Co-Renovation の特性に関する研究 (その 1) : 人の繋がりからみた戸建住宅地におけるリノベーションの有効性

神戸市塩屋を対象として

A STUDY ON CHARACTERISTICS OF CO-RENOVATION (PART 1) : THE EFFECTIVENESS OF RENOVATION IN DETACHED HOUSE AREA FROM THE PERSPECTIVE OF HUMAN CONNECTIONS

Case study on Shioya, Kobe city

西野 雄一郎^{*1}, 竹下 正高^{*2}, 本田 祐基^{*3}, 徳尾野 徹^{*4}, 横山 俊祐^{*5}

*Yuichirou NISHINO, Masataka TAKESHITA, Yuki HONDA,
Tetsu TOKUONO and Shunsuke YOKOYAMA*

In this study, "renovation that generates a network of people, things, and events" is called Co-Renovation. The effectiveness of Co-Renovation is summarized in two ways. The first is that the openness of the renovation and the house will activate the connection between the people connected through the renovation. The second is that the renovation network will inspire an awareness of community development, and what started out as renovation-related connections will derive into autonomous regional activities. In order to increase the effectiveness of Co-Renovation, it is important to encourage the formation of spontaneous connections, and the factors that contribute to this are summarized.

Keywords : *Connections, Renovation, Vacant house, Community Development*

繋がり, リノベーション, 空き家, まちづくり

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

人口減少や少子化・高齢化などを背景にした空き家の増加やコミュニティの衰退という地域課題を解決する手法として、建物に改修を施し新たな価値を与えるリノベーション（以下、リノベ）が注目されている。実践的には、空き家や空き店舗のリノベが新たな居場所を創り、人や次なるリノベを呼び込む連鎖が報告される^{注1)}。この連鎖はリノベ当事者同士を結びつけ、地域に対する外部からの注目度を向上させる。一方で、停滞・衰退する地域コミュニティを活性化化する効果は一時的なものに留まることが懸念される。今後は地域づくりに寄与するリノベの可能性を探究する必要がある。

これに対して著者らは、「ヒト・モノ・コトの連鎖的ネットワークを生じるリノベーション」を Co-Renovation（以下、コ・リノベ）と呼び研究を行ってきた^{注2)}。空き家の改修・利活用においてコ・リノベを指定することにより、リノベを建築単体の再生を超えて地域の再生をも導く計画技術とすることが可能になる。また、空きストックの増加とコミュニティの希薄化による地域力の低下という 2 課

題を同時に解決することを目指す、必要性の高いものである。これまでの研究から、コ・リノベがみられる地域では、店舗やサロンなど不特定多数に開かれた非住居機能の専用や併用とする空き家のリノベが多くみられ、商売上の関係を含めた繋がり活発に形成される。そのうち、商売上の関係がない、あるいは弱い専用住宅地では、リノベを通して、空き家に新たな住民が入ってくことで日常生活が基盤となった新旧住民の関係ができ、旧住民の関係が豊かになり、それが地域の活動や新たな繋がり形成に影響を与える可能性がある。本研究では、特に、住居へのリノベに着目し、リノベが持つ人の繋がり形成に与える影響を生活レベルで捉える。本研究の目的は、戸建住宅地における個々のリノベが人を繋ぐ仕組みの解明を通して、地域の再生におけるコ・リノベの有効性を明らかにすることである。

具体的には、まずリノベに取り組む経緯、内容や方法などリノベの実態を把握する。次に、物件探しからリノベ完了後に至るプロセスに着目し、リノベを通じた人の繋がりの特徴や形成を可能にした要因を考察する。その上で、個人に着目して繋がりの変化の特徴と要因を明らかにする。

^{*1} 大阪市立大学大学院工学研究科 講師・博士（工学）

^{*2} 大阪市立大学大学院工学研究科 後期博士課程・修士（工学）

^{*3} 鴻池組 修士（工学）

^{*4} 大阪市立大学大学院工学研究科 教授・博士（工学）

^{*5} 大阪市立大学大学院工学研究科 名誉教授・博士（工学）

Lec., Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr.Eng.

Grad. Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ., M.Eng.

Konoike Construction Co., Ltd., M.Eng.

Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr.Eng.

Prof. Emeritus, Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr.Eng.

1.2 研究の位置づけ

空き家のリノベとまちづくりを関係づける研究は近年活発に行われ、「まちづくりに向けたリノベの手法」、「リノベによるまちづくりを支援する組織や制度」、「まちづくり計画の開発手法」、「都市景観の再生手法」、「ジェントリフィケーション」などに焦点を当てた多様な研究がみられる。本研究に関連するものとして「まちづくりに向けたリノベの手法」について、改修プロセスに着目した研究には、中山間地域の古民家を都市農村交流施設へと住民主体で転用する事例を対象として改修プロセスに関与した人物・組織や改修コストを分析し、改修実現の条件を明らかにした山本ら⁵⁾のものがある。また住民による改修（セルフビルド）の創造性に着目した原田⁶⁾の研究では、中心市街地における店舗や店舗兼住居へのセルフビルドによる空間づくりが創造・発信・交流を促す場を創出することを明らかにし、地域課題の改善につながる可能性を示唆している。「リノベによるまちづくりを支援する組織や制度」に関する研究には、中心市街地の空き家のリノベを支援する中間支援組織に求められる要件を整理した三矢らのもの⁷⁾や工業衰退地における大地主企業による創造的活動づくりを起点としたまちづくり活動の展開に関する李ら⁸⁾のものがある。

また、住宅地における繋がり・ネットワーク形成については、居住ネットワークの構築と地域コミュニティ形成に関する竹田らの研究⁹⁾があり、シニアタウン化した住宅地における居住開始からのネットワーク形成の構築プロセスに着目し、仲間交流を生む趣味活動への参加など地域コミュニティ形成の要件を整理している。

店舗等他の用途を含むリノベは事業収益によって改修工事費の投資回収を期待できるため実施されやすく、多くの実践や研究¹⁰⁾がみられるのに対して、本研究では戸建住宅地において空き家をリノベし住居活用する事例が集積する地域を対象とする点に特徴がある。また、プロセスに着目してリノベを人と人との繋ぐ方法の1つに位置付け、停滞する地域に新たな関係や活動をもたらす地域再生の手法として評価する点に独自性がある。

1.3 調査対象地の選定と概要

リノベを通した人と人の繋がりには個人や組織等がリノベに関わることが影響することがこれまでの研究で分かっており、リノベのタイプは関与する主体によって4つある。1つ目は、当事者が個別に情報収集することでリノベが展開する【単独型】。2つ目は、リノベ経験者や地域住民などの個人が他のリノベ協力者を紹介することでリノベが展開する【サポーター型】。3つ目は、リノベに携わる事業者が他のリノベ協力者を紹介することでリノベが展開する【事業者型】である。4つ目は、リノベに携わる企業や個人などでつくる組織が関わることでリノベが展開する【組織型】である。本研究は日常生活を基盤としたリノベが人の繋がり形成に与える影響を捉えるため、空き家から住居へのリノベが集積する地域として兵庫県神戸市塩屋を対象とする。塩屋は、【単独型】、【サポーター型】が混在するリノベが展開する地域であり、リノベを促す中心的組織は存在しない。地域の特徴、リノベやまちづくりの概要を以下に整理する。

塩屋は海と山に挟まれ、斜面地に狭く急峻な道路が巡り建物が密集する、第一種低層住居専用地域を主とした戸建住宅地である。歴史的には、明治初期の神戸開港から後期の兵庫電気軌道（現・山陽電気鉄道）開通などを経て注目され、関西在住の有力者や外国人が

別荘や邸宅の建設を始めた地域である。当時の洋館の多くは解体されたが、現在も少数が残る¹¹⁾。その代表例である旧グッゲンハイム邸は、2007年に地域住民が購入し、親族の[Mo]が多目的スペースへのリノベ、建物管理、イベント開催を行い現在まで活発に活用されている¹²⁾。[Mo]は2006年に発足した塩屋まちづくり推進会に当初から参加し、地域の行事や活動にも関わる。また、結果的には解体となったが洋館・旧ジョネス邸の保存を目指す一般社団法人「旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会」が2013年に[Mo]をはじめとする地域住民によって設立され、保存活動が活発に行われた。加えて、地域に住む旧住民や地域を気に入り移住した新住民が自邸のリノベを進め、それぞれが多様な取り組みを展開する。2018年と2019年には、これらのリノベ住宅を見たいという個人の想いからリノベ住宅見学会が開催され、地域内外から多くの人が参加した。以上のように地域住民主体でリノベが行われてきた塩屋を対象にコ・リノベの有効性を考察する。

1.4 調査方法

調査対象のリノベ事例選定に当たっては、まず、前述の見学会を開催し地域のリノベ事情に詳しい人物[Ko]にリノベ実施事例のリストアップを依頼し41事例を確認した。次に、戸建住宅地のリノベを対象とする研究の主旨から選定条件として「戸建住宅」、「住居利用（他用途との併用を含む）」の2点を設定し、22事例を抽出した。そのうち、リノベを通した繋がりに影響を与えと考えられる改修実施時期やリノベに携わる工務店が、特定の時期や工務店に偏らないように、満遍なく選んだ9事例を調査対象とした。

調査では、物件探しから改修工事着工前までの計画段階（以降、リノベ前）、改修工事中の施工段階（リノベ中）、改修工事完了後の活用段階（リノベ後）の各段階で関わりがあった人物を特定し具体的な繋がり方を把握するため、まず人物を思い出し整理するアンケート調査^{注3)}に回答してもらい、その後に各人物との具体的な繋がり詳細に把握するヒアリング調査を行う方法を採用した。ヒアリング調査では、各事例に訪問して2～3時間程度の聞き取り調査を2回程度行った。調査対象者と他者との繋がり进行时系列に把握するため、各人とのどのような繋がりがあったのかを整理した。その際、リノベ前およびリノベ中に繋がりがあった人物については、その後の各段階での繋がり把握し、繋がり継続性を確かめた。また、住宅の間取り採取と実測調査を行い、改修工事の実態を把握した。加えて、地域活動や建物保存活用を行う[Mo]に対してヒアリング調査を行い、塩屋におけるリノベや地域活動の変遷を把握した。

以上の調査は2019年8月～2020年12月に実施した。なお本研究で示す具体的な内容については全て調査対象者の発言をもとに記述したものである。本文中の[]は調査対象者を示し、Table1の記号に対応する。また、【 】はリノベに携わった工務店を示す。

2. リノベーションの実態

リノベを通した繋がりとは、リノベ実施までの経緯やリノベの内容・方法に影響を受けると考えられる。調査事例の概要をTable1に整理し、リノベの実態を把握する。

2.1 調査対象の世帯と建物の実態

全事例が持ち家の戸建住宅である。世帯構成は夫婦と子供の家族世帯が6例、夫婦のみが1例、1人暮らしが1例、母と子ども2人

の母子世帯が1例である。6例が木造2階建であり、[St, Ko]が木造平家建、[Sm]がRC造2階建である。

世帯主の職業については、図工の教師[Si]、アパレルのデザイン[St, Uk]、家具職人[Sz]、版画職人[Ni]とものづくりに関わる例がみ

られるが、建築や不動産に携わる者はいない。

2.2 物件探しから購入に至る経緯

居住地の変遷をみると3つの入居経緯が確認された。1つ目は地元の塩屋で物件購入し住み替える「地元住替型」、2つ目は物件購入

Table1 Case Summary / 表1 事例概要

Case name / 事例名	Si	St	Sz	Wk
Date of Contract / 契約時期 Move in / 入居時期	2013 2013	Aug. 2013 Sep. 2014	Mar. 2009 Mar. 2009	Aug. 2016 June 2017
History of moving in / 入居経緯	Immigration 移住	Immigration 移住	Moving after Immigration 移住後住替	Immigration 移住
Outline of house / 建物概要	Detached house・Own	Detached house・Own	Detached house・Own	Detached house・Own
Usage of house / 利用用途	Residence	Residence, Atelier	Residence, Atelier, Music School	Residence
Household Composition / 世帯構成	Couple	1 parent and 2 children	2 parent and 2 children	2 parent and 2 children
Renovation work Period / 施工期間	5years (Mar. 2014-Mar. 2019)	4months (Aug. -Nov. 2013)	5years (Mar. 2009-2014)	6months (Jan. -June 2017)
Renovated by Building contractor / 工務店施工	None	Equipment, Wood Deck 設備、ウッドデッキ	Equipment (Kitchen) 設備 (キッチン)	Floor plan, Exterior, Interior, Equipment 間取り・外装・内装・設備
Renovated by Residence / 居住者施工	Floor plan, Interior, Equipment 間取り・内装・設備	Interior (Wall) 内装 (壁)	Interior (Wall・Ceiling) 内装 (壁・天井)	None/なし
平面図 / Plan				
Legend / 凡例	<div>Renovated by building contractor 工務店施工部分</div> <div>Renovated by building contractor and resident 工務店・居住者共同施工部分</div> <div>Renovated by resident 居住者施工部分</div> <div>Not Renovated 改修未実施部分</div>			
Scale / 縮尺	1 2 4 7 10m			
Sk	Ni	Uk	Sm	Ko
Sep. 2017 Dec. 2018	Nov. 2016 Dec. 2016	2017 May 2018	Nov. 2018 Mar. 2019	Dec. 2017 Dec. 2019
Moving in the local area 地元住替	Moving after Immigration 移住後住替	Moving after Immigration 移住後住替	Moving after Immigration 移住後住替	Moving after Immigration 移住後住替
Detached house・Own	Detached house・Own	Detached house・Own	Detached house・Own	Detached house・Own
Residence	Residence, Atelier	Residence, Atelier	Residence	Residence
2 parent and 3 children	1 person	2 parent and 2 children	2 parent and 2 children	2 parent and 2 children
3months (Oct. -Dec. 2018)	1month (Dec. 2016)	5months (Jan. -May 2018)	3months (Dec. 2018-Feb. 2019)	11months (Dec. 2018-Oct. 2019)
Floor plan, Interior, Equipment 間取り・内装・設備	Equipment (Toilet bowl) 設備 (便所)	Floor plan, Exterior, Interior, Equipment 間取り・外装・内装・設備	Floor plan, Interior, Equipment 間取り・内装・設備	Floor plan, Exterior, Interior, Equipment 間取り・外装・内装・設備
None なし	Interior (Floor, Wall, Ceiling) 内装 (床・壁・天井)	Floor plan, Interior, Wood Deck 間取り・内装・ウッドデッキ	Interior (Wall) 内装 (壁)	Floor plan, Interior, 間取り・内装

とともに他府県から移り住む「移住型」、3 つ目は他府県から移住して塩屋に一定期間賃貸で住み、その後物件購入とともに住み替える「移住後住替型」である。

「地元住替型」は 1 例であり、塩屋出身の〔Sk〕は家族の成長や以前の賃貸住宅の設備機能不足を理由に地域で生活しながら近隣の物件探しを行った。

「移住型」の 3 事例では、塩屋出身で U ターンの〔St〕や仕事や趣味活動で塩屋に何度も来たことがあった〔Si,Wk〕は、塩屋を気に入り移住を決め、土地勘があり知人が多少いる状態で物件探しを行った。

「移住後住替型」は 5 事例でみられ、賃貸に住みながら希望条件に合う住宅を時間をかけて探しており、賃貸期間は〔Uk〕が 1 年、〔Sz, Ni〕が 2 年、〔Sm〕が 5 年、〔Ko〕が 9 年と長短ある。家族の増加・成長や持ち家が欲しかったなど理由は事例ごとに異なるが、塩屋を気に入り長く住みたいと考えて物件探しを行う点が共通する。

2.3 リノベーションの方法と内容

一般的に新築では専門家が設計から施工まですべてを行うが、リノベでは居住者がプロセスに様々に関与することがある。

施工の主体については、工務店単独が〔Wk, Sk〕、居住者単独が〔Si〕、両者で行うものが〔St, Sz, Ni, Uk, Sm, Ko〕と、7 事例で施工を専門家に全て任せるのではなく、部分的にでも居住者が参加する。居住者施工の動機は、施工費を下げる狙い、自分で施工してみたい好奇心や自らの知識・技術を発揮したい意欲があり、他者の力を借りて施工を行う。

施工の内容は、工務店単独の場合、間取りや内外装、設備と住宅全体を対象とする。両者で行う場合、居住者施工は壁や天井の塗装といった比較的取り組みやすいとしつつ、〔Si, Uk, Ko〕では壁の撤去・新設による間取りの変更や設備の更新と大掛かりな内容も含まれる。施工を手がける工務店は、3 事例〔Wk, Sk, Ko〕が〔Hk〕、2 事例〔Sz, Sm〕が〔Sb〕と共通しており、〔Sz〕と〔Sm〕の造り付けキッチンがデザインが類似し、〔Sk〕と〔Ko〕の床材は安価でもデザイン性のある同素材を用いる。塩屋では施主と協働施工する工務店が存在することで、居住者がリノベに関わりやすい状況がつけられている。

施工の期間は、施工内容が大規模なもの、居住者施工が多いもので長い。〔Si, Sz〕は居住しながら徐々に施工を進め、期間が特に長い。

3. リノベーションを通じた繋がりの特徴

本研究で述べるリノベを通じた繋がりとは、自邸のリノベ前・中・後において形成されるリノベの計画・設計・施工に関連・派生するリノベ当事者と他者との結びつきを指す。そのうち工務店等に仕事として依頼する有償の繋がりには除外する。

リノベのどのような要素が媒介となり人と人を繋ぐのかを考察するため、繋がり の種類を自邸に関わる「相談」「見学」「支援」「紹介」「近隣関係」と、自邸からの「派生」に分類した(Table2)。また種類ごとの広がりを示すため、繋がり の種類に人数を掛けた値を「繋がり人数」と表現する。繋がり人数は、一つのリノベ事例において、同一人物が「相談」に複数回関わっても 1 人とカウントし、また、同様に「見学」に一度でも関わったら 1 人、「支援」に関わったら 1 人…というように、関わった種類別に 1 人とカウントした。そのため、各事例の種類別の繋がり人数を示す Table3、4、5 の Total に示す延べ人数には、重複する人物が含まれる。なお、本章で〔 〕内に示す事例数は、

Table3、4、5 において種類別の繋がり人数が 1 以上の事例の数である。

3.1 リノベーション実施に至るまでの繋がり（リノベ前）

リノベ前における繋がり の種類と数を把握し(Table3)、繋がり の実態と特徴を明らかにするとともに、繋がり 形成を可能にした要因を考察する。

●相談：リノベ前にみられる相談では、リノベ当事者は不動産や建築の専門家だけでなく地域住民に相談する[9 事例]。不動産業者や工務店には、空き家の流通状況やリノベの方法などについて相談を行う。対してリノベ経験者をはじめとする地域住民には、信頼できる不動産業者はどこか、希望にあった物件をどのように見つけるか、流通していない空き家を購入する方法はないか、空き家周辺の近隣関係は良好か、業者から提示された物件価格が相場に対して高すぎないか、改修の計画はどのように考えられそうか、改修費用はどの程度必要になるかなど、構想段階から含めて些細なことから専門知識を要するものまで多様な内容の相談を活発に行う。塩屋での居住希望者が増え流通空き家が限られる近年では、賃貸に住みながら物件探しを行う事例で日頃から周囲に物件探しをしていることを伝えるなど、身近な地域住民に相談する傾向が顕著である。

リノベ当事者が専門家ではなく地域住民に相談できる理由には、次の 3 つが考えられる。

①リノベ経験者には、自邸リノベの費用対効果の良さやこだわり、苦労話など自身の経験談を話したいというリノベを他者に聞く気持ちがある。

②誰もが利用できる寄り合いの場として旧グッゲンハイム邸があり、イベントが頻繁に開催され地域内外からの認知度が高く、気軽に訪問できる。その管理人である〔Mo〕は、8 事例のリノベ前に登場し、リノベ経験者として物件探しや相談にのり、自邸を見せ、不動産業者を紹介するなど、多様な繋がり を形成する役割を果たしており、①の特徴を有していると言える。すなわち、リノベについての会話や相談をできるハードとソフトの環境が整っている。

Table2 Types of connections through renovation
表2 リノベーションを通じた繋がり の種類

Consultation/相談	Introduction / 紹介
• Searching for House 物件探しの相談	• Architect/Building Constructor/ Real Estate Agency 設計者/工務店/不動産業者の紹介
• Renovation Planning 改修計画の相談	• Land Owner/Management Company 建物所有者/管理者の紹介
• How to Renovation 施工の相談	• People whose house renovated リノベ実施者や事例の紹介
• Housing Maintenance 建物補修・維持管理の相談	• People who Help Renovation Work 施工を手伝ってくれる人物の紹介
Vist / 見学	Neighborhood / 近隣関係
• Vist Renovated house リノベ住宅の見学	• Renovation Work's Greeting 工事の挨拶
• Vist house under Renovating 施工の見学、見学者の付き添い	• Greeting during Renovation Work 施工中の声かけ
• Holding and participate open houses 竣工お披露目会の開催・参加	• Talk about History of House 建物の歴史やリノベについて話す
Support / 支援	Derivation / 派生
• Accompany for Private View 物件内覧の同行	• Sharing information about House 空き家や解体物件の情報共有
• Collaborate Planning and Design 計画・設計の協働	• Utilization of stock 地域の建築や空間ストックの活用
• Help with Renovation Work 施工の手伝い	• Participate in town development activity まちづくり活動への参加
• Lend and Borrow Tools 工具の貸し借り	• Daily communication 生活上の付き合い
• Providing Materials 資材の提供(建材、建具等)	

そのほかにも、レンタルスペースやギャラリーを備えるカフェ J では、セレクト商品の販売会を開催するなど、塩屋のママ友が未就学児を連れて気兼ねなく集まれる場所と機会がある。また、リノベ経験者や地域事情に詳しい人物が集まる飲食店 A などもあり、溜まり場となるカフェや店舗が地域のなかに存在する。

③旧グッゲンハイム邸は、文化・芸術・趣味活動などの多様なイベントを通して年齢、性別や新旧住民を問わず人を繋ぐ役割を果たしている。上記②の場合があるので、地域のリノベ経験者と、子育て[Uk, Sm]、音楽などの趣味活動[Sz, Si]、仕事[Wk, Ni, Uk]、まちづくりイベント[Ni, Ko]など日常生活を通して知り合う環境が形成されている。

以上の相談を契機として見学や紹介などの繋がりも生じる。

- 見学**：リノベ当事者は、未経験の行為に対して地域内外のリノベ住宅を見学し、自邸の参考にする[9 事例]。

閉鎖的になりがちな住宅を見学できるのは、リノベ経験者が、リノベ住宅見学会で住宅を一般公開すること、あるいは日常生活や紹介で繋がりのできたことでリノベ当事者に対して自邸を気軽に見せる場合などである。このように見学を受け入れ、自邸を他者に開くことの背景には、リノベ経験者が自邸やリノベへの自信と自慢の気持ちを持有することがある。自慢の対象は、リノベでは住宅そのものの出来栄に加えてリノベのプロセスや施工の面白さ、新旧組み合わせなどによる素材・仕上げの妙など、居住環境全てにまで広がる。また自慢するだけでなく、他者と共有したいという気持ちが、リノベ経験者の住宅の見学を容易にしている。

これらのことが活発な見学を可能にする。

- 支援**：物件内覧時に知人のリノベ経験者や建築・不動産の専門家に同行してもらう支援[Ko, Uk, Sz, Ni, Sk]、リノベ経験者などから改修計画や工事に関する知識・技術を教わる支援[Ko, Sz, Sm, Ni, Sk]やリノベに必要な資材を提供してもらう支援[St]をリノベ当事者は受ける(6 事例)。また支援者として知人宅のリノベを手伝い、自邸リノベの参考にすることもみられる。リノベの経験者や専門家が周囲に存在することが、このような支援を可能にする。
 - 紹介**：リノベ当事者は、相談した人物から相談内容に適した人物(リノベ経験者、建物所有者など)や企業(不動産業者、工務店など)などを紹介されることで繋がりが発展する[7 事例]。紹介された人物や企業から次の紹介が生じるという連鎖もみられる。
- 物件探し、不動産売買、近隣関係、改修計画などリノベ実施までに検討すべき課題が多様であるという空き家リノベの特徴が、

各分野に詳しい人物への紹介を促す。リノベ経験者が仲間意識をもって知人のリノベ経験者を紹介するような、リノベの仲間を引き寄せる効果が伺える。

- 近隣関係**：改修工事にともなう騒音や搬出入などへの配慮から近隣挨拶がみられ、居住開始前に近隣住民と顔見知りになる[8 事例]。[Uk]は自邸に接続する幅 2m 程度の狭隘道路を複数の住宅で共有する立地特性から、道路に関係する全ての住民に挨拶してリノベの実施を説明しており、繋がり人数が多い。またこうした工事説明で繋がった近隣住民と日常会話する関係が形成される。[Uk]と[St]では以前の所有者や近隣住民と建物の歴史や思い出の話しをするという既存住宅の活用にも固有の繋がりがみられる。

- 派生**：塩屋に住みながら物件探しを行った[Ko, Uk, Sm, Ni, Sk]は、同じように物件探し中あるいはリノベに興味のある友人・知人やリノベ経験者などと、物件探し目的ではなく日常会話で空き家やリノベについて情報や意見を交換することで繋がりを形成した。

リノベ前に塩屋のまちづくりに関わっていた[Ko, Ni]は、まち歩き、塩屋の歴史や風景を紹介する本づくり、地図づくりといった塩屋の特徴を発掘・発信する活動を通して魅力ある空き家が多数存在することに気づき、またリノベ経験者と繋がった。この繋がりを背景に[Ko]は、リノベ住宅を見て回りたいと前述の見学会を開催し、そのことがリノベ経験者と他者を繋ぐ契機となった。

[Sm]は、後述する[Si]が始めた共同畑を利用したことで[Si]と繋がってリノベ住宅に関心をもち、自邸リノベに向かう。

- リノベ前のまとめ**：以上から、リノベ前は物件の選定や売買など 1 つ 1 つ情報を得て確認していかなければならず手間が掛かるという特徴に対して、相談、見学、支援、紹介、近隣関係の繋がりを形成してリノベ当事者は自邸に向き合う。また派生によって自邸のリノベにフィードバックされるような繋がりを形成する。

Table3 の繋がり人数から、相談や見学の繋がりは、延べ 60 人・42 人と最も多く形成されやすい。リノベ経験者が自邸リノベについて話したい・自慢したいことから生じる他者に開く気持ちを有することや、地域に気軽に集まれる溜まり場の存在が、日常・非日常を通したリノベの繋がりが形成を促すと言える。

3.2 改修工事を通した繋がり(リノベ中)

盛んに行われる居住者施工を中心に工務店施工においても施工に関わる繋がりが生じる。リノベ中における繋がりの種類と数を把握し(Table4)、繋がりの実態と特徴を明らかにするとともに、繋がりが形成を可能にした要因を考察する。

- 見学**：リノベ当事者は、知人等からの紹介や誘いを受けて他者のリノベがどのようなものか知りたいという好奇心や自邸の参考にしたい・比較したい心理などから、リノベされた住宅を見学し、自邸のための実践的知識を得る[9 事例]。逆に、自邸の施工現場の見学を受け入れることから、知人・友人、近隣住民、見学者などとも多様に繋がる。施工現場を見せてもらいたいと知人が現場見学会を企画・開催した[Ko]は、繋がりが特に多い。このような見学の経験を通して、住宅を他者に見せる素地ができていく。
- 支援**：リノベ中に当事者は、計画・設計、材料選び、資材の調達や搬入、工具の調達、解体や施工など多面的な支援を得ることで、リノベを実現する[7 事例]。施工では、壁のペンキ塗装など比較的簡易なものから屋根の葺き替えや土間づくりなど大掛かりなも

Table3 Number of people by type of connection before the renovation

表3 リノベ前における種類別の繋がり人数

	Ko	Uk	Sz	Si	St	Wk	Sm	Ni	Sk	Total
Consultation 相談	23	6	9	1	1	6	7	3	4	60
Vist 見学	10	3	2	4	2	5	10	3	3	42
Support 支援	4	3	3	0	1	0	0	2	1	14
Introduction 紹介	3	3	0	1	1	1	0	1	1	11
Neighborhood 近隣関係	4	16	2	1	4	6	0	4	4	41
Derivation 派生	10	1	0	0	0	1	1	2	3	18

のまで幅広く手伝ってもらふ。資材の提供では、不要なものや解体予定の住宅から出た木材、タイル、建具、バスタブなどを譲り受ける。資材関連ではそのほか、資材の運搬に必要なトラックを借りる、人手を要する資材搬出入を手伝ってもらうこともある。施工に必要なドライバーなどの小型で低廉な工具は自前で用意し、コンクリートミキサーやはつり機など短期間だけ必要な電動工具は借りる例がみられる。[Uk, Si]は、施工中に知人の建築家に適宜助言を求め、ときには設計図を描いてもらうなどの支援を受けながら施工を進める。

支援者がどのような経緯で支援したか整理すると、①声かけや相談から友人・知人が支援するもの、②本人や人伝てでリノベの話聞いた人物が好奇心から支援するもの、③SNSでの施工の手伝い募集で知り合った人物が支援するもの、④専門的な知識や技術が必要な困りごとを知人等に相談し紹介してもらった人物が支援するもの、⑤イベントや居酒屋など日常生活で偶然知り合った人物がリノベに興味を持ち支援するもの、など幅広い支援の経緯がある。支援を募る場合、資材の運搬など人海戦術が必要な場合は①や③、資材や工具が必要な場合は③、希望する造作などリノベアイデアを実現する方法を得るためには④など、計画や施工の内容に応じて方法が異なる。

- 相談、紹介**：居住者施工では解体、床・壁・天井・家具などの造作、塗装、屋根、設備など多様な内容と部位の施工に取り組む際に不明な点や困難な点が多くあり、リノベ当事者は、その都度建築家、工務店、リノベ経験者など施工に詳しい人物へ相談する[9事例]。相談内容によってはより詳しい人物や施工を手伝ってくれる人物の紹介も行われる[3事例]。改修工事の専門分化という特徴が多く的人物との繋がり形成を促す。
- 近隣関係**：近隣住民から施工中に声をかけられて近況について会話を[5事例]。人によっては見学に発展することもあり、居住者の施工への関わりが入居前からの近隣との関係づくりを促す。
- 派生**：[Si]は、未管理で放置されていた隣地を所有者と交渉して無料で借り受け、開墾し、地域住民も使える無農薬野菜用の共同畑として管理する。農業への関心から畑にきた人物がリノベを手伝うようになる連鎖関係もみられる。[Sz]は、リノベに関心のある仲間とリノベに使える材料やアイデア、空き家情報などを共有する。この2事例は、長期間にわたり徐々にリノベを進めることから地域の空き家や住宅リノベにも関心が広がる。一方でその他7事例では、リノベ中は自邸に集中して仕上げる態度が伺える。

Table4 Number of people by type of connection under the renovation

表4 リノベ中における種類別の繋がり人数

	Ko	Uk	Sz	Si	St	Wk	Sm	Ni	Sk	Total
Consultation 相談	1	11	3	10	2	1	1	1	1	31
Vist 見学	42	4	10	4	1	18	0	4	2	85
Support 支援	5	1	10	34	1	0	7	4	0	62
Introduction 紹介	0	3	0	6	0	0	1	0	0	10
Neighborhood 近隣関係	4	3	1	0	3	0	0	2	0	13
Derivation 派生	0	0	2	5	0	0	0	0	0	7

- リノベ中のまとめ**：リノベ中には、居住者施工を含む含まないに
よらず、支援や見学を中心に繋がり形成される。その根底には、
見たい見せたい願望、施工に関わってみたいというリノベへの好
奇心や面白さ、素人でも何らかの作業ができる施工の関わりやす
さ、自分で住まいをつくる行為への共感がある。

Table4の繋がり人数から、見学や支援の繋がり、延べ85人・62人と最も多く形成される。加えて、大掛かりな居住者施工を行う[Uk, Si]では相談の繋がり11人・10人と多くみられ、居住者施工はリノベ中の繋がりを促すと言える。

3.3 リノベーションを経験した後の繋がり（リノベ後）

リノベ後における見学、相談、紹介、支援はリノベの当事者ではなく、今度は他者が受ける繋がりである。リノベ後における繋がり
の種類と数を把握し(Table5)、繋がりの実態と特徴を明らかにすると
ともに、繋がり形成を可能にした要因を考察する。

- 見学、相談、紹介**：リノベ当事者は、見学会や紹介による住宅見
学を気軽に受け入れ、また物件購入やリノベなどに関する相談に
のる[9事例]。その際、リノベを行った工務店を紹介してほしい
とお願いされることなどから、リノベを通して築いた人脈を駆使
して工務店、リノベ経験者、地域住民などを紹介する[7事例]。

自らの経験を物件購入費や改修費も含めてオープンにする例も
複数みられる。一般には分かりにくいリノベのプロセスとその成
果が公開されることで、リノベで希望の住宅を作り上げられる期
待感や工夫次第で物件購入・施工の費用を抑えられるかもしれな
いとの見通しなどから、空き家の購入・リノベへの意欲が喚起さ
れる。

リノベ後の見学、相談、紹介の受け入れは、自身の経験を背景
としてリノベに対する共感や仲間意識、経験者として教えたい欲
求、自慢の気持ちなどが混ざり合って行われる。このことは、一
般的には閉鎖的になりがちな住宅を地域に開き、リノベ希望者や
地域住民の気軽な出入りを可能にする。

- 支援**：友人・知人や相談を受けた人物などに対して、リノベ経験
者として物件内覧に同行する、計画や施工のアドバイス・手伝い
をする、余った資材を提供するといった支援を行う[9事例]。例
えば[Si]は、よく行く店舗の雨漏り補修を行う。[Ko]は、平屋の
自邸に増築した海を望むロフトを見学して気に入る真似しようと
計画する知人に対して、知人宅が3階であることから近隣の生活
環境や景観を損ねる危険性があることを伝え、再考を促す。支援
では、自邸のリノベで得た知識や技術を活かして他者のリノベの

Table5 Number of people by type of connection after the renovation

表5 リノベ後における種類別の繋がり人数

	Ko	Uk	Sz	Si	St	Wk	Sm	Ni	Sk	Total
Consultation 相談	23	18	7	30	3	16	7	2	3	109
Vist 見学	57	33	34	31	51	42	33	37	34	352
Support 支援	1	5	5	20	1	3	1	1	1	38
Introduction 紹介	33	5	2	12	0	12	1	0	3	68
Neighborhood 近隣関係	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Derivation 派生	12	14	9	30	6	22	21	10	6	130

質を高めようとする意識や、地域の居場所や環境を維持・改善する意識が読み取れる。

- 派生：リノベ後における派生の繋がりは、空き家に関わる活動、地域生活・新旧コミュニティ、まちづくりの3つにまとめられる。
①空き家に関わる活動：全ての事例で自邸のリノベを通して空き家に興味をもち、普段から目につき気になるなど、空き家探しが日常になっている。さらに空き家や解体物件の最新状況、材料提供など様々な情報を知人らと共有する。

具体的には、次のような情報交換が行われる。i)地域の溜まり場や地域行事で友人・知人と出会い空き家活用や地域活動について会話する〔Sk, Wk, Uk, Ko〕、ii)子育て世帯には賃貸から持ち家への住替希望者や自宅リノベ希望者が多く、親同士の会話でよく話題になる〔Sk, Wk, Uk, Sm〕、iii)自治会の会合や近隣住民との会話で居住地域の空き家問題が話題になり情報交換する〔Ni, Sm〕、iv)周囲からリノベ当事者と認識され材料提供や空き家情報もたらされる〔Si〕、v)多くの地域住民が入る旧グッゲンハイム邸のメーリングリストに多様な情報(地域イベント、料理のお裾分け、資材や家財の譲渡、空き家の状況、工具を貸してほしい・作業を手伝ってほしいなどの協力依頼など)が発信・共有される〔Wk, Ko〕。

以上のように、地域では空き家やリノベの情報交換が日常会話における話題の1つになっている。そしてその発展として、〔Sm〕は居住地域の空き家の位置を把握し、情報を周囲に流して入居者を集める私的活動を行う。〔Sk〕は「あそこの家空くんかなとか、あそこのおばあちゃん最近見ないな」と見守りの意識が芽生える。メーリングリストを利用して流通前の空き家情報を発信し、若い入居者希望者を自主的に募集する動きもある〔Wk〕。こうした活動や意識の背景には、自らの暮らす地域の問題に関わろうとする当事者意識が読み取れる。

- ②地域生活・新旧コミュニティ：地域生活について、〔Si〕は自邸リノベを支援してくれた地域住民Y氏の生活面での手伝い(親族の遺品整理や家の片付けなど)、逆に仕事がない時期にはY氏から仕事を斡旋してもらうなど、相互扶助の関係が築かれている。普段からの、近隣住民との食材のお裾分け〔Ko, Uk〕、リノベ仲間との不要な家具や冷蔵庫などモノに関する情報共有〔Ko, Wk〕や生活上の手伝い〔Si〕など、日常的で良好な近隣関係、リノベ仲間の親密な付き合いにつながっている。

新旧コミュニティについて、移住者がはじめた活動に対して、計画当初旧住民は否定的だったものがいざ始まると面白さがわかり協力的になる〔Sz〕、といった新旧住民の理解の深まりがみられる。また、旧来のコミュニティが持つ駅前開発など拡大・開発的な考え方への理解は示し、旧住民とともに対話的に地域づくりを進める意識も伺える〔Wk, Si, Mo, Ko〕。

- ③まちづくり：〔Sk〕は、まちづくり活動にリノベ前から参加していたが、リノベ後には参加するだけでなく、見学会の受け入れ等で以前より協力的に関わるようになるなど、リノベ前後でまちづくりへの関わり方に変化が生じることが読み取れる。また、自邸の環境整備が完了すれば、リノベで繋がった人物が参加・開催する活動に関わり、また自主的活動を展開する。

具体的には次のようなことがみられる。〔Si〕は、衣類を廃棄せ

ず地域内で循環できるように古着店を開業しようと、自邸での経験や人脈を活かして空き店舗をリノベしている。また〔Si〕は、塩屋まちづくり推進会に加入し、市営住宅跡の広大な敷地活用する活動を率先するなど精力的に地域活動を行う。これらの活動には〔Ni, Mo, Sm〕を含め地域住民も協力的に関わる。〔Ko〕は、アート活動を行うシオヤプロジェクトでまち歩きイベントやアートワークショップを開催し、またネットワーク化されたリノベ経験者らの自邸を見せ合おうと見学会を企画した。こうした直接的活動ではなくとも、地域への貢献意識があることが伺え、地域活動に積極的に協力する〔Sk, St, Uk〕。

このように、リノベ当事者が既存資源のリノベと活用を展開し、地域住民がそれに反応し関わるようになる。そのときまちづくりは、自らの生活を豊かにする活動として位置付けられる。

- リノベ後のまとめ：リノベ後には、全ての事例が自邸での経験を伝える側になり、他者との繋がりを導きリノベを展開させる水先案内人となる。その際、見聞きたものを単に繰り返すのではなく、自身の経験を加味して発展させることがリノベ後の繋がりの特徴である。

また、Table5のリノベ後の繋がり人数から、リノベ後の繋がり、リノベ前・中に比して数が多く、特に見学(延べ352人)、派生(延べ130人)、相談(延べ109人)などの繋がりが活発に形成され、新たなリノベの実施を促す特徴があると考えられる。

4. リノベーションを通じた繋がりの特徴と要因

本章では個々の事例に着目して繋がりの特徴と変化の要因を考察する。まず各事例の特徴をリノベ前中後の繋がり人数の変化と繋がりの継続性から定量的・定性的にみる。つぎにリノベの取り組み方の違いから、繋がりの変化に与える要因をみる。どのような条件でリノベを進めていけば繋がりが変化するかを分析する。

4.1 繋がりの量的変化

リノベ前中後における種類別の繋がり人数の変遷をFig.1に示す。まず前中後でのそれぞれの繋がり人数をみると、リノベ前については差が大きい。繋がりの少ない〔Si, St〕は予め地域に居住しない「移住型」のために事前の相談がほとんどなく、その他7事例では相談がみられる。リノベ前に予め地域に居住し地域に馴染むことが、紹介や見学の契機となる相談を可能とし、繋がり形成を促す要因となる。リノベ後は、繋がりが全ての事例でリノベ前から大幅に増加する特徴がある。それは見学による影響が大きく、見学を気軽に受け入れる意識が繋がり形成を促す要因である。〔Si, Sz, Ko, Wk, Uk〕では見学や相談の受け入れ、支援と紹介の実施が満遍なくみられ、自邸リノベの経験を共有・発信する意識が繋がりの形成を促す。またリノベ後に全事例で派生の繋がりが生じることも特徴的である。

つぎに繋がり人数の変遷をみると、リノベ前に比べてリノベ中に減少するか変化しない後増型〔Ko, Wk, Uk, Sm, St, Ni, Sk〕とリノベ中に増加する漸増型〔Si, Sz〕に分類できる。後増型では、繋がりの種類が見学や施工に直接関わるものに絞られるためリノベの前より中に少なくなる。それに対して漸増型は、リノベの計画と施工のほとんど全てに居住者が関わるために前を上回る多くの支援を受け、施工期間が長い。そのことが繋がりを増加させる。

4.2 繋がりの継続性

リノベで繋がった人物と前中後のどの段階で繋がりがあったのかを示したものが Table6 であり、9 事例で延べ 694 人の繋がりを確認できる。人数の算出方法として、[Mo] のように複数の事例に関わる人物は各事例で 1 人とカウントした。そのため、694 人には重複する人物が含まれる。

リノベが完了した後もリノベに関わる繋がりが継続・創出されるかを確認するため、リノベ後に繋がりがある者（リノベ前中後継続、リノベ中後継続、リノベ前後断続、リノベ後のみ）とない者（リノベ前中継続、リノベ前のみ、リノベ中のみ）に分けて繋がりの特徴や形成要因を考察する。

Table6 Number of people connected by case in terms of continuity
表6 継続性からみた事例別の繋がり人数

	Ko	Sz	Wk	Uk	Ni	Si	Sm	Sk	St	Total
Before, Under and After Reno. リノベ前中後 継続の人数	13 9.7%	5 8.6%	2 2.1%	5 6.2%	2 3.7%	1 0.9%	2 3.4%	2 4.8%	1 1.6%	33 4.8%
Under and After Reno. リノベ中後 継続の人数	0 0.0%	3 5.2%	1 1.1%	6 7.4%	0 0.0%	29 26.1%	5 8.5%	1 2.4%	0 0.0%	45 6.5%
Before and After Reno. リノベ前後 断続の人数	6 4.5%	0 0.0%	3 3.2%	3 3.7%	1 1.9%	0 0.0%	4 6.8%	4 9.5%	3 4.9%	24 3.5%
After Reno. リノベ後のみの人数	72 53.7%	33 56.9%	64 68.1%	48 59.3%	40 74.1%	62 55.9%	40 67.8%	31 73.8%	52 85.2%	442 63.8%
Before and Under Reno. リノベ前中 継続の人数	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 3.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.6%	3 0.6%
Before Reno. リノベ前のみ的人数	10 7.5%	8 13.8%	8 8.5%	15 18.5%	5 9.3%	4 3.6%	6 10.2%	4 9.5%	1 1.6%	61 8.8%
Under Reno. リノベ中のみ的人数	33 24.6%	9 15.5%	16 17.0%	4 4.9%	4 7.4%	15 13.5%	2 3.4%	0 0.0%	3 4.9%	86 12.1%
Total / 合計	134	58	94	81	54	111	59	42	61	694
Total including after renovation work リノベ後に繋がりのある人数	91 67.9%	41 70.7%	70 74.5%	62 76.5%	43 79.6%	92 82.9%	51 86.4%	38 90.5%	56 91.8%	544 78.4%
Total excluding after renovation work リノベ後に繋がりのない人数	43 32.1%	17 29.3%	24 25.5%	19 23.5%	11 20.4%	19 17.1%	8 13.6%	4 9.5%	5 8.2%	150 21.6%

Fig. 2 Features of Emigration type and relocated after emigration type in before renovation

図2 リノベ前における移住型 / 移住後住替型の特徴

Table7 Number of people connected by type in terms of continuity
表7 継続性からみた種類別の繋がり人数

	Consultation 相談			Visit 見学			Support 支援			Introduction 紹介			Neighborhood 近隣関係			Derivation 派生		
	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後
Before, Under and After Reno. リノベ前中後 継続 (33)	26	11	10	14	27	19	9	7	4	9	3	3	9	9	0	13	2	25
Before and Under Reno. リノベ前中 継続 (3)	1	1		0	1		0	1		1	0		1	1		0	0	
Under and After Reno. リノベ中後 継続 (45)		28	8		5	3		33	13		6	5		1	0		5	38
Before and After Reno. リノベ前後 断続 (24)	15		6	11		7	4		2	1		6	5		1	6		20
Before Reno. リノベ前のみ (61)	19			17			1			1			26			0		
Under Reno. リノベ中のみ (86)		6			52			25			1			2			0	
After Reno. リノベ後のみ (442)			85			323			19			54			0			47

Before renovation work
/ リノベ実施前(前)
Under renovation work
/ リノベ実施中(中)
After renovation work
/ リノベ実施後(後)
【M】:Migration
/ 移住型
【ML】:Moving in the Local Area
/ 地元住替型
【MM】:Moving after Migration
/ 移住後住替型
(R):Resident/居住者
(BC):Building Constructor
/ 工務店

Fig. 1 Number of people connected by type before, under, and after renovation

図1 リノベ前中後における種類別の繋がり人数

まずリノベ後に繋がりがある者は全体で 544 人(78.4%)と大半を占める。特にリノベ後のみは 442 人(63.8%)と全ての事例に共通して最も多い。継続性からみた種類別の繋がりを示す Table7 をみると、リノベ後のみでは見学や相談、紹介が多く、自邸リノベで培われたノウハウを求めて来る人々との新たな繋がりがリノベ後に多く生じるという特徴が読み取れる。また、リノベ前中後継続が 33 人(4.8%)、リノベ前後断続が 24 人(3.5%)、リノベ中後継続が 45 人(6.5%)と継続的な繋がりが存在することが特徴的である。Table7 よりリノベ前中後継続では、リノベ前にリノベの経験者などに当事者が相談し、リノベ中にその相談相手が気になり見学に来て、リノベ後には自邸から派生して情報交換や互いの活動に関わる、というように繋がりは継続しつつ変化する。またリノベ中後継続では、リノベ中に知人や紹介などで新たに知り合った人物から支援を受け、その支援者と情報交換や生活などの派生へといった繋がりが変化する。リノベ前後継続は、前中後継続と同様の前後の傾向が読み取れる。これらから、最初は自邸のリノベに関わるものであったのが、リノベを終えた後には空き家の情報交換やまちづくり活動の実施など自邸から派生して地域に展開する。その要因を探るために Table6 の個別事例をみると、リノベ前中後継続が多い[Ko]ではリノベ前に相談や見学など複数種類で深く繋がったリノベ経験者や近隣配慮から繋がった近隣住民と、リノベ中に現場見学を通して関係が続き、竣工後には住宅に招き、そして派生の繋がりが生じる。そのため住宅を見せ合い、招く開かれた住宅や施工への考え方が繋がりを継続する要因であると考えられる。また、リノベ中後継続が多い[Si]では、リノベ中に居住者施工の手伝いなど支援で繋がった者と生活面でも助け合う関係が継続しており、情報共有などにも派生する。そのため支援を得ながらリノベの当事者が施工することは、繋がりを継続する要因であると考えられる。

次にリノベ後を含まないものは、リノベ前のみが 61 人(8.8%)、リノベ中のみが 86 人(12.1%)、リノベ前中のみ継続が 3 人(0.6%)と、計 150 人(21.6%)である。Table7 および Table6[Ko]より、特にリノベ中に見学で繋がる者との関係が継続しにくく、そのほとんどは 1 対 1 ではなく多数が参加する見学会の参加者である。そのため見学会を行うだけでは継続的な繋がりは増加しないと言える。

4.3 繋がりに影響を与えるリノベの要因

入居経緯と施工主体の視点から繋がりの特徴を考察し、繋がりに影響を与えるリノベの要因を分析する。

(1) 入居経緯からみる繋がりが

現住宅に至る居住地の変遷についての 3 分類(移住型、移住後住替型、地元住替型)ごとにリノベ前の繋がりの特徴をみる。

【移住型[Si, St, Wk]】: 物件探しを始める前に[Si]は趣味の音楽活動、[Wk]は仕事で何度も塩谷を訪れて土地勘があり、旧グッゲンハイム邸の管理人[Mo]と知り合っていた。[St]は地元が塩谷の U ターンであり土地勘があった。[Si]は[Mo]に不動産業者を紹介してもらい(Fig.2)、[St, Wk]は独自に不動産仲介のサイトや店舗を利用しに行く。いずれもリノベ前に不便さを感じていない。

【地元住替型[Sk]】: 地元で住み替える[Sk]は、身近な友人や知人に相談し、見学もしながら時間をかけて自力で物件探しを行う。リノベは以前から知っていた工務店に依頼し、計画から施工までを一任する。

【移住後住替型[Sz, Ni, Uk, Ko, Sm]】: 他地域から移住した賃貸物件での生活を通して知り合ったリノベ経験者やリノベに関心のある地域住民と相談し、見学を行い、紹介を受けながら時間をかけて物件探しを行い、リノベに至る(Fig.2)。

Fig.1 よりリノベ前の繋がり人数は、移住型(平均 11.7 人)よりも地元住替型(16 人)や移住後住替型(平均 27 人)で多い。地元住替型や移住後住替型では、事前に住んでいたことで地域に馴染み、リノベの繋がりを形成できた。その一方で、繋がりが少ない移住型でも、土地勘があったことで地域に繋がりをつくりやすくなっていた。移住の場合、事前に地域に馴染むことや土地勘があることは、リノベ前の繋がりを形成する上で重要と言える。

(2) 施工の主体からみる繋がりが

施工の主体は工務店単独[Wk, Sk]、居住者単独[Si]と両者混合[他 6 事例]の 3 タイプがあり、リノベ中の繋がりにタイプ別の特徴が読み取れる(Fig.1・Table4)。

「工務店単独」では見学の繋がりにほとんど絞られる[Wk(18 人)]か、ごく少数[Sk(2 人)]である。

「居住者単独」の[Si]では施工中に生じる問題を解決するために多くの支援を受け(34 人)、また相談(10 人)や紹介(6 人)もみられる。そしてリノベ後には自邸での豊富な経験を他者に提供するという特徴がみられる。

「両者混合」では全ての事例で支援(1 人[Uk, St]～10 人[Sz])や相談(1 人[Ko, Sm, Ni]～11 人[Uk])がみられ、「居住者単独」と似た傾向が読み取れる。繋がりの人数の差は、見学の影響が大きい。

以上より、リノベ当事者の施工への関わりは繋がりを形成を促すと言える。

5. まとめ

本研究では戸建住宅地におけるリノベの実態を明らかにし、リノベ前、中、後における繋がりの特徴と形成・変化の要因を考察した。以上から明らかにしたコ・リノベの有効性をまとめ、有効性を高める要因を整理する。

コ・リノベの有効性の 1 つ目は、住宅そのものも含めてリノベ情報の公開性が高まることで施工を開き、住宅を開くことから、どのような人がどのような家に住むのかに関する認知度や親近感を高め、リノベで繋がった人物との日常的な繋がりが活発化することである。リノベの当事者は、まずはリノベ前に相談や見学を行い自邸の計画のための予備知識を得る。そしてリノベ中も、引き続き自邸の参考にする意識や好奇心、他者と比較したい欲求などから見学して実践的知識も得る。また見学を受け入れる。こうした見学が人を繋ぎ他者に住宅を見せる素地をつくる。そしてリノベ後には、今度は経験者として自邸やリノベへの自信・自慢の意識から気軽に見学を受け、相談にのり、材料選び・施工計画・資材の調達・工具の貸し出しなどの支援を行い、一般には分かりにくい物件購入費や改修費などに至るまで様々な情報を惜しみなく公開する。特に、居住者施工ではリノベ中に困りごとの解決などのために他者との関わりをもつ施工となり、リノベ後の積極的な公開を促し地域に開かれた意識を醸成する。こうしてリノベレベルでのネットワークが出来ていく。それが今度は仕事、子育て、趣味活動、地域行事など日常生活レベルのネットワークへと広がっていく。

コ・リノベの有効性の2つ目は、上記のネットワークがまちづくりへの意識を触発し、初めはリノベに関わる繋がりであるものが自律的な地域活動へと派生することである。そしてそれは自分の生活や考え方を本意とする活動であり、当事者意識に基づくまちづくり（地域コミュニティの再生）として位置付け得る。また活動に触発されたネットワーク内外の人々も関わるようになり、まちづくりの輪が広がる。

コ・リノベの有効性を高めるには、自然発生的な繋がり形成を促すことが重要である。その要因は、地域に気軽に集まれる溜まり場が存在すること、事前に地域に馴染むこと、見学会が開催されること、当事者が主体となり協力を得ながら計画・施工を進めること、ネットワークのなかにリノベの関係者だけでなく地元住民が入り込んでいくことが考えられる。

謝辞

研究にご協力いただいた皆様に記して謝意を表します。本研究は、「科学研究費若手研究：活用困難空き家の発生・拡大を防止する計画技術の開発（課題番号：20K14921）」および「科学研究費基盤研究(B)：コ・リノベーションの展開を空き家対策に適用させるコミュニティ基盤型計画技術の開発（課題番号：18H01608）」の研究成果の一部である。

参考文献

- 1) Shimizu, Y.: Renovation and town management, Gakugei Shuppan-Sha, 2014. 09
清水義次：リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法, 学芸出版社, 2014. 09
- 2) NPO Fukuoka Building Stock Research Association: Fukuoka DIY Renovation WEEK 2014-2017, NPO Fukuoka Building Stock Research Association, 2018. 08
NPO 法人福岡ビルストック研究会：福岡 DIY リノベ WEEK 2014～2017, NPO 法人福岡ビルストック研究会, 2018. 08
- 3) Hashimoto K. and Musha T.: Harnessing vacant real estate for local city revitalization, Nakanishiya Shuppan, 2021. 03
箸本健二, 武者忠彦：空き不動産問題から考える地方都市再生, ナカニシヤ出版, 2021. 03
- 4) Takeshita M., Nishino Y., Yokoyama S. and Tokuono T.: A Study on the characteristics of network in Sasayama city -A Study on characteristics and establishment method of Co-Renovation vol.5, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, Architectural Planning and Design, pp. 989-990, 2019. 07
竹下正高, 西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹：篠山市城下町における組織主導によるリノベーションプロセスに伴う繋がりの実態 Co-Renovation の特性と形成手法についての研究 (5), 日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画, pp. 989-990, 2019. 07
- 5) Yamamoto S., Nakazono M., Toshimitsu Y. and Watanabe H.: CONVERSION PROCESS OF A VACANT HOUSE TO THE URBAN-RURAL EXCHANGE FACILITY IN THE MOUNTAINOUS VILLAGE - Case study on the repair and extension works by the members mainly composed of village inhabitants, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 77, No. 676, pp. 1423-1430, 2012. 06
山本幸子, 中園真人, 利光由江, 渡邊弘崇：中山間集落における空き家を活用した都市農村交流施設の整備プロセス, 日本建築学会計画系論文集, 77, 676, pp. 1423-1430, 2012. 06
- 6) Harada Y., Yamawaki K. and Nojima S.: STUDY OF THE CREATIVE LIFESTYLE BY NEW INCOMING PEOPLE IN OSAKA KARAHORI AREA-Self-Building and creative functions-, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 76, No. 667, pp. 1641-1650, 2011. 09

原田陽子, 山脇啓輔, 野嶋慎二：大阪市空堀地区における新規流入者の創造的な暮らし方に関する研究 -セルフビルドと創造的機能に着目-, 日本建築学会計画系論文集, 76, 667, pp. 1641-1650, 2011. 09

- 7) Mitsuta K., Yoshimura T., Hideshima E. and Kaneda T.: ENABLING TECHNOLOGIES OF INTERMEDIARY ORGANIZATIONS THAT PROMOTE THE DISTRICT RENOVATION-In the case of Matsumoto-cho, Okazaki-, AIJ Journal of Technology and Design, Vol. 21 No. 48, pp. 805-809, 2015. 06
三矢勝司, 吉村輝彦, 秀島栄三, 兼田敏之：地区リノベーションを促進する中間支援組織の支援技術-岡崎市松本町の事例-, 日本建築学会技術報告集, 21, 48, pp. 805-809, 2015. 06
- 8) LEE L., Abe H. and HASHITERA T.: COMMUNITY DEVELOPMENT STARTING WITH CREATIVE ACTIVITIES AROUND DECLINING INDUSTRIAL AREA -Case study of Baika-Shikanjima District-, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 82, No. 736, pp. 1499-1509, 2017. 06
李ロウン, 阿部浩和, 橋寺知子：工業衰退地周辺における創造的活動を起点とした地域再生の取り組み-梅香・四貫島地区を対象として-, 日本建築学会計画系論文集, 82, 736, pp. 1499-1509, 2017. 06
- 9) Takeda K. and Bamba M.: CONSTITUTION OF RESIDENTIAL NETWORKS AND FORMATION OF REGIONAL COMMUNITIES AT SENIOR CITIZENS' TOWNS-A study on the residential environment of elderly settlers of a residential area that changed into a town for senior citizens and that has bilateral character of a villa and settlement Part2, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 81, No. 721, pp. 529-539, 2016. 03
竹田喜美子, 番場美恵子：シニアタウン化した住宅地における居住ネットワークの構築と地域コミュニティの形成-別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究その2-, 日本建築学会計画系論文集, 81, 721, pp. 529-539, 2016. 03
- 10) Koike S., Koito A., Minesaki H., Yukita N. and Fujita S.: MECHANISM OF NEW RESIDENCE AND TREND OF RENOVATION IN OSAKA MODERN NAGAYA- A case study through the network of OPEN NAGAYA OSAKA, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 85, No. 768, pp. 223-232, 2020. 02
小池志保子, 小伊藤亜希子, 峯崎瞳, 行田夏希, 藤田忍：大阪近代長屋における改修を伴う新規入居の仕組みと改修の傾向-オープンナガヤ大阪のネットワークを通じた事例から-, 日本建築学会計画系論文集, 85, 768, pp. 223-232, 2020. 02
- 11) Mizushima A., Asami M. and Tamada H.: A STUDY ON PRESERVATION AND INHERITANCE OF MODERN HOUSING AS A REGIONAL ASSET-A case study of Shioya, Kobe-, Journal of the housing research foundation JUSOKEN, 2016 Vol. 42, pp. 157-168, 2016
水島あかね, 浅見雅之, 玉田浩之：地域資産としての近代住宅の保存継承に関する研究 神戸市塩屋を対象として, 住総研研究論文集, 2016 年 42 巻, pp. 157-168, 2016
- 12) Ari MORIMOTO: The Story of the Old Guggenheim House-Architecture for the Future and the Rich Life of a Small Town, PIA Corporation, 2017. 03
森本アリ：旧グッゲンハイム邸物語 未来に生きる建築と、小さな町の豊かな暮らし, ぴあ, 2017. 03

注

- 注 1) 参考文献 1、2、3 など
- 注 2) 参考文献 4 を含め日本建築学会大会学術講演梗概集に 5 編の関連報告がある。
- 注 3) アンケート調査の項目を以下に示す。【建物利用概要】出身、建物の売買や賃貸の契約時期、入居時期、所有/賃貸の種別、利用用途。【物件探し中の繋がり】期間、相談相手、見学物件。【改修工事施工前の繋がり】相談の相手・内容、参考物件の有無、他物件の施工手伝いの有無、工事前の近隣挨拶。【施工中の繋がり】施工の主体、施工期間、手伝いの有無や内容。【施工後の繋がり】オープンハウスや打ち上げの有無や内容、リノベーションについて受けた相談の有無・回数・内容、他物件の施工の手伝いの有無・内容

A STUDY ON CHARACTERISTICS OF CO-RENOVATION (PART 1) :
THE EFFECTIVENESS OF RENOVATION IN DETACHED HOUSE AREA FROM THE
PERSPECTIVE OF HUMAN CONNECTIONS

Case study on Shioya, Kobe city

Yuichirou NISHINO^{*1}, *Masataka TAKESHITA*^{*2}, *Yuki HONDA*^{*3},
Tetsu TOKUONO^{*4} and *Shunsuke YOKOYAMA*^{*5}

^{*1} Lec., Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr.Eng.

^{*2} Grad. Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ., M.Eng.

^{*3} Konoike Construction Co., Ltd., M.Eng.

^{*4} Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr.Eng.

^{*5} Prof. Emeritus, Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr.Eng.

The increase in the number of vacant houses and the decline of communities have become social issues. It is necessary to explore the possibility of renovation to solve these two issues and contribute to community development.

In this study, "renovation that generates network of people, things, and events" is called Co-Renovation. The purpose of this research is to clarify the effectiveness of co-renovation in the revitalization of the community through the elucidation of the mechanisms by which individual renovations in detached house area connect people. This study focuses on Shioya, Kobe City, Hyogo Prefecture, as an area where renovations from vacant houses to houses are concentrated, in order to understand the impact of renovations based on daily life on the formation of human connections. The effectiveness of Co-Renovation can be summarized in two ways.

1. The openness of the renovation and the house will activate the connection between the people connected through the renovation.
2. The renovation network will inspire an awareness of community development, and what started out as renovation-related connections will derive into autonomous regional activities.

In order to increase the effectiveness of Co-Renovation, it is important to encourage the formation of spontaneous connections. This can be attributed to the existence of hangouts in the community where people can easily gather, familiarization with the community beforehand, the holding of visiting tours of renovated houses, the planning and construction of the project with the cooperation of the people involved, and the inclusion of local residents as well as people involved in the renovation in the network.

(2021年6月10日原稿受理, 2021年10月15日採用決定)