平成 26 年度　第 2 回情報交換会
「空き家」

１．日　時　　平成２7 年 1 月 30 日（金）午後１２時１５分から１４時３０分

２．場　所　　富山電気ビルデイング　　４階　８号室
富山市桜橋通り 3 番 1 号

３．卓話
講師：卓話
講師：明石　博之 氏
（株）地域交流センター企画　代表取締役
お話：「空き家の活用」

ご経歴
1971 年　広島県因島市（現尾道市）に生まれる
1995 年　多摩美術大学 美術学部 デザイン科　卒
1996 年　株式会社 地域交流センター企画　入社
2002 年 NPO 法人地域交流センターに移籍。国や自治体、民間研究所の委託事業において PJ リーダーを務める。新潟中越大震災の復興活動に深く関わる。組織立ち上げを手掛けた NPO（長岡市）が作成した物語が絵本、映画となり大ヒットする（山古志のマリと 3 匹の仔犬）
2005 年　NPO 法人地域交流センター理事に就任。ワークショップと社会実験によるまちづくりコーディネーションに力を入れる。モバイル観光システム構築事業（群馬県・栃木県）、地域農業の活性化モデル事業（新潟県中越地域）、道路の社会実験事業（埼玉県・栃木県）、農的暮らしの拠点づくり事業（新潟県）、地域復興支援事業（新潟県中越地域）、防災公園整備の基本構想づくり（新潟県）
2009 年　株式会社 地域交流センター企画　代表取締役に就任。道の駅や空き家古民家などの「賑わい拠点づくり」事業に力を入れる。
2010 年　富山事務所を開設（富山県富山市に I ターン）
2012 年　古民家を改修したカフェ「uchikawa 六角堂」オープン(射水市新湊)
歴史的な建築物を活用した地域活性化のしくみづくりをメイン事業にする。

卓話

司会
今日の情報交換会のテーマは「空き家」だが、危険空き家の問題はさておき、使える空き家の活用についてお話いただく。　それでは明石様よろしくお願いします。
＊＊＊

私は 20 年間ほど、市民参加のまちづくりのコーディネータをやってきた。今は富山だが、東京を拠点にしながら、地方に出向いて町おこし、地域活性化のお手伝いをやってきた。
今日は空き家の活用というお題をいただいたが、あえて、古いという言葉を頭に付けてお話したい。
私の生まれ育った広島の因島の風景。

富山の風景とは少し違う。

東京では両国に住んでいた。曲線的な町から直線的な町に変わった。

その後富山に初めて来た。

Anywhere great outdoors

これは富山の空き家の状況。

	空き家総数	木造（防火木造以外）
平成20年	52,200	14,800
平成25年	56,300	19,500
	5年で＋4,100	5年で＋4,700

総務省「住宅・土地統計調査」より

5 年間で総数は 4,100 戸増えている。
この中で、防火木造以外の木造は、4,700 戸増で、古い木造が増えていることが読み取れる。
私自身が移住者であり、かつ空き家活用に取り組んでいるということから、次のようなことをお話したい。

今日のテーマ

空き家 × 古民家 × 移住

富山に来て風景をみて、思ったことがあり、数値化してみた。

総務省「住宅・土地統計調査」を引用して、
ある計算をしました。

建物総数①（昭和45年以前の木造） ÷ 県の面積②（㎢） ＝ 指数A（1㎢あたりの軒数）

建物総数①（昭和45年以前の木造） ÷ 県の人口③（千人） ＝ 指数B（千人あたりの軒数）

指数A × 指数B ＝ ？？？

©hiroyuki akashi

A と B を掛け合わすと、古民家が風景に占める割合を表わす指数。これは僕がかってにつくったもの。

古民家が風景の中に
沢山あると感じる指数

©hiroyuki akashi

867.5

実は富山に来て感じたのは、面として古民家が集まっている集落が沢山あるということ。
この指数を全国でみると、次のようになった。
京都などより高い。

1位	大阪府	2,100.6
2位	香川県	1,451.4
3位	佐賀県	919.1
4位	富山県	867.5
5位	福岡県	861.6
6位	長崎県	844.5
7位	京都府	806.9

自分の感じた実感は間違っていなかったと思った。

これは井波の航空写真（グーグル）。屋根の色で古い建物が判る。このような光景は富山ではいっぱいある。他の県で探そうと思っても実はない。狭い範囲で残っているところはあるが、このような広い範囲では無い。これが富山の特徴。
次に空き家が増える理由を考えてみると。

■不動産価値が低いので流通しない。

手数料が高いということもあります。
これは、富山の特徴なのかもしれませんが、

■世代毎に家を建てる

ので、どんどん家が増えていく。

■新築のほうが安いという思い込み（住宅）
があるため。それもやり方によるのでないかとは思うが。
■すんでいないのに「空き家」ではない
いろんな調査があるが、空き家の定義がまちまち。そのような意味では空き家の総数は把握し切れていない。
■生活環境と交通事情の変化
昔は、一つの町に八百屋さんや魚屋さん、下駄屋さんがあったが、今は遠くにいかないと無い。ので、車を使うというと、駐車場の問題が起きて、住み慣れた町を離れて空き家が増える。

さて、空き家が増えるのだが、それを活用していこうとすると、

ニーズはどこにあるか？

（そこが一番問題）

私は、移住する方と考えている。
昔は「いなか暮らし本」一つしかなかった。
ところが、今はこんなにある。

TURNS は移住者を古民家と結びつけているが、部数も伸びている。

地方移住の傾向

地方移住については、昔は定年退職してというイメージがあったが、
■どんどん低年齢化してきた
今は 40 代、30 代、さらに社会生活を経験した 20 代も増えている。
■地方移住にポジティブなイメージがある
昔は都落ちのような、田舎に逃げて帰るイメージだったが今は、中古住宅にポジティブなイメージがある。
よく言われるが、社会的な変化として、
■物質的な満足から、精神的な満足へ
もある。あと、
■消費から生産（創造）へ
という動きもある。
ただし、これだけの情報誌があるから、選択する方も選ぶ。
■地域選択の材料が豊富なのでシビア
都会から移住者獲得に地方の競争が起きている。
都会暮らしの感覚を地方の人間がよく知らないといけない。

ここで都会の人の感覚をみなさんと共有してみたい。

都会暮らしの人の感覚

これは砺波の家。

House at Tonami

この建物のポイントは建具が全部木だということ。
田舎暮らしをしたい人にとってポイントが高い。

House in imizu

これもそうだが、そのままが貴重。

The design of a ceiling

折り上げ天井で放射状の棹縁になっているが、こんなのを見ると大感激する。単に和のもの、古いものと片付けるのではなく、こんな部分に価値を見いだす。

House in Yatsuo

これは八尾の蔵の中の和室。

Wakanouchi

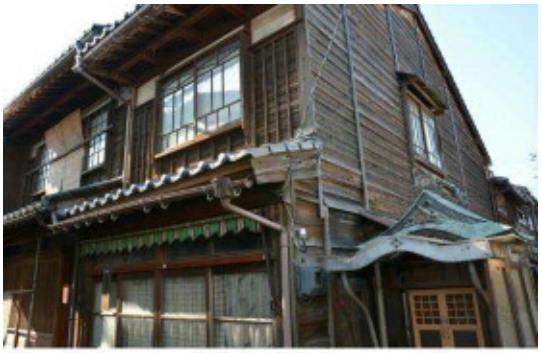
これは枠の内。

Dozo was built in 150 years

これは 150 年ほど経った蔵の中。ぴかぴかで綺麗。こんなのを見ると、蔵に住みたいという人がいる。貴重だ。
ところが、こんな建物は見て「すごい」で終わってしまう。

以上は、見学だけでおわってしまう物件

案外、狭いマンションや都会の住宅に住んでいる人は、こんなのに興味を持つ。



Machiya house in shirminato

これは、地元の人は狭くて古いので壊すしかないと思っているが、こんな住宅こそ、都会の人からすると、住みたい家のイメージにぴったり。

Shop in bukuno

これなども、パン屋をやってみたいとかカフェをやってみたい家。
沢山あります。しかし、情報としては何処にも出ていない。うまくマッチングしていない。

Work hut in Himi

これは氷見の番屋。こんなところも、工房にしてみたいというニーズがありそう。

Retro wash basin

これはレトロなタイル張り洗面所。皆さんはどこかで見たことがあると思う。こんなのも、このまま残して改修したいと思ったり、

The front side of the Hall of Dozo

蔵と母屋を繋ぐ土間空間に住んでみたいとか、リビングとしてソファーを置きたい、という人も居る。

次は、こんなところで テンションがあがる！ という例

これは改修工事の状況。

Traditional architecture of Japan

都会の人はこのような場面を見る機会がない。たまたま出会った光景だが、友人は驚いてずっと見ていた。

Basis of Ishibadate

これは庄川にあった土蔵

Dozo in Shogawa

こんなのにも興味を持たれる。

Various materials at Yatsuo

これは八尾の風景で大木があって、石垣がある風景。これも興味を持たれる。

Acoustic live at Dangoya

だんご屋さんという上市町の旅館。蕎麦も出すが、アコースティックライブをやっているのを見て、都会育ちの友人は感激していた。
こんな所でライブが聴けるということは東京では無理。
次に、古い空き家活用で成功した事例を紹介する。

古い空き家活用 成功した例

これは有名な兵庫県の丹波篠山丸山集落の民家

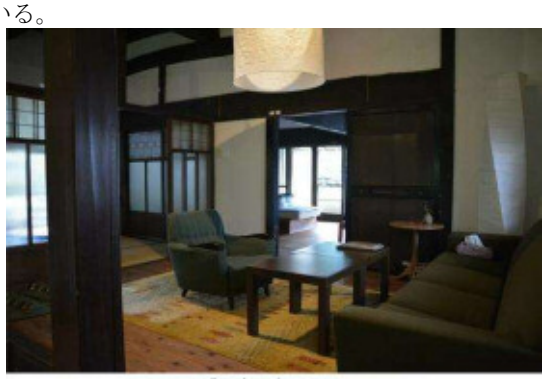
Guest house in sasayama

富山とは違った建物の作り方。

古い妻面の状況

Guest house in sasayama

ここは一棟貸しのゲストハウスだが、稼働率は 7 割を超えている。

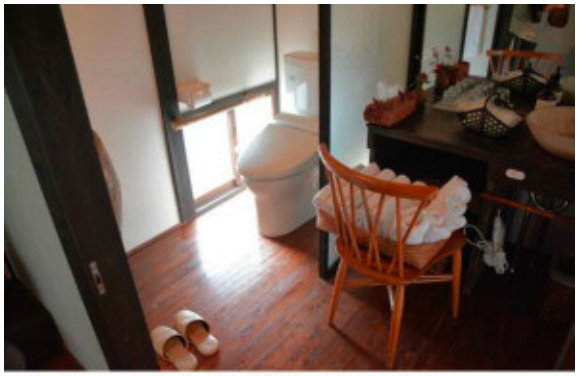


Guest house in sasayama

稼働率がすごいのはいろいろ工夫しているから。
一棟貸しで 4 万 5 千円ほど。何人かで泊まると安くつく。
女将が隣に住んでいて、朝食付き。
昔の竈の意匠をあしらって、ちょっと清潔感とおしゃれ感を出してリノベーションしたキッチン。

Guest house in sasayama

Guest house in sasayama



Guest house in sasayama

重要なのは水回り。
居間とか、玄関とかは適当な改修でいい。
重要なのはトイレとか洗面所。
全部を改修する必要はない。

Gallery in sasayama

河原町の町家をギャラリーにしたもの。

Gallery in sasayama

次の例は茶工房にしたもの。
この地区では入居者に対する厳しい審査がある。
中国茶で売り出したカフェー。

Cafe in sasayama

内装はこのようになっている。昼オープンと同時に 5 分で全席埋まった。

Cafe in sasayama

このセットでなんと 1,600 円。

Cafe in sasayama

高いと思ったが、お湯をつぎ足して 5 回くらい飲める。観光地価格だが、商売としてうまくいっているようだ。

Kawaramachi in sasayama

富山の町家の平入りとは違う河原町の光景。丁度黒豆祭りをやっていて、お客が多い。

次は、DIY 感覚でパン屋さんに改造したもの。
移住してきた若い方がやっている。

Kawaramachi in sasayama

これは誘致して、入って貰った全国的に有名な雑貨屋ハクトヤさん。マッチングをしている団体がある。

Kawaramachi in sasayama

これは篠山からすこし離れたところの空き家。これを見に来ている人がおり、入居者が決まりそうなもの。

The house was empty in sasayama

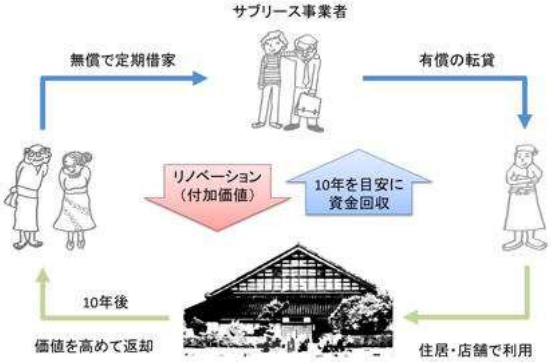
サブリースという事業展開が増えてきた

これは篠山の河原町にある（一社）ルートさんの事務所。

Kawaramachi in sasayama

今話題になっているが、この事務局がサブリースを展開している。事業者として、空き家の持ち主から無償で定期借家する。それをリノベーションし、有償で貸し出す。リノベーションした価値感により賃料を決め、10 年を目安に資金回収をする。店舗もあるし、住居もある。10 年の回収が終わったら、価値を高めた状態で返す。また再度サブリースをすることもある。

いろんな所で使われ始めている手法。



これは東京の谷中の例。東京芸大の学生がアパートで住んでいたところ。大家が壊すと言った時にもったいないということで、学生が DIY で改装し、一階がカフェ、二階が貸し店舗にした。

HAGISO Café in yanaka

殆どお金をかけていない改修。

HAGISO Café in yanaka

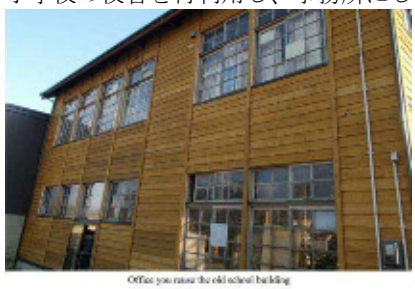
天井も落ちたまま。6 室全部が埋まっている。

HAGISO Café in yanaka

酒屋さんの建物を改修した、有名な自転車屋さん。

Tokyo bike in yanaka

小学校の校舎を再利用し、事務所にしている例



Office you reuse the old school building

その内部

Office you reuse the old school building

Office you reuse the old school building

古民家をカフェに改修

我田引水だが、私が経営しているカフェの話。
富山に来て、何か地域に根ざしたことをやりたいと考えた。
カフェを中心に賑わい造りをしようと思い、県内あちこち探して、ここだと思ったのが内川。

Toyama-uchikawa

切り取る風景が、なにかレトロ感があって、昔懐かしい。

Love in Uchikawa

Bejin Bejen

ぐねぐね曲がった路地も楽しい。

探して、出会ったのが昔畳屋だったこの物件

Shibutani-tatami mat maker

廃業して 10 年、空き家になって 5 年経っていた。

Shibutani-tatami mat maker

解体風景だが、さすが富山県と思ったのは 3 寸柱がない。
相当いたんでいたが、昔のままの営みが残っているのも何か次につなげることができると思い、現状維持を基本に改修した。

Shibutani-tatami mat maker

Shibutani-tatami mat maker

畳屋がカフェとなって完成し、うるおい環境とやま賞を受賞した。

平成26年度 うるおい環境とやま賞「風の賞」受賞

このカフェのコンセプト

1. 内川の小さな玄関口
2. 空き家の活用モデル
3. 交流とネットワーク

内川に行こうというと動機にならないので、カフェに行こうということを観光につなげたいということ。
また、実物を見ていただかないとなんとも言えない。
あと、いろんな人が行き来する施設にしたかった。

Café uchikawa Rikkakudo

なんと、大阪からスーパーカブに乗って来た人がいた。

Café uchikawa Rikkakudo

これは一階。

Café uchikawa Rikkakudo

これは二階。天井や壁を殆ど残し、濱田修さんに壁にちょっとしたデザイン内装をしてもらいモダンな感じにした。
二階からは、内川も見える。

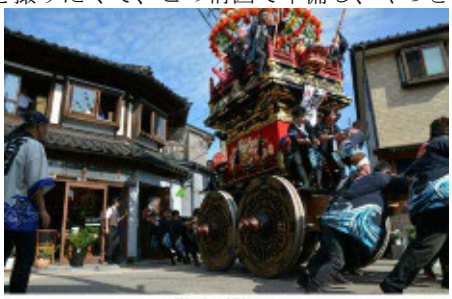
uchikawa Rikkakudo

カフェなのでちゃんと真面目に経営し、黒字化しないといけないので、多少投資した。

Espresso machine

エスプレッソマシーンを入れたり、オーガニックに拘って、県内に無いメニューを加えた。

曳き山を撮りたくて、この構図で準備し、やっと写せた。



Shimmato hikiyama

獅子舞も店に入って、めちゃくちゃにしてくれた。

Shishi-mai festival

また、夜々カフェという勉強会を定期的にやっている。

Yoruyoru-cafe

リノベーションのポイント
（50 年後の継承にむけて）

■アルミサッシや過度な断熱材を使わない

アルミサッシは便利だが、アルミサッシや過度の断熱材を使わない。
空き家になると、遮光してしまい、結露して、シロアリが発生する。

■古くて味わいのある部分を残す

もともと、住宅として使っていた例。

玄関だったところに車を入れるように壁を取ってしまったり、外にアルミ戸を入れると魅力が無くなる。

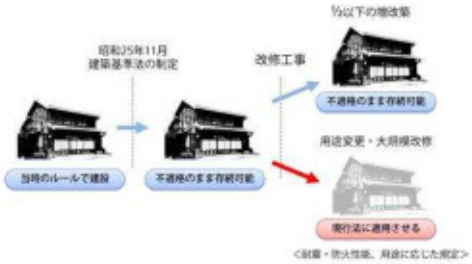
■基本的な構造を変えない

壁を取ると、構造体が弱くなり、たわんでしまう。

古民家活用の問題点
（大規模改修・用途変更）

■建築基準法・消防法が大きな壁となる
■耐震・防火対策にお金がかかりすぎる
■基準法に適用すると建物の風情がなくなる
■改修が大変というイメージが先行する

皆さんご承知のとおり、古い建物は、法律上の問題がある。適法にするのにお金がかかりすぎる。まともに確認申請を出すと、たいへんなことになってしまう。
また、逆に基準法に適法にすると、風情がなくなる。
準防火地域というのが良い例で、風情のある木製建具をアルミの網入りガラス防火戸にしないといけない。そうなると、古民家もくそもなくなる。
改修すると大変というイメージが先行している。
これは、イメージとして皆さんが感じているのだと思う。



今話題となっている、その他条例での緩和措置を利用することは可能性があります。
今、全国でこれを活用する動きがでている。

建築基準法【適用の除外】

第3条　この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一　文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

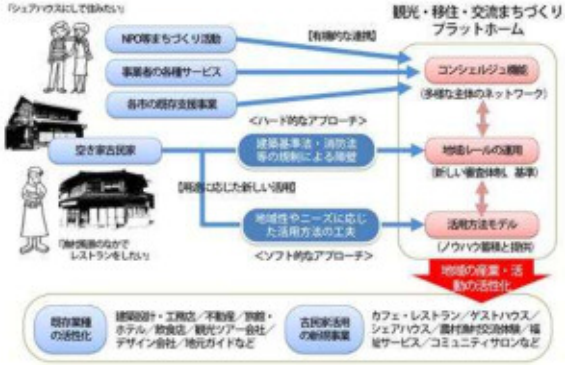
二　旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和8年法律第43号）の規定によって重要美術品等として認定された建築物

三　文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

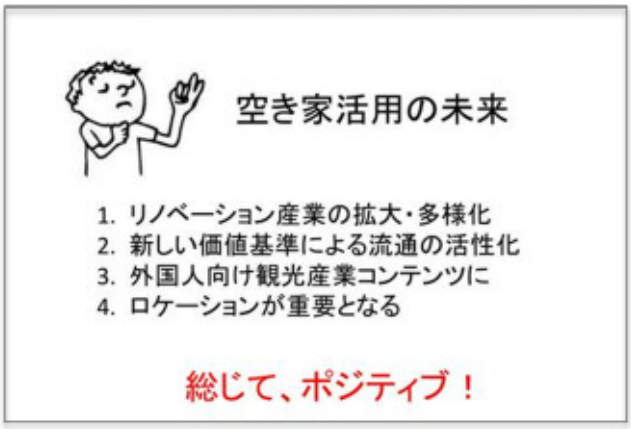
了承された同意基準を満たせば「報告」と「指定」のみで建築基準法の適用除外が可能となる（富山県との協議が必要）

富山県内では氷見と射水で取り組んでいる。

氷見市と射水市の取り組み
『歴建活用まちづくり』



ハードの面では基準法の適用除外の仕組みづくり。
ソフトの面では、ニーズに応じた活用方法。
また、地域での取り組みとして、建築関係業者の有機的な連携でネットワークを作る。地域ルールを作る。
活用モデルを作る。など、空き家の古民家を中心にした、新たな産業を活性化行こうとしてワークショップを行っている。



最後のまとめになるが、私は空き家活用をポジティブに考えている。
「1．リノベーション産業の拡大・多様化」というのは、たまに東京に行って情報交換をすると、大手業者が古民家を活用してゲストハウスを作るとか、大規模なショップをやろうとかという開発計画が進んでいるし、大手の不動産業者がサブリースの制度を使うことを考えている。
東京資本ばかり来るのも困るので、なんとか地元で活性化したい。
そのためには
「２．新しい価値基準による流通の活性化」が必要。
今の近代建築を見るような目で古い空き家を見ると流通も活性化しない。そして、新しい価値感は全国的に浸透してきている。移住者向けに新しい産業が興るのではないかと思う。
これは、国内にとどまらず、
「３．外国人向けの観光産業コンテンツに」もなりうる。
「４．ロケーションが重要」というのは、建物単体で空き家の活用を進めてもだめ。地域性や地域の魅力と共に空き家の活用を進めていかないとなかなか無理。
なので、行政と組んで産業界が一段となってこんな取り組みを総合的にやることが必要だ。
駆け足になったが、以上で終わりとします。（拍手）

－以上－

＊＊