

リノベーションまちづくりセミナー

「河内長野市 郊外の魅力的な暮らし方」

講演録

平成 30 年 11 月 17 日（土）

10：00～12：00

キックス（市民交流センター）

主催：河内長野市

共催：大阪の住まい活性化フォーラム

協力：大阪府

目次

○プログラム

《 講演1 》 『土地と人の力が実現する都市のリノベーション』 3

大阪大学大学院工学研究科 教授 木多 道宏



《 講演2 》 『移住定住型フリーランス起業について』 8

デザイン企画制作事務所 Atelier NOAHNOOR 代表 天川 麻子



《 講演3 》 『空き家利活用に係る手順等について』 13

(一社) 全国空き家相談士協会 関西支部 総務委員長 妹尾 和江



《 パネルディスカッション 》 17

コーディネーター：兵庫県立 人と自然の博物館 研究員 福本 優

パネリスト：大阪大学大学院工学研究科 教授 木多 道宏

デザイン企画制作事務所 Atelier NOAHNOOR 代表 天川 麻子

(一社) 全国空き家相談士協会 関西支部 総務委員長 妹尾 和江



《 講演1 》『土地と人の力が実現する都市のリノベーション』

大阪大学大学院工学研究科 教授 木多 道弘



◆生きた空間

プラハ（チェコ）には、パサージュと呼ばれる民間の土地どうしが敷地の裏側で繋がり、通り抜けることができる路地空間があります。物理的には人の出会いが少なく、ごみが溜まっていきそうな空間ですが、快適な状態が保たれており、個別に建替えが行われても路地が再構築されています。プラハは美しい街と言われていますが、都市の内部が魅力的な土地です。これは「生きている空間」であり、人によって魅力的にし

ていく力がかかった場所は生きていくということを示しています。

また、空堀地区やシエナ（イタリア）のカンポの広場は常に魅力的に維持されており、空間はごみを置かない、大きな音の出るイベントはしない、など皆さんの心の中で醸成された暗黙の了解があります。

◆空間を場所に変える力

「空間」とは単なる空いた所ですが、色々な価値を見出す行為により「場所」になるんですね。空間を場所に変える方法は色々あり、建替えは30年、新築は100年とサイクルが長いですが、掃除・草引き・リノベーションは短いサイクルで空間を場所に変えることができます。

哲学者清水博氏の場所論によると、例えば河内長野市のある広場など限定された空間に対して、関係者がそれぞれ関係性を考え議論を始める。そうすると共通イメージが形成され、新しい人が入ってきて、例えば木を伐り大きなステージを作りたいと言っても、議論する前から答えは決まっている。この心の中で共有されている物事を「暗黙知」と言いますが、人々が議論を繰り返すことで「暗黙知」が形成され、その精神が継承されていく仕組みを「場」と呼び、空間に「場」が形成されることで、「場所」になるんですね。

空間をどこまで広げて場所にできるかという事が「近隣住区論」であり、千里ニュータウンは近隣住区論で出来ています。河内長野市も近隣住区のスケールを持っており、皆さんの努力によって近隣住区化され、場所となっているが、それをどうやって継承するかが大事なわけです。

千里ニュータウンの新千里東町は、元は団地の自治会しかなかったが、地域を良くしようと色々な組織ができ、人が繋がり物事が決められるようになりました。そこで近隣センターを街角広場にしようという発想が生まれ、街角広場が生まれるとそこに色々な人が集まり、また新しい場所づくり・組織づくりが発生したんですね。一つの場所をリニューアル・リノベーションするという事は、その空間だけでなく地域全体の問題であり、リニューアルする前からの人の繋がりや醸成があり皆に繋がっていく。これがリノベーションの価値だと思います。

◆提案1：前近代のレイヤーと近代のレイヤーを繋げる

立地適正化計画の国の考え方は、人口減少によりスポンジ化する市街地を縮小しなさいというのですが、行政や研究者などは市街地を削れないと考えており、河内長野市では「ゆとり住環境保全区域」

を独自に設定し上手くやっていこうと考えています。饗庭伸氏の考える一つの答えは、リノベーションにより土地や建築を上手く活かしていくことにあります。

商業・住宅・工業・農業・自然のエリアは生活体験として一体のものであり、これはどのように一体化していくか、土地の利活用・空家のリノベーションで解決していこうという提案です。



大阪大学豊中キャンパスは6つの集落で構成された里山のコミュニティを断絶して作られたため、昔の集落の境界区分と現在の自治会区分の2つのレイヤーが整合していなかったものをリノベーションで繋げることで、元のコミュニティを再構築しようと考えました。キャンパスの中に公園を作り、旧村で活躍していた方のアイデアを活用することで、リノベーションにより昔の農空間と現在の自治会のシステムを人で繋いでいるんですね。

◆提案2：一人一人が新しい就労スタイルを紡ぎあげる

つくばニュータウンは働く場所と住む場所を合体させた都心から離れた自立的都市として計画されましたが、つくばエクスプレスが開通した事で郊外住宅化し元々の考え方が揺らいできています。それに対して、一人一人が新しい就労スタイルを紡ぎあげることが一つの答えだと思います。つくばニュータウンでは、筑波大学を卒業して東京に就職した後、もう一度つくばニュータウンに戻ってきて起業したり、東京に就職後マイホームをつくばニュータウンに購入して自治会活動に尽力したり、筑波大学卒業生によって一人一人が答えを出していつているんですね。河内長野市でも、学生の可能性やクリエイティビティを育てていくことが大事だと思います。

《 講演2 》『移住定住型フリーランス起業について』

デザイン企画制作事務所 atelier NOAHNOOR 代表 天川 麻子

◆なぜ河内長野にやってきたか

それまでは東京の広告代理店で勤務していましたが、主人から「河内長野ええ所やで」と言われたのがきっかけなんです。当時は仕事が忙しく、一旦、結婚して落ち着きたいという思いがあったのでその一言で移住を決めました。横浜・東京で育っており、本当の田舎であれば移住を迷ったと思うんですけど、電車に乗ると30分で難波に行けるという事に非常に安心した記憶があります。都心にも近いという点は魅力でした。



◆なぜ起業したか

子どもが歩き出したので、私もそろそろ歩こうかなということで家族と相談し、自宅でデザイン会社を起業しました。

◆起業した当初～事務所移転までの経緯

起業当初は一人でイベントを企画したり、情報収集してブログを書いたりという所からスタートして、東京方面の仕事も受けていた時代もあります。しかし、地元で人の顔を見て仕事をする方が楽しく、そちらの方がだんだん軌道に乗ってきました。

そうこうしていると、子育ての場で出会ったキャリアを持つ主婦とチームを組んでやっていくうちにスタッフが増え、自宅では手狭になり、約4年前に事務所探しを開始しました。色々物件の紹介はありましたが、スタッフ全員が子育て中の主婦であり、なかなか良い場所が見つかりませんでした。



◆事務所移転を決めたきっかけ

ちょうどその時に南花台のコノミヤショッピングセンターの空きテナントを紹介いただいたのがきっかけとなりました。主婦にとってスーパーが近いというのは非常に大きな魅力だったため移転を決めました。

◆移転先ってどんな町

皆さんもご存知のように、南花台は河内長野市南部に位置する約35年前に開発されたニュータウンです。少子高齢化が進んでおり、2つあった小学校は5年前に統合され、現在は1学年1クラスの状態になっています。移住してきた14年前と比べると、閉店した店も少しずつ増えており、コノミヤショッピングセンター2階のテナントもほとんどシャッターが閉じています。しかし、同世代で起業された方もおり、まだまだまちとして元気が残っているイメージだと思っています。

◆移転先ってどんな場所

移転前は20年以上使用されておらず、ボロボロの状態でした。そこで、森林組合から河内材を提供いただいて知り合いの工務店にリノベーションしていただいたり、スタッフの主人や子どもにテーブル作りなどを手伝ってもらったりしながら事務所を作っていました。現在も地域の方が話をしに来るなど、事務所なのかおしゃべりの場なのか分からない感じでやっています。

◆利点とススメ

仕事目線での利点は、「南花台のコノミヤ」と言うだけで場所が分かっていただけのことです。また、市外の取引先に子育て中のため遠くへ打ち合わせに行けないと正直に伝えると、「環状線に近いので行きますよ」と意外と来ていただけます。住宅地の中心地のため、毎日、会って挨拶する間柄の方がどんどん増え、孤独感なく働いています。それから、コノミヤには100円ショップや書店などもあり、備品購入もすぐできます。何より良いのは、河内長野市は車で生活している人がほとんどでスタッフも全員、車通勤ですので、駐車場がたっぷりあるというのは非常に魅力的でした。

働く母目線では、朝ギリギリまで家事をして出勤ができるということも大きいですね。子どもは学校から直接、事務所に帰って来るため、子育てと仕事を一緒にしている感覚です。学校も近いので呼び出

しがあればすぐに行けますし、何よりスーパーが近いというのは主婦にとってすごくありがたいんです。コノミヤにはまだまだ空きテナントがあるので、女性向けのコワーキングスペースをやれば良いのではとか、子どものお稽古であちこち車で送迎しているので、コノミヤに集約されれば助かるなと思っています。

あと、元々は河内長野全体で情報サイトの運営などをしていましたが、南花台というまち単位でも何か出来るのではという事で「咲く南花台事業者の会」を立ち上げ、少しずつまち単位でできることが増えてきていると思っています。

最後に、私から、働く母目線で「職住スーパー近接」を提案します。職場が自宅が近いので、雨が降ってもすぐに洗濯物が取り込めますし、学校も近いので子どもの呼び出しにもすぐ駆け付けられます。何より、仕事帰りにスーパーで買い出しができることが非常に魅力的です。



《 講演3 》『空き家利活用に係る手順等について』

(一社) 全国空き家相談士協会 関西支部 妹尾 和江



私は、普段不動産業の傍ら、空家問題に取り組んでいまして、空き家相談士協会という団体で、地域の空家対策を積極的に支援させていただいていまして、今年度は、茨木市で、自治会が中心となって、自分たちのまちの空家の問題を考える取組みをお手伝いさせていただいています。なぜ自治会がやっているかという、過去に千里ニュータウンで空家調査のために1件ずつ訪問したが、その時は、なかなか応じてもらえなかったんです。しかし、自治会と一緒に回るとすぐに応じていただいた経験から、自治会の力はとても重要であると感じています。今年度の取組みでは、手引きみたいなものを作る予定なんです、河内長野市さんと今日のセミナーを開催するにあたって、少し前に打合せを兼ねてお話したんですが、河内長野市さんでは、各地域毎の組織がしっかりしているんですね。皆様ご自分のまちのことをよく考えておられるということですが、私どもの手引きなども使って、今後、地域の空家対策にも取り組んでいただければと思います。

今日は、空き家の所有者様などもいらっしゃると思いますが、私は、空き家を売るとき貸すとき、リノベーションやコンバージョンするための流れについて、あと知っておいた方がいいことも一緒にお伝えしたいと思います。

◆リノベーションとコンバージョン

リノベーション・コンバージョンまでの流れは、まず目的や予算を決めることです。グレードについ

ても決めないといけませんので、業者としっかり協議することが必要です。建物が建てられたときの設計図書や確認済証等の書類も確認が必要です。また、今は、耐震診断やインスペクションということも必要になってきます。インスペクションというのは、建物の状態を調べるのですが、これをしっかり調べておくことで、どのような補修が必要かなどがわかってきます。そのあとは、リノベーションなどのプランを考えて、スケジュールと見積りを取りまして、納得できましたら、事業者と契約して工事に入っていきます。

ちなみに、「リノベーション」とは、古い住宅等をすでにある空間や材料を活かし付加価値を加え建物を再生していくことをいいます。一方で、「コンバージョン」とはリノベーションをして、さらに建物の用途変更をして再生していくことをいいます。

◆コンバージョンを適正に進めるポイント

河内長野市さんもそうですが、郊外の住宅地などでは、一部の用途を除き、基本的には、住宅だけといったところが多いと思います。ですが、リノベーションやコンバージョンを考えると、その立地の特性に合わせて、全く新しい視点から時代や人々のニーズを的確にとらえて用途の検討を行うこととなります。固定観念にとらわれず、柔軟な発想が必要になるわけです。また、リノベーションなどではお金が非常にかかると思っていられる方も多いかと思いますが、ちょっとした工夫で、改修コストを抑える努力も必要になってくると思います。そういった過程を踏んで、一つ空家などが動くと、地域が動き出します。いざ、地域を良くしようとなると、やっぱり空家のオーナーだけではなくて、民間の事業者や自治体、それに金融機関など地域ぐるみの連携・協力が必要になってくると思います。



◆民泊新法で届け出できる住宅

最近、民泊に関する新しい法律もできまして、セカンドハウスや転勤などで一時的に空家にしている住宅や、相続により取得し現在は居住していないが、将来居住する予定の空家は「届け出」で民泊として活用することができるようになりました。詳しくはここではお話できませんが、お持ちの住宅が昔と違って色んな活用ができるようになってきているということを少し頭に残しておいていただきたいと思います。

◆売却の場合の手順



まずは不動産業者に相談し、売却の媒介契約を結んでいただきたいと思います。その際、業者が売却金額を査定し提示します。契約期間は3か月を超えないことが条件ですが、更新は可能です。媒介契約は、専門的ですが、①一般媒介契約、②専任媒介契約、③専属専任媒介契約の3種類あります。おすすめは②の専任

媒介契約で、1社のみへの依頼が条件ですが自己発見取引といって、自分で売却先を見つけてきた場合でも取引が可能なところに特徴があります。この場合、業者は1週間以内に「レインズ」に登録し、2週間に一度は売主さんに状況報告を行う義務があります。①の一般媒介契約は「レインズ」に登録する義務がなく、大手がよく勤めています。③の専属専任媒介契約は自己発見取引ができませんが、業者は5日以内に「レインズ」に登録し、1週間に1度の報告を行うことが義務となっています。

◆売却が難しい物件

例えば敷地が道路に2m以上接していない、道路が他人地で車の通行承諾・掘削承諾等が得られないなど、建築基準法上の道路の条件を満たしておらず、再建築ができない物件は売却が困難なケースが多いです。また、違反建築物件も売却が困難なことが多いため、注意が必要です。

《 パネルディスカッション 》

○コーディネーター 兵庫県立 人と自然の博物館 研究員 福本 優

○パネリスト 大阪大学大学院工学研究科 教授 木多 道宏

デザイン企画制作事務所 atelier NOAHNOOR 代表 天川 麻子

(一社)全国空き家相談士協会 関西支部 妹尾 和江

福本：それでは、パネルディスカッションに

入りたいと思います。前半では、皆さんから少し駆け足でお話いただきまして、非常に面白い視点等も含まれていましたので、会場の皆さんと思い返しなが、本日のテーマである郊外での魅力的な暮らし方について考えていきたいと思いますので、よろしく願いいたします。私は、普段、兵庫



県の方にあります博物館に研究員として勤めています。郊外住宅地の研究をしております、ご存知の方もいらっしゃるかもしれませんが、京都の男山団地というところを題材にした団地再生のプロジェクトに関わっていたほか、ここ河内長野市の南花台にも少し関わっていました。そこで、まずはじめに木多先生にお伺いしますが、先生はこれまで世界各地の都市づくりを研究されてきて、本日もたくさんご紹介いただきましたが、一つ一つの建物の活用と都市全体の構築が良好な関係を築いていく上では、どのような要素が揃うことが必要と感じていますでしょうか。

木多：小さな所を一生懸命作っていることが、実は都市の一部でとても重要。見守られる空間はパブリックとプライベート、その間のセミプライベートな空間と段階があり、それぞれの段階の空間が視覚的にも連結していて安全。防犯のためにカギをかけるというのではなく、社会的に開かれたものが連鎖していく。また、都市には生命があり生命が生き生きとするには、小さなリビングスペース

から庭先の空間だったり、道と家の間の空間だったり、そして広場だったりと広がっていき、それが都市や国に繋がっていく。全体が上手く生き生きと機能するためには、それぞれのスケールが開かれている必要がある。プラハも路地もそこを作っている人が社会の中で良い意味で一部となっており、一生懸命小さいところを作っているんだけど、それが実は上手く全体に機能している。

福本：「小さな場所づくり」「開かれている」という事がキーワードであると感じた。そこで、天川さんに質問ですが、オフィスは内に閉じているものと考えられがちですが、天川さんのオフィスは皆で作るなど開きながら作り上げ、その後も常にウェルカム状態で開かれていますけれども、社会に参加しているという事、小さな所を作って良かった所や、まちの連鎖というと難しいですが小さな嬉しい事や面白い事が生まれたよという事例があれば。



天川：私自身、専業主婦から何かやりたいと思った時に、何かをやるまでのハードルがとても高くて誰に相談してよいかも分からないし、やりたいことはあるがどうしたら良いか分からなかった。当時の私のように何かやりたい、始めたいという30代女性がいたら、その人達が聞きたいことが聞ける場づくりという事でオ

フィスは常にオープンにしている。若い人は21歳の女性から上は70代の男性まで毎週何人か相談に来てくださっていて、経験の中からお手伝いさせてもらったり、繋いだりさせていただいている。行政だけではできない部分なのかな、と感じながらやっていて良かったなと思う。

福本：小さな事の連鎖が行政じゃないからできる、今まで繋がれていなかったものが天川さんが事務所を開いてくれていることで結果的に繋がったのかなというお話でしたが、妹尾さん、リノベーションしたい、空家を活用したいと相談に来られる方はどういう方？「このまちに入っていきたいんです」というような方はどのような方が多い？傾向や事例などを教えていただければ。

妹尾：最近が開業セミナーにも携わっている関係で、起業をご希望される方が多くいらっしゃる。私はいつも言うのですが、起業はやるかやらないかだけ。ご相談に来られたこと、セミナーに参加されたこと自体で第一歩踏み出している。あとはやるかやらないか。質問とは少し離れますが、先ほど河内長野市から役所の視点で建てら



れるもの、建てられるものという説明がありましたが、今は大きく話はされていませんが、立地適正化法というものがある。全国の約半数くらいで既に進められていますが、その中で「居住誘導区域」が設定され、それはここで線引きしますよ、皆さんここで住んでください、それ以外の区域で建物を建てる場合は規制や届け出がありますよ、というもの。それは、線引き以外の所は人口減少に伴い、将来的にはインフラの整備や行政サービスがその地域まで手が回らない、という区域が

既に設定されている。全国的にパニックになるので大きく言われていませんが、これも空家の問題も考え方一つ。国が「空家」とひとこと言っただけで、全国的に空家一色になっているが考え方を変えたらどうかと思う。居住誘導区域の中に住まないに住みにくくなりますとなっても、例えば、「日の出とともに目覚めて日の入りとともに休むんだ」「公共下水が無くて昔のような汲み取りで良いやん、畑するわ」「水道？井戸掘って生活するわ」、そのような考え方の発想が必要なのでは。リノベーションも一緒に発想の転換。



福本：リノベーションというのは、まちの見方そのもの、自分の場所に対する感性というものを少し切り替えるという意味もあるというお話でした。立地適正化の話がありましたので、会場から木多先生に「近隣住区とコンパクトシティの関係性と都市機能の集約と郊外のリノベーション、再開発というのは相関すると思われませんか？」という質問が来ていますが、コンパクトシティにする、都市を集約するという事の一方で、郊外住宅地の広がっているところをリノベーションしていくことは、妹尾さんは価値観を変えてはどうかという事でしたが、相関して難しいと思われるか、それとも考え方一つで可能と思われるか。

木多：富山市のマスタープランは有名ですが、郊外住宅地が広がりすぎたため人口減少を迎えてどうするか、という事で人口減少に対応するマスタープランに作り直したもの。富山市の考えは、団子のようにコンパクトにするのではなく、鉄道やバス路線を再生することによって小さい駅前に住宅を寄せ、多極分散化や交通ネットワークの筋を強化する。元々、富山市が持っている骨格を強くしていくというマスタープランを作られた。コンパクトシティというのは、団子のようにするのではなく、地域地域に長年蓄えられ備わってきた土地の脈略をしっかりと解いていくという考え方が大事。それを実現する手段には色々な方法があり、ちょっとした都心部であれば再開発で誘導する方法もある。富山市では、道路の車線の一部を潰しローカル線で都心部を一周できるようにした。そこで、地元で頑張っている企業が今の低い建物ではもったいないと建替える力が生まれた。一番大事なのは、地域によって脈略・筋が異なるため、それを発見し寄せていくこと。その手段として、地に足が付き誘導された開発であれば良いのではないかと思う。



福本：地域の筋、地域の脈略を見つけましょうという話で、天川さんのお仕事は正にそういう事をされているのかなと思う。コンパクトシティでよく議論されるのは、鉄道駅の重要性が言われますが、南花台は鉄道駅からバスで10~15分かかりますがメインストリートに面しており、バスとしての血脈も流れている。ニュータウンの脈略の中にある一つの南花台の地域の良さ、そこから外れている

けれども小さな地域で繋がるネットワークがあるよ、というような南花台と周りの集落のお話が聞ければ。

天川：南花台については、河内長野南部のニュータウンで最も大きく、他のエリアではスーパーが閉店していきなり南花台のコノミヤと美加の台のカナートしか残っていない状況で、周りの住宅団地の買い物する場所が集約されてきているなという印象。仕事で市内全15団地を取材したことがあるが、団地の持つ問題点も似ているところがある。ニュータウンという脈略とは別に、40年前には開発団地がなかった河内長野で、旧村のエリアは学区としても残っていますし、千代田・河内長野・三日市の各駅前の脈略があり、ニュータウンとは全く違う。現在、河内長野駅前の商店街に関わらせていただいているが、進めていくプロセスがニュータウンとは全く違うと感じている。木多先生がお話ししていたとおり、団子型ではなく筋をきっちりエリアとして、エリアの人がどう考えていくかではないか。

福本：「河内長野＝郊外住宅地の都市」と一括りにしがちですがけれども、実はその中にも南花台のような住宅地があって、それ以外の旧村のエリアがあったり、河内長野駅前には酒蔵があったりする。昔から脈々と受け継がれてきた地域の脈略と、40年前の近代的な都市計画でできた南花台のような脈略があるが、木多先生の話の中で昔からの都市空間を近代・現代の都市空間が脈略を切ってしまったというようなお話があった。その中でリノベーションは可能性があるという事でしたが、リノベーションが脈略どうしを繋ぐ役割として思われることなど聞かせていただければ。

木多：新しいまちは一旦閉じて熟成されないと個性が生まれなため、ある程度、地域を囲むんだけど、熟成してくれば境界部分を少し開いていく、お互いに交流し始めることで新しい価値を見出す。そういう発達を遂げていくのが運命。南花台のような新しいまちと元々あった集落の境界部分をどうするか。航空写真を見ると法面があり樹木が残っていますが、あの中にもしかしたら神社があるかもしれませんし、あるいは農家の方が昔、山に入って芝を刈るための道があるかもしれない。そのような境界部分を上手く見つけ、空いた建物があれば一緒に使えるものをコンバージョンしたり、土地を公園的に使ったりというような方法があるのでは。港北ニュータウン（横浜市）は丘陵地で農家がたくさんあったのですが、千里ニュータウンは山をほとんど壊しましたが、港北ニュータウンは山を全部残している。その時に新しい歩行者専用通路をたくさん作っているが、農家の人が使っていた道を活かしていたりする。元々の暮らしで使っていたものを今の人達の暮らしで新しく使うという活かし方が良いのでは。

福本：まちの集落とニュータウンの人達の入会地、場所だけに規定されるものではないかもしれませんが、大阪大学の事例は現代版の入会地を作るというお話であった。

木多：河内長野では、お祭りが団地の中に入っていくという事を聞きまして、それはとても良いことで先進的なことであると思う。

福本：だんじりが旧村から団地に上がっていくということは、入会地として場所を持つわけではないが、人の営みが場どうしをまたいで連鎖する、紐を縫うような活動になっているのは素晴らしいこと。

私が働いている博物館のある三田も同じように山を切り開いてできたニュータウンで、同じように谷合地には村がありますが、今でも旧住民と新住民は隔たりがある。そのような所を祭りで繋いでいるというのは素晴らしい事でびっくりした。木多先生のお話の中で一旦閉じた所で醸成していくというフェーズも必要というところで、河内長野は今まで閉じてニュータウンを作ってきたわけですが、都市の中身、住宅地があって中心に商業施設がある、ということは開発当時から変わっていない。妹尾さんのコンバージョンのお話、また市からは家の一部を改修して店にしても良いんですよというお話もあった。会場から「住宅を住宅以外の用途に変更して活用する場合、具体的にどのような事例が多いのでしょうか。」という質問が妹尾さんに来ていますので、住宅を用途転用して別の活用をされている事例を教えてください。



妹尾：一番多いのは、確認申請を要しない住宅の1/2以下かつ50㎡以下の面積の兼用住宅。都市計画の中では13の用途地域が定められており、第一種低層住宅専用地域でも兼用住宅であれば可能。件数で多いのは、住宅の1/2以下かつ50㎡以下の面積でのカフェやオフィスへの転用。大阪市内では住宅内だけのリフォームで、例えば1か月1万円の賃料で手作りの物売る場所を貸すようなスペース貸しをされたケースや、再建築できない築50年くらいの建物で古い建物を活かして飲食店にしたところ上手くいったケースがある。私道で掘削許可が必要など、ややこしくて今まで動かず空家になっていた一角があったのですが、私が伺って1か所動くことによって、お隣も動いてみようか、とか敷地が狭いので3軒まとめて売ってくれませんか、となった。そうして、お向かいもちょっとリフォームしてみようか、リノベーションしてみようかとなる。お一人が動くだけで地域で順番に動いていくということを申し上げたい。

福本：一人が動く連鎖していくという事例でしたが、それは住宅密集地？

妹尾：枚方市郊外の少し住宅が密集した地域。

福本：一方で、南花台でご自宅をオフィスにされていた天川さんの周りの話をお伺いしたい。南花台は第一種住居低層地域でゆったりとした住宅地ですが、そういう所で住宅をコンバージョンして難しいと感じた事などがあれば。



天川：私が住む町は建築協定が厳しい地域で、営業事務所という形は全く取っておらず、ご近所の方も全く知らない状態であったが、限界になったため外に出た。近所ではピアノ教室、英語教室、アート教室などを自宅の一室でされている方が数件いらっしゃいますが、道路など立地にもよるのでしょうか。トラブルは多い。建築協定委員の担当が回ってくると、トラブルの話も入ってきて仲介に入ったりしますが、それが原因で引っ越した事例も2例ほど知っている。皆さん、何かやりたいという事は共通していて、私の町に関わらずこれから緩やかになって、何か改修することによってできるようになることは素晴らしいのでは

ないか。そのようになることを待っている方もいるのではないかと思います。

福本：なかなか周りの方からの理解が難しく、住宅地でのコンバージョンはハードルがあるという事例ですね。残り時間も少なくなってまいりましたので、最後に一言ずついただきたいと思いますが、郊外住宅地に用途を混ぜるといことはすごく大切な事であり、その時にリノベーション・コンバージョンという手段があり、その後に豊かに楽しく暮らしていくことが本日のタイトルの「郊外の魅力的な暮らし方」に繋がると思いますが、経験を通して発見されたことや今後あるべき都市計画像、特に郊外住宅地は住宅しか作ってはいけない所ですので、それに対する都市像を。

妹尾：やっけていて思うことは建築基準法の壁。この度6月に法改正され、100㎡以上は建築確認申請が必要であったものが200㎡に変更となり、今まで躊躇されていた方も可能性が広がるかなと。河内長野市に期待することは、京都市では条例で緩和する所、決める所を定めており、こういう事がしたいという事例があった時に柔軟な対応をお願いできればコンバージョンは普及するかなと思う。

天川：何かを始めたい方はちらほらいらっしやると思うのですが、一人で1か所でやるというのではなく、やりたい人の繋がりをどこかで作って、例えば、お母さんが何かやりたいと思ったときに一人では難しいのでお母さんを10人集める仕組みであるとか、飲食を始めたい方がいらっしやったら、ただそこで飲食店ができるだけでは集客が難しいと思うので、3店・5店やりたい方がいらっしやったら足並みを揃えて一緒にスタートするとか、その日の生活場所が一つ二つと出来ていけば、まちは活性化していくのではないかと考えている。

木多：なぜ用途を混ぜるかという、子どもがお父さん・お母さんの背中を見て暮らす、近くに職場があつて暮らすというものでないと子どもはダメになってしまう、今のままでは社会が崩壊してしまうと思う。妹尾さんのおっしゃるように法律を気にせずできる事から始めたり、天川さんのように近隣センターのある近隣商業地域で職場を構えて同じ住区の中に住むということは



広い意味で混ざり合っている。ワンポイントでコンバージョンを考えるのではなく、近隣商業地域で働き、その地区で住むというのも一つの用途混在でありライフスタイル。先ほど紹介した、筑波大学の卒業生がリターンしニュータウン外の周りの地域のマンションで起業しニュータウンに住むというのも広い意味での用途混在だと思う。そのような新しい就労スタイル、職住スタイルを作り上げていく人を大事にすることも必要。山を切った新しい住宅地が一つのコミュニティとしてまとめ、集落は集落でまとまっていますけれども、それをカップリングしていくネオ近隣住区、集落と縁の深い新しい住区をまた新しい近隣住区と考え、職住就労スタイルを作り上げていく人に対して何か支援することも必要。期待としては、最近、終末ケアとしてホスピスが重要になってきており、実家をホスピスにコンバージョンしようとしている。ホスピスはきっちりと用途が決まっておらず各自治体の裁量による。私の実家の場合は寄宿舍と定義していただいたが、廊下を1.5mに広

げる必要があり厳しいなと感じているが、良い意味で抜け道もあるので、何とか実現したいと思っている。南花台は看護学校がありますので、学生の方の起業を誘発するような授業があっても良いかと、天川さんが授業に行かれたら良いんじゃないかなと思う。

福本：リノベーション・コンバージョンは世の中では1戸の家の話になってしまいがちですが、本日お話しいただいたお三方に共通していたのは、一人・一件が動けばそこから連鎖していく事実があること、それをまちや都市など周りから見守り、育んでいく必要があるということ。周りの理解がないと、1件がコンバージョンしても上手くいかず引っ越してしまう。そういう所を社会全体で理解して行って混ざっていくこと、最終的には混ざったまちの中で最期までまちで暮らせるまちに転換していく、ということが実はリノベーションまちづくりに重要な要素ということを、皆さんと共有できましたので、皆さんの目の前にある個別の事例も寛容に受け止めていただきながら、リノベーションまちづくりを進めていただきたい。

以上