

# 空家への学生居住による市街地活性化の試み

—神戸市入江地区のまちづくり活動における人と場所の関係（その4）—

正会員 ○ 三宗 匠\*  
同 川北健雄\*\*

コミュニティ まちづくり セルフビルド  
賃貸 再生 都心居住

## 1. 研究の背景と目的

神戸市入江地区（兵庫区西出町・東出町、中央区東川崎）は、江戸期には中国貿易や北海道との交易で栄え、大正12年設立の川崎重工（旧川崎造船所）とともに造船の町として発展した町である。現在も古い長屋と路地が残るが、少子高齢化が進み、阪神大震災後は特に空地・空家・空店舗が目立つようになっている。

この地区では、平成11年頃から継続的に、神戸芸術工科大学環境デザイン学科の学生を中心とする多くの若者が、様々な機会を通してこの地域のまちづくり活動に参加してきた。昨年度発表の関連論文（神戸市入江地区のまちづくり活動における人と場所の関係、その1～その3）では、それらの活動を通して発見された地域の魅力を、人と場所の関係という視点から分析した。

本稿では、昨年度の研究で得られた知見を基礎として、この地区が直面している人口減少と高齢化の問題に対処するためのひとつの方策として、学生を中心とした若者たちを地区内に居住させることを企画提案し、ついにはその前提となる諸条件について検証すると共に、実施のために解決すべき諸問題について考察する。



図2 空きスペースの分布状況

ガスが停止状態になっている家屋）となっていることが確認された（2003年7月現在）。

次に、この区域の自治会およびまちづくり協議会の会合において、学生居住の企画について説明して賃貸可能な空家についての情報提供を呼びかけ、同時に我々自身が空家の所有者に直接交渉したところ、2003年8月～2004年3月の半年間に、この区域内で8件（この他、区域外で1件）の賃貸可能な空家あるいは空室を見いだすことができた。

### 2-2) 若者の下町居住に対する意識

下町風情の残るこの区域内において、人々がどの辺りに住みたいと感じるのかを、地図上に赤いピンを刺して示してもらう方法で調査した結果が図3である。この調査は、2003年3月の地域イベント「菜の花祭り」におけるウォークラリー参加者を対象として行なったもので、回答者は20代から80代までの男女40人であるが、20代および30代の回答者が半数以上を占めている。この結果によると、稲荷神社や銭湯柳湯の周辺、そして町家と格子状の路地が残る、下町の雰囲気が特に強い場所が、「住みたい」場所として人気が高いことがわかる。

また、もっと明確に若者に的を絞り、神戸芸術工科大学の学生およびこの地域を知る20代の人々にヒアリングした結果、この地域の特徴を示すキーワードとして、以下のような言葉が挙げられた。



図1 神戸市入江地区の位置

## 2. 学生居住に関わる諸条件についての事前調査

### 2-1) 空きスペースの分布と賃貸可能物件の存在の確認

入江地区の魅力のひとつである、下町的な雰囲気が比較的強く残る西出町1丁目、西出町2丁目と東出町3丁目、および東出町2丁目の一部を含む範囲を調査区域として、空地と空家の分布状況を確認した結果を、図2に示している。調査区域内には517戸の家屋が存在するが、これらの内、60戸（11.6%）が空家（日常的に使用されず、電気・

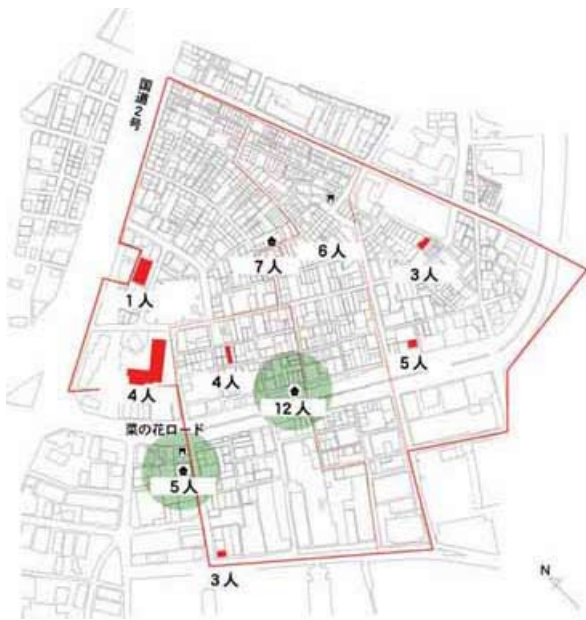


図3 「住みたい場所」の調査結果

a. 町の雰囲気を示す言葉

「昔の建物」「路地」「造船所」「静か」「海辺」「町工場」「猫がたくさんいる」「市場」「ボロボロのアパート」「なんか分からないけど、惹かれるものがある」

b. 人々の活動を示す言葉

「地蔵盆」「働いている職人に会える」「近所付き合いのある」「この町の人は、気軽に話ができそう」

c. 利便性を示す言葉

「ハーバーランドに近い」「神戸駅に近い」

2-3) 地域の人々の意識

西出町の夏祭りなど、地域行事が行なわれる機会を利用してヒアリングした結果、地域の人々が以下のような問題意識を持ち、学生がこの町に住むことに対する期待を抱いていることが確認できた。

a. 高齢化と人口減少による影響

- ・盆踊りの廃止と地蔵盆の衰退
- ・その他の地域行事の減少
- ・商店街の衰退

b. 学生が住むことに対する期待

- ・日常的に若者が存在することによる町の活性化
- ・学生参加による地域行事の活性化



図4 西出町ふれあい夏祭り



図6 改築中の賃貸物件

2-4) 事前調査のまとめ

以上の調査結果から、この地域には実際に賃貸可能な空家・空室が存在し、同時にこの地域には若者たちを引きつける魅力があること、そして地域の人々も学生や若者の居住に対して期待を抱いていることが確認された。

3. 新しい賃貸システムの提案

前章での調査結果を踏まえ、現在我々は「住みコミュニケーションプロジェクト」と名付けた、新しいしくみの賃貸システムを企画し、まちの人々の同意と協力を得て、その運用を開始しつつある。図5は、このシステムの概要であるが、この賃貸契約の最も大きな特徴は、家主と賃貸希望学生との契約条件の中に、双方の「わがまま」、すなわち一般の賃貸契約では成立し得ないような、互いのユニークな要望を組み込もうという点にある。例えば、学生からは、自由な改装や格安の家賃設定を家主に求める代わりに、家主からは、仕事の手伝いや地域活動への参加を学生に求めて、「お見合い」によって互いが相手の「わがまま」を快く受け入れられることが確認された場合のみ、契約が成立する。

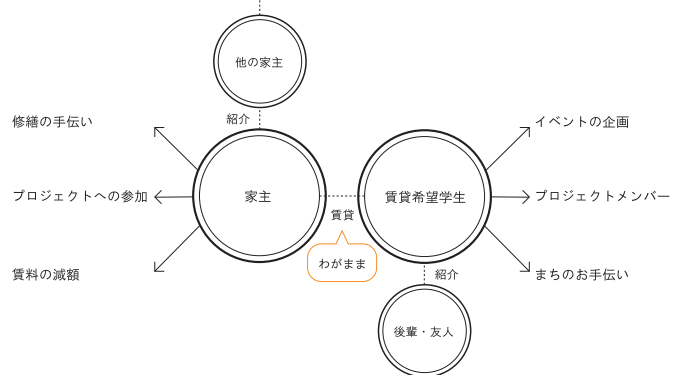


図5 「住みコミ」システムの概要

4. 解決すべき課題

現在、実際に賃貸契約が可能となった最初の物件の改築工事が進行中である。実際に学生がセルフビルドでこのような作業を行なう中で明らかになった問題点としては、以下のような事柄がある。

- ・施工に際する専門知識と技術力の不足
- ・十分な内容の改築に必要な予算の不足
- ・実際に提供された賃貸物件では、家主側から示される「わがまま」が意外に少ない。
- ・学生による賃貸に家主の同意が得られても、近隣が難色を示すこともある。

しかしながら、これらの問題についても、既に外部専門家による技術協力や地元企業による支援が得られている。今後は、地域の人々とのさらに密接な連携を通して、本活動をさらに意義のあるものにできるように取り組んでゆきたい。

\* 神戸芸術工科大学大学院 芸術工学研究科 修士課程

\*\* 神戸芸術工科大学環境デザイン学科 助教授・博士(工学)

\*Graduate School of Design Research, Kobe Design University

\*\*Associate Professor, Department of Environmental Design, Kobe Design University, Ph.D.