

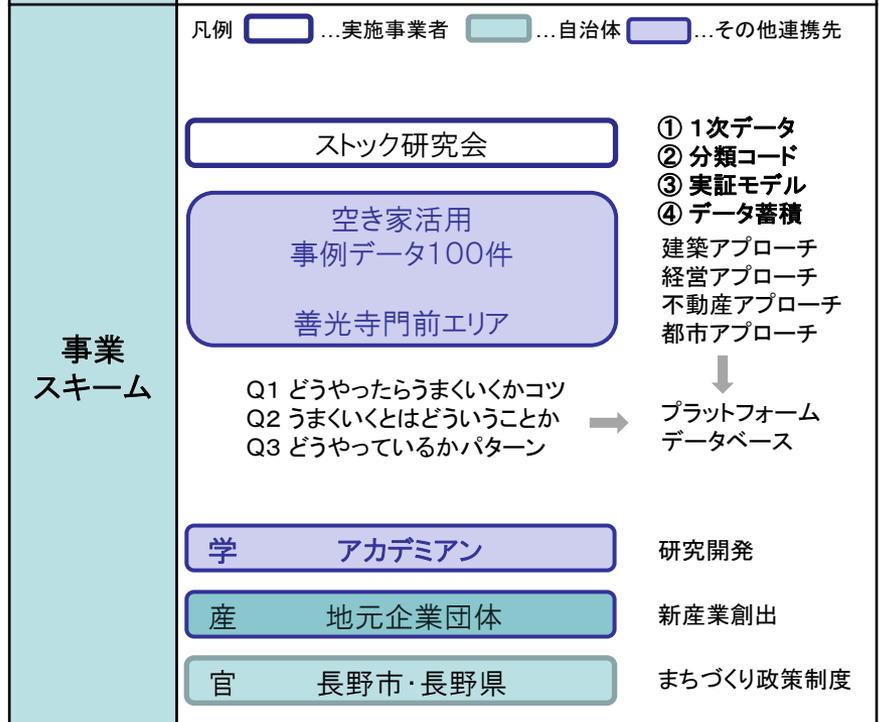
ストックリノベーション研究会

事業概要 ①各地の実践データを蓄積し、誰もが見られるオープンデータベースを構築する。その為に、②多くの事例データから取得した知見を体系化し、③分類コードを作成する。その後、④成果を実証する仮説モデルを提案し、実践と実証とを繰り返していく。

事業者情報

団体名	ストックリノベーション研究会
所在地	長野県長野市東町146-3
設立時期	2019年6月
団体HP	作成中

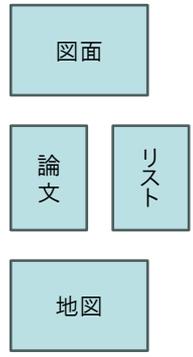
活動地域 長野県長野市 中心市街地エリア



取組内容及び成果

1、1次データの取得

- ・文献データ: 5件、事例の研究論文
- ・言説データ: 2時間、100回開催の見学会の音声
- ・行動データ: 100件、回数、枚数、時間
- ・《建築》 築年数、構造工法、竣工/維持費
診断調査、報告説明
- ・《経営》 事業用途、改装費、売上、継続年数
- ・《不動産》 立地、家賃、元用途、所有者履歴
取引態様、仲介者、管理区分
- ・《都市》 地形、地名、地域産業、まちの成立ち



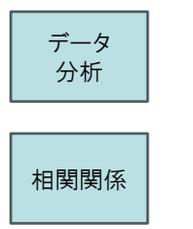
2、分類コードの作成

- ・1 「エリア」を7つの地域に分けてコード化
- ・2 「ストック」を7つの不動産に分けてコード化
- ・3 「リノベ」を7つの建築に分けてコード化
- ・一つは“空間軸”を基準として区分していく
- ・もう一つは“時間軸”を基準として変遷と階層をみる



3、実証モデルの提案・仮説検証

- ・① エリアとストックの相関性について
「まちの成立ちを知ると大家さんに信頼されて継続する」
- ・② ストックとリノベの相関性について
「元の用途を引継ぐとファザードが活かされて継続する」
- ・③ リノベとエリアの相関性について
「外観を残すとご近所さんに認知されて継続する」



「空き家の流通・活用のデータベース構築事業」

分類コードの作成

①各地の実践データを蓄積し、誰もが見られるオープンデータベースを構築するために、②空き家の流通・活用についての知見を事例データから取得し、③体系化して分類コードを作成する。④更に、取組の成果が実証できるよう

具体例

地域と空き家の分類表
・空間軸で区分
・時間軸で区分
変遷と階層

分類コード
11-②
「空き家」

分類コード
11-⑤
「空きテナント」

「エリア」の分類

1、エリアの変遷と階層

- ・地理地形
- ・地理産業
- ・建物集積



写真
イラスト



写真
イラスト

2、「空き家」のデータ特性

- ・地理的利点
- ・産業の履歴
- ・建物の承継

コード表

写真
イラスト

3、「空きテナント」のデータ特性

- ・交通
- ・用途地域
- ・生活行動様式

コード表

写真
イラスト

「ストック」の分類

1、ストックの変遷と階層

- ・建物の時間
- ・事業の履歴
- ・地域の承継



2、「空き家」のデータ特性

- ・建物の時間は150年
- ・事業の履歴は150年
- ・地域の記憶は150年

コード表

写真
イラスト

3、「空きテナント」のデータ特性

- ・建物の時間は30年
- ・事業の履歴は5年
- ・地域の記憶は5年

コード表

写真
イラスト

「リノベ」の分類

1、リノベの変遷と階層

- ・竣工/維持管理
- ・循環/再生
- ・建築行為



2、「空き家」のデータ特性

- ・建物を
- ・ストックを
- ・地域を

コード表

写真
イラスト

3、「空きテナント」のデータ特性

- ・建物は原状回復
- ・ストックは流通
- ・地域は立地

コード表

写真
イラスト

「空き家の流通・活用のデータベース構築事業」

実証モデルの提案

①各地の実践データを蓄積し、誰もが見られるオープンデータベースを構築するために、②空き家の流通・活用についての知見を事例データから取得し、③体系化して分類コードを作成する。④更に、取組の成果が実証でき

具体

うまくいくコツ
見方/考え方
行動パターン
事例手法
仮設モデル
検証

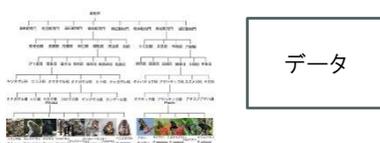
分類コード
11-②
「空き家」

分類コード
11-⑤
「空きテナント」

① エリアとストックの相関性

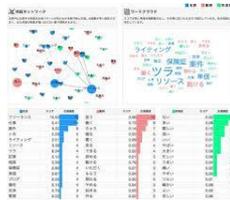
1、実証モデル①

- ・まちの成立ち
- ・大家さんに信頼される
- ・継続年数



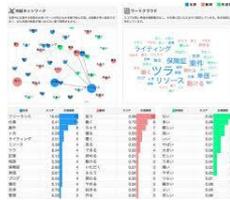
2、「空き家」のデータ特性

- ・有意な相関性あり



3、「空きテナント」のデータ

- ・有意な相関性なし



② ストックとリノベの相関性

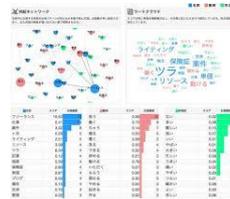
1、実証モデル②

- ・元の用途
- ・建物ファザード
- ・継続年数



2、「空き家」のデータ特性

- ・有意な相関性あり



3、「空きテナント」のデータ特性

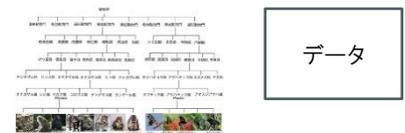
- ・有意な相関性なし



③ リノベとエリアの相関性

1、実証モデル③

- ・外観を残す
- ・ご近所さんの認知
- ・継続年数



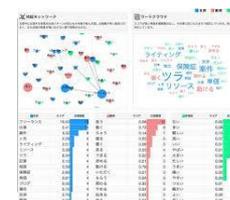
2、「空き家」のデータ特性

- ・有意な相関性あり



3、「空きテナント」のデータ特性

- ・有意な相関性なし



「空き家の流通・活用のデータベース構築事業」

1次データとの実証

①各地の実践データを蓄積し、誰もが見られるオープンデータベースを構築するために、②空き家の流通・活用についての知見を事例データから取得し、③体系化して分類コードを作成する。④更に、取組の成果が実証できるようなモ

具体例

物件事例
取組み事例
・文献データ
・言説データ
・行動データ
・数値化

分類コード
11-②
「空き家」

分類コード
11-⑤
「空きテナント」

《建築アプローチ》

1、事例データの度数と分布

- ・築年数を区分、度数分布
- ・構造工法を区分、度数分布
- ・竣工費/維持費を度数分布



2、「空き家」のデータ特性

- ・8割が築100年
- ・7割が伝統工法
- ・説明回数30回

コード表

写真
イラスト

3、「空きテナント」のデータ特性

- ・8割が築30年
- ・7割が木造/S/RC造
- ・説明回数1回

コード表

写真
イラスト

《不動産アプローチ》

1、事例データの度数と分布

- ・家賃を区分、度数分布
- ・立地を区分、度数分布
- ・元用途を区分、度数分布



2、「空き家」のデータ特性

- ・8割が5万
- ・8割が駅前エリア
- ・10割が元用途を認識

コード表

写真
イラスト

3、「空きテナント」のデータ特性

- ・9割が原状回復
- ・8割が物件サイト
- ・9割が元用途を不認識

コード表

写真
イラスト

《経営アプローチ》

1、事例データの度数と分布

- ・事業用途を区分、度数分布
- ・改修費を区分、度数分布
- ・継続年数を区分、度数分布



2、「空き家」のデータ特性

- ・9割が移住創業
- ・8割が改修費500万
- ・9割が5年継続

コード表

写真
イラスト

3、「空きテナント」のデータ特性

- ・9割が事務所店舗
- ・8割が改修費0万
- ・1割が5年継続

コード表

写真
イラスト

「空き家の流通・活用のデータベース構築事業」

地域×空き家のコード表 「どこで誰が何をする」

プレイス(時間軸レイヤー) / スペース(空間軸分類)
中世近世 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦

1 地理地形	山	川	道	扇状地	盆地	谷	湖
2 地理資源	山岳資源	森林資源	土壌資源	里山資源	水域資源	水力資源	水源資源
3 地理産業	森林業	薪炭	麻/桑畑	交易業	宿泊業	治水土木業	電力業
4 建物集積	寺社仏閣	商家町家	街道	問屋倉庫	旅籠	農家集落	民家集落
5 まち暮らし建物	門前町	職人町	商人町	問屋町	宿場町	農山村	むら

II 近代現代

6 国土利用	道路	河川	交通	公共インフラ	資源開発	産業開発	国土開発
7 都市計画	自動車道	護岸水道	公共施設	国営企業	工業地域	商業地域	住居地域
8 用途地域	市街化区域	調整区域	オフィス街	駅前エリア	郊外エリア	商店街エリア	住宅街エリア
9 生活行動様式	山暮らし	まち暮らし	地域暮らし	物流移動	労働雇用	出店開業	マイホーム
10 ギャップ	地域循環	地域参加	ご近所	生産	消費	会社員	居住
11 ストック	古民家	空き家	町家	レトロビル	空きテナント	空室	中古住宅

III 古代未来

12 建物の時間	築300年	築150年	築150年	築50年	築30年	築10年	築10年
13 事業の履歴	変遷300年	変遷150年	変遷150年	変遷50年	変遷30年	変遷2年	変遷3年
14 地域の記憶	承継300年	承継150年	承継150年	承継50年	承継30年	承継2年	承継3年
15 竣工/維持費	10000万	10000万	10000万	10000万	5000万	3000万	3000万
16 循環/再生費	3000万	1000万	3000万	3000万	100万	10万	10万
17 建築	古民家再生	DIYリノベ	街並み保存	性能補強	美装	原状回復	リフォーム
18 事業	田舎暮らし	移住創業	まちづくり	性能向上	デザイン性	品質評価	機能更新
19 不動産	空き家バンク	空き家見学会	行政補助金	診断調査	流通取引	広告物件数	買取再販
20 仲介者	行政	家守事業	活動家	資格者	専門家	大手	業者