

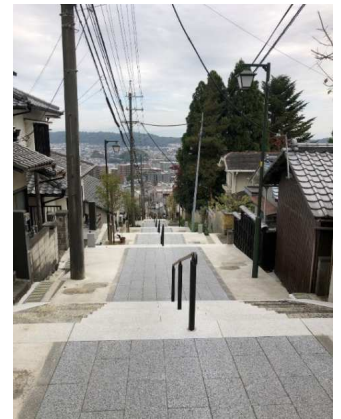
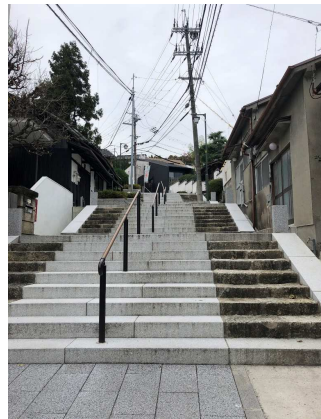
「空き家マッチングセミナー」の企画に関わって  
奈良県建築士会 野村 亜希子

昨年12月、生駒市主催の「空き家マッチングセミナー」というイベントが開催されました。生駒市は建築、不動産関連の事業者で構成される「いこま空き家流通促進プラットフォーム」という組織を設立し、市が保有している空き家情報を所有者同意の上、各事業者に提供し連携を図ることで空き家の流通促進に取り組んでいます。今回のセミナーはその一環として企画された、空き家と空き家を探している方との「出会い」をセッティングするイベントです。あえて流通の難しい「訳あり」物件が主役に据えられました。同じく生駒支部会員である金井亮さん、寺岡春恵さん、福永香奈さんと共に企画に関わることになったのですが、その「訳あり」物件の活用について考え、プレゼンするというのが私たち建築士の役割でした。

準備期間は1ヶ月と少し。まずは、空き家の下見からスタートしました。生駒市がピックアップした5件の物件を見て回りました。一歩中に入ると建物の歪みで平衡感覚が失われる物件、カビの匂いが漂う物件・・・空き家になってから年数が経っており、その分傷みが進んでいるようでした。お屋敷と呼ぶにふさわしい魅力的な物件もありましたが、敷地も建物も広すぎて持て余すほど。また、家財道具が残されたままの物件もあり、空き家になった背景が気になり、探偵のような気分になりました。どの物件も流通困難であることが容易に想像できました。

最終的に3物件が選ばれ、その中の1つ、宝山寺参道沿いの物件を寺岡さんと2人で担当することになりました。生駒駅まで徒歩約15分、商業地域にあり、店舗利用も可能な物件。敷地約50㎡、延べ床面積約60㎡、築39年の木造2階建て住宅です。寺岡さんが店舗案、私が住宅案を担当することになりました。

依頼主のいない架空のプランニングなので、好きなように提案できそうなものですが、一般的に受け入れられることを目指してしまうため、かえって自由度が低く、難しさを感じました。特にこの物件は宝山寺の参道＝階段に面しており、車庫がありません。また、通常、住宅設計では長く住み続けられることを念頭に置きますが、この立地ではバリアフリーに対



宝山寺参道(階段)

応できそうにもありません。そもそもの立地条件が「一般的」とは言い難く、行き詰まってしまいました。

悩んだ末にたどり着いたのは、「同じ家族がずっと住み続けなくてもよいのではないか」という結論です。居住者家族が転居することになった場合、例えば、シェアハウスやオフィス兼住宅など、賃貸物件という形で活用できたらよいのではないかと発想を変えました。駅まで徒歩圏内ですので、日常的に電車で移動する方なら選択肢として考えられます。家族居住用の住宅を基本形とし、大がかりな工事をすることなく転用可能なプランを提案することになりました。

マッチングセミナー当日は新型コロナウイルス感染防止に配慮し、オンラインのみでの開催となりました。関西圏外からの申込みもあり、合わせて約40組が参加されました。遠方からも気軽に参加できるのはオンラインの利点です。

そもそも人前で話すのが苦手な私は、オンラインでのプレゼンという慣れないことに戸惑うばかり。拙い説明になってしまいましたが、少しでも興味のわいた方がおられたらうれしいです。

今回の企画に関わる中で、私自身の考え方にも少し変化が生まれました。最初は「訳あり」物件のマイナス要素が目につき、活用の提案は現実味のないものに思え、半信半疑でした。ところが、物件に向き合い、プレゼンの準備を進めていくうちに、現実の提案をしているような気持ちになり、どこかにこの物件にぴったりな方がおられるのではないかなと思うようになりました。物件の良し悪しの判断基準は人によって様々。むしろ肝心なのは「出会い」なのではないでしょうか。住み手を失ったお家は、できるだけ早く、傷まないうちに良い「出会い」をしてほしいと強く思いました。

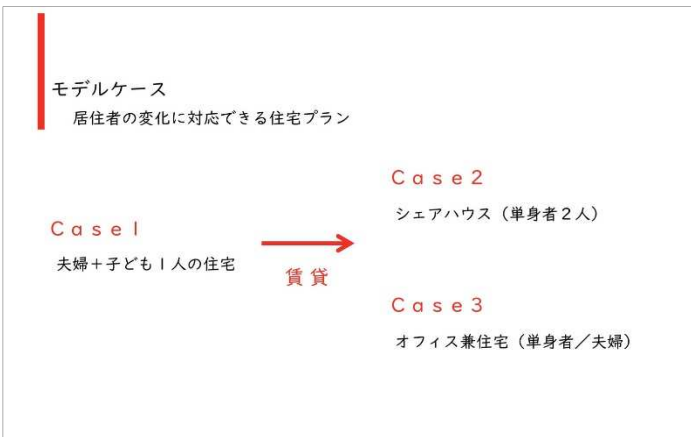
■プレゼン内容の一部（記事掲載に合わせ、抜粋・編集したものです）



1. 現況平面図



5. 改修計画 Case1(基本プラン) 2F夫婦寝室 イメージ



2. 活用のモデルケース



6. 改修計画 Case2(シェアハウス) 1Fリビングダイニング イメージ



3. 改修計画 Case1(基本プラン) 平面図



7. 改修計画 Case3(オフィス兼住宅) 1Fリビングダイニング イメージ



4. 改修計画 Case1(基本プラン) 1Fリビングダイニング イメージ



8. 改修計画 Case3(オフィス兼住宅) 2Fワークルーム イメージ