

日立空き家利活用プロジェクト

〔自治体等側事業責任者〕 日立市都市建設部都市政策課・課長

高橋正朗

〔大学側事業責任者〕 茨城大学工学部都市システム工学科・准教授

熊澤貴之

(選択テーマ)

自治体との連携

連携先

日立市都市建設部都市政策課

プロジェクト参加者

高橋 正朗 (日立市都市建設部都市政策課課長兼住政策推進室長：事業担当責任者)

鈴木 大成 (日立市都市建設部都市政策課住政策推進室係長：企画・立案)

田所 正人 (日立市都市建設部都市政策課住政策推進室主幹：調整・資料準備)

小松 俊亮 (日立市都市建設部都市政策課住政策推進室主事：調整・資料準備)

熊澤 貴之 (茨城大学工学部都市システム工学科・准教授)

プロジェクトの実施概要

① プロジェクトの目的

平成29年6月に策定された日立市空家等対策計画によると、現在、日立市内には約2,900戸程度の空き家がある。超高齢化と人口減少が著しい今日、空き家の増加は避けられない。今にも崩壊しそうな危険な空き家から現状のまま不動産物件として流通できる空き家まで幅広い。崩壊の危険がある物件は壊す必要があるし、流通しそうな物件は不動産物件として扱われるが、ちょうどその中間に位置づけられる空き家は利活用され難い。しかし、利活用の内容次第では、魅力的な新しいライフスタイルを創造する可能性を持つ。

そこで、空き家を学生シェアハウスとして

利活用し、地域創生に資する持続的な空き家利活用の仕組みを構築する。平成28年10月に設立された日立市空家等対策協議会において、当職(熊澤)は副会長を担っており、空き家の利活用を推進するためには、空き家の利活用に加え、地域コミュニティに活力を与える大学ならではの実践的モデルが必要と考えている。

昨年度は、空き家を選定し、改修案を作り、契約に至る直前まで実現した。本年度は、まず、候補となっている空き家オーナーと具体的な契約内容を協議し、賃貸借契約を結ぶ。次に、空き家の改修案を設計し、日立市建築指導課の指導の後、施工技術者から施工方法の指導を受けながら、学生達が、自らの手でDIY型の施工を実施する。

② 連携の方法及び具体的な活動計画

本年度は、学生シェアハウスに適した空き家の選定、空き家オーナーとのマッチング、居住希望者の募集、空き家改修設計の作成、施工の実施、管理運営方法の検討、家賃の検討、空き家オーナーとの契約方法の検討、持続的な空き家利活用方法の検討など、地域に密着した持続的な空き家利活用の仕組みを構築する。また空き家利活用を実施する場合の問題点を整理する。

平成29年4月1日に日立市空家等対策条例が施行された。自治体側事業責任者は日立市空家等対策協議会事務局を、大学側事業担当責任者は同協議会副会長を担っており、平成28年10月以降、日立市空家等対策協議会で空家等対策計画を協議し、官学協働で空き家

利活用の実践的事例を作り出し、具体的な問題の整理と改善策を見出し、持続的な仕組みを構築する。

③ 期待される成果

日立市では、市場で流通しにくい空き家の活用に、空き家が地域交流機能の役割を付加することで、利活用を促進し、空き家の有効活用によるまちの活性化という効果が期待される。さらに、茨城大学では、実際の利用を想定した実践的な建築学習や低廉な家賃かつ魅力的な住生活の提供により、学生満足度の向上という効果が期待される。

プロジェクトの実施成果

① 活動実績

まず、空き家利活用の先端事例調査として、関東学院大学人間環境学部人間環境デザイン学科兼子朋也准教授が中心的に実施している学生や留学生のシェアハウスを、平成30年6月15日（金）に教員1名、市役所職員2名、学生15名が視察した（図1）。また、兼子朋也准教授から、具体的な改修費用や経費の負担先、施工や資金調達、家賃設定や空き家オーナーとの取り決め、地域交流の内容、地域の方々との関わり、自治体との関わり、空き家の耐震改修などを詳細に聞き、本プロジェクトを実施するための基礎情報とした。



図1 空き家利活用事例の視察風景

次に、自治体側は空き家利活用活動のバックアップ、地域との調整、庁内の調整、空き

家オーナーとのマッチングを行い、大学側は現地調査、現状の空き家の測量、空き家利活用の建築設計図書の作成、空き家リノベーションの準備、入居者募集方法の検討や運営管理の検討を実施した。空き家の建築図面はないことが多いため、空き家の実測調査によって現状の建築図面を作成し、その後、改修案を建築模型と図面で検討した後、改修案の図面を作成することになる。同時に日立市役所建築指導課の指導を受けながら、改修案を作成した。



図2 空き家オーナーとの打ち合わせ風景

図2は、茨城大学工学部会議室にて、空き家オーナーに説明している様子である。このような過程を経て、空き家オーナー（西成沢町）と利活用の合意形成が確認された後、改修工事の打ち合わせを実施した。



図3 改修工事の打ち合わせ風景

平成30年10月4日に、茨城大学工学部会議室にて、大学側、日立市側、茨城県建築士

会日立支部のメンバーで、改修工事の打ち合わせを実施した風景である。改修工事は、茨城県建築士会日立支部のメンバーの皆様の協力を得て実施した。

改修工事は、施工の予定と作業内容が丁寧に調整され、11月23日から開催された。まず、施工技術者から施工方法の指導を受け、学生達が、自らの手でDIY型の施工を実施した。主な施工内容は、畳(改修前)をフローリングに張り替え、施錠可能なドアに変更、間仕切り壁の変更、外構の整備である。用いた工具は、インパクトドライバー、丸鋸、のこぎり等である。本プロジェクトの助成金は主に学生が使った工具の購入に使われた。



図4 根太材を切断する風景

まず、畳の運び出しから実施した。次に、フローリング板の厚みと根太の厚みを畳の厚さに揃え、根太を固定した。さらに、根太を運び、必要な長さのにこぎりで切断した(図4)。



図5 フローリング材を切断する風景



さらに、フローリング材を必要な長さに切断した(図5)。図6にフローリング材を固定

図6 フローリング材を固定する風景

する風景を示す。根太とフローリング材は水平になるように、調整の上、固定された。

様々な施工方法は、茨城県建築士会日立支部のメンバーから説明を受け、安全かつ丁寧に施工していった(図7)。



図7 施工方法の指導を受ける風景



図8 学生シェアハウスお披露目会の風景

図8に、12月26日に実施した西成沢町の

学生シェアハウスのお披露目会の写真を示す。図9に示すように、これまでの経緯や地域交流イベントの方向性、施工状況が地域の人々をはじめ、空き家オーナー、茨城県建築士会日立支所のメンバー、日立市、大学生など、総勢、50名程度に説明した。



図9 地域の人々に経緯を説明する様子

② プロジェクトの達成状況

空き家利活用のモデルとなるようなケースを実践することで、利活用の実践事例を増加させることを目的としている。本年度は、空き家の賃貸借について合意し、実際に空き家の改修の施工を実施した。実際、学生等が建築施工現場実習として施工方法を教えてもらいながら施工を行ったが、十分に実施できたとは言えず、非常に苦勞する場面が多々に発



図10 空き家利活用プロジェクトの協力者

生した。図10に空き家利活用プロジェクトの協力者を示す。このような様々な方々の協力

と支援によって、学生達が入居できる状況になった。平成31年1月に入居者を確定し、3月に学生たちが入居する予定である。また、学生達が入居した後、地域交流イベントを実施して行く予定である。

③ 今後の計画と課題

まず、空き家の利活用の推進のためには、単純な改修だけでなく地域交流機能などの付加価値を創造するなどの工夫が必要であり、地域交流機能を如何にして設けるか、さらには如何にして運営するかが課題である。地域交流機能としては、季節に応じた地域イベントを居住する学生が企画し実施することで、地域に活力を与えることができると考えている。地域交流イベントを継続して行うためには外部からの補助や支援が必要であり、今後、検討する必要がある。

次に、流通しそうな物件と取り壊す必要がある物件の中間に位置づけられる空き家は改修工事が必要となることが多い。改修工事と賃貸契約は、空き家オーナーと居住者のインシヤルコストとランニングコストを検討の上、内容を詰める必要がある。これらは非常に専門性が高く高度な技能が必要であるため、現在、担える人材があまりいない。建築設計、施工、改修工事と賃貸契約等に精通した専門家の人材育成が必要である。

さらに、賃貸借に関し、当初、不動産事業者による運営管理が必要であると考えていたが、実際には、空き家の利活用物件に関しては、不動産事業者の収益につながらないことが多いため、ビジネスとしては不動産事業者が関与しにくい状況にある。今後、継続的な管理運営については、検討する必要がある。

最後に、継続的に居住者を確保する必要があるため、学生が入居したいという魅力を持続させるための仕掛けが必要である。低額な家賃は魅力の一つではあるが、それ以外に、地域交流機能による新しいイノベーションが生まれる必要がある。今後、地域交流機能による新しいイノベーションの可能性を検討していく必要がある。