

## 重要伝統的建造物群保存地区を中心に

### 古民家再生に取り組む民間組織の役割と課題に関する研究

—兵庫県篠山市で活動する「町なみ屋なみ研究所」をケーススタディとして—

#### **A STUDY OF ROLE AND PROBLEM OF THE PRIVATE ORGANIZATION FOR RENOVATING OF OLD FOLK HOUSE IN IMPORTANT PRESERVATION DISTRICTS FOR GROUPS OF TRADITIONAL BUILDINGS -IN CASE OF “MACHINAMI-YANAMI-KENKYUSHO” BASED ON SASAYAMA CITY, HYOGO PREFECTURE-**

都市計画研分野 坂井 健

本研究は近年注目を集める古民家の再生に取り組む民間組織に着目し、特に今後期待できるものをケーススタディとして取り上げ、再生事例の所有者等への意識調査から古民家再生に向けて民間組織が果たす役割と今後の課題を考察するものである。結果、ケーススタディでは①古民家再生に向けた関係者の意識の啓発②再生工事の実施③活用方法の明確化の3点で役割を果たし、今後は不動産業者等と連携を深め、幅広い古民家活用のニーズに対応すること等が課題として明らかになった。This study focuses on roles and problems of a private organization which challenges renovating old folk houses. According to the case-study, it turned out that the private organization plays following roles: i) Promoting the motivations of the person concerned to renovating old houses, ii) Conducting reconstructions, iii) Clarification of the way to utilize it. For future's success, it would be better for them to deepen combination with real estate agents and meet the various demands for utilization of old houses.

#### 1. はじめに

##### (1) 研究の背景・問題意識

少子高齢化社会やグローバル社会の進展による都市間競争が激化する中で、歴史的まちなみの残る地域ではこれまで、まちなみ保全まちづくりを推進することで地域のアイデンティティの確立を図ってきた。そのまちなみ保全まちづくりの潮流として、まちなみの有する特性をそのまま維持していこうとする「保存」から、まちなみの有する特性を尊重しながら現代に適合するように改善しようとする「保全」の考え方が、伝統的建造物群保存地区制度の制定などと共に広がった。

特に昨今ではこの保全の考え方にに基づき、全国的に増加傾向にある空き家を、特にいわゆる古民家と呼ばれる建物を活用する機運が高まりを見せている。2014年にはアベノミクスの「第三の矢＝成長戦略」の柱として閣議決定された国家戦略特区の中に、建築基準法等や消防法などの規制緩和により古民家の再生・活用を促す「古民家特区」が盛り込まれた。これは地域活性化や国際観光の推進を目的としているが、これによ

り、今後古民家を再生・活用することでまちなみ保全まちづくりを推進する動きが加速すると考えられる。

しかし、行政は個人の財産である不動産を扱うことや不特定多数の物件を整備するのが難しいことから、その活動領域が限られている。また地域の担い手不足が著しい地域では、地域住民や所有者に代わって古民家の再生・活用に取り組む民間組織の活動に注目できる。

このような動向から今後歴史的まちなみの残る地域において、民間組織による地域に増加する空き家を再生し活用する取り組みが進められることが期待される。

##### (2) 研究の目的

①全国の古民家再生に取り組む民間組織の動向を把握し、その活動類型を整理した上で、今後特に期待できる活動類型を考察する。②その活動類型からケーススタディを選定し、古民家再生に向けてこれまで果たした役割と今後の課題を考察することで、ケーススタディの古民家再生の実践方法を明らかにし、今後の民間組織による古民家再生に関する知見を得ることを目的とする。

##### (3) 研究の位置付け・有用性

本研究は伝建地区における古民家(空き家)再生・活用に関する一連の研究として位置付けられる。全国伝建地区における空き地・空き家の活用動向に関する研究には山添らの研究<sup>1)</sup>が、全国伝建地区における空き家利活用に取り組む組織に関する研究には後藤らの研究<sup>2)</sup>が、空き家の発生要因と活用の仕組みに関しては加藤らの研究<sup>3)</sup>が挙げられる。本研究は「再生主体(活用分離)型」として活動する民間組織を、全国動向の把握から位置づけ、ケーススタディを通じてその活動の確立に向けた知見を得ようとするものである。

#### (4) 研究の流れ・方法

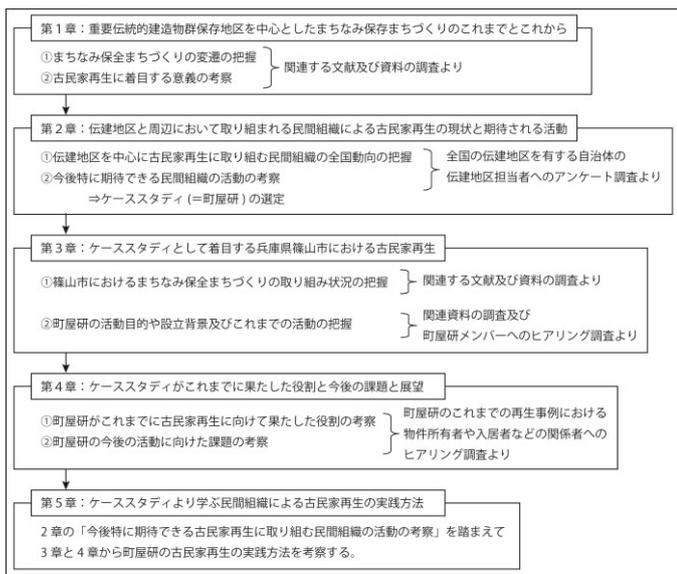


図1 研究の流れ・方法

#### (5) 研究の枠組み

##### ■古民家とは

一般に古民家という言葉に明確な定義は存在しない。ここで類似するものと考えられる文化庁による登録有形文化財建造物の登録基準を参照すると、築50年以上のものという時間的条件を備えているもののうち①国土の歴史的景観に寄与しているもの②造形の規範になっているもの③再現することが容易でないものとしている。一方ここでは地域の歴史的経緯を残す、いわゆる歴史的まちなみはこのような文化財のみで構成されているのではないと考えることから、「文化財や保存物件としての選定に関わらず、おおむね築50年以上の家屋で、地域の歴史的背景に基づき、歴史的景観を形成する伝統的な建築物」と古民家を定義する。

##### ■古民家の再生とは

空き家の様に使われずに放置された建物に対して新しい利用を見出し、建物の維持を続けていこうとする行為として「再生」及び「活用」が挙げられる。ここで活用とは、新たな現代的な利用目的や利用方法を建物には手を加えずに見出すソフト的取り組みとして捉える。それに対して再生は、活用に対応した既存の建物に手を加えるハード的な取り組みであると捉えられるが、一般的に空き家などの老朽化の進んだ古民家で

活用が単独で行われることは難しいと考え、本研究では古民家の再生に着目する。なお、再生及び活用は(1)で述べた「保存」ではなく「保全」に該当する概念であり、再生を「現代のかつ日常的な活用を図るため、古民家を建築当時の生活文化など歴史的な背景も含め、修理または改修工事を施すこと」と定義する。

##### ■伝建地区を取り上げる理由

伝建地区は市町村が住民との話し合いの上で自主的に地区を決定するというボトムアップ的な選定措置方法をとっていることから、地域住民の機運も高くまちなみ保全まちづくりが取り組まれており、多くの古民家が今なお残存している地域と考えることができることから、伝建地区を研究の枠組みとして研究を進める。

## 2. 全国の伝建地区の現状

### (1) 伝建地区を有する自治体へのアンケート調査概要

表1 アンケート調査概要

アンケート目的	伝建地区の状況や古民家再生に取り組む民間組織の存在、さらに古民家再生を進める上での課題の把握
アンケート対象	全国の伝建地区を有する自治体の伝建地区担当者(2014年11月時点の全88自治体108地区、一地区につき一部の回答をお願いした)
アンケート方法	事前に電話にてアンケート配布の可否を確認の上、アンケート用紙を郵送配布。回収は返信用封筒を用いた郵送回収
アンケート期間	2014年11月末配布、12月末を回収期限とした
回収状況	80自治体97地区から回収できた。回収率は自治体ベースで90.1%、伝建地区数ベースで89.8%

### (2) 伝建地区を有する自治体へのアンケート調査結果

#### i) 伝建地区の現状

回答の得られた97地区中89地区で、人口減少が見られた(10年前と比べて)。また、回答の得られた97地区中81地区で空き家が地域の問題として捉えられており、多くの伝建地区で地域の担い手となる若年層や物件所有者が転出し、空き家化が進む傾向にあることが考えられる。



図2 伝建地区の現状

#### ii) 古民家再生に取り組む民間組織の存在

回答のあった97地区中33地区で全37の古民家再生に取り組む民間組織を確認できた。その組織形態としてはNPOが37組織中17組織と最も多かった。

#### iii) 古民家再生を進める上で挙げられる課題

自由回答で行政担当者からみた古民家再生を進める上で挙げられる課題を問い、97地区中81地区から回答を得られた。得られた回答からキーワードを抽出し、その課題の傾向を以下(表2)にまとめた。

多く挙げられたのは「高齢化や人口減少に伴い古民家に住む者の確保」や「古民家再生に係る所有者負担が大きいこと」であり、古民家再生に取り組む地域住

表2 古民家再生を進める上で挙げられる課題

回答の傾向 (大分類)	回答の傾向 (小分類)	回答数 (累計)
古民家自体が抱える課題	1. 古民家の修理・改修に携わる技術の継承、業者の理解	5
	2. 古民家が現代的な生活にマッチしていない	2
	3. 古民家の現行の法規制への適合が難しい	5
	4. 古民家の活用方法を見出すこと	3
	計	15
地域の抱える課題	1. 地区の衰退・魅力の減退	3
	2. 地区の雇用の確保	8
	3. 高齢化や人口流出に伴い減少する古民家に住む者(後継ぎ、若年層)の確保	33
	4. 地区住民の意識改革	10
	5. 観光地化とまちなみ保全の両立	2
	計	56
所有者の抱える課題	1. 古民家の修理・改修に係る所有者負担が大きいこと	21
	2. 所有者の意識改革	9
	計	30
行政の抱える課題	1. 支援制度の見直し	8
	2. 行政の資金力・実行力に不足や限界がある	7
	3. 空き家調査の実施(ストックやニーズの把握)	3
	4. 官民の連携や信頼関係の強化	5
	5. 相談窓口の明確化	3
	計	21
その他主体の抱える課題	1. 古民家の保存及び再生を行う主体や地域組織の不在	9
	2. 古民家の保存及び再生を行う主体や地域組織の推進力の不足	6
	計	15

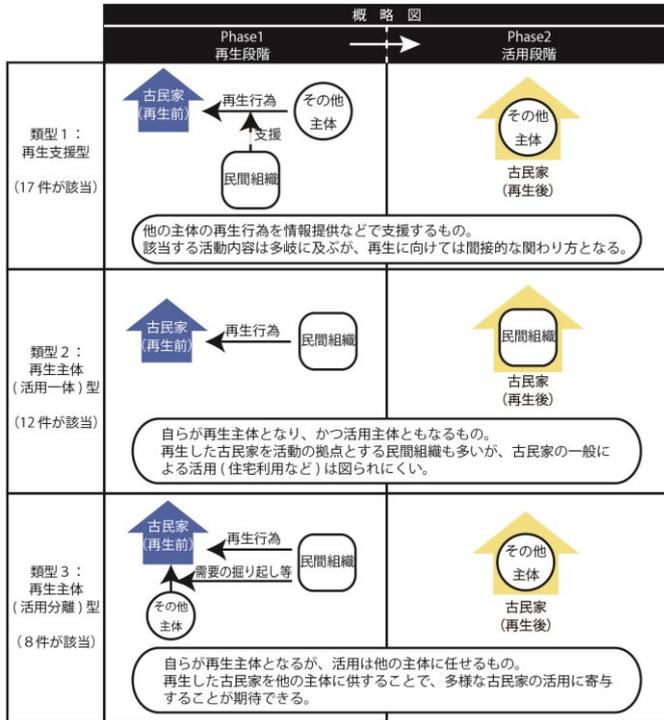
民や所有者などの主体が地域から減少している現状があることが考えられる。

### 3. 民間組織の類型化とケーススタディの位置づけ

#### (1) 古民家再生に取り組む民間組織の類型化

前項のアンケート調査より確認できた古民家再生に取り組む37の民間組織について、その活動内容や活動目的等をアンケートで得られた回答や回収時に同封され関連資料、HPの確認からそれぞれ把握した。それより37の民間組織を再生段階と活用段階における古民家との関わり方から、以下の3つに類型化した(図3)。

表3 古民家再生に取り組む民間組織の活動類型



#### (2) 今後特に活動が期待される類型

得られた3つの活動類型をもとに、この中から今後特に活動が期待できる類型を考察する。

アンケート調査の回答から、伝建地区では少子高齢化や人口減少、再生に係る所有者の費用負担が大きいことから、再生に取り組み、古民家に住み続ける者が減少していることがわかった。ここから民間組織には

「減少する地域の古民家再生に取り組む主体に代わって、古民家を主体的に再生する活動」が必要とされていると言える。一方で「古民家特区」の導入に見られるように、古民家を様々な用途に活用させるニーズは高まりを見せていることから、「古民家を流動化させることで、高まる古民家活用のニーズに対応する活動」も民間組織には必要とされると言える。

この「古民家を主体的に再生し、流動化させる活動」の観点から考えると、直接的に古民家の再生に当たり多様な活用を促す再生主体(活用分離)型の民間組織に今後特に活動が期待できると言うことができる。

#### (3) ケーススタディの位置づけ

再生主体(活用分離)型の活動を推進する上では、再生に向けた十分な資金力を必要とする。兵庫県篠山市で活動する町なみ屋なみ研究所は市民活動由来のNPO法人であるが、公的資金に頼らない自立的な資金運用の仕組み構築を目指し(後述)、活動する組織である。

ここでは市民の自由な問題意識や実践力から古民家再生に取り組み、かつ自立的な資金運用の仕組みの構築を目指す再生主体(活用分離)型の民間組織として町なみ屋なみ研究所(以下町屋研とする)の活動を位置づ

表4 再生主体(活用分離)型の民間組織一覧

活動地域	組織名	設立年	組織形態
南会津町前沢地区	NPO山村集落再生塾	2008	NPO
篠山市篠山地区及び福住地区	一般社団法人ノオト	2009	第三セクター
篠山市篠山地区及び福住地区	NPO町なみ屋なみ研究所	2004	NPO
太田市大山銀山	NPO法人納川の会	2008	NPO
倉敷市倉敷川畔	NPO法人倉敷町屋トラスト	2006	NPO
竹原市竹原地区	NPOネットワーク竹原	2003	NPO
西市市宇和町卯之町	四国電力(宇和島支店)古民家再生プロジェクト	2006	民間企業
八女市八女福島地区	NPO八女町家再生応援団	2003	NPO

け、ケーススタディとして取り上げる。

#### 4. ケーススタディとして取り上げる町屋研について

##### (1) 兵庫県篠山市について

町屋研が活動する篠山市は兵庫県中東部に位置する人口約4.3万人の自治体である。近年では人口減少、平均年齢上昇、空き家率上昇が見られ、地域の衰退が懸念される。一方で伝建地区が位置し、町屋研も中心的に活動している城下町エリアでは歴史的まちなみが広く残り、地域住民も含めてまちなみ保全まちづくりの機運が高い地域であると評価されている<sup>(1)</sup>。

##### (2) 町屋研の概要

関連資料より得た町屋研の概要を表5にまとめた。さらに詳しい活動の仕組み等を把握するため、町屋研メンバーのα氏及びβ氏

表5 町屋研の概要

名称	NPO法人町なみ屋なみ研究所
会員	125名(うち正会員12名)
役員	理事長:α氏 副理事長:β氏 理事:δ氏他2名
設立	2010年5月6日 (2005年よりNPO法人たんばぐみの一部門で活動)
活動目的	町家等が壊されないようにするための活動及び伝統的なまちなみの価値を上げるための活動を通じて伝統的なまちなみを守る
活動内容	ボランティアによる古民家再生/古民家を店舗として再生活用する事業/篠山市伝建地区修理修景候補物件事前調査業務/空き家売り家情報等の収集と提供/まちなみ紹介イベントの開催/まちなみ紹介施設の運営
活動実績	9年半で200回以上の古民家再生ボランティア活動を開催し、述べ2500名参加、16棟の再生に携わる

にヒアリング調査を行った。

i) 町屋研の設立経緯

町屋研はα氏(兵庫県職員)の古民家を残す活動をしたという思いをもとに、建築士のβ氏らと2005年に設立された(当時はNPO法人たんばぐみ<sup>(2)</sup>の一部門であった)。町屋研は伝建地区の周辺でも、規制や補助金に頼らなくとも古民家を残すことが可能なスキームが必要だととして、以下(図3)の古民家再生スキームを考案した。

空き家等の老朽化した古民家が売りに出されると市場原理により解体される事が多いが、それを、市民ファンド

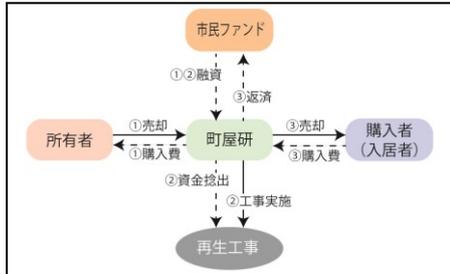


図3 当初考案された古民家再生スキーム

を設立することで資金を集め、買取り、再生し古民家を残す仕組みである。

しかし、現実には市民からの信頼性の問題等から市民ファンドの設立は現在まで実現していない。

ii) 古民家再生の仕組み

古民家再生において、その設計及び施工には、通常の家屋と異なる知識や技術が必要となるが、町屋研は兵庫県ヘリテージマネージャー<sup>(3)</sup>に登録された建築士を二名(β氏とδ氏)擁し、設計を担当している。また施工は、町屋研の活動に協力し、古民家再生の技術を有する施工業者が担当する。このようなノウハウを有する設計者及び施工者が担当することで、再生費用の低減や耐震面等の安全性の確保を実現している。

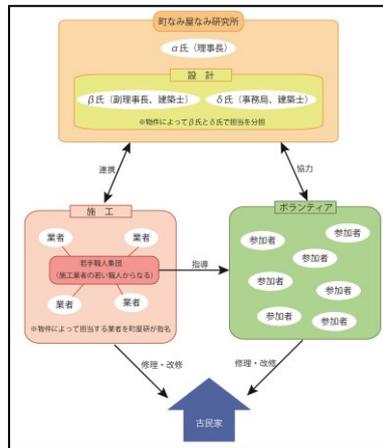


図4 古民家再生の仕組み

また月に二回、町屋研が市民一般からボランティアを募り、施工業者の職人の指導のもと再生工事を手伝うことで、更なる再生費用の低減を実現している<sup>(4)</sup>。



図5 町屋研による古民家再生(右上の写真以外町屋研提)

5. 町屋研の古民家再生の取り組み

(1) 町屋研の古民家再生手法

まず、これまで町屋研が再生に携わった16件の事例について、町屋研メンバーのα氏及びδ氏へのヒアリングを通じて、各事例の再生に至るまでのプロセスを把握した(表6)。そこから浮かび上がった、町屋研の古民家再生に取り組み4つの手法を整理した(表7)<sup>(5)</sup>。

表6 町屋研によるこれまでの再生物件

物件名	建築年代	再生手法	活用用途	再生時期
①β邸	大正末期	(試行的導入)	事務所	2005.11~2006.02
①物件A	江戸後期	買い取り転売型	ギャラリー	2005.11~2008.01
②物件B	昭和戦前	居住/開業支援型	カフェ (現観光案内所)	2008.01~2008.11
③物件C	不詳	居住/開業支援型	カフェギャラリー	2008.04~2008.04
④物件D	昭和初期	買い取り転売型	カフェギャラリー	2008.11~2009.07
⑤物件E	江戸末期	居住/開業支援型	カフェ	2009.02~2009.02
⑥物件F	不詳	居住/開業支援型	カフェギャラリー	2009.03~2009.03
⑦物件G	明治時代	借り上げ転貸型	カフェ	2009.07~2010.07
⑧物件H	江戸後期	買い取り転売型	物販店舗	2010.08~2012.03
(物件I)	不詳	(再生に至らず)	(取り壊し)	-
(物件J)	不詳	(再生に至らず)	(住宅)	-
⑨物件K	江戸工事	売却支援型	住宅予定	2011.06~現在
⑩物件L	江戸後期	売却支援型	住宅	2011.08~2013.05
⑪物件M	明治時代	居住/開業支援型	ゲストハウス	2011.08~2013.05
⑫物件N	明治時代	居住/開業支援型	ギャラリー	2012.08~2012.09
⑬物件O	(新築)	居住/開業支援型	住宅	2013.09~2014.02
⑭物件P	不詳	借り上げ転貸型	(現在空き家)	2013.11~現在
⑮物件Q	江戸時代	居住/開業支援型	住宅	2014.03~2014.10

i) 買い取り転売型(3件が該当)

町屋研が空き家になり売却状態等で放置されている古民家を所有者から買い取り、再生した後に、新たな古民家のニーズに対して転売する手法。

ii) 借り上げ転貸型(2件が該当)

町屋研が空き家になり放置されている古民家を所有者から借り受けて、再生した後に、新たな古民家のニーズに対して転貸する手法。

iii) 売却支援型(2件が該当)

空き家状態等で放置されている古民家が取り壊されないような条件付きで売買されるように、町屋研が所有者と購入者等の間に入り、売却を支援する手法。

iv) 居住/開業支援型(8件が該当)

空き家状態等で放置されている古民家所有者の再生に関する相談や依頼に町屋研が対応することで、所有者の再生及び古民家での居住や開業を支援する手法。

(2) 町屋研の活動の変遷と再生手法

これまでの町屋研の活動を取り組んだ再生手法の互いから始動期と展開期に分けることができる。

i) 始動期(物件A~物件H)

町屋研は当初市民ファンドを設立することで資金調達し、古民家を買取り再生するとしたが、市民ファンドの設立が現実には不可能であったため、物件A及び物件D、物件Hでは町屋研メンバーの自費によって物件を買取り再生した(買い取り転売型)。

ii) 展開期(物件G~物件Q)

町屋研メンバーの自費に頼る再生では持続的でないとして、所有者や入居者となる者に再生を促すことで町屋研の資金力に頼らずとも再生が可能な仕組みとして借り上げ転貸型及び売却支援型が考案・実践された。

表7 町屋研による古民家再生手法

	買い取り転売型	借上げ転貸型	売却支援型	居住/開業支援型
概略図				
再生に係る資金捻出	町屋研 (転売によって回収可)	所有者 借家人(入居者) (転賃によって回収可)	購入者(入居者)	所有者(入居者)
再生に向けた町屋研関わり方	直接的な関わり方 ←		→ 間接的な関わり方	
手法の利点	○最も直接的で実行力が高い	○物件を手放す意向のない所有者に対して有効 ○町屋研の費用負担がほとんどない	○物件を手放す意向がある所有者に対して有効 ○町屋研の費用負担がほとんどない	○物件を自ら再生する意向がある所有者に対して有効 ○町屋研の費用負担がほとんどない
手法の課題	○物件購入費及び再生費を捻出する必要がある	○所有者の再生に向けた理解と費用負担が不可欠 ○入居者の費用負担が不可欠	○所有者の再生に向けた理解が不可欠 ○入居者の再生に向けた理解と費用負担が不可欠	○再生を希望する所有者がいる時のみ有効

なお居住/開業支援型は再生を希望する所有者に応じて、始動期から展開期にかけて適宜取り組まれた。

## 6. 古民家再生に向けて町屋研が果たした役割

町屋研メンバーへのヒアリング調査に加え、町屋研が手掛けた再生事例の所有者や入居者<sup>(6)</sup>、又仲介を手掛けた不動産業者等の関係者へのヒアリング調査を行い、各事例における町屋研の働きを把握し、そこから町屋研が古民家再生に向けて果たした役割を考察する。

### (1) ヒアリング対象者

今後町屋研が持続的に取り組むことが可能であると考えられる再生手法の買い取り転売型、売却支援型、居住/開業支援型に着目し

表8 ヒアリング対象者(太枠のもの)

物件	再生手法	所有者	入居者	その他
①β邸	(試行的導入)	β氏		-
①物件A	買い取り売却型	A-1氏		
②物件B	居住/開業支援型	B-1氏	β氏娘	B-3氏 (地元保存会)
③物件C	居住/開業支援型	C-1氏		
④物件D	買い取り転売型	D-1氏		
⑤物件E	居住/開業支援型	E-1氏		
⑥物件F	居住/開業支援型	F-1氏		
⑦物件G	借上げ転貸型	G-1氏	G-2氏	G-3 (地元自治会)
⑧物件H	買い取り売却型	α氏	H-2氏	
(物件I)	(再生至らず)	-	-	I-3氏 (以前の所有者)
(物件J)	(再生至らず)			
⑨物件K	売却支援型	KL-1 <sup>(6)</sup>	K-2氏 <sup>(6)</sup>	KL-3
⑩物件L	売却支援型		L-2氏 <sup>(6)</sup>	(不動産業者)
⑪物件M	居住/開業支援型	M-1氏		
⑫物件N	居住/開業支援型	N-1氏		
⑬物件O	居住/開業支援型	O-1氏		
⑭物件P	借上げ転貸型	P-1氏		
⑮物件Q	居住/開業支援型	Q-1氏		

て、表8の12名に対してヒアリング調査を行った。

表10 古民家再生に向けた町屋研の10の働き

町屋研の果たした働き	その内容
再生に向けた働きかけ	町屋研が所有者及び入居(希望)者に直接働きかけることで、関係者の古民家再生に向けた合意形成を促す働き。
再生事例の提示	再生事例を見せることで、古民家再生への理解を求め、関係者の古民家再生に向けた合意形成を促す働き。
ボランティア作業の場の提供	ボランティア作業に参加してもらうことで、古民家を身近に感じさせ、関係者の再生に向けた合意形成を促す働き。
再生方法の提案	古民家再生に向けた具体的な方法の提案を行うことで、関係者の再生に向けた合意形成を促す働き。
設計者及び施工者の紹介	古民家再生に関する知識やノウハウを有する建築士や施工者を紹介することで、再生工事を円滑に進める働き。
ボランティア作業のコーディネート	機動力のある労働力として再生工事にボランティア作業をコーディネートし、再生工事を円滑に進める働き。
活用方法のコンサルタント	再生後の活用方法について所有者と共に考えることで、再生後のイメージを形成し、再生を具体化する働き。
入居者の掘り起し	町屋研がメンバーの人脈などから入居(希望)者を探し、物件とマッチングすることで、再生を具体化する働き。
不動産業者の活用による入居者の募集	町屋研が不動産業者を活用し、入居(希望)者を募集することで、再生を具体化する働き。
物件の手入れによる入居の促進	放置されていた古民家の清掃を、所有者に代わって行うことで、入居者の募集を促進し、再生を具体化する働き。

### (2) 各再生事例における町屋研の具体的な働き

紙面の都合上各事例の考察は省略するが、ヒアリング調査よりわかった具体的な働きを表9、表10に示す。

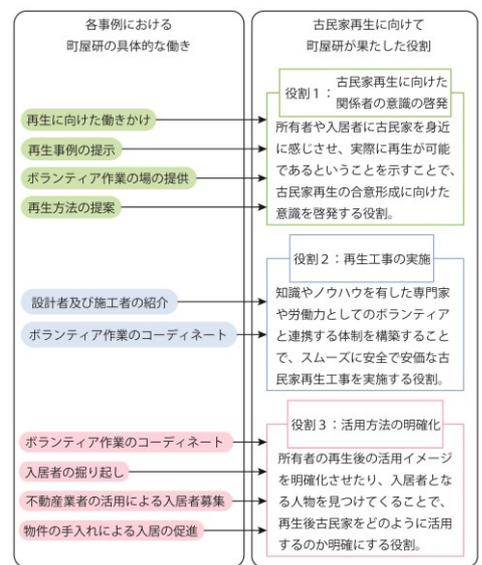
表9 各事例における町屋研の具体的な働き

各事例の再生に向けて果たした働き	居住/開業支援型		借上げ転貸型	売却支援型		居住/開業支援型		借上げ転貸型
	物件B	物件C	物件E	物件K	物件L	物件M	物件P	
再生に向けた働きかけ	○		○	○	○		○	
再生事例の提示		○		○	○			
ボランティア作業の場の提供		○				○		
再生方法の提案			○	○	○		○	
設計者および施工者の紹介	○	○	○	○	○	○	○	
ボランティア作業のコーディネート	○	○	○	○	○			
活用方法のコンサルタント		○						
入居者の掘り起し			○					
不動産業者の活用による入居者募集				○	○	○		
物件の手入れによる入居の促進				○	○	○	○	

町屋研は各物件がおかれている状況に応じて10の働きを実践し、古民家の再生を実現してきたことがわかった。

### (3) 古民家再生に向けて町屋研が果たした役割

前項の町屋研の具体的な10の働きから考察できる、古民家再生に向けて町屋研が果たした3つの役割(古民家再生に向けた関係者の意識の啓発、再生工事の実施、活用方法の明確化)を図6に示す。



## 7. 町屋研の今後の活動に向けた課題

今後持続的に取り組むことが可能な3つの再生手法の内、再生主体(活用分離)型の民間組織としては、直接的に再生に取り組む借上げ転売型及び売却支援型の2つの再生手法に今後特に期待できると言える。今後この再生手法を推進するに当たって、ヒアリング調査より考察できた課題を図8にまとめる。ここでは追加して篠山市役所職員にもヒアリング調査を行った<sup>(7)</sup>。

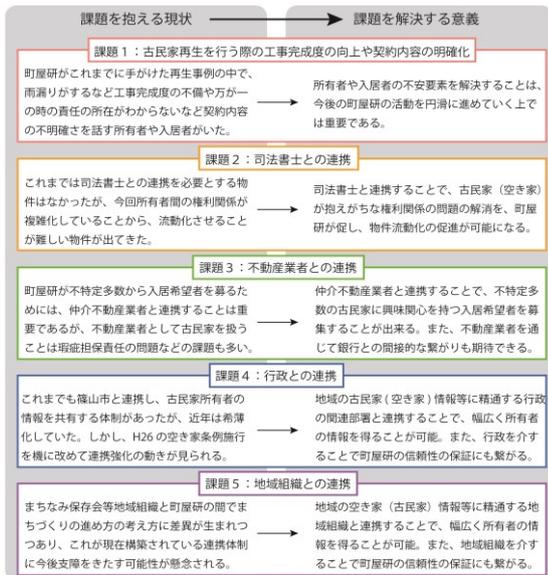


図 7 今後の活動に向けた町屋研の課題

### 8. ケーススタディから学ぶ古民家再生の実践方法

今後特に活動が期待できる民間組織の類型として再生主体(活用分離)型に着目し、ケーススタディとして町屋研を取り上げたが、再生主体(活用分離)型の民間組織として町屋研の古民家再生の実践体制/方法を、今後の活動の課題も踏まえて以下(図 8,表 11)にまとめた。

表 11 町屋研による古民家再生の実践方法

実践方法	その内容
仲介役として機能	古民家所有者と入居（希望）者の情報を収集し、間を取り持つ機能。行政や地元組織、不動産業者と連携することで、幅広い情報を収集することが可能となる。
コンサルタントとして機能	古民家所有者や入居（希望）者の抱える事情や課題を解決し、流動化を促す機能。再生に向けた複数の再生手法を有することで様々な状況に対応することが可能となる。
設計者及び施工者として機能	古民家の再生工事を実践することで流動化を促す機能。知識／ノウハウを有する建築士や施工業者と連携することで安全で安価な再生が可能となる。

町屋研は仲介役、コンサルタント、設計者及び施工者として総合的に機能することで、古民家を主体的に再生し流動化させる活動を実践していると言える。

### 9. 結論

■全国の古民家再生に取り組む民間組織の動向の把握より、①再生支援型②再生主体(活用分離)型③再生主体(活用分離)型の活動類型の民間組織があることがわかった。中でも古民家活用のニーズが高まる一方で地域から古民家再生の活力が減少する状況下では、再生主体(活用分離)型に今後特に期待できるとわかった。  
■再生主体(活用分離)型の民間組織の中でも、市民由来の活動でありながら自立的な資金運用を目指すものとしてケーススタディに取り上げた町屋研では①買い

取り転売型②借り上げ転貸型③売却支援型④居住/開業支援型の再生手法から古民家再生に取り組んでいた。

これまでの再生事例では 10 の働きを通じて①古民家再生に向けた関係者の意識の啓発②再生工事の実施③活用方法の明確化の 3 つの役割を果たしてきた。今後は借り上げ転売型及び売却支援型による再生に取り組み、再生主体(活用分離)型としての役目を強め、不動産業者や司法書士、行政、地域組織と連携を深めることで、古民家所有者や入居希望者の情報をより幅広く収集し、古民家再生の実行力を確かなものにするのが課題だとわかった。

■再生主体(活用分離)型の民間組織として町屋研は、①仲介役②コンサルタント③設計者及び施工者として総合的に機能することで古民家再生を実践することがわかった。今後はケーススタディとしての町屋研の活動を踏まえた再生主体(活用分離)型の民間組織による古民家再生の取り組みが広がることが期待される。

#### 【謝辞】

本研究に協力頂いた α 氏及び δ 氏を始めとする町なみ屋なみ研究所、及びヒアリング調査に協力頂いた再生物件の関係者及び篠山市担当の皆さま、アンケート調査に協力頂いた全国自治体の伝建地区担当者さまに、この場を借りて御礼申し上げます。

#### 【補注】

- (1)これまでに、城下町地区の良質で優れた都市景観が国交省から都市景観大賞の最高位「大賞(国土交通大臣章)」を受賞するなどしている。
- (2)「丹波夢ビジョン」をまとめた市民有志により 2001 年に発足した組織。
- (3)歴史文化遺産を活用し、地域まちづくりに活かす能力を持つ建築士。
- (4)約 30 万円の坪単価による古民家再生を実現(α 氏のヒアリングより)。全国の新築戸建住宅の平均坪単価は約 55 万円(旧住宅金融公庫調べ)
- (5)町屋研においても 5 つの再生方法があるとしているが、ここではそれをもとに著者が再生方法を 4 つに再定義して示している。
- (6)再生前に物件を所有していた者を所有者、再生後に物件に入居する者を入居者とし、再生後に物件を所有する者も便宜上、入居者とする。
- (7)町屋研と行政の連携の把握を目的に、町屋研の活動に関連のある部署の担当者に 2014 年 12 月に篠山市役所にてヒアリング調査を行った。

#### 【参考文献】

- 1)山添紘司他(2001)「歴史的まちなみ保存地区における空き家・空き地の実態と活用—その 1—全国重伝建地区にみる空き地・空き家の現状と活用事例—」、日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)、pp.849-850
- 2)後藤将人他(2008)「重要伝統的建造物群保存地区における空き家活用方策に関する研究—空き家利活用方策に取り組む組織及び活動に着目して—」、日本建築学会関東支部研究報告集、pp.169-172
- 3)加藤浩司(2008)「伝建地区における空き家の発生要因と活用の仕組みに関する研究—八女福島伝建地区を中心事例として—」、住宅総合研究財団研究論文集 No.35、pp.107-118

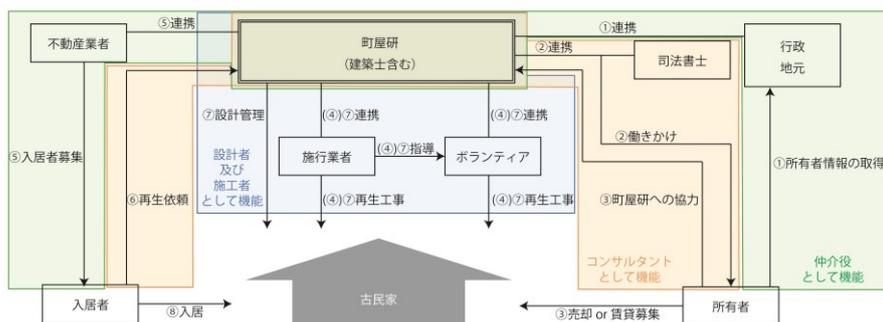


図 8 町屋研の古民家再生を実践する体制