()

【場所】の選択肢 1.同じ町内 2.同じ校下内(同じ町内) (〒) (町) (丁目) (番) (号) (号) (号)
 3.市内 4.市外

→理由についてご記入ください ()

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました!

図 6 アンケート調査票(若者居住者向け)

⑨まちなかへの居住希望者等を対象に新築や建替えの疑似体験をする「まちなか暮らし塾」開催(図7)

「まちなかに暮らす親世帯の近くで家を建てて暮らしたい若者世代」や「終の住処として今の町に暮らし続けたい高齢世代」などを対象に、新築や建替えの疑似体験をする勉強会を3回実施した。第1～2回目ではワークシートを用いて参加者の現在の暮らしを振り返り、不便な点や便利な点、日々の暮らしのタイムスケジュールなどを整理した。その上で、これからの家族の変化などを踏まえて新しい住まいの目標やコンセプトを描く作業を行った。また、会の中では、建築士会からは設計から建築までのプロセスや設計打ち合わせする上でのポイントを紹介し、宅建業者からはまちなかにおける不動産の売買事情を紹介し、住まいに関する知識提供を行った。勉強会で聞き取れなかった詳細なニーズについては個別ヒアリング調査を実施し、その結果を受けて建築家2名がモデル敷地を対象に設計提案を作成した。第3回目では、パネルや模型、スライドを用いて提案の発表会を実施した。

勉強会には20歳代～80歳代まで幅広い方(10～15名)が参加し、若者世代の新居づくりのみならず、子供の独立や成長に伴う建て替え、高齢者夫婦がこの町に暮らし続けるための家づくりなど、家族の変化に対応した住まいのつくり方に興味関心のある世帯が幅広くいることが感じられた。そのため、参加者の中には建て替えではなく、現在の居宅をリノベーションして住まいの環境を整えたい人や隣の土地を購入して駐車場を広げたい人など、知りたいニーズが幅広く、今後順次対応していくことが課題として挙げられる。



図 7 まちなか暮らし塾のチラシと当日の様子

⑧勉強会での居住ニーズを叶える「まちなか暮らし」の設計提案

まちなか特有の間口狭小・奥行長大な空き地3筆と空き家1軒が隣接する土地（計550㎡/間口8間半）をモデル敷地に設定し、新しい住まいの設計提案を建築士会と連携して行った。建築家2名が「大きな家と小さな家を住み継ぐことで生まれる循環が作り出す街並みの提案」「慎ましさと育みを共有するまちなか暮らしの提案」をコンセプトとした各2案の設計提案を作成した。前者については共有地の考えを用いて敷地内の2世帯をゆるやかにつなぎとめる中庭を設ける提案、後者については、時間経過とともに敷地を拡大させることで孫世代へ住み継いでいける提案となっている。また、ゾーニングや設計のみならず、建築コストについても概算で計算し、返済シミュレーションについても行うことで現実的な提案を目指した。



図 8 まちなか暮らしの提案を行なったモデル敷地



図 9 まちなか暮らしの設計提案

(3) 成果

◇まちなか区域の空き家等に関する詳細な情報データベース

自治会や自治体と連携することでこれまで把握できなかった詳細な市街地実態（空き家、空き地、建物更新）を収集・整理することができた。特に、「地縁」をきっかけとしたまちなかでの居住者が多く存在することや敷地を整理することで新しい住まいをつくっている居住者がいることが確認された。また、アンケート調査を通じて当協議会の情報発信を行ったことで継続事業である相談窓口件数の向上や不動産市場の活発化への効果が期待される。

◇他の敷地でも展開可能な汎用性の高い「まちなか暮らし」提案

本事業で取り組んだ設計提案は、間取りや内装デザインではなく、勉強会を通じてニーズとして挙げてきた《家族の変化に対応できる持続的な暮らし方を描く》《敷地を自由に再編して暮らしやすい環境をつくる》《まちなかだからこそ残る「らしさ」を大事にする》の3つの考え方に着目した内容で提案作成に試みている点が特徴である。そのため、今回のモデル敷地のみならず、他の敷地でも活用することができるため、提案をまとめたパネルや冊子を発行し、次年度以降配布を行う予定である。今後本提案をきっかけに多くの居住者が増加する（または住み続ける）ことを願うとともに、その支援策を引き続き検討していくことが望まれる。

3. 評価と課題

◆データベースの情報の管理・運用方法の検討

本事業では収集した空き家等の情報をデータベースに登録、整理するまでにとどまった。今後、隣地購入や敷地整序など、土地を組み合わせる自分たちの快適な暮らしをつくるニーズが高まっていくことが予想される中で、データベースの情報を活用希望者へ提供・マッチングする仕組みや情報の更新・管理の体制、運用方法について引き続き検討する必要がある。

◆建て替え以外の「まちなか暮らし」の提案

2018年度は建て替えに着目した「まちなか暮らし」の提案のみだったが、幅広い居住ニーズに対応するために、断熱リノベーションや増改築、隣地購入など、様々な手法の提案が引き続き必要である。

◆「まちなか暮らし」を推進する「地域コーディネーター」の機能の育成

「まちなか暮らし塾」では、あくまでモデル敷地での提案にとどまり、実際に成約までは至っていないが、将来的に敷地整序によるまちなか暮らしを実現するためには、これまでの不動産業務のみならず、地権者同士の合意形成や居住希望者とのマッチング、整序にかかる登記手続きなど、全体のコーディネートを担う役割が必要である。こうした役割を担う専門家の育成やネットワークの構築などが今後求められる。

4. 今後の展開

◎空き家・空き地活用希望者への相談対応、不動産市場流通の支援(展開①)

◎活用希望者などに情報を提供できるデータベース運営体制の構築(展開②)

◎建替えのみならずリノベーションや隣地購入等、多様な手法による「まちなか暮らし」イメージの提供(展開③)

◎敷地整序による居住地を創出するための新たなビジネスモデル構想と事業組織立ち上げ(展開④)

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2012年12月		
代表者名	酒井誠		
連絡先担当者名	酒井誠		
連絡先	住所	〒933-0912	富山県高岡市丸の内1-40
	電話	0766-25-0021	
ホームページ	http://www.t-akiya.com/		