

10

実践研究報告 No.1724



地方での空き家活用は「自力」が 程度の差はあれキーワード

実践研究テーマ：地方都市における空き家活用手法の実践

10

実践研究報告No.1724

地方都市における 空き家活用手法の実践

岐阜市立女子短期大学 名誉教授/柳田 良造

柳田 桃子

増え続ける空き家の現状に対し、その価値と魅力をどう発見し、マイナスイメージからプラス評価に変え、新たな住まい方を生み出し、住みたくなる状態を限られた条件のなかでどう実現するか、事例を通してその具体的な空間の姿や評価点をさぐった実践型研究である。

そのなかで地方都市の農山村では、空き家活用の事例分析から移住場所や住宅の物件探しとリフォームまで程度の差はあれ「自力」ということが重要なファクターになっていることが判った。このことは地域での暮らしと住宅文化を再構築していく大きな力になると考える。

地方都市における空き家活用手法の3つの実践

実践1. 地域での空き家活用の事例調査

今、地域では空き家活用がブームである。特に農山村地域では、建物を新築するよりも、空き家の利活用・再生が目立つ。空き家活用手法の実践的研究活動として、まず地域（筆者の暮らす岐阜県）における空き家活用の現状の把握を行った。そのねらいとは、地域での実践のなかから、傾向をさぐり、まだ未着手の空き家活用の領域をさぐることである。

岐阜県内の空き家の状況は、1993（平成5）年に約6万2千戸（空き家率:9.2%）が、2013（平成25）年には約13万3千戸（空き家率:15.2%）と、20年間で2倍を超える増加となり、空き家率も全国平均の13.5%を上回り、1998（平成10）年を境に岐阜県は全国平均を上回りだす。地域への移住の促進を含め空き家の利活用サポートの行政サイドの取り組みでは、岐阜県内では山県市、郡上市、中津川市などが活発である。

3つのケースでの空き家活用の地域の状況の事例調査

ケース1 Miyama Little Valley Guest House

農山村部で行政サイドによる移住とからめての空き家バンクの取り組み

山県市では「ぎふやまがたで送る田舎暮らし」のポータルサイトをもち、「空き家物件一覧」のサイト等がある。その中に「山県暮らし体験」見学会の参加者募集のサイトがあり、参加



写真1-1 Miyama Little Valley Guest House

申込を行い、2017年9月に山県市に赴いた。見学会では地域の生業紹介で、製材業の見学と手作りの川のテラスで話を聞く体験をしたのち、空き家改修の実践例「Miyama Little Valley Guest House」を見学調査した。

これは、2013年に山県市美山で地域おこし協力隊として農家レストランの立ち上げのサポートを行ったNさんが美山の川的美しさを気に入り定住を決意、その後山県市などのサポートもあり築70年の旅館兼雑貨屋の空き家を1年かけて友人達にも手伝ってもらい、廃校になった小学校の床板や建具なども再活用して改修し、2016年1月にゲストハウスとしてオープンした。

武儀川支流の円原川の畔にたつゲストハウスは川の景観が

晴らしく、パーマカルチャーキャンプなどのイベントも行われた。ゲストハウスがようやく軌道の乗り始めた2018年、Nさんが生業を変えざるえない状況が生まれ、「Miyama Little Valley Guest House」は残念ながら現在、休業状態である。

ケース2 マガリプロジェクト

空き家活用の仕組みを積極的に移住者、UIターン組、それと関係して専門的に空き家活用を生業として取り組むケース

岐阜県中津川市に「一般社団法人ヒガシミノ団地」という不思議な名前の、空き家再生活動グループがある。リーダーのM S氏は、岐阜県出身で、建物の施工や設計に従事し、震災後石巻市で復興コミュニティづくりに取り組む。中津川市にUターンした後、石巻での経験を生かし、組織を立ち上げ空き家活用社会実験プロジェクト「マガリ」に取り組む。

その「マガリ」とは、空き家は街や商店街の余白であり、その余白を活用し次につなげていくために、空間の一部をマガリ（間借りしてオフィスとして活用）する。そしてそのために住民さん（借り手）が来るまでに修復作業をするという「実験的実業・活用」の仕組みを考え実践した。図1-1にその仕組みを示す。

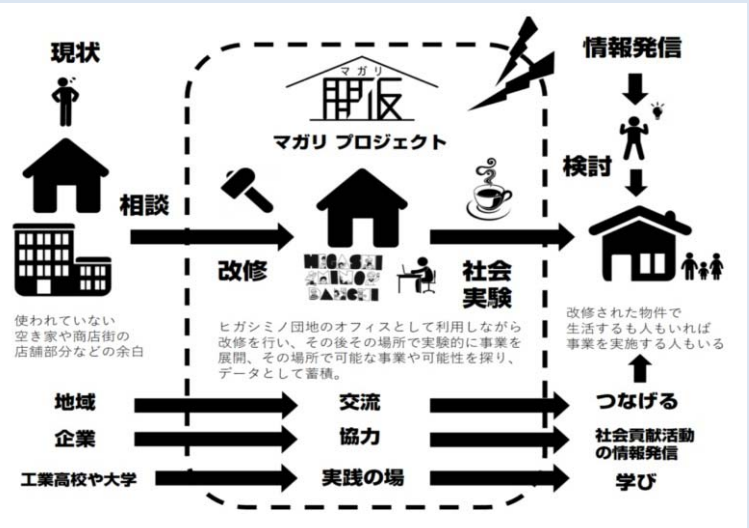


図1-1 マガリプロジェクトの仕組み

プロジェクトの実施例見学調査したのは、2017年6月に他の調査で中津川市に行った時に偶然、訪れた旧中山道落合宿にある。「清蔵」という江戸期の建物を改修し、調査時には改修中であったが、8月に再訪したときには改修が終わり、通り側はカフェが入居しオープンしていた。

ちなみに組織の生業としての収入は、入居者（時間・日・月貸しも含め）全賃料ー建物所有者へ支払うマガリ代＝収入である。一棟だけではその収入が足りないため、プロジェクトを複数成立させ、賃収入を増やす。

「清蔵」見学の後、中津川市の旧中津宿での次のプロジェクトの建物に案内された。旧中山道中津宿の本町での空き家活用プロジェクトであり、この見学会には、中津川市の委託で調査に中津川に訪れている東工大真野研究室のメンバーも参加している。

空き家再生活用に類似する「マガリ」という手法で取り組むグループに同じ中津川市坂下地区を中心に行っている「ボロンコビリ」という活動がある。「ボロンコビリ」の手法はもう少し単純で、「ヒガシミノ団地」のような理念はなく、田舎暮らしの移住希望者に空き家を提供する仲介としての「マガリ」である。田舎暮らしの移住希望者にとって、農山村に空き家物件を見つけだし、大家と交渉し、入居できるように建物改修する



写真1-2 清蔵

大家から物件を「マガリ」し、一連の作業を行い、都会の田舎暮らし希望者に貸すのである。田舎暮らし希望者にとって、空き家に家財道具が残っているとその片付けを思っただけで借りる（買う）意欲が失せるそうである。「ボロンコビリ」は大工工事的な技術は持っていないので、家財道具の片付けの場合だけの場合もあるようである。ここでの生業としてのビジネスは入居者賃料ー建物所有者へ支払うマガリ代＝収入である。話を聞くと、かなりのプロジェクトを実施しており、トータルするとある程度の収入が確保されるようであるが、家賃回収も楽ではない面もあるようである。

調査に訪れた時、中津川市坂下の古民家の物件では、「ボロンコビリ」の夫婦と幼児が住み込みながら建物の掃除・改修をおこなっていた。夏で、季節的には恵まれていたが、なかなかガッツのあるチームであり、聞くと海外放浪生活が長く、その過程で身につけた生業力のようなものようだ。

ケース3 都市部古民家改修再利用プロジェクト

都市部で歴史的建物、空きビル等を商業施設として再活用するケース

岐阜市金華伊奈波地区は、信長城下の時代から町割と空襲にあっていない背景から、明治期の町家など多くの歴史的建物を今も残る地区である。その地区に2017年、古民家改修再利用の事例が3件あった。

KURA HOLIC ZERO

江戸期の奥行の深い町家が建築家の設計で改修され、大手スポーツ用品店のショッ「KURA HOLIC ZERO」としてオープンした事例

この建物は建築家の設計で改修されたのちも、しばらく借り手が見つからない状態であったが、大手スポーツ用品店が新たなショッ展開として、活用した。奥行き深い町家がショッとしておもしろい空間を作り上げていて魅力的であった。

「カフェ水の音」と「ギャラリー伊奈波」

その近くで小水路をはさむ2軒の町家が改修され、それぞれカフェとギャラリー（「カフェ水の音」と「ギャラリー伊奈波」）としてオープンした。「カフェ水の音」と「ギャラリー伊奈波」は、それぞれコンパクトな建物である質の高い内部空間を作りあげている。しかし借家としての活用で、経営的になりたつのかどうか、心配な面もあるようである。

「まちでつくるビル」というプロジェクトは、中心商店街の東柳ヶ瀬での5階建ての空きビルを大家の協力も得て、借り手参加型の改修を行い、**シェアアトリエ**とした事例である。スペースの一面では月1回「おとな大学」というサロンの活動も行っており、岐阜市の街なかの新たな拠点となりつつある。

以上、調査事例以外にも伝統的建造物群保存地区を有する郡上八幡地区や、美濃市、恵那市岩村地区などでも、歴史的な建物を活用したショップ、ゲストハウス等が、地域住民の力で生まれている。

これらを通して地域では空き家活用ブームがきており、様々な活用事例や実施体制にも、多様な方法、仕組みがあることがわかった。



写真2-1 笠井邸外観

実践2. 岐阜市での住宅の保存運動の取り組み -笠井邸

空き家の利用、使用価値を目に見えるかたちで提示する実践とは、都市の住宅地で見えなくなった住まいでの暮らしの楽しさを再発見することでもある。その視点から、岐阜市である**住宅の保存活用**に取り組むことになった。

近代建築の巨匠フランク・ロイド・ライトに師事した建築家、遠藤楽氏が設計し、戦後1950年代に建てられた住宅「笠井邸」は、岐阜市長柄にあり、緑豊かな広い敷地に、のびやかな水平線を強調した屋根がとても印象的な木造二階建ての建物である。この住宅が、存続の危機にあった。

●設計者の遠藤楽氏と施主の笠井唯計氏

旧帝国ホテルの設計・監理をフランク・ロイド・ライトから任せられた遠藤新氏の息子であり、親子2代にわたってライトに師事した建築家である。

そのクライアントの笠井唯計（かさい ただかず）氏は、岐阜県山県郡山県村（現岐阜市）の生まれで、満州のハルビン学院で「命のビザ」で知られる杉原千畝氏の後輩にあたり、卒業後、満州国外交部に勤務し外交官として活躍した。「同じ頃、ベルリンの満州国公使館にいた岐阜市出身の笠井唯計は占領から逃れて亡命する複数のポーランド将校に満州国の国籍を与え、パスポートを発行したと生前に証言している。・・・カナウスのホテルで千畝とホテルで面会したというメモも残している。注2）」とあるように、杉原千畝氏とも共通する思いをもって、激動の時代を外交官として生きた方である。



写真2-2 笠井邸居間

現所有者である笠井唯計氏の長男は、東京在住で、建物の維持管理が難しく解体して処分をするしか方法がないのではないかと考えていた。そんな中、建物の処分を依頼された岐阜市のさくら不動産の臼井さんが、なんとか存続できないだろうかと考え、知り合いの建築家である多田直人さんに2018年3月、声をかけ、友人である筆者の柳田に連絡をくれ、少しずつであるが関心のある人達に声をかけながら、存続への道を探し始めることが始まった。

■活動

●4月12日（火）第1回見学会

4人のメンバー、上記の臼井、多田、柳田の他、杉原千畝氏に関し新たな取材を行っていた岐阜新聞の堀さんが集まった。この4人がその後もコアメンバーとして活動を行っていくことになったが、それぞれの専門から情報交換しながら、建物の価値を改めて検証することをスタートさせた。

建物の概要は、敷地が260坪、延床面積56.65坪、一部2階建て、外壁は1階がリシンのかき落とし、2階は縦羽目板張り。堀さんの笠井唯計氏の三男氏へのヒヤリングによると、遠藤新

氏は戦前、満州国の首都新京（現在の長春）に拠点を置いて仕事をしており、1934年に満州中央銀行総裁邸、1935年に満州中央銀行倶楽部を設計している。当時満州にいた笠井唯計氏と接点が生まれたようで、戦後、岐阜にもどった笠井氏は自宅の設計を遠藤新氏に依頼しようとする。しかし新氏はすでに1951年に亡くなっており、代わって息子の楽氏が仕事を受け、1953～54年に住宅を完成させた。

1927年生まれの**遠藤楽氏はまだ20代半ば**、1957年に**渡米しライトのタリアセンで修行する前の時代の貴重な作品**である。しかし、居間には旧帝国ホテルで使われた大谷石による暖炉風の石組みが据えられ、建築家の多田直人さんが「あえて玄関の天井を低くして、続く居間で開放感を出している。なだらかな階段とスキップフロアの組み合わせなど、構成にライトの雰囲気が出ている」と解説するように、**ライトの建築要素が埋め込まれていることが十分に見取れる作品**である。笠井唯計氏は戦後新たに始めた事業が順調で、広い敷地を購入し建物の予算も制限せず建てたそうだ。唯計氏は亡くなるまではこの住宅に住んでいたが、その後は夫人が住わっていて、居間や台所には東京の息子の家から送られた写真が飾られていた。数年前より空き家になっていたが、東京在住の現所有者が年何回は所用で岐阜に滞在する時に利用していた。

●6月2日(土) 庭の掃除

荒れ放題になっていた庭のそうじを行った。広い庭一面に雑草に繁茂し、敷地境界沿いの木々が伸び放題になっているのを枝刈りし、灌木を切った。15名ほどの方が参加してくれ、建物への関心の高さがあることが判った。建物の保存に向けて今後の活動を展開していく展望と活動団体として「笠井邸をつなぐ会」という会も生まれた。

「遠藤 現さま。昨日は、突然の電話にもかかわらず、ご丁寧に対応いただきありがとうございます。さて、岐阜市長良の笠井邸（1955年竣工、岐阜市長良海洋町1丁目32）について写真等をお送りいたします。きちっと撮った写真ではありませんので、ご容赦ください。建築主の笠井唯計（かさい ただかず）氏は岐阜県出身で、杉原千畝氏のハルピン学院での後輩にあたる外交官でした。第二次大戦中は満州国外交部に勤務し、ベルリンやカウナスで杉原千畝氏と交流があった方ようです。資料によると遠藤新氏は昭和9年に新京で満州中央銀行総裁邸、10年に満州中央銀行倶楽部の建物を設計されるなど満州で活躍されていました。推測ですが、その頃満州にいた笠井唯計氏と遠藤新氏に何らかのつながりが生まれたのかもしれませんが。現在の所有者は笠井唯計氏のご子息で東京在住の方です。6月2日(土)に有志が集

まって、庭の片付けなどを計画しています。ぜひ、一度岐阜にいらしていただいて、遠藤楽氏のお話をお聞かせいただければ幸いです。よろしく願います。 柳田良造」

遠藤現氏からの返信メールは、岐阜での取り組みに感謝します。ぜひ岐阜を訪れて笠井邸を見たいと思うが、現在仕事で沖縄に長期出張中であり、残念ながらしばらくは時間がとれないとの返事であった。

●6月2日(土) 庭の掃除

荒れ放題になっていた庭のそうじを行った。広い庭一面に雑草に繁茂し、敷地境界沿いの木々が伸び放題になっているのを枝刈りし、灌木を切った。15名ほどの方が参加してくれ、建物への関心の高さがあることが判った。建物の保存に向けて今後の活動を展開していく展望と活動団体として「笠井邸をつなぐ会」という会も生まれた。

●8月29日 対策検討会議1

出席者は、臼井、多田、柳田、堀の4名である。その内容は以下の通りである。

■遠藤楽氏設計の住宅解体へ 岐阜市の「笠井邸」(岐阜新聞Web 2018年10月5日金曜日)



20世紀の米国近代建築界の巨匠、フランク・ロイド・ライトの流れをくんだ建築家の遠藤楽(らく)氏(1927~2003年)が20代半ばに手掛けた住宅が、岐阜市内に残っている。初期の作風を伝える貴重な建築で、市内の建築家らが保存を模索していたが、先月の台風21号で被災。借生まれながら、解体される見通しになった。

同市内の市街地の一角にある木造2階建ての「笠井邸」。延べ床面積約190平方メートルで、建築当時としては大胆な20量の洋風の居間からは、広々とした庭が見渡せた。隣のダイニングには、ライトが好んだ大谷石の暖炉用の石組みが整えられている。

建物を見た建築家の多田直人さん(64)＝同市美園町＝は「あえて玄関の天井を低くして、続く居間で開放感を出している。なだらかな階段とスキップフロアの組み合わせなど、構成にライトの雰囲気が出ている」と解説する。

施主は、戦中に満州国(当時)の在ドイツ公使館に勤めた故笠井唯計(ただかず)氏。ユダヤ人に「命のビザ」を発給した元外交官、杉原千畝(ちうね)氏の同国外交部時代の後輩にあたる。残された手記には、ハルビン時代に杉原氏の自宅を頻りに訪れるなどの交流が記されている。

笠井氏の三男で建築士の建志さん(68)によれば、楽氏の父・新(あらた)氏は満州国の首都新京(現在の長春)に拠点を置いて建築を手掛けており、唯計氏と接点があったという。戦後に自宅の設計を依頼したが、51年に新氏は死去しており、楽氏が53~54年に完成させた。57年に渡米してライトから直接、薫陶を受ける前の時期にあたる。

建志さんは30年ほど前、4年間ほど楽氏の事務所働いた。笠井邸が話題に上ったこともあったが、あまり話したがいなかったという。「最初の頃に手掛けたもので、誇るようなものではなかったようだ」と振り返る。

中でも玄関から入ってすぐ階段がある造りは、「後の楽氏の設計には無い旧来の平面構成」と指摘。一方で、当時は珍しい間接照明を多用して柔らかな雰囲気を生み出す手法は、後に通じる作風と分析する。

遺族から売却の相談を受けた不動産業、臼井創織さん(47)＝岐阜市大柳町＝は今年5月、「壊すのは惜しい」と市内の建築家や大学教授に呼び掛け、「笠井邸をつなぐ会」を立ち上げた。保存を模索していた矢先、台風21号でトタン屋根が吹き飛び、雨水が内部に入り込んでしまった。

「これで諦め切りがついた」と所有する長男球美さん(72)＝東京都＝。修復すれば2千万円程度かかる見通しで、取材に対し、「私たちの力では維持できない。懐かしい思い出はたくさんあるが、解体しようと思う」と話した。

【遠藤楽氏】東京都生まれ。フランク・ロイド・ライトと共に旧帝国ホテル(1923年完成)の設計を手掛けた建築家。遠藤新氏の次男。新氏の事務所を経て57年に渡米し、ライトが開いた建築研究所「タリアセン」で、草木や動物のように無駄のない形の建築を追求した「有機的建築」を学んだ。母校の自由学園(東京都)の図書館や講堂、個人住宅など300超の建築を残した。

6月に南側隣地の方から敷地境界の庭木を切っしてほしいと苦情があった。また西側隣地の方からも要望があった。**笠井氏は近所とのトラブルや煩わしいことにならないようにと考えるようになった。**

不動産屋の臼井さんの話では、所有者は6月頃は笠井邸の処分を進めて行くことに理解があったが、8月に入り近隣から庭のことで苦情が更に強くなったことから、早く対応したいと考えるようになった。以前に笠井邸を見学された方も、購入するにはかなりの修繕費用もかかると費用的なことが問題になっていた。

今後のスケジュールとして所有者は自身で庭木を処分するつもりで9月8日に臼井さんが所有者と会って今後についての話し合いをし、その際に**資産運用の提案として以下の内容を伝える計画**があることがわかった。

その内容とは「建物をすべて解体して更地にし、住宅会社が定期借地として借り上げ、アパートを2棟（10戸）建設する。その場合所有者は地代として約6万円/月の収入が見込める。」というものである。

建築家チームで検討した結果、とても納得できるものではないため、柳田（筆者）が札幌等で手掛けたコーポラティブ住宅の経験から、笠井邸は敷地が広いので、建物を残しつつ半分の土地を処分し、新たに3戸ほどの住宅（笠井邸の景観に調和するもの）を建てるコーポラティブ住宅的なプロジェクトとしての事業計画が構想できそうであると提案した。笠井邸については土地の半分を処分した資金で修復し、所有はそのままにして賃貸でのカフェや住宅として再利用するという計画である。相談した結果、大いに可能性がありそうだととなり、「**笠井邸をつなぐ会**」として所有者になげかけてみようとなった。

また遠藤新の研究者として有名な南迫哲也氏（工学院大名誉教授）から、ぜひ建物を見たいというメールもいただいた。

なお、南側の庭木の処理は急務で、所有者の同意が必要で遠藤現さんにも9月9日に岐阜にきてもらい、笠井邸の見学と所有者に会っていただく事も決まった。

● 9月4日 台風で暗転

事態は一気に暗転する。9月4日12時頃徳島県南部に上陸した**台風21号**は、岐阜県にも台風の強風域がかかり始めた4日昼過ぎから風が強まり始める。午後3時39分、岐阜市は最大瞬間風速39、3メートルを記録する強風に見舞われる。その強風は笠井邸に過酷な試練をもたらすことになった。翌日、笠井邸の**2階の屋根の一部が飛ばされ、雨が室内まで濡らしている**とのメールを受け、啞然とする。とりあえず、不動産仲介の臼井さんは2階屋根の一部にブルーシートをかける応急の手当てをするとともに、東京の所有者に連絡する。

状況は一変したが、所有者は9月7日に来岐し、庭の近隣からの苦情に加え、今回の台風による建物の被害を知り、所有者は建物の全面解体もやむなしの意向を固めたようだ。所有者に建物保存策としてのコーポラティブ住宅の構想を提案する機会も失われた。

● 9月8日 対策検討会議2

臼井、多田、柳田、堀の4人が集まった。臼井さんから所有者との話を聞くとともに、今回の被害での建物の修復費用に2千万円ほどかかるため、万事窮す、解体やむなしを了承せざるを得なくなる。

笠井邸のある場所は、市街電車の高富線沿線に開発された1932~36年にかけて施行された長良土地区画整理組合の一面にある。満州やベルリンで活躍し、杉原千畝とも交流のあった元外交官の住む住宅は広い敷地にライトの弟子の建築家の設計で建てられた。戦後の復興期に、岐阜での新しい住まいの理想を目指したような、まぶしいような輝きを放つ住宅であった。この住宅が岐阜市の住文化の歴史からみて、金華伊奈波地区に

この住宅が岐阜市の住文化の歴史からみて、金華伊奈波地区に残る江戸明治期に建てられた町家に匹敵する歴史的価値をもつものと思えてくる。

この住宅の運命は無情であった。台風による被害という自然災害が引き金にはなったが、すでに所有者が建物と土地の処分の方針を抱いていた。その処分の方針も、建物の維持管理の煩わしさというものが主であった。**歴史的建造物の保存問題が生じた時、多くのケースは建物の取り壊しの方針がすでにあり、その見直しを求め保存運動を展開する機会が多いが、今回の場合もそのケースであった。**

ただ、今回のケースでは敷地面積が広く、立地や環境の割には地価が安い（全面道路の幅が狭いため）という条件から、半分ほどの敷地を処分し、当該建物を保存しながら環境に調和するコーポラティブ住宅をつくるという事業計画を構想することができた。その構想を所有者に持ちかけようとした矢先に台風21号の襲来により建物が大きな被害を受けることになった。結果、所有者が建物の除却を進めることになったが、もし事業計画を実現できていれば非常に面白い保存活用事業が岐阜市に誕生し、住宅での暮らしの楽しみをつくる大変いい機会になったと思われる。やはり根本には**所有者の思い、建物への愛情が必要である**と思わざるを得ない。


実践3. 賃貸木造戸建ての耐震改修・温熱環境改修による建物価値増大の実験

市町村	岐阜市
受付番号	14
報告書チェック日	平成29年7月31日

木造住宅耐震診断結果報告書

申込者名 森 千鶴 様

報告年月日 平成 29 年 8 月 8 日
(調査年月日 平成 29 年 7 月 3 日)

調査した耐震相談士
氏 名 浅井 等 
登録証番号 第 H16-068 号

所属する建築士事務所
所在地 岐阜市山吹町4-30-2
事務所名 浅井工務店一級建築士事務所
事務所登録番号 岐阜県知事登録第 10428 号
電話番号 058-231-9516

図3-1 耐震診断報告書

築年数50～60年以上の賃貸木造戸建て住宅での改修で未着手領域として浮上してきたのが、空き家（居住借家を含む）の耐震改修・温熱改修を伴う活用である。所有物件でも耐震改修（温熱改修も含む）工事はコストもかかり、なかなか進まない状況で事例はほとんどなかった。確かに費用をかければ、相当のレベルでの改修が可能なのは技術的にはわかってきている。しかし、特に賃貸物件では、かなりの費用がかかることから、進まない現実がある。

スタディは後述する「うなぎの寝床敷地の古家」を対象に、自治体からの補助金を含め、手の届く範囲の費用で改修可能な工事を一戸建て借家のケースで、実際の改修を想定して取り組んだ。借家での改修の場合、費用は大家と借家人の負担が出てくる。両者の了解を得て進められる可能性があるケースを考え、筆者の居住する一戸建て借家を対象とした。建物は築60年の木造2階建てである。

作業の流れ

以前から耐震改修の相談をしていた所有者（Mさん）に、2017年6月に岐阜市の木造住宅耐震を受ける了解を得、筆者が木造住宅耐震診断の申込を行った。7月3日（月）に2時間あまり調査（床下、小屋裏等も含め）を行い、物件としては北側の1階建てと南側の2階建て部分が合体した建物であるが、築60年の木造2階建て部分を対象とすることにした。その理由は、2階建て部分が目視において、耐震性の問題が大きいと判断できたためだ。

8月8日（火）に木造住宅耐震診断結果報告書を受け取るとともに、評点が0.71（0.7未満倒壊する可能性が高い）と低く、大規模地震の到来により、倒壊の危険性があることが告げられた。そこで、その結果を大家に連絡するとともに、岐阜市の耐震補強工事補助金も活用し、補強工事を実施するために、工事の設計と工事費の見積もりを依頼した。9月7日（木）に耐震診断士浅井等が来宅し、補強工事の内容および見積書の説明を受けたが、再度工事内容と見積書の呈示をうけることになった。

9月19日（火）に修正案の説明をうけた。10月6日（金）、所有者（森千鶴）宅に赴き、耐震診断工事の内容、費用について説明した。費用については、補助金額を除いた費用を所有者と借家人の筆者でほぼ折半する案を提示したが、後日費用捻出は難しいという返事が届いた。費用は総額（耐震に断熱工事も含め）約180万円、補助金が約60万円、所有者60万円、借家人（筆者）60万円である。

うなぎの寝床敷地の古家を対象にした活用と評価のワークショップ

ワークショップは筆者が10年前に空き家を見つけ、改修を行いながら住み続けてきたうなぎの寝床敷地の古家（自宅）を対象に、岐阜市立女子短期大学生活デザイン学科（ID専修）2年の学生（18名）で活用のワークショップを行った。

うなぎの寝床敷地の古家は岐阜市の中心市街地に隣接する地区（長良川右岸）にあり、間口7m奥行35mの敷地で、南北両面に接道する場所に建つ北側部分平屋建て（築70年）と南側部分（築60年・2階建て）が合体した延床32坪の木造借家である。古民家といえるほどの立派な建物ではないが、ちょっと古めの木造の建物である。現在別の住居に暮らす大家さんに、この住宅での子供時代の居住体験を聞く機会があったが、「暗くて」「寒くて」という印象しかなく、住宅での楽しい思い出の記憶はないとのことであった。

筆者は入居後の改装として、1階の4畳半の続き間と廊下で区切られた6畳座敷の3部屋の間のガラス障子やふすまを撤去し、居間・食事場・座敷を一続きの部屋とした。諸室はメインの空間以外に、6畳の独立した台所、3畳の納戸、書斎、2階には2部屋あって、3人家族で暮らすには十分である。内装では南北両面の建具のガラスを曇り型ガラスから透明ガラスに変え、内装の土壁を白い塗料で塗った。また冬期の寒さ対策が居住上の大きな問題と思えたので、居間に北国で普及している大型FFストーブを設置し、居間から2階に続く階段の上部に開閉できる戸を設け、暖気が2階に抜けないようにした他、居間・座敷に絨毯を敷き、床面の寒さ対策を行った。また補助暖房用に2台の灯油ストーブも購入した。また夏用にエアコン1台を増設し、計2台を運転している。もちろん借家なので断熱改修や構造的補強などの大きな改修は行えていないが、それでも十分に快適に暮らせる居住水準になっている。さらに敷地内の南面に間口7m、奥行10数mの空き地があったので、2カ所のキッチンガーデンを設けた他、敷地の両サイドや中央に桃、梅、サクランボ、柑橘類、ツツジ、ミモザアカシア、トネリコ、オリーブ、ライラック、グミ、栗等々の小さな苗木、数十本を植えた。数年経ち、キッチンガーデンや成長した樹木から、春にはミモザアカシア、桃、梅、サクランボの花々、5月の梅と豌豆の収穫、初夏はサクランボ、夏にはキッチンガーデンでの夏野菜と桃の収穫、秋にはグミ、栗、冬は柑橘類と、一年を通じて、収穫を楽しむことができる雑木林のような庭になった。外にテーブルを出して、収穫の料理や手作りのハム、ベーコンの燻製などを作る楽しみも増えた。この借家での屋内、屋外での楽しい暮らしを満喫できているのである。遊びに訪れる友人達も「すてきな家だと、くつろぐ、落ち着く、庭が最高とか。」いろいろ、言ってくれる。不動産屋の話では、この借家は筆者が8年前に住み始める前には、長く空き家で借り手が見つからなかったそうで、こちらに勧める時も、いかにも「この物件はだめですよ」と言いたげな雰囲気であった。

ワークショップは建物について①庭のしつらい、②玄関のしつらい、③インテリアのしつらい（床壁建具、器具、什器）、④もてなしの各項目について、改修前の状態、段階的な改修（取り組み）の状況、現状について、写真を見せながら解説する作業を1時間行い、その後設問紙を配布し、記述してもらった。設問は選択式と記述式からなり、回収後、分析作業を行った。



写真3-1 うなぎの寝床改修前

②玄関のしつらい

A.選択式

木を植える(10),表札(10),季節のかざりつけ(6),木の生長(4),の順である。

B.記述式

- ・玄関に木を植えるだけで、シンプルな玄関が少し華やかになると分かった。
- ・庭と同様、木をきれいに植えることでその家の印象が変わる。
- ・入口が人に見えすぎないように壁でなく木で遮っているところが良いと思いました。ある程度の抜け感が重たさやガードが強すぎることを主張しすぎない。
- ・人が家入る時に一番最初に目につく場所なので、一番見た目に良いようにしたいと感じた。
- ・木で玄関までの道をつくって歩いて歩きたくなった。
- ・知らないうちに金木犀の花が咲いていたのが印象的だった。自宅にも金木犀が生えていて気持ちが安らぐのでわかる。
- ・金木犀を見えるように前の木を剪定するのは良いと思った。
- ・玄関が一番見るのは表札だから、表札はこだわらるべき。
- ・表札は個性が出て面白いので大切。
- ・実家が季節の行事に合わせて人形を飾ったり、クリスマスにはドアにリースをかけたっています。季節の飾り付けは、その季節を楽しめるので大好きです。
- ・門松などは日本という感じがして日本家屋には合っているなど思う。

③インテリアのしつらい

(床壁建具)

A.選択式

窓のガラスを透明に変える(11),畳や床を新しく(9),壁の塗り替え(7),縁側(5),建具の整理(3)の順番である。

B.記述式

- ・壁の塗り替えで部屋の印象が変わると分かった。
- ・壁全体を変えるのか、部分だけ変えるのかでも、部屋の様子は大きく変化すると思った。
- ・壁を塗り替えをすることで室内の印象が全く違うので、壁の色などによって雰囲気作りは大切だと感じた。
- ・縁側が居間の延長にある感じが良かった。
- ・実家の縁側で朝日を浴びながら珈琲を飲んで庭を眺めるのが好きです。バーベキューもできて楽しいと思います。
- ・窓ガラスは透明なものがシンプルで良い。
- ・ガラスの種類を変えるだけで光の入り方が全然違うことに驚いた。
- ・外の縁側が見えたり光が入ってくるのは大事ななと思った。気持ちも明るくなる。
- ・家の中から見える景色に緑があるだけで印象が変わる。
- ・階段の裏板を取り外した後の居間の雰囲気が良かった。
- 部屋が随分広く感じた。
- ・階段の板があるかないかで室内の明るさが大きく変わり、目的に応じて必要ないものは取り除くことが大切だと思った。
- ・階段の裏板をとったことで窓が全面見えるようになってリビングがより良い空間になった。
- ・個人的に天井が好きなので、天井の仕上げ材も大切だと思いました。
- ・壁をつくり耐震性を高める。

(器具)

A.選択式

照明器具(11),家具の配置(9),暖房器具(5),ブラインド(3),冷房器具(2),じゅうたん(2)の順である。

B.記述式

- ・照明器具の形や照明の色、明度を変えるだけで雰囲気ががらりと変わる。
- ・普段使うのに明るさが足りないかもしれないが、客間の照明器具は障子などものを和の雰囲気を強めるものにしたなと感じた。
- ・家具の配置によって同じ部屋でも違う印象を受けるので大切だと思った。
- ・古い家具を利用する。
- ・自分好みのインテリア器具を配置する。
- ・今は一人暮らしで家具は最低限しかありませんが、広い部屋を借りられたら家具を選んで色々な配置の仕方を考えてみたいです。
- ・家具の置きすぎは良くないと感じます。
- ・私だったら暖房器具は石油ストーブにする。
- ・冬は部屋毎に閉めがちだが、暖房器具をより良いものにするので、ふすまなどを開け、2,3の部屋を一つにし、大きな空間になって家族が集まると良いと思う。

(什器)

A.選択式

器(9),生け花(6),花瓶(5),絵・額(4),の順である。

B.記述式

- ・器を変えることによって食事がより楽しめると思った。
- ・食べ物を出すにも器で印象が変わるのでそれぞれ適したものを使用できると良いと感じた。
- ・古い木造家屋だからか、和の什器がとてななじんでいた。
- ・食器を見ることが好きでいつかコレクションして、部屋に格好良く飾ってみたいです。
- ・生け花や器まで家に合ったものにしていて、素敵に暮らしたと思った。
- ・絵などを飾っても建物に馴染まなかったら意味がないので、ちゃんと合うものを見つけるべき。
- ・植物は顔にもなるし、取り込むこともできるから、使い方が行く通りもあって面白いと感じる。
- ・額に好きなもの(ポスターや写真)を飾る。
- ・やはり床の間は季節や客、大切な日によって活ける花は変化させたいなど思った。

④もてなす

A.選択式

大勢の来客(10),庭でもてなす(9),個人の来客(7),季節の来客(3)の順である。

B.記述式

- ・大勢の来客をもてなすことでさらに楽しくなると思った。
- ・私がこのような家のような住宅に住んでいたら、自宅のキッチンで調理してくれる飲食店の出前サービス呼びたい。鮎を握ってほしい。
- ・舞妓さん呼んで外部からおもてなしするのも良いし、お抹茶をたてて茶道とかもてなすのも楽しそうです。(畳とか和風の空間があるから)
- ・大きな庭を活かして外でB B Qなどができるのが楽しそうだった。
- ・家族の記念日(誕生日など)を祝う。それに合わせて室内を飾る。
- ・来客に合わせて、食事の場所を変えてもてなすのが良いと感じた。
- ・来客が来た時、それぞれ季節のイベントにあった飾りにする。
- ・一つの部屋は小さくてもふすまなどをとってしまうと部屋がつながってあれほどの人数と芸者さんが入るのに十分であることに驚いた。



写真3-2 うなぎの寝床改修中

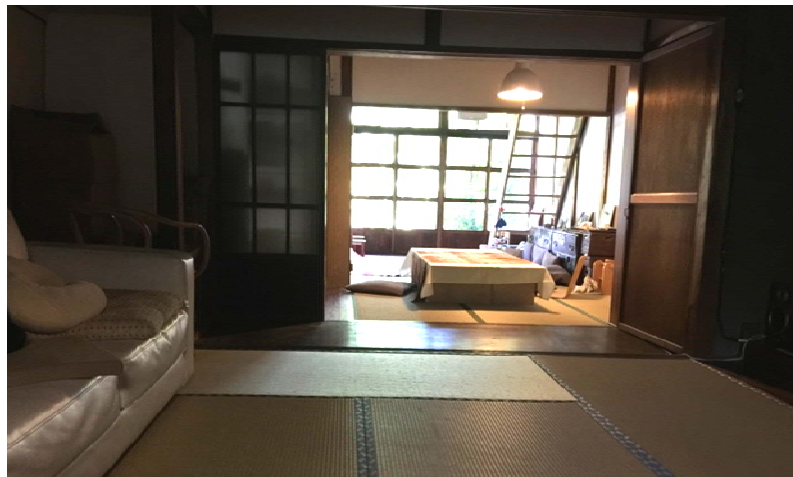


写真3-3 うなぎの寝床改修後

「木を植える」ことの積極的な評価と成長への関心が語られ、駐車スペースは必ず必要なものだが、マイナス面が大きいとの指摘があった。壁の塗り替えで部屋の印象が変わることの指摘、開口部のガラスを変えること（形ガラス、磨りガラスから透明ガラスへの変更）で光の入りが全然違うことや外の縁側が見えること、光が入ってくる量が変わるとの指摘もあり、家の中から見える景色は、**外に緑が見えることで印象が大きく変わる。**

一つ一つの部屋は小さくてもふすまなどをとりはらい部屋がつながって広いスペースが生まれるフレキシブルな使い方や、器を様々に設え変えることによって食事がより楽しめることや大勢の来客をもてなすことで暮らしに変化が生まれるとの指摘など、**従来の空き家活用事例では出てこない評価の視点**もあり興味深いものであった。

講義の最後に行ったレポート課題でも、「古い家を今の時代に暮らしやすいように考えて、かたちを変えていったことに私はとても興味をもてました。隣の家との関わりや光の取り入れ方、道路から見たときの人の視線を考えて、木を植えることから庭づくりをはじめ、建物の開口部や間仕切りを工夫するなど、家がどんどん住みやすくなっていったことが実感できたことです。」「地域・環境デザインの事例として、先生の家のリノベーションは興味深かったです。庭づくり、インテリアの改造、家具や食器など細かい部分まで意識されていた。身近な人がやっているのを見て自分もできそうな気がした。」などかなりの**学生から古家のリノベーションに興味をもったこと**の指摘があった。「**家がどんどん住みやすくなっていったこと**」を**実感できた**ということや「**自分もできそうな気がした。**」などは**古家改修での重要な内容、意味である**と考える。

5. まとめ

岐阜県での中津川市、山県市、岐阜市での注目すべき空き家活用の事例の分析を行ったが、移住場所から物件探しとリフォーム、さらに古民家改修の「自力建設」まで、程度の差はあれ「自力」ということが重要なファクターになっていると感じた。特に農山村への移住事業においては古民家、空き家活用について、現在ある種のブームといえるほどで、例えば恵那市串原地区では「リフォーム塾」という移住希望者が古民家の構造から、昔の暮らしまで学び、地元の大工さんと一緒に古民家改修を行う地域づくりが注目されるし、2018年10月～12月に名古屋テレビで放送された「イジューは岐阜と（ギフト）」は古民家リフォームをテーマに、主人公が岐阜県内の農山村を周り移住者や住民たちと交流し、移住することと真剣に向き合う地域密着ドラマとして話題となった。

都市での住居取得がほとんどの場合、住み手は与えられた「商品」という既存パッケージを購入することで済もうが、移住とは生業から住まいまで、移住者自らが考え、つくりだしていかなければならない行為である。移住での空き家改修に「自力」が浮上してくる要因はそこにある。

空き家改修では未着手といえる領域をさぐるべく、戦後の文化財級の住宅である笠井邸の保存活動、借家古家の耐震断熱改修工事の取り組みを行った。笠井邸の保存活動や借家古家の耐震断熱改修工事は残念ながら実現はしていないが、空き家改修で生み出すの価値とは何かや暮らすことの楽しさとは何かを改めて考えさせる貴重な取り組みになったと考える。また学生による古家活用のワークショップから空き家や古家を活用する時の従来にない評価の視点を得ることができた。そういう意味で未着手の空き家活用の領域をさぐるという今回の実践目的に対し、当初の想定とは異なるが、従来にない切り口の問題提起はできたと考える。

<研究主査>

- ・柳田 良造
岐阜市立女子短期大学 名誉教授

<研究委員>

- ・柳田 桃子
株式会社テイコク

<研究協力者>

- ・多田 直人
多田直人建築研究所
- ・臼井 伽織
さくら不動産
- ・堀 尚人
岐阜新聞記者

* 当実践研究報告普及版は『住総研 研究論文集・実践研究報告集』No.45の抜粋版です。参考文献は報告集本書をご覧ください。