

古民家の使われ方と集落との関係性

Use of Old MINKA and Relationship with Settlement

学籍番号 47-176756
 氏名 中西 芳樹 (Nakanishi Yoshiki)
 指導教員 岡部 明子 教授

1. 研究背景・目的

近年、建て替えや後継者不在等の理由から、古民家は減少の一途にある。一方、内閣府の「歴史的資産を活用した観光まちづくり」において、古民家が地域活性化の試金石として期待されているなど、地方創生の動きが追い風となり、古民家再生に注目が集まっている。古民家が観光の訪問先となることで交流人口が増え、古民家での宿泊体験をきっかけに地域づくりに参画する関係人口を経て移住者の増加が期待されている。古民家を住宅としてみると、価値のつかない居住性能の劣った不良ストックでしかない。したがって、近年の新たに古民家を活用する動きは、居住目的の住宅から宿泊施設や飲食店などへの転用事例が多い。

また、筆者は、茅葺きゴンジロウを拠点とした研究室の実践活動に携わり、民家は、今日の一般的な住宅とは異なり、集落に埋め込まれた存在であることを経験的に知った。住宅単体で民家を評価するのは適切ではなく、それが立地する集落と不可分なものとして、すなわち集落との関係性を含めて古民家活用をとらえる必要があるといえる。

そこで、(1)近年の多様な古民家の使われ方の実態を把握すること、(2)古民家活用と集落の関係性を明らかにすることを本研究の目的とする。

2. 古民家単体の空間と使われ方

全国の多様な使われ方をする古民家を網羅的に把握するために、HP、SNS で主に「古民家」「活用」等の単語から検索し、115 の活用事例を抽出した。得た事例を営利的・非営利的活用、用途、管理タイプ、開かれた活動の有無から分類したものが表1である。

表1 古民家の使われ方の分類

活用タイプ	管理タイプ	開かれた活動	古民家の使われ方																	
			営利的性格 ←					→ 非営利的性格												
			宿泊	飲食	物販	福祉	展示	多目的	博物館	住宅										
営利的活用	個人	有																		
	無																			
	団体																			
	無																			
非営利活用	個人	有																		
	無																			
	団体																			
	無																			

■10以上 ■6-9事例 ■3-5事例 □1-2事例

営利的活用のうち、宿泊施設 46 事例、飲食店 27 事例に次いで福祉施設 14 事例、貸しスペース 12 事例と多様な活用がなされる。比較的運用が簡単なカフェ、一棟貸し宿は個人による管理、非営利な多目的施設は、団体で管理される傾向が見られる。場所の賃借の仲介業者への登録するものや、指定管理による活用も一定数見られる。

115 の事例のうち、56 事例が田舎体験、WS、音楽イベント等の開かれた活動を行っており、管理主体が個人または団体で、非営利的な性格の活用であるほど、開かれた活動によって、集客している傾向が見られた。

平面図が入手可能、また実測調査を行った 58 事例から古民家の空間の変化を見た。

まず母屋内の土間は、産業の変化から必要性を失い、内部空間の充実のために床となり、ダイニングや台所等の機能へ変わる。別棟に設けられることの多い、水周りは、土間側に接続して増築、または土間部分に設けられる。便所は、広縁の先か土間側に増築される。これら一連の挙動は、多少の地域差はあるが、全国の古民家で同様に見られた。

活用前の状態をそのまま利用した活用を現状維持型、営利的性格が強いものは設備、利便性を考慮したリノベーション型と分類した。中でも営利に特化した活用であるほど、便所、風呂、収納等の増築部分が取り除かれ施設用途に合わせた現代的機能が増築

される。元々の納戸を水周りに改築し、古民家の続き間を生かす改修や、一度床が貼られた土間部分を再度土間に戻すといった古民家を建設当初に近い形に戻す改修も多い。一方で、非営利的性格の強い古民家は、活用の前後で大きな平面的変化は見られず、ほとんどのものが現状維持型であった。

移築した建物を同じ姿で再建する従来の移築型に加え、近年では移築したものを再編成し、現代の生活に合わせた建物にする移築再編成型の古民家も一部存在する。

古民家の多くが、生活の近代化に合わせて利便性を向上する改修が一度されていた。それが住まい以外に活用されるときに、土間が再生されるなど古民家らしさを取り戻す改修がなされていた。



図 1 古民家単体の空間の変化と分類

3. 古民家活用と集落の関係性

3-1 茅葺きゴンジロウでの実践活動

筆者の所属する岡部研究室では、2009年から館山市塩見集落に唯一残る茅葺き民家において、屋根の葺き替え、キッチンや土間の改修を行なっており、筆者は2017年4月-2019年3月まで活動に従事している。

筆者は毎月25日朝8時の常会にできるだけ参加し、集落の予定や事情を把握した上で活動のアナウンスを行っている。さらに蔵開き、夏祭り、神社掃除、浜掃除にも大学として参加しており、現在では集落住民から農作物や料理の裾分、イベント準備の労働力や現地知識の提供、茅や竹、薪など資源の提供により活動が成り立っている。

このように、地元コミュニティと協働することで、実践活動を続けることができている。また来訪者の感想から、茅葺き民家での体験に加え、集落住民との交流が好印象を与えていることや、移住者と集落住民が関係を作る場所になっていることがわかった。

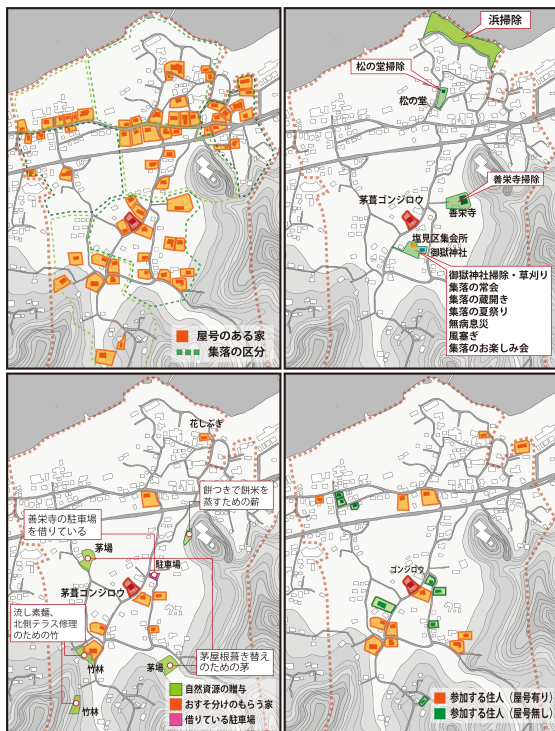


図2 古民家活用と塩見集落の関係性

3-2 千葉県南部で活用されている古民家と集落の関係性

古民家の活用が集落とどのような関係にあるのかを把握するために、千葉県南房総、九十九里エリアの古民家活用の52事例から、古民家と集落の関係が推察される17の古民家活用を対象に、活用主体者にヒアリング調査を行った。これらのエリアは、都心から2時間以内でアクセスが可能な上、自然が豊富等の地理的ニーズから、古民家の多様な活用がなされている。ヒアリング調査では、周辺古民家の残存・活用状況、活用者と所有者との関係、開かれた活動の有無、集落住民との交流、活用者の社会参加に特に着目しており、それらを表2に整理した。

ゲスト側として集落住民が古民家を利用する例は見られず、あっても移住者による利用であった。一方、手ぬぐい茶屋(No. 3)、コテージフラミンゴ古民家棟(No. 8)では集落住民に仕事をお願いすることもあり、手打ちそば幸七(No. 5)では集落住民4人が働いている。ギャラリーカッテンマ(No. 4)は開かれた活動のスタッフ、建物や敷地の手入れを集落住民にお金を払ってお願いしており、ホスト側で集落住民が古民家に関わりを持っている例が多く見られた。

17事例のうち、活用者が生まれ育った自邸の活用は7事例である。中野屋(No. 1)は親が自邸を一棟貸し宿で活用し、それを引き継いだ。民宿ひらさわ(No. 2)、農家レストラン愚為庵(No. 6)では、古民家の活用が集落を離れた子世代のUターンを促した。

さらに古民家活用により雇用が増えることで、Iターン移住のステップとしても機能している。手打ちそば幸七の活用者は、農家レストラン愚為庵で5年間働いたのち、自

分の古民家で蕎麦屋を開業している。

名家の古民家ほど購入、賃貸が難しく、関係者の紹介もしくは血縁が途絶えて売りに出されるのが主な活用に至る経緯であった。17事例のうち、購入は4事例で、賃貸、もしくは使用許可による活用は6事例である。

ヤマナハウス (No.10) は百姓屋敷じろえむ (No. 11) の紹介で活用に至り、現在ヤマナハウスのメンバー2世帯が集落内に移住している。古民家ゲストハウスわとや (No. 13) と夜麦 (No. 15) では田舎暮らし希望のスタッフが仕事を通じて集落に移住している。

集落出身の人が古民家を活用している場合に、必然的に古民家は集落に埋め込まれた存在であり、他所からきた人が古民家を活用している場合は、集落との関係は希薄な傾向があった。その点、茅葺ゴンジロウは集落住人がゲスト・ホストの両方で活動に参加しており、例外であることがわかった。

集落との関係性が強い古民家活用が、地域づくりに関心のある人を引きつけ、交流人口以上の関係人口に属する人が移住へのステップとったという事例は、調査対象のなかでは見出せなかった。

他方、集落との関係ができてきている古民家が活用されていることで、活用者の子世代がUターンで後を継ぐ例や、田舎への移住を検討している人が手伝いに訪れ、やがて移住する例があった。

4. まとめ

現代のライフスタイルに合わない古民家は、住まいにこだわらず、古民家らしさを活かせる新たな活用方法を見出すことで継承できる。また、古民家を住まいとは異なる用途で運用している人が、集落の活動に参加するなど、古民家が集落に埋め込まれていることによって、集落全体の魅力が高まり就労の選択肢が増え、来訪者が移住に直結することは現実的ではないものの、集落に留まる人に加えてUターン、Iターンしやすい環境になっていることがわかった。

参考文献

- 『民家 最後の声を聞く』藤木良明 (2018)
 - 『ハウジングと福祉国家 居住空間の社会的構築』ジムケメニー(著) 祐成保志(訳) (2014)
 - 『関係人口をつくる 定住でも交流でもないローカルイノベーション』田中輝美 (2017)
- 1) 「古民家」は建築様式や建材が技術的・環境的制約から解放され多様化し始める昭和初期以前に建てられ、江戸時代の封建制からなる身分制を建築内に有した一般的型を持つ木造建築と定義する。

表2 古民家活用者へのヒアリング内容

No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
調査日	2018/11/06	2018/11/06	2018/11/06	2018/11/07	2018/11/07	2018/11/11	2018/11/11	2018/11/12	2018/11/12	2018/11/12	2018/11/13	2018/11/15	2018/11/15	2018/11/22	2018/11/24	2018/11/27	2018/11/27	
施設名	中野屋	民宿 ひらさわ	手ぬぐい 茶屋	ギャラリー ガッテンマ	手打ちそば 幸七	愚伊庵	青木家	コテージ フラミンゴ	岩峰庵	ヤマナ ハウス	百姓屋敷 じろえむ	古民家 ろくすけ	古民家 わとや	まるがやつ	夜麦	久右衛門	打墨庵加瀬	
営業開始	2000年	1989年	1992年	2000年	1997年	1993年	2008年	2011年	2012年	2015年	1997年	2004年	2015年	2017年	2014年	2018年	2009年	
建物築年数	119年	120年	約200年	200-250年	約200年	約200年	約100年	約150年	約140年	200-250年	約300年	190年	約100年	約200年	約160年	約100年	約100年	
活用タイプ	営利的	営利的	営利的	非営利的	営利的	営利的	営利的	営利的	営利的	非営利的	非営利的	非営利的	非営利的	営利的	営利的	営利的	営利的	
施設用途	一棟貸し	民宿 レストラン	カフェ	ギャラリー	レストラン	農家 レストラン	レストラン	一棟貸し	一棟貸し	多目的施設	農家 レストラン	宿泊施設 多目的施設	農家民宿	一棟貸し	レストラン カフェ	一棟貸し	レストラン	
管理主体	個人 夫婦	個人 女性	個人 夫婦	個人 女性	個人 夫婦	個人 夫婦	個人 夫婦	企業	個人 男性	任意団体	個人 男性	団体 (NPO)	個人	企業	個人	個人	個人	
年齢 性別	40代男性	70代女性	70代男性	60代女性	60代男性	70代男性	70代女性	30代男性	40代男性	40代女性	60代男性	80代女性 60代男性	50代男性	30代女性 40代女性	60代男性	40代男性	40代男性 30代女性	
所有者との関係	元々の住人	元々の住人	購入	賃貸 年3万円	元々の住人	元々の住人	賃貸 月2万円	購入	元々の住人	賃貸 月1万円	元々の住人	賃貸 年10万円	賃貸 月1万円程度	購入	賃貸 月3万3千円	元々の住人	購入	
活用者居住場所	集落外	活用古民家	活用古民家	集落外 浦和市	活用古民家	活用古民家 同一敷地内	集落外 勝浦市	集落外 岩津市	活用古民家 同一敷地内	集落外 南房総市	活用古民家 同一敷地内	集落外 千葉市	同一敷地内	集落外 船橋市	集落外 隣の集落	同一敷地内	同一敷地内	
訪れる頻度	週4-6回	毎日	毎日	月1回7-14日 本人のみ	毎日	毎日	週4-6日 本人のみ	毎日	毎日	週1回	毎日	毎日	毎日	週1回	毎日	毎日	毎日	
スタッフ	週4-6回	本人・息子 兼夫婦	アルバイト	本人のみ	夫婦 アルバイト	夫婦と娘	夫婦・社員 アルバイト	本人のみ	10人程度の 任意団体	夫婦 研修生2人 (常時3人)	本人	0人	0人	本人 スタッフ	本人 スタッフ	アルバイト	アルバイト	
スタッフ数	0人	0人	1人	0人	4人 集落内住人	0人	1人 集落周辺住人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	1人 同一敷地内	6人 集落周辺	1人 活用者と同敷地内	2人 隣集落外2人	3人 集落外3人
使われ方の変化	集落庄屋 酒屋 ロケ地 園家の産 一棟貸し	住宅 民宿 レストラン 宴会場	住宅 居酒屋 カフェ	住宅 空家 ギャラリー	住宅 レストラン 貸しギャラリー	住宅 病院・住宅 空家 農家レストラ	住宅 空家 レストラン	住宅 20年空家 一棟貸し	住宅 一棟貸し	集落庄屋 20年空家 シェア里山 拠点	住宅 農家レストラ	住宅 空家 多目的施設 民泊施設	住宅 空家 ゲストハウス	住宅 空家 一棟貸し	住宅 16年空家 レストラン	住宅 一棟貸し	住宅 陶芸家工房 焼肉店 レストラン	住宅 陶芸家工房 焼肉店 レストラン
利用者層割合	集落内：0 集落周辺：0 外部：0	集落内：0 集落周辺：0 外部：0	集落内：0 集落周辺：0 外部：0	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：1 集落周辺：1 外部：8	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：2 集落周辺：4 外部：4	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：2 集落周辺：2 外部：6	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：1 集落周辺：1 外部：8	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：0 集落周辺：0 外部：10	集落内：0 集落周辺：2 外部：8	
集落内の知り合い数	集落内全て	集落内全て	集落内全て	10-15人	集落内全て	集落内全て	5-10人	15-20人	集落内全て	5-10人	集落内全て	5-10人	集落内全て	5-10人	集落内全て	集落内全て	集落内全て	
開かれた活動	無し	無し	無し	ギャラリー 朝市 クラフト展	農業体験 野菜販売	無し	無し	無し	無し	無し	里山パー ty	無し	農業体験 茅刈り 郷土料理	音楽フェス 醤油作りWS 農業体験	無し	個展 陶芸体験 農業体験	無し	無し
集落住人の社会参加	無し (出不足金)	集落の集会 お祭り 掃除 役員	集落の集会 お祭り 掃除 役員	無し	集落の集会 お祭り 掃除 役員	集落の集会 お祭り 掃除 役員	無し	無し	集落の集会 お祭り 掃除 役員	お祭り 掃除 役員	掃除 役員	集落の集会 お祭り 掃除 役員	集落の集会 お祭り 掃除 役員	無し	無し	集落の集会 お祭り 掃除 役員	・ごみゼロ 運動	