

# 地域活動による空き家改修の実態と展望

## —岐阜県中津川市加子母地区を事例として—

指導教員 藤岡 伸子 教授

藤田 恭輔

### 1. 研究の背景と目的

岐阜県中津川市加子母地区では、現在空き家対策に取り組んでおり、対策物件の1つである築138年の「松屋」は、2016年11月に、約6年にわたる改修を終えた。個人の住宅ではあるが、所有者S氏の計らいにより、林業と深い関わりを持つ加子母で学生が木造建築実習を行う「かしも木匠塾」（以下木匠塾）の取り組みのために提供され、加子母総合事務所を介して学生による改修作業が行われた。加子母住民の空き家活用に対する意欲が低い中、「松屋」の改修が今後の加子母地区の空き家活用意欲向上の先駆けとなることが予想される。

しかし、こうした活動について、加子母地区で地域住民が知る機会は設けられておらず、認知している人はほぼ関係者のみに留まっている。また「松屋」が年月を経て改修される中で、S氏と、松屋を共同管理する加子母総合事務所は公共財としての活用を模索しているが、活用の指針は未だ立っていない。

本研究では改修した松屋の現状をまとめ、学生、行政、地域住民それぞれについて意識調査を行い、彼らを含めた地域に関わる人々が、空き家対策やその現状について共通認識を持つことで、今後の松屋を含めた空き家<sup>1</sup>の公的な活用方法を考えるための基礎資料を得ることと、地域住民が空き家活用の取り組みに対する課題を把握することを目的とする。

### 2. 研究方法と対象

本研究では、①少子化検討委員会<sup>2</sup>の資料と聞き取り調査から加子母地区の空き家の現状とそれに対する加子母総合事務所と少子化検討委員会の対応を把握する。②木匠塾と加子母総合事務所が保管する未整理の資料とアンケート調査を基に、松屋の改修内容の把握と木匠塾の松屋改修に対する意識分析を行う。③松屋にて地域交流イベントを企画し、現状の周知と松屋の活用法について意識調査を行う。④最後に企画への来場者に対し、アンケート調査を行い、企画の評価と今後の空き家活用法の展望を得る。

### 3. 加子母地区の空き家の状態

少子化検討委員会で作成した空き家リスト<sup>3</sup>に掲載されている62軒（2016年11月9日現在）について分析を行い、移住者への対応を把握する。

**3.1) 所有者の意向** 空き家所有者の意向を4項目に分類した（図1）。前年に比べ、2016年では（b）貸付・転売可と（d）不明の変化はなく、（a）入居

者・使徒決定済みの物件が6軒増加し、（c）貸付・転売不可が6軒減少している。つまり、前年度で大部分を占めていた貸付・転売できないとされた物件が、貸付・転売できる状態、もしくは用途が決定している状態に変化していると考えられる。

**3.2) 築年数・改修の必要性** 築年数により「～49年」「50～99年」「100年以上」「不明」の4つに類別した（図2）。築100年を超える空き家が19%（12軒）あり、50年以上の空き家は32%（20軒）で全体の半数以上を占めていることが分かる。また空き家の改修の必要性に応じて、改修の程度を4つに類別した。築100年を超える空き家のうち、「そのまま住める状態」が25%（3軒）、「部分改修が必要」は58%（7軒）である。また、築年数が50年から99年までの空き家は「そのまま住める状態」が25%（5軒）、「部分改修が必要」が55%（11軒）である。つまり、築年数が経っていても、少ない改修で空き家が使用できることが分かる。

**3.3) 少子化検討委員会の移住への対応** 移住希望者のための手段の1つとして、I・Uターン住宅が挙げられる。施設別に7種類あり、定住目的の人に貸し出されるが、居住期間が5年以内であるため、その間に次の住居を探さなくてはならない。その中で、仲介者（少子化検討委員会）は移住希望者に居住できる住居を素早く手配しなければならない（図3）。仲介者が空き家を手配する際、比較的、少しの手入れで居住できる空き家を探し、空き家所有者と交渉するが、②賃貸希望から④仲介までの期間が決定しているため、所有者にその期間内で掃除等を済ませ、貸すように強要する形となってしまう。期限までに移住者に住宅を貸すに至ったとしても、所有者との関係が悪化してしまう可能性がある。

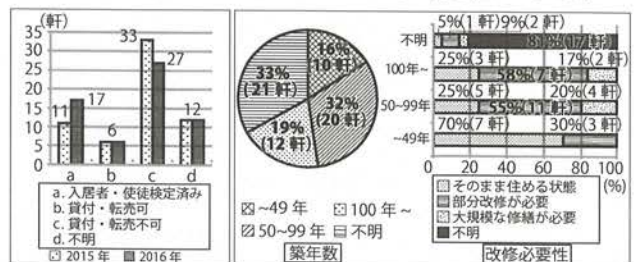


図1 所有者の意向

図2 築年数と改修可能性の割合

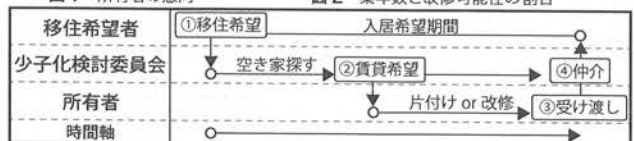


図3 空き家受け渡しの流れ



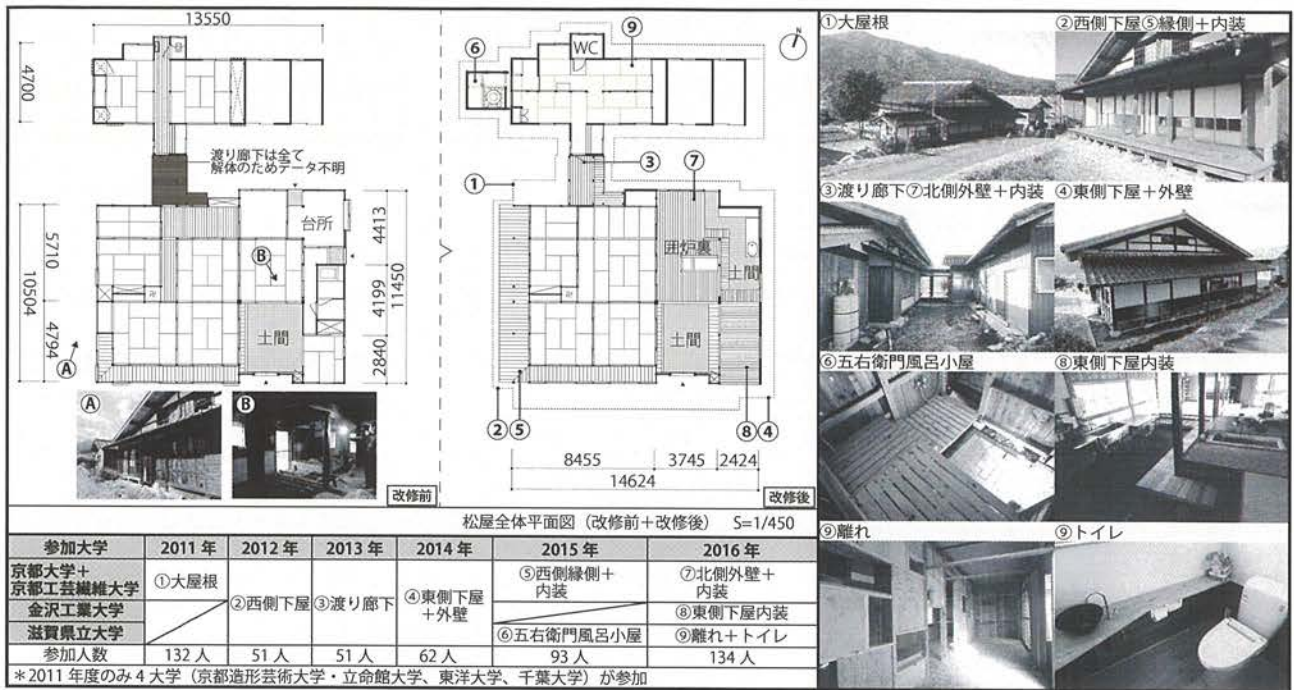


図6 松屋改修の概要



図4 松屋の概要

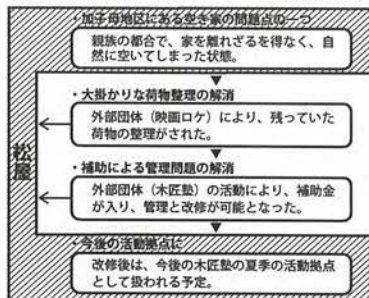


図5 松屋の改修に至る経緯

表1 木匠塾アンケート概要

目的	木匠塾の松屋改修に対する意識調査
対象者	2016年度加子母木匠塾松屋改修チーム
方法	アンケート配布 紙媒体
項目	【基本情報】【参加した年】 【木匠塾参加の目的】 【松屋改修に至る経緯の認知】 【改修内容の認知】 【松屋の希望用途】【利用の可能性】
実施期間	H28.7.28~H28.12.15

表2 基本情報1

性別	男					女						
	人数	B1	B2	B3	B4	M1	人数	B1	B2	B3	B4	M1
大学別	28	27	13	26			28	27	13	26		
学年		27	22	19	11	15		27	22	19	11	15
参加年数	43	25	9	11	6		43	25	9	11	6	

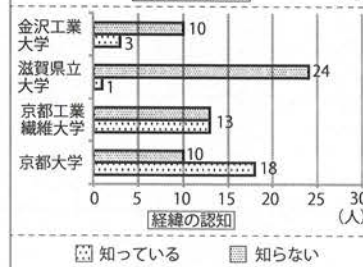
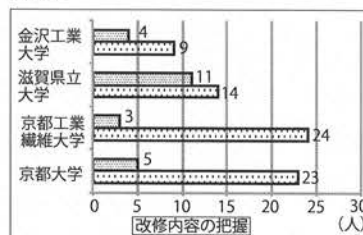


図7 経緯と改修内容の認知

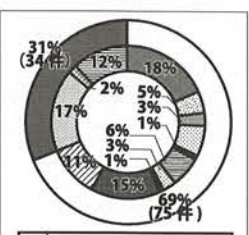


図8 木匠塾参加の目的の割合

## 4. 松屋の改修内容

**4.1) 改修に至る経緯** 松屋は江戸時代後期に造られた民家であり、改修着手までの10年間居住者がいない状態であった(図4)。転機は2010年に映画<sup>4</sup>のロケ地として利用される際に松屋の現状が明らかになったことである。これを機に、荷物は片付けられたが、所々に腐朽箇所が確認できたため、解体が計画された。しかし、同年に加子母総合事務所から木匠塾を通じた改修提案がなされ、S氏は学生の実習教材として松屋を提供した。(図5)

**4.2) 改修内容** 松屋の改修前・改修後の平面図を示す(図6)。京都大学チーム(京都工芸繊維大学含む)が主体となり、各年度の8月の2週間を本工期<sup>5</sup>として行った。最終的な使用法を特に決めておらず、視点が、限られた資金内でどう制作するか限定されていたため、その年毎のテーマで設計された。設計は2014年まで、一箇所ずつ改修しているが、完了期限が迫る中で、2015年以降はチーム

別に部分毎の改修を行っている。また改修の際、大屋根と西側下屋は金具を使用した。指導する工務店が技術と伝統の継承に配慮し、2013年の渡り廊下制作からは伝統構法を用いて改修をしている。

### 4.3) 木匠塾の意識調査

**i. 調査概要** 平成28年度の松屋改修に参加した木匠塾所属の学生94名に、松屋に関する意識調査を行う。調査概要を表1に、基本情報を表2に示す。

**ii. 改修の認知度** 大学別で松屋改修の経緯を認知している人の割合と以前までの改修内容を把握している人の割合を図7に示す。全体として改修の経緯を認知している学生は少なく、改修内容自体を把握している学生は多い。また大学別で見ると、主要チームである京都大学チーム以外の大学チームでは、松屋改修の経緯を認知している人は少ない。

**iii. 参加目的** 自由記述で得た木匠塾参加目的の種類の割合を(図8)に示す。目的としては実施への興味等の〔能動的〕目的が69%(75件)と多く、〔受



動的] 目的では、「友人や先輩に誘われたから」という回答が17%(19件)と多く見られた。加子母の文化的背景やそれによりできる作品が目的というより、作ることを目的とする人が多いことが分かる。また加子母との交流に関する記述は11件であった。

**iv. 利活用の可能性** 松屋の竣工後の用途の希望を4項目に分類した(図9)。**【公共施設】**<sup>6</sup>が60件あり、**【木匠塾拠点施設】**が41件であった。地域の公共財として活用の方針があるが、木匠塾活動拠点としての考えもあり、木匠塾の活動期間外での活用の方針が、十分に検討されていないと考えられる。

**4.4) 小結** 松屋は躯体の老朽化と所有者の厚意によって木匠塾に提供されたが、初期の段階で活用の指針を定めていなかったため、松屋の用途希望の意見の相違が見られた。また今までの改修内容を把握している人は多いが、松屋が現状に至るまでの経緯や活用の想いについて把握している人は少ない。そのため作品としての一貫性が薄れる状態となった。

## 5. 松屋お披露目会の企画

**5.1) 企画の概要** 加子母地区の空き家についてあまり認知していない人に現状を認知してもらうと同時に、木匠塾が加子母地区の文化的背景をより深く理解することで、木匠塾の次の活動に繋がるきっかけを作ることを目的とし、松屋お披露目会(以下、企画とする)を企画する(図10)。

当日は木匠塾に参加してもらい、各作品の前で個別に来場者に改修の説明を行った。また最後は付箋に自分が使用したい松屋の用途を書くといったワークショップを行った(図11)。

**5.2) 要望調査** 当日の企画で行ったワークショップの調査結果を図12に示す。得られた回答を見ると、[宿泊施設]等の**【公共施設】**が19件あり、今後も地域交流の場としての活用が期待できる。

**5.3) アンケート調査概要** 企画の最後に来場者26名にアンケート調査を行い、今後の空き家活用の方向性を明らかにする。調査概要を表3に、回答者の基本情報を表4に示す。

## 5.4) 企画の評価

**i. 来場者の企画に対する印象** 来場者に対して5段階評価での企画の満足度を尋ねた結果、84%(22件)が「満足」、もしくは「やや満足」という回答であり、「満足」の理由のうち15件が「空き家に対する理解が深まった」という内容であった(図13)。改修事例の情報発信のためにもこのような企画を定期的に行うことが有効であることが分かる。

**ii. 情報伝達方法** 企画の広報を加子母総合事務所からの直接の告知、SNS、地域内放送、口コミで行ったところ、「加子母総合事務所」からの直接の告知が45%(13件)、また「友人からの紹介」が

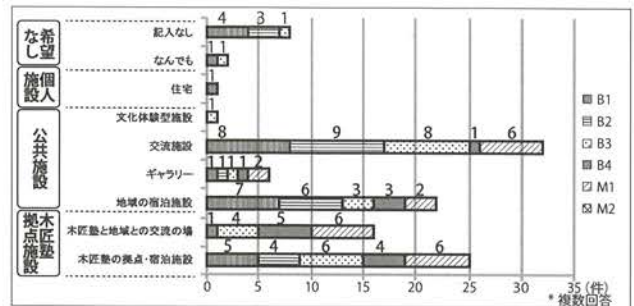


図9 松屋用途希望 (木匠塾)

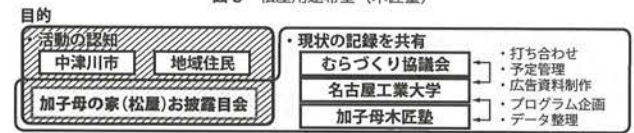


図10 松屋お披露目会の目的



図11 企画当日の内容

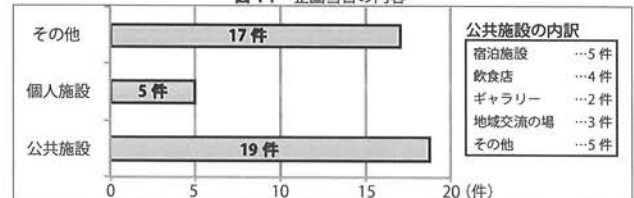


図12 付箋でのワークショップ調査による松屋活用の意識

項目	内容
目的	空き家活用法の意識と本企画の必要性
対象者	企画来場者
方法	アンケート配布 紙媒体
実施日	H28.11.27

項目	男	女		
性別	17	9		
年齢	10~20代	30~40代		
	5	6		
	50~60代	70代~		
	13	2		
居住地	加子母内	中津川市	その他	
	16	4	6	
職種	公務員	学生	その他	NA
	5	3	6	12

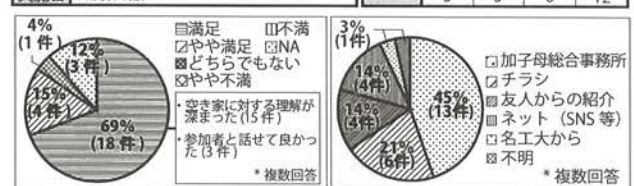


図13 企画の評価

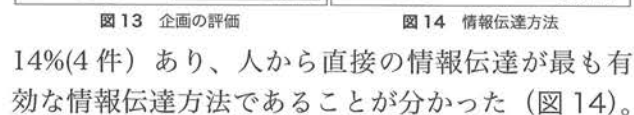


図14 情報伝達方法

14%(4件)あり、人から直接の情報伝達が最も有効な情報伝達方法であることが分かった(図14)。

## 5.5) 空き家活用の意識

**i. 用途について** 加子母外の人でも気軽に使用することのできる**【公共施設】**[宿泊施設][古民家体験施設][多目的集会所]が42件と多く挙げられ、**【個人施設】**[移住者への賃貸住宅][住居兼店舗][持ち主の住居]が22件であった(図15)。また活用されている空き家を利用する可能性を尋ねた結果、



公共施設		個人施設
<b>・地域外交流</b> 都市部と地域の交流として活用(4) 安く宿泊でき、外から来た人にとっていい場所(1) 多人数で集まることができる(3) 地域を知ってもらうきっかけ(2) 地域の拠点(2)	都会からの研修(1) 外部の人の活躍する場(1) 撮影・コンサート(1) 地域外からの滞在場所の不足(1)	移住のための体験施設として活用(7) 若者のサテライト職場(1) 展示(1) 企業の誘致(1)
<b>・地域内交流</b> 多世代交流の場(2) 使用できる地域を限定しない(1) 多目的で交流(2) 若い人が泊まる民宿として活用(1)	囲炉裏の良さの体感(1) 空き家対策モデルプラン(4) 値段が高い市営住宅の代替(2)	Uターン者の受け皿(1) 高齢者の受け皿(1) 地域を離れることなく暮らせる(1) 地域活性の拠点(1) 地域の住宅不足(1)
<b>・個人限定</b> 旅行の際にこうした古民家に宿泊したい(2) 風景に溶け込んだ建物に宿泊したい(1)	広い(1) ニーズによる(1) 気候の過ごしやすさ(1) 面白そう(1)	ウィークエンドハウス(1) 持ち主が使うのが一番(1) 自然の中で気分転換(1)

図 17 用途選択の理由

15人が「利用する」と回答した(図16)。そのまま個人施設としての活用よりも、公共施設としての活用を好ましく思っており、松屋の現状を認知した来場者も、今後、利用する可能性が明らかとなった。

**ii. 用途選択の理由** 用途選択の理由の分類(記述式)を図17に示す。〈地域内交流〉と〈地域外交流〉を目的とした回答が多くあり、【公共施設】と【個人施設】の共通項目である「移住のための体験施設としての活用」と「空き家対策モデルプラン」の回答が多くあった。地域外の人を交えた加子母での交流の希望が多いことが分かる。

**iii. 住宅資源所有者の立場** 回答者の中で住宅を所有している13人に、もし住宅を将来的に使用する必要がなくなった場合、行政協力の下、賃貸住宅もしくは公共財として空き家を活用することに可能性を感じるか尋ねたところ、92%(12人)の人が「可能性を感じる」と回答した(図18)。またその内9人が「機会があるなら、何かに活用したい」と考えており、今後、地域住民を含めた来場者も住宅を放置せずに、積極的に活用することが期待できる。

**5.6) 小結** 空き家の活用法としては公共施設が多く、用途選択の理由と合わせて見ると、地域外から来た人のための体験施設として活用したいという要望が多く見られた。4章、5章の調査結果により、木匠塾と来場者の空き家(松屋)の活用意識を図19に示す。地域交流の場として互いに空き家を共有しながら活用したいという考えは一致しているが、来場者は、移住希望者のための体験住宅、賃貸住宅も選択肢としていることが分かった。

## 6. 結論

今回の調査を踏まえた松屋(空き家)の活用法は、通常は短期での宿泊や集会所のように公共的な扱いをし、移住者希望者がいれば、その都度、長期滞在施設として賃貸もできる「体験型宿泊施設」という用途が考えられる(図20)。そして①提供・交渉から④改修を継続して行うことで、⑤文化体験から⑦移住までの段階をスムーズに行うことができる。今後は松屋自体のメンテナンスの方法を決定し、空き

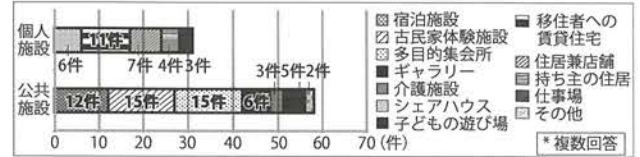


図 15 空き家用途希望

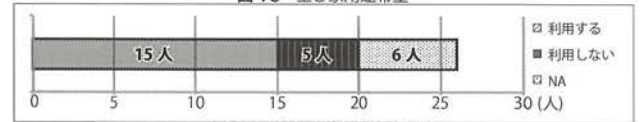


図 16 自身の利用する可能性

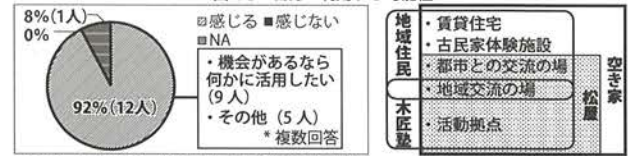


図 18 賃貸住宅・公共財としての活用可能性

図 19 全体の活用意識

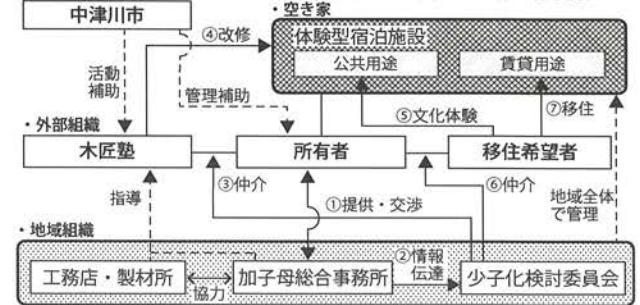


図 20 空き家活用のシステム

家の状態をより明確にすることで、システムを継続させる基盤を作る必要があると考えられる。

加子母地区で、今まで利用する方法がなかった空き家(松屋)が、伝統構法で建てられた築100年以上の耐久性を持った文化的価値のある住宅であること、公共財としての利用価値が明らかとなった。日本では、損傷・老朽化が激しい住宅は安易に解体を補助する事業もある。しかし、地域の事業として、学生が参加して空き家を改修することで、技術の継承だけでなく、空き家を活かした公共財として地域に還元することができる。この事例は他の地域でも応用できると考えられる。

**【謝辞】** 本研究を行うにあたり、ご協力いただきました地域住民、加子母木匠塾、加子母総合事務所の皆様に感謝の意を表します。

**【註釈】** [1] 本研究では「居住されていないことが、常態である」ものを空き家と定義する。 [2] むらづくり協議会の分科会から設立した、加子母外に出た子どもが、故郷に戻り、生活できる環境づくりを目指し、加子母の少子化対策を検討することを目的とした地域組織。 [3] 少子化検討委員会による所有者への聞き取り・アンケート調査と視察によって、空き家の所在地、築年数、改修の必要性の程度、所有者の意向を記載したもの。本調査は2015年から行っている。 [4] 沖田修一2011「キツキと雨」(ドラマ/コメディ)角川映画129分 [5] 改修が二週間で終わらない場合もあるため、ポスト工期が設けられ、一部の学生で継続して改修をしている。 [6] 公共施設: 不特定多数の人が使用できる施設。個人施設: 特定の人に使用が限定される施設。