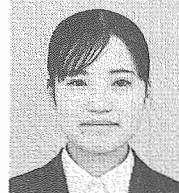


# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第41回



小室 遥花  
不動産学部3年

大学の授業の一環で千葉県木更津市にある今は使われていない旧金田公民館の利活用について検討を行った。

旧公民館は旧耐震の建物である。耐震性に問題はな  
いとの調査結果がでているが、  
外壁や屋根の劣化が激しく改修  
が求められる。一方、アクアラ  
インへのアクセスが良く、アウト  
レットなどの商業施設がある地域に  
位置する。この地域は新しい住宅街  
と古い住宅街が隣り合っており、旧  
公民館は古い住宅街に建っている。  
新しい住宅街にはたくさん商業施  
設が軒を連ねており、新旧住宅街の  
差が大きい。調べていくと、古い住  
宅街は住民の高齢化が進んでおり、

建物の老朽化も合わせて災害などに  
弱く防災対策が求められる地域であ  
ること、コミュニティが一部の住民  
のみで構成されており、住民間交流

## 旧公民館利活用の提案

# コミュニティ形成を意識

を活性化が必要であることなどが明  
らかにになった。

これらの現状を踏まえ、「集める  
コミュニティ」から「集まるコミュニ  
ニティ」にすることを活用の方針  
とした。「集めるコミュニティ」と  
は、誰かが集会やお祭りなどを行う  
ことで、人を大勢集めてコミュニ  
ティを生み出すことを想定するもの

で、「イベント型」といえる。「集ま  
るコミュニティ」は、人が訪れたい  
と思う場所を提案することで、人が  
自然に集まってくるコミュニティを  
想定するもので「目的施設型」とい  
える。

イベント型はコミュニティの維持  
にはイベントを継続して行う必要が  
あり、主催者への負担が大きくな  
る。したがって、コミュニ  
ニティが途切れやすく

長続きしにくいといったデメリット  
がある。対して目的施設型は、初め  
は小さなコミュニティかもしれない  
が、そこで自然に発生したコミュニ  
ティは場所や地域に根付いたものと  
なり長続きしやすい。地域の集会な  
どの交流に消極的な人も日常に訪れ  
る場所でコミュニティを築くことが  
可能となることがメリットだ。地域

住民同士で顔見知りとなることで防  
犯面の向上も期待できる。

しかし、旧公民館の活用には外壁や  
屋根を改修する必要があり、人が訪  
れやすい施設にするための設備投資  
などに多大な費用が必要となる。現  
在、市は民間への売却を目標として  
いるが、改修に多大な費用が掛かる  
ことが分かれば買い手がつかなくな  
ることが考えられる。市が所有した  
まま地域住民のコミュニティや生活  
を支える活用方法を考えること  
が重要ではないだろうか。

### 【教員のコメント】

まちづくりを検討するうえで、コ  
ミュニティの形成方法を考えること  
は大変重要である。しかし、もっと  
重要なのは、それを継続する仕組み  
を考えておくことである。小室さん  
の提案する「集まるコミュニティ」  
は、人の交流が希薄になりがちな現  
代だからこそ、その必要性が高まっ  
ていると考える。(藤木亮介)