

2. 空洞化の課題と行き詰まる空き家対策

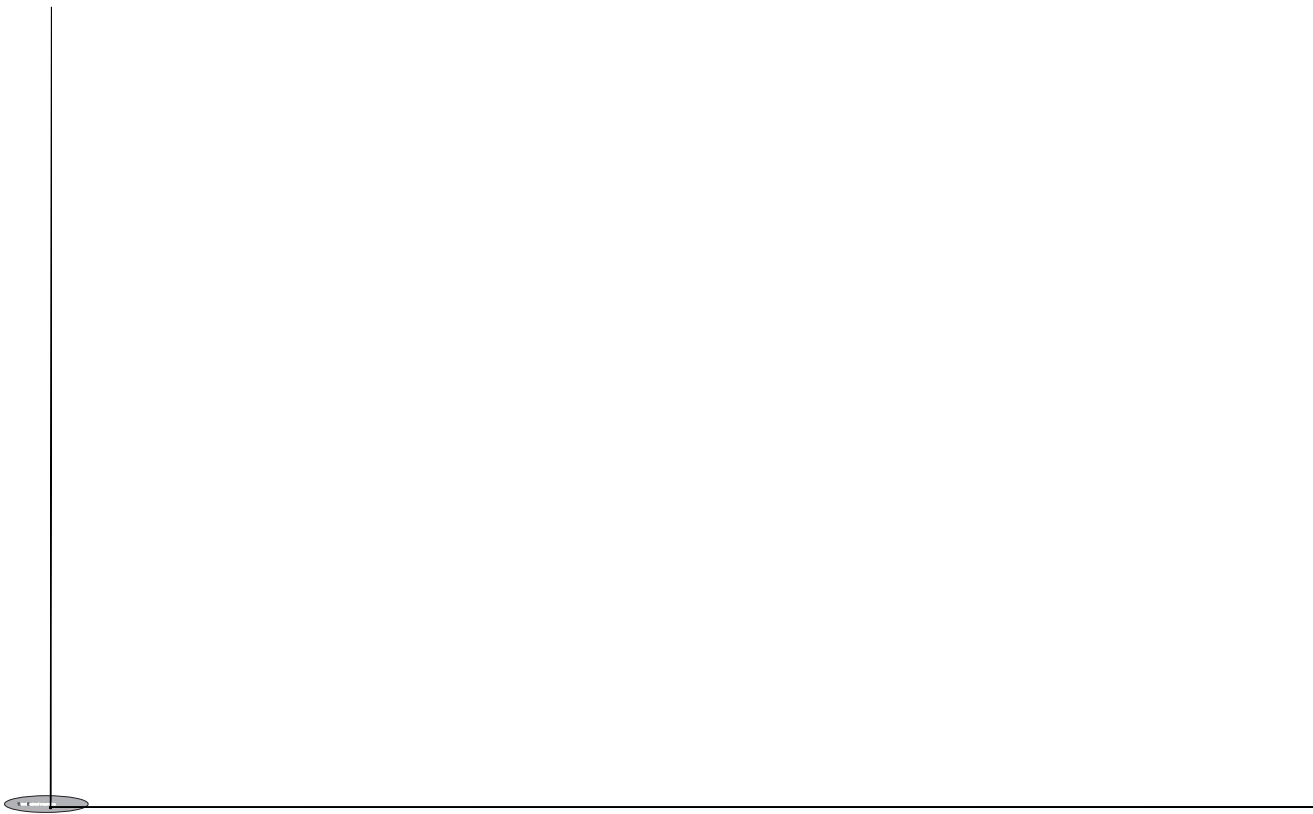
反、

24

刀

過去 々 多
選択肢 得 求
ば
庭 駐車 確 困 多

費 支払 - 理 構
車 移 問題 適
造成 ば 流
当
空洞 空 空
舗 問題 複雑 素 絡み 述
車社会 消費
変 背景 一 一 挙げ ば論 尽
重
々 素 単 問題 源
他 素 関係 問題
空洞 過疎 状況
み 別 課題へ
策 講 状況 改善
気づ ば 資 投 知恵
絞 成功
一 成長 繁盛 支 事 者
権 守 固執
多様 形態
固定 相 顔 見 主
職 容易 舗
改修 税 策 見
苦渋 決断 何 儲
年 若 労働収 ば 今
継
言 ぎ 者 空
不 産 放置 負 価値 低
見 調査結果
み 既存 建
流 者 者 由 限
多 々
作 態
衰退 好
土
み 思 ば 最小限
変 既存 状態 べ 加
適 戻 誰 誰
政 ば 多 何 ば
ミュ



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。手を入れないで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、単に家との、でるのではなく、地に1物件のみということはないが）、にその地域（地）の住、をし、共有していることになるのである。このように、ると、住宅とは、的空間でありながら、にその地域の公的、をも、していることになる。このことは、住宅の、であるとか、人の住宅や、地などのプライベート・スペースを公に放すということを用意するのではない。所有している住宅を、に管理し、住人、を明らかにし、その住宅を、としてを、こと。住宅の公共の、は、まずここにあるとい、る（存

ストの用として、する）。

しかし、がでは、人の住宅は、産としての、合いがくその家、、もしくはにより住まれ、管理されてきた。のない住人が（ある、）となることはまれであり、そのようなてがされてきた。的にはスラップで、に住宅が、されてきている。・、的になるれども、こうした住スタイルの下では自、とその管理や、の手入れも、人の手に、すことを、としたものにはなりにくい。、住宅の、も、なればなるまい。、、スをらず持ちさせよう、手放すときのた、どのよう管理の、を行、ばよいのかなどと、てらしている人は、ないであろう。しろ手放すという、がないのが通である。

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、にた管理、の、が住、と、に持できるのであれば、それはそれで、ないが、人の住まない住宅はいかにも、しいものである。管理、が行き届いていれば、すぐに新たな住人を迎、ることができる。こうしたサイ、を定着させ、人が入れ替、ることで住宅の風通しを良くし、地域の、力を停滞させないことこそ住宅の持つ公的、公共、ではないだろうか（図1）。



図1 住宅の公共性とは……



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生ずるのも、賃貸・住居のしである。

で、たように、住をのにする意が両で、っている、きのやの理つ、のが所者に、になれている、きや住な、するを、ているとい、る。な人が住してくれるのか、にか、ない、で、け入れ、に居住している住や所者が自の、を、にせる、を、なけれ、の、にける住、にいか、もれない。

5. デコレーションとフィリング

までに、きの、や、の住・住、をして、住の、について、した。

住や、居、な居住をね、住れ自で、をしているというのが、者の、である。しての、と居住者があ、な、の理と、の、がなれ、住を住として、せること、に、け、ことにあると、理した。の、として、して、く、な、れ、まで、にな、なくてもよいと、われるかもしれないが、く、の、人が、を、にする、にあ、って、れた住、いに、るもの、ない、う、。人が所、する、を、た、な、な、ない、のと、く、い、住の、を、せること、しいの、。に、住を、た、にも、しい、に、る、な、き、ち、とした手入れと、理

である。して、に、し、か、とした住人、が、の、ち、が、けても、し、が、するように、が、手、き、で、し、か、した住人を、すること、しい、う、。また、、である住人が住の、を、を、せること、に、を、ね、を、し、な、な、れ、、たち、ま、ち、れ、手に、れることが、しくなる。

の、の、一、の、住の、理、をし、か、と、いな、が、居住することである。して、が、あ、れ、いつ、でも、不、を、の、に、する、ことができるよう、を、て、な、な、な、い、自、の、住の、を、に、けて、を、せること、が、でき、な、な、い、き、や、の、である。

6. 既存建築ストックマネジメント

と、こ、で、で、た、所、や、住の、な、理の、こと、の、と、する。これについて、ま、ま、な、手、がある。、パ、な、一般的によく使、れるので、ご、であ、う、。も、っと、大、規、模、な、改、修、を、い、て、れた、当、時、の、や、以、上、の、もの、を、付、加、す、る、こ、と、である。鳥、島、県、内、で、現、に、な、っ、て、い、る、鳥、市、役、所、の、耐、震、(写、真、1)、米、子、市、堂、の、続、な、が、れ、で、ある。また、倉、吉、の、白、壁、土、蔵、群、(写、真、)パ、の、である。パ、と、の、や、商、業、施、設、倉、庫、な、を、途、転、換、す、る、も、の、である。江、戸、・、明、治、時、に、て、れた、もの、を、工、房、や、土、に、改、し、商、の、街、並、み、を、し、な、が、光、名、所、と、して、し、て、い、る。に、鳥、市、役、所、南、庁、舎、(写、真、)も、と、株、式、ダイ、エ、の、店、舗、で、あ、っ、た、もの、を、庁、舎、や、図、書、館、事、務、所、な、に、改、装、し、使、し、て、い、る。これ、も、パ、の、ひ、と、つ、で、あ、る。

住の改や改装、内外装の改装。
4、の、に、する、大、規、模、な、改、工、事、を、高、め、て、の、上、を、図、つ、た、価、値、を、高、め、る、こ、と、を、的、と、す、る。
5、の、ビ、商、業、施、設、倉、庫、住を、途、変、換、し、て、繼、続、使、す、こ、と、。

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、ののもとに、一を設けるというけのことである。

取では取が、同でコーティスルのをしている。を、し、部をし、もので、の取がく、えられるために取が可能ということである。前したように、のコーティスとは、がなっている、都部で普及しているスタイルともなるにはれたい。この、取組が成、れ、と居者の、というでたなが、れるう。

ここで、こうしたのう、で、で特にしたいのがコーである。

7. コンバージョンという選択

前で、コーとはの、をい、しての、であるとした。しかし、の多くは、のあるもの、れ財特を、るもの、のにはない特を、るものを、るという、合いでわれている。というのも、コーにはししがか、かである。た、都部ではかてオイスル2003がかれた。がえるのではないか、た、2010でにに、の、が、ることによりオイス者が、るのではないか、SOHOスタイルのにより、を、としなくなる一スタイルがえるのではな

いかとい、た、であるけれどもこうしたは、どになることもなく、れれようとして、に、に、ける、、SOHO、間、にける、などがれ始めている。ここに、な、でコーにいて取り、たいのかのがある。

、コーはがか、ものであるという、に、にしての、の、合いがかた。しかし、イーの取にける部の、を、したはしも護の、でわれているものではない。今あるものをしたり、足りない部を足したり引いたりしながら造りえた結果がコーになっていることもある。の、もうであるし、倉を改造して居スペースを確、る、立条件をかした便の良いスールオイスとしてもよい。単なる更のための改修な莫なを、るものかりではないし、て壊してたに造りな、より早く仕、がることもあう。た、の、という制約をかした、のあるノづくりがでる可能もある。最近ではリホームのためのローもある⁹。たコーはなにもルに限、たものではない。ヤピカー、スポー、産遺産(これは、部の参考にならないかもしれないが)、公共間など、ざに考えれる。

どれどわり映え、るものなのか、国の例を、てよう。イタリ、ミノにあるオーシーズ・ミノ¹⁰はホテルであるが、もとは修道である。かての、間が、ホテルというリスのための間にわ、たところ、が、い。ス・リのヴィ、ユ、・ザール¹¹は鉄道高架橋をに改修した。1.4kmにわた、てく長屋風の、は、のヴォール¹²を連結して広い

西町コーティのサイ

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

2003に都心のオイスル完成が相、ぎ、給過剰による、が、れた。

9 の改修、の資金融資。

10 Four Seasons Milano イタリ、・ミノ。

11 Viaduc des rts ス、リ

12 Vault、一チを平に押し、したか、ぼこ、の天井様式。



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、の、の、なについて、てたむしうつの、いとうが、するに、していたたいこおるそは、は、かに、や、住の、を、す、窓、や、いをこで、さ、せ、窓とほ、なが、ることをしか、と、してしいとほ、でる、や、1、住、の、し、や、にうこほかへ、を、るのほ、な、は、や、い、に、う、ま、る、を、し、を、い、す、こ、と、で、る、の、の、た、は、住、や、の、つ、性、を、機、能、さ、せ、る、こ、お、や、に、と、て、な、要、な、め、を、し、を、る、こ、お、は、な、は、な、い、う、は、う、は、し、としての住、を、ま、る、に、性、を、こ、で、さ、せ、る、こ、お、で、窓、た、した、人、人、の、な、か、て、い、る

おわりに

は、えて、や、利、を、し、人、の、を、え、さ、せ、な、い、の、の、に、つ、い、て、し、た、の、を、す、こ、お、か、に、で、窓、し、な、な、か、る、で、う、て、し、た、は、や、は、う、な、の、で、に、を、て、い、る、し、い、う、が、い、か、の、う、に、る、お、え、に、い、は、や、な、し、し、て、い、必、要、る、う、し、を、入、る、こ、お、そ、う、な、こ、と、は、な、い、む、し、す、は、し、い、へ、と、つ、な、か、る、こ、と、う

《参考文献》

の、の、新、Governance 2008 p22-25 の、性、に、す

る、の、を、えて、TORC No.26 /2005 p113-123 を、と、態、を通して、TORC No.31 2008 p31-47 県、に、る、住、定、住、施、の、課、と、TORC No.29/2007上:p55-70 林克弘、三、哲哉、橘高義典、飼基樹 (2008) 世界の、ンバ、ジョン、建築、鹿島出版 上弘 (2007) 性、について、立命館、学、2007、第6、p1937-1966 都、ザ、イン、議、西、ブ、ロ、ック、<http://www.gakugei-pub.jp/judi/index.htm> (、ンバ、ジョ、ン、を、し、す、る、2010.12.24) NSK、ツ、ワ、ク、総、合、マ、ジ、メ、ン、ワ、ク、<http://nsk-network.co.jp/> (、ンバ、ジョ、ン、2010.12.24) NULPTYX.COM:東京、学、石、英、敬、研、究、室、HP、<http://www.nulptyx.com/index.html> (2010.9.15 性、を、ぐ、て)