

大規模造成住宅団地における空き家の活用方法

静岡産業大学 情報学部 田畑研究室
教 員：教授 田畑和彦
参加学生：梶山大輝他 11名

1. 要約

藤枝市は人口減少が著しい市町村のなかであって、人口増を見る希有な存在であるが、大規模造成住宅団地としてスタートした藤岡団地は、数十年が経過した今、住民の高齢化から空き家問題に悩まされるエリアに変わった。空き家予備軍も多数存在するに至っている。そうした現状を前に田畑研究室は、空き家を解消するのに必要な諸施策を取りまとめ、提言した。

最初に取りかかったのは、現状把握である。藤枝市空き家対策室並びに藤枝団地第9自治会役員の協力のもと、現地には足を踏み入れ、現地ヒアリングを通して、空き家の状況とその予備軍の存在、さらには活性化資源を浮き彫りにすることに努めた。

活性化資源に着目したのは、学生では新規入居者と空き家所有者とのマッチングを図ることが難しかったためである。そのため、藤岡団地の魅力そのものを厚くすることで、藤岡への入居者を増やし、それによって空き家問題を解消しようと考えた。

全国の活性化事例に当たるなか、最初に目を付けたのは藤岡団地に点在する公園であり、河川である。他地域にはない魅力的な公園施設、河川空間とすることで、魅力的な生活、育児空間を創出し、子育て世代の入居者を増加させることを考えた。また、自治会が現在実施している行事等、取り組みの全てを洗い出し、取捨選択すると共に、そこに大学生が参加することで、スポーツゴミ拾いやダンス教室、公園内の花壇づくりなど、世代間交流イベントを実施することを提案した。地域への愛着を醸成し、魅力的な地域であることを訴えるためである。また、高齢者の入居者増も視野に入れ、買い物困難となる高齢者向けに買い物サービスの在り方を提案した。すなわち、買い物巡回バスの提案である。地元スーパーや商店街との協力の下、実施できる機会を模索した。そして住みやすい、魅力的な地域であることを発信し、入居者を増やすに必要な、曰く、情報を的確に届けるために必要な情報発信の在り方も提言した。

研究の目的

日本全国の空き家の数が約820万戸と過去最高を記録する等、空き家の数は留まるところを知らない。しかも、地域によっては、適切な管理を施されていないことから、周囲の住環境に深刻な影響を及ぼすに至っている。不審者の侵入など、地域の治安を脅かすばかりか、動物が住み込むことで、糞尿などの臭気、さらには放火による火災の危険性すら潜んでいる。不法なゴミ捨て場になっているケースも散見され、空き家問題は今深刻な事態を招くに至っている。

現在のところ、空き家にしないための予防・発生抑制や空き家となった場合の適正管理と利活用、さらには管理不全となった空き家の解消などの対策が講じられているが、またそれに必要な対策計画が立てられているが、空き家の所有者を対象とした調査からは、今後の利活用に関しては、なおも「未定」との回答が目立つ。

本研究では、まずは空き家対策を推進するために必要な空き家の実態調査、現状把握からスタートするが、それを把握して以降は、利活用に必要な明確な指針を打ち立てるべく、全国の先進事例に当たり、特には若者の視点から、空き家利活用のあるべき姿を提言したく考えた。子育て支援空間、シェアハウス、ミュージアム、民宿施設利用がそれである。当該地域を魅力的なところとすることで、空き家率を引き下げると同時に入居者増を招くことを考えた。

研究の内容

まずは藤岡団地の空き家状況を全国や静岡、さらには藤枝との比較の上で明らかにした。現状把握である。併せて空き家予備軍の状況も視野に入れた。その上で、全国ではどのようにして空き家を解消しようとしているのかを掴むために、全国の先進事例に当たると共に、必要に応じて現地調査に赴いた。北海道空き家バンク、空き家のある風景ポエム・フォトコンテスト、埼玉県草加市「まちのトレジャーハンティング」、岡山県岡山市の空き家老朽度判定、長野県信更町などがそれである。

その後、全国の空き家施策の類型化を施して以降、今現在の藤岡団地の強みについて考えた。現時点での魅力の把握であり、何が差別化ポイントであり、何が足りないかを浮き彫りにすることで、魅力ある街づくりに必要なポイントを模索した。

明らかになったストロングポイントは、一戸建ての家を建てるに必要な低予算であり、生活の利便性、バイパスに近いことからくる通勤の利便性であった。また、犯罪件数が軒並み低いこともストロングポイントの一つである。事実、藤岡は防犯や防災に力を入れている地域であった。防犯安全マップをいち早く作り上げていたばかりか、宮城県仙台市福住町と災害時の支援協定を締結していたのである。

このように、藤岡団地の今の力を把握して以降、それを踏まえた上での空き家対策、その解消に必要な対策を検討した。解決策の提示である。

①具体的諸施策として挙げたのは、「訪れたい街づくり」であり、このなかで取り上げられたのは魅力的な公園作りである。まず、その一環として、「アスレチック・ジップライン」やドイツで一般的な「石で作られた卓球台」、「ゴム製のトランポリン」、「ドッグランの設置」が挙げられた。手間が掛からないということと、健康とスポーツの両立が公園で実践できるというメリットが唱われた。ゴム製のトランポリンは、最近リニューアルされる公園で流行する、子供から大人まで楽しめる遊具であるが、東海地区ではまだ導入しているところは少ない故に、集客のアドバンテージが狙えるということであった。ドッグランの設置は、未だその数が少ないことから、強い集客力を持つものと考えられた。また、犬そのものが共通言語になるが故に、初めての人同士でも人間関係を構築できるばかりか、それを深化させるメリットも唱われた。

移動図書館バスも提案された。それが公園にあることで、子供が集まり、他人と触れ合う機会を増やせるばかりか、公園ということで、その安全性も担保できるとされた。

面白いところでは、藤岡にいくつかある公園の一つをナラヤクヌギで覆い尽くし、「昆虫公園」とする提案である。「虫と子供が集まる」をコンセプトに、子供が足を運びたいくなるような、またそこに住みたいくなるような公園の提案がされた。そして、象徴的オブジェとして、カブトムシやクワガタムシの滑り台を置くなども提案された。

続いては、ご年配の方が過ごしやすい環境作りとして、公園に健康器具を設置することやゲートボール空間を創出することである。

②続いて、訪れたい街づくりの一環として、「景観の向上」が挙げられた。葉梨川沿いを並木道にすることや四季折々の花々を植えること、1度見たら忘れられないほどの感動を覚える花壇や花時計の設置などが提案された。そして花壇にはその期間は限定するが、イルミネーションを施すということである。中途半端に終わることなく、印象に残る町にするという視点に立つ。

③そして、選ばれる町にする施策として、「公共交通機関の充実」が叫ばれた。スーパーを回るバスの運営など、高齢者に必要な生活環境を確保できる環境の創出が唱われた。さらには、地元自治会と大学とがコラボし、アカペラ部やダンス部との交流、さらにはスポーツゴミ拾いを実施するなど、世代を超えるイベントを実施し、子供、若者、大人にとって良好な環境作りに努めることが唱われた。

④そして、これらを実現するに必要なものとして、藤岡を特別区域、特に「構造改革特区」にすることで、上記に必要な予算を確保することが提案された。

⑤最後は、そうしてできた藤岡の強みを外部に伝えるに必要な情報作りとその発信の在り

方、その主体の形成に関する提案である。藤岡の広報ボランティアを作ることで、ロコミ需要を形成すると共に、活性化に必要な人材確保と活動資金の確保、SNSの利用等が提案された。予算をかけずに情報発信するということである。さらには情報として載せるに必要な言葉の使い方も提案された。

研究の成果

提言を取りまとめて以降は、藤岡第9自治会の役員と藤枝市空き家対策室の担当者を対象に中間発表の機会を設け、学生からの活性化視点ということで報告を行った。会場からは感謝の言葉と共に、高い期待が学生と大学に寄せられ、できることから実施していくとされた。当初は空き家そのものの利活用を視野に入れ、先進事例やヒアリングに当たっていたが、個人情報保護するという観点から、空き家所有者を教えることはできず、またその所在も不明であったため、空き家の利活用許可を得ることはできないと判断し、現時点で利活用の自由度の高い公園や河川、実際は土手だが、それに活性化の視点を移行した。空き家の利活用をあきらめ、入居者増で、空き家を無くすことに力点を移したのである。しかし、公園利用や景観の向上そのものは現地把握の当初からすでに活性化ポイントの一つに位置づけられていたものである。今後は、まだまだ国内外に藤岡団地に適合する先進事例が存在すると思われるため、そこに目を向けたい。また、中間発表で高い評価を受けるも、自治会の役員からのそれであり、一般住民からも声を聞きたい。そのような場を設ける予定である。

地域への提言

①訪れたい街作り

・魅力的な公園作り

アスレチック・ジップライン、石で作られた卓球台、ゴム製のトランポリン、ドッグランの設置、移動図書館バス、昆虫公園、健康器具の設置

・景観の向上

葉梨川沿いを並木道にする、四季の花々を植える、1度見たら忘れられないほどの感動を覚える花壇や花時計の設置、イルミネーションで装飾

②選ばれる町作り

・公共交通機関の充実

スーパーを巡回するバス

楽しいイベントの開催

③構造改革特区化

⑤藤岡の強みを外部に伝えるに情報作りとその発信の在り方、その主体の形成

地域からの評価

まだ中間発表段階ではあったが、地域の人からは感謝と共に、高い期待が寄せられた。