

■ 事業概要 富山県射水市小杉駅前付近において空き家所有者に

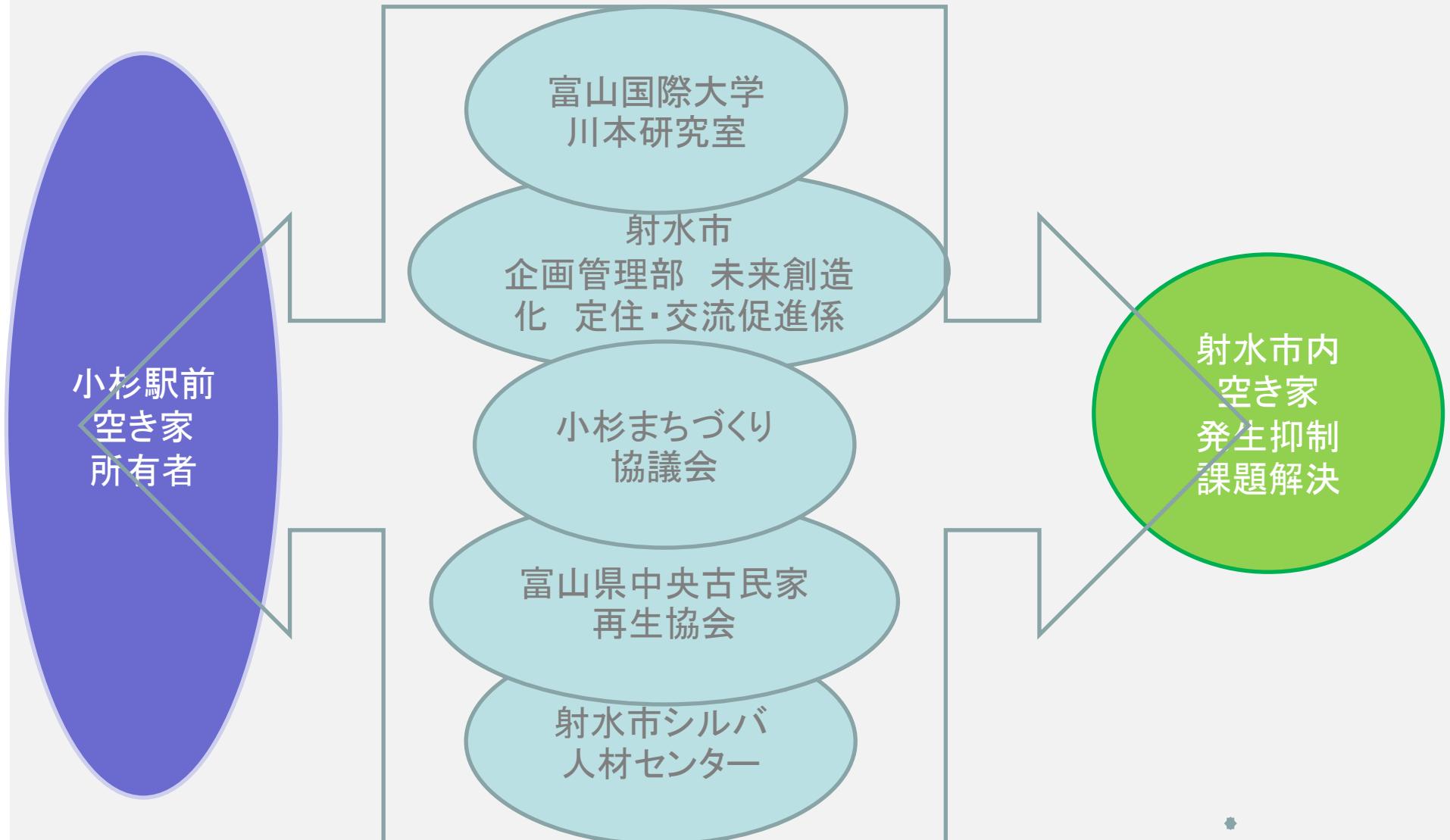
利活用を考えるシステム構築と空き家発生抑制を目的とし、相談会やセミナーを行うことで活性化につながった。

事業部門	部門3 ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業
事業地域	富山県射水市 小杉駅前を中心に
背景・課題	富山県中央古民家再生協会は、射水市と空き家等の活用に関する協定を締結し3年が経過した。射水市と共に毎月1回の空き家 相談会での相談対応・相談後のフォロー対応実施、年2回の空き家課題セミナー・年数回の出前講座や住教育インストラクターが毎月1回行う住育学校で空き家に関する諸問題について地域の方々への啓発活動を行っている。また、2022年1月から富山国際大学現代社会学部川本聖一教授の川本研究室学生と空き家問題に取り組みを開始した。
目的	空き家相談会から空き家所有者に寄り添い所有者の思いを大切に、所有者・地域地域の方とともに空き家の利活用を考えるシステム構築と空き家利活用の展開で地域活性化に結びつけることで、更なる空き家の発生抑制を目指す。
連携する団体・役割	<ul style="list-style-type: none"> ◎富山国際大学 現代社会学部 川本研究室 → 歴史調査と活性化のための資料づくり・空き家調査・該当地区の調査・診断・空き家リノベーション利活用提案・構築 ◎小杉まちづくり協議会 → 地域住民との連携・プロジェクト遂行 ◎射水市シルバー人材センター → 対象物件の空き家簡易鑑定 ◎一般社団法人住教育推進機構富山 住教育インストラクター → ワークショップセミナー講師 ◎射水市企画管理部 未来創造化 定住・交流促進係 → 富山県中央古民家再生協会と情報共有・問題発生時相談・対応 ◎松建工 → 空き家図面作成・リノベーション図案設計 ◎笹川建築 → 活動紹介パンフレット作成

取組内容：

射水市空き家相談会に空き家の相談において所有者の思いを大切にしながら、所有者・地域・学生とともに空き家リノベーションを提案・実施していくことで、①空き家課題解決②空き家に関する意識改革③地域活性化を目指す。

成果:今までなかなか連携のなかつた学生や地域の小杉まちづくり協議会との連携体制を構築でき、今回の対象物件は所有者の気持ちとのすり合わせがうまくいかず、実際にリノベーションにはいたらなかつたものの、地域で空き家課題問題に継続的に取り組み続ける必要性と今後の取組の方向性を導きだすことができた。小杉駅前の水平物件の他、射水市内での他地域での空き家課題解決の取組に着手しはじめた。



今回の事業に関する取組内容

①射水市内コワーキングスペース・シェアハウスと小杉駅周辺の歴史と現状実態調査

アンケート調査

「あったらいいな」と思うお店に関するアンケート調査

私たちは、空き家をリノベーションし、地域活性化に役立てよう活動をしている団体です。このほど、小杉駅前北口から歩いて数分の場所で、空き家をシェアハウスやお店にする計画を立てました。周りを利用する皆さんのお役に立てるお店にしてください。つましましては、皆さんのお役に立つお店を運んでください。ご協力をよろしくお願いします。

一般社団法人 富山県中央古民家再生協会
小杉まちづくり協議会
富山国際大学 現代社会学部 川本研究室

1. 場所



2. 出店時期: 2年～3年後を予定

3. アンケート回答方法: 下記QRコードにアクセスしてお店を選んでください。無記名です。
*QRコードでのお答えが難しい方は、「別側アンケート用紙」に記入の上、ご提出ください。



4. アンケート期間: 2021年11月12日

5. この件に関するお問い合わせ

富山国際大学 現代社会学部
4年 高瀬
教授 川本 (kawamoto@ruins.ac.jp)

以上



小杉まちづくり協議会・富山県中央古民家再生協会・富山国際大学川本研究室学生が合同で小杉駅前で空き家をリノベーションし店舗兼シェアハウスにした場合の地域のニーズ把握のために小杉駅前でアンケート調査を行った。
アンケート結果の全体では、空き家がどんなお店になつたらいいかという結果では、飲食店(イートイン)が50%以上で1番多いことが分かった。飲食店だったらどんなお店がいいかという結果では、カフェが40%以上で1番多かった。

男女の違いの結果の、空き家がどんなお店になつたらいいかという結果では、男女ともに飲食店(イートイン)が1番多いことが分かった。女性の方が飲食店を求めている人が多い結果になった。

年代別の結果の、空き家がどんなお店になつたらいいかという結果では、10代、20代は飲食店(イートイン)の方が多い結果になった。30代、40代になると飲食店(イートイン)と飲食店(テイクアウト)がだいたい同じぐらいであった。50代は飲食店(イートイン)が多く、飲食店(テイクアウト)が少なくなった。60代～は、飲食店(イートイン)が増えて、飲食店(テイクアウト)はなくなる結果になった。

小杉駅前MAP

小杉駅周辺の歴史と現状実態調査を実施し、小杉駅前商店街のMAPを作成した。

対象空き家の店舗部分案の参考とする予定であった。



今回の事業に関する取組内容

シェアハウスヒアリング

富山国際大学学生を中心に射水市内2か所(太閤山・小島)のシェアハウスオーナー、小島のシェアハウスに関しては入居者からのヒアリングを実施した。そのヒアリング内容を対象空き家の最終提案に反映しシュミレーション提案。



最終提案報告



②対象空き家調査・図面作成



シルバー人材センター 木造簡易鑑定士による木造簡易鑑定

対象空き家を調査。富山国際大学川本研究室学生の他、木造簡易鑑定士の資格を持つシルバー人材センターによる調査も実施。対象空き家の状態確認を行った。



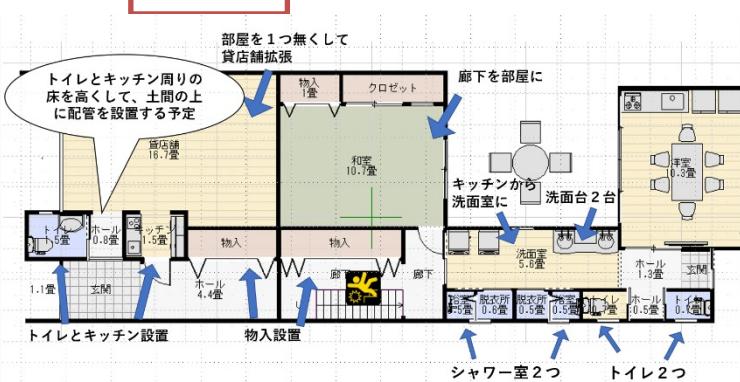
今回の事業に関する取組内容

③空き家利活用企画・設計・工事計画提案

1階 Before

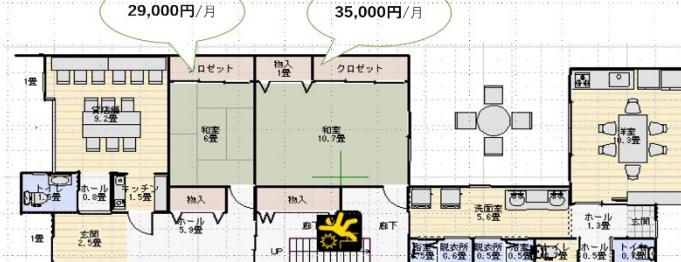


After



部屋の賃料の提案

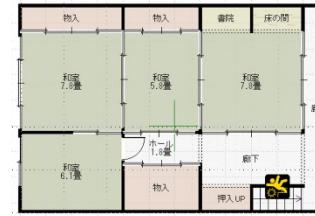
1階



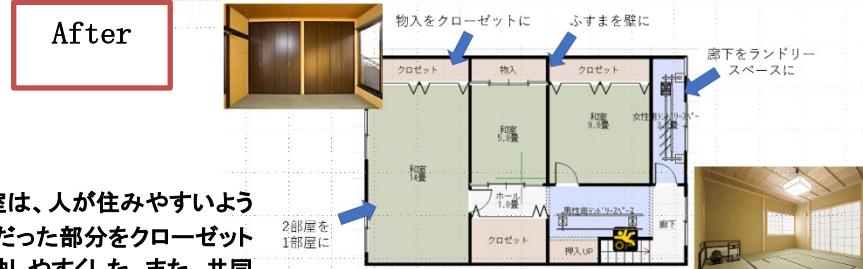
元々和菓子屋の物件
のシェアハウス賃料を、
射水市の周辺のシェア
ハウス調査や、射水市
の賃貸相場をもとに提
案した。

2階

Before



After



ダイニング横の和室は、人が住みやすいよう
にするため、押入れだった部分をクローゼット
に変更し、洋服を収納しやすくした。また、共同
生活を快適に過ごせられるよう、シャワー室、
トイレ、洗面台、洗濯機は2台ずつ設置した。
店舗横の和室と物入れは、改造して、キッチン
とトイレ、洗面室を設置することで、貸店舗で
飲食店の運営をしやすくした。

左側の2部屋を1部屋にして、物
入れをクローゼットに変更した。また、
ランドリースペースがなかったため、廊下部分を有効活用して、
男性用、女性用ランドリースペー
スをそれぞれ設置した。部屋と部
屋の間は、襖から壁に変更して騒
音を防ぐ。

収支の提案

NO	工事項目	店舗大プランリベーション工事予算書	
		工事内容	金額
1	トイレ工事	便器、手洗い、付随する壁工事、付随する給排水工事	¥800,000
2	キッチン工事	ミニキッチン、収納棚、壁工事	¥350,000
3	店舗内装工事	壁：MDF張り、天井：既存補修、床：既存補修、 テーブル、椅子：別途 シェアハウス部分	¥1,500,000
4	1階廊下	収納設置(W=6.37m)	¥600,000
5	1階シェアハウス	間仕切り壁設置(L=3.64m)	¥180,000
6	1階回り	洗面化粧台×2、洗濯機置場×2、トイレ×2、シャ ワーユニット×2、付随する壁工事、付随する給排水 工事	¥1,300,000
7	1階キッチン	ミニキッチン設置、付随する給排水工事	¥250,000
8	2階シェアハウス	間仕切り壁工事(L=14.56m)	¥850,000
9	工事管理費・諸経 費		¥150,000
合計			¥5,980,000

対象空き家の所有者の気持ちが落ち着かず、鍵を返却することとなつたため、①②④からのシュミレーション提案となつた。

今回の事業に関する取組内容

④ミニセミナー・検討会・ワークショップの開催

ワークショップ



住教育インストラクターによるセミナー



空き家問題に取り組むために「家」「住まい」のことから「空き家」の基本的なことから住教育インストラクターのセミナーを受け、学生、地域と共にプロジェクト検討会・ワークショップを重ねた。

⑤クラウドファンディングの検討・実施

…対象空き家の所有者の気持ちが落ち着かず着手にいたらず、クラウドファンディングの検討までに至らなかった。

⑥情報発信

・対象としていた空き家物件の所有者が、新型コロナウイルス罹患後精神的にダメージを受けておいでたがその後も精神的に不安定な状況が続く。ものとられ妄想などもあり、担当不動産業者への不信感なども出現し、担当不動産業者がお預かりしていた空き家の鍵の返還を求められた。(一旦返却してほしいとのこと)所有者が一番頼りにしている友人はこのプロジェクトに理解を示しておられ、所有者に寄り添い中であるが、所有者の現在のお気持ちのまま、すすめることは困難。一旦、この対象物件はくぎりをつけた法が良いと判断したため、対象空き家の調査・利活用に向けての関連するイベントや検討会全てに撮影同行をお願いしていたが、水平物件も期間内になく情報発信していく企画の立案・実施までにいたらず対象空き家に関する情報発信はできていない。

活動状況はその都度、SNSで情報発信はでき、活動パンフレットは作成した。

・空き家MAP印刷を委託予定であったが、空き家MAP作成担当の学生の進行状況が思わしくなく、今回の事業期間内の完成は望めなかったために、空き家MAP印刷の委託にはなりませんでした。