

古民家を活用したコミュニティ拠点の実態について 千葉県内の事例を対象として

THE ACTUAL CONDITION OF COMMUNITY HUBS UTILIZING TRADITIONAL PRIVATE HOUSES
A Cases in Chiba Prefecture

○田村優衣*¹, 下平真由*², 山田あすか*³
TAMURA Yui, SHIMODAIRA Mayu and YAMADA Asuka

In this study, the actual situation was ascertained by organising the activities, management situation and architectural innovations of community hub that utilise old houses. It will be useful for the planning and operation of similar projects and operations in the future. The methods used were case study collection, organisation and classification, and questionnaires to the operators and users. As a result, it became clear that maintenance and securing funds were the issues facing this initiative, and that links with the local community were important in resolving these issues.

Keywords : Old houses, Utilizing, Community hub
古民家, 利活用, コミュニティ拠点

1. 研究の背景と目的

1.1 社会的背景

超少子超高齢社会の進行や都市部への人口移動などを背景に、地域コミュニティの脆弱化が進行している。「地域」という、ある一定の地理的範囲と人間関係(地縁)とが結びついた関係性や固有性を含む概念そのものが揺らいでいることも指摘できる。こうした状況のなか、各地で設置されている「地域の居場所」は社会関係資源をつくり、支える場所や仕掛けの一つとして注目されている¹⁾。それぞれのテーマや特徴をもつこうした場所が地域(ある一定の地理的範囲)につくられ、それらのバリエーションが増えていくことで、人々が選択的に自分の、あるいはその日の「行くところ」や「居るところ」、かかわる相手を選びとることができることは地域での暮らしの豊かさの一つののであると考える。

地域の文化や歴史的経緯に根ざした固有性をもつ「地

域の居場所」のうち、特徴的なカテゴリとして地方部では古民家を活用する事例が見られる。古民家は地域固有の特質を有し、結果として所在する地域の景観の重要な構成要素である。また、建築や維持管理にあたっては、共有の里山や茅場の採取物など地域の共有資源を建築資材とし、必ずしも専門の職能によらず地域住民らの協働に拠っていた地域もあり²⁾、こうした古民家は地理的・地縁の両方の意味での「地域」の文化的資源ともいえる。しかし、過疎化の進行や住生活へのニーズなど価値観の変化と共に、空き家となっている古民家が増えている。その原因として、古民家が昔ながらの設備・仕上げのままでは現代的な住生活観での快適性に乏しいことや、維持管理の負担が心理的・経済的に軽くないことが挙げられる^{注1) 3)}。

一方で、古民家再生を行った事例は近年、テレビや雑誌などの様々なメディアに取り上げられ、建設会社や工務店だけではなく、地方銀行やJRなど異業種企業も古

* 1 東京電機大学未来科学部建築学科, 当時

* 2 東京電機大学大学院未来科学研究科建築学専攻修士課程

* 3 東京電機大学未来科学部建築学科 教授・博士(工学)

*1 Former Student, Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.

*2 Graduate Stud., Architecture and Building Engineering, Graduate School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.

*3 Professor, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ., Dr.Eng.

民家再生に携わっている。2012年からは、厚生労働省系財団が認定する「古民家鑑定士」^{注2)}なる資格も登場し、このような状況から判断すると古民家再生事業の市場規模が拡大していると言える。

1.2 学術的背景

古民家再生や古民家利活用事例としてしばしば参照される事例がある。佐々木は、人々が集う地域の居場所に関して、全国に広がる様々な居場所について集計を行い、事例を取り上げ、詳細をまとめている⁴⁾。この中には築150年以上の古民家を利活用したコミュニティ拠点の東京都西東京市に位置する「和のいえ 櫻井」が取り上げられている。まちの中にある有効に使える資源として、古民家を見つけることはコミュニティビジネスの重要なポイントであり、長く建ってきた家は地域に愛されてきた証拠であることを報告している。また、椎原は、台東区の谷中・上野桜木を対象とし、古民家を再生した事例を取り上げ、詳細をまとめている⁵⁾。ここで取り上げられた、明治時代築造の「市田邸」は地域の文化拠点としてまちに開いており、古い家が蘇ることで、人とまちの関わりの物語が新たに住む・活用する人にも継承され、それが互いの喜びになっていることを報告している。

1.3 研究の目的

地域の文化的資源である古民家を利活用したコミュニティ拠点は地域の居場所として有効であると考えられる。しかし、このような事例の実態は十分に整理されておらず、開設にあたっての経緯や抱えている課題等が明らかになっていない。そのため、本稿ではこの種の取り組みについて開設の経緯、抱えている課題や利活用するにあたっての建築的工夫等幅広い視点で整理し、まとめることで後継の古民家利活用プログラムや事業の企画運営に役立てる。

1.4 本稿の構成

本稿の構成は、2章では、調査概要を、3章では、対象施設の活動内容と運営実態についての分類整理を、4章では、電話によるアンケート調査について、5章では、ヒアリング調査について、6章では、利用者アンケートについて、7章で総括とする。

2. 調査概要

2.1 調査対象の収集

調査概要を表1に示す。古民家数を関東地方1都6県と比較すると東京都に次いで千葉県が多く⁷⁾、千葉県で

は市街化が進む県北西部も含む県全域で古民家の利活用が行われている⁸⁾。そのため、本稿では千葉県を対象範囲とし、古民家を利活用した事例を収集する。その後、収集した事例の中でコミュニティ拠点としての機能をもつ事例を抽出する。本研究での「古民家」の定義は木造軸組工法で建てられた築50年以上の民家とし、茅葺き等の建築素材は要件に含まず広く収集することとした。また、事例収集の初期段階ではコミュニティ形成に資する活動の他にも様々な活動を行う事例も含み、古民家利活用の事例を広く収集することとした。

千葉県内の各市町村のHP内にある検索機能で「地域の居場所」と検索し、表示された事例を抽出した。得られた事例の中で古民家を利活用した地域の居場所事業2件を収集した。さらに、古民家利活用活動が必ずしも自治体の認証によらないことが確認されたため、Googlemapのマイマップ機能の検索窓から「市区町村名 / 古民家」と検索して得られた事例、すなわち事例のHP内での説明や口コミ説明に古民家のキーワードが含まれる事例を抽出し、各HP内でコミュニティの形成や醸成に寄与すると想定される活動を記載している施設・団体29件を収集した。よって、上記で示した2つの方法で収集した合計31件を調査対象とする。

2.2 調査方法

収集した31件を対象に電話アンケートを実施する。調査項目は「活動を始めたきっかけ / 利用状況 / 利活用する際の建築的工夫 / 運営実態や課題 / 他の団体や施設との関わり」の5つとし、結果として31件中21

表1 調査概要

【運営者へのアンケート調査】	
調査対象：Googlemapの検索機能で、千葉県の「各市町村名 古民家」で得られた事例で古民家を利活用してコミュニティが生まれるような活動をしている事例（29件）と千葉県の各市町村のHP内にある検索機能で「地域の居場所」と検索し得られた事例で古民家を利活用してコミュニティが生まれるような活動をしている事例（2件）の合計31件	
調査項目：①活動を始めたきっかけ ②利用状況 ③利活用する際の建築的工夫 ④運営について ⑤他の団体や施設との関わり	
調査方法：	
電話をかける 27件	電話が繋がる 21件
	電話不通 6件
	メールを送る 5件
	メールを送る 4件
	郵送する 1件
	返信なし 1件
	対応可：15件 対応不可：6件
	対応可：2件 対応不可：3件
	対応可：4件 対応不可：0件
	※電話番号不明のため
	※メールアドレス不明のため
	合計回答数 21件
	調査期間：2022年10月～2022年12月
【利用者へのアンケート調査】	
調査対象：運営者へのアンケートにご協力いただき、利用者アンケートの許可を頂いた事例2件（AⅡ-1・DⅢ-2）	
調査項目：①利用したきっかけ ②利用状況 ③施設内のお気に入りの場所・改善点 ④施設について感じたことについて	
調査方法：記入式アンケート用紙	
調査期間：2022年11月～2022年12月	
回答件数：AⅡ-2：7件とDⅢ-2：21件の合計28件	

件から回答を得た。また、回答を得られた事例のうち、活動内容、運営方法、立地環境がそれぞれ異なる5事例に対して訪問ヒアリング調査を実施し、より詳細な現状を把握した。ヒアリング調査を実施した事例で許可を得られた2件に対して、利用者の視点から見た施設に対しての評価や好評な空間・改善点を調査するために、利用者アンケートを実施した。その結果、合計28人からの回答を得られた。

3. 対象施設の種類・整理

3.1 活動内容について

対象事例の活動内容をインターネット上に公開された情報に基づいて調べ、類似する活動をまとめていく方法により分類したところ、「イベント開催活動/食に関する活動/宿泊に関する活動/場所を提供する活動」の4項目に分類することができた。以上の4項目について整理した結果を図1に示す。

イベント開催活動には、ワークショップや体験教室などの開催型の活動を含み、場所を提供する活動には、レンタルスペースや地域の居場所事業などの活動を含む。活動の組み合わせに着目すると①イベント開催活動と②食に関する活動を同時に行う事例(図中、①と②が重なる箇所)が31件中8件と最も多い。また、それぞれの活動に着目するとイベント開催活動を行っている事例(①)が31件中25件と約80%を占める。一方、宿泊事業を行っている事例(③)は31件中6件と約19%を占め最も少なく、今回のコミュニティ拠点機能の有無という選定基準ではヒットしにくいと推察する。該当する6件全てが宿泊事業のみではなく、他の活動と一緒にしていることも特徴である。複数の活動を組み合わせているのではなく、一つの活動を行っている事例に関しては、イベント開催事業を行っている事例(①・6件)と場所を提供する活動(④・5件)が比較的多いことが読みとれる。

3.2 運営概要について

事例収集の際に得られた情報をもとに、運営概要について「運営者」と「資金調達方法」の2軸でクロス集計を行い、明らかにした(図2)。また、運営概要が類似する事例が抱えている運営上の課題点に共通点があるか、あるいは事例ごとに個別的であるか等を整理するため、集計結果をもとに[自治体からの助成金のみで運営を行っている事例]、[運営者が個人事業主である事例]、[調達資金に自己資金を含み、運営者が個人事業主でない事例]、[運営者が個人事業主である事例]、[調達資金に自己資金を含み、運営者が個人事業主でない事例]、[以上の全てに該当しない事例]をそれぞれAからDの4類型に分類した。個人事業主であり、自己資金のみで開業し運営を行っている事例が31件中10件と最も多いことがわかる。また資金調達方法に着目すると、開業するための資金に自己資金が含まれている事例が31件中18件と58%を占め多い。運営者への電話アンケートにより、助成金を得るための条件が厳しい、助成金申請に必要な書類が多い、仕組みが複雑などが挙げられたことから、助成金獲得の難しさが自己資金で開業する事例が多い理由の1つであると推察される。

業主でない事例]、[以上の全てに該当しない事例]をそれぞれAからDの4類型に分類した。個人事業主であり、自己資金のみで開業し運営を行っている事例が31件中10件と最も多いことがわかる。また資金調達方法に着目すると、開業するための資金に自己資金が含まれている事例が31件中18件と58%を占め多い。運営者への電話アンケートにより、助成金を得るための条件が厳しい、助成金申請に必要な書類が多い、仕組みが複雑などが挙げられたことから、助成金獲得の難しさが自己資金で開業する事例が多い理由の1つであると推察される。

4. 古民家活用事例の運営概況

4.1 電話によるアンケート調査の結果と考察

調査対象事例31件中回答を得られた21件に対し、電話アンケート調査を実施した。開業目的や利用状況、運営状況、建築的工夫等を調査することで古民家を利活用したコミュニティ拠点の全体像や実態を把握した(表2)。建築的工夫点としては、古民家特有の空間や雰囲気を壊さないために建具などは改修前のものを改修後も使用するなど、なるべく現存に近い状態を保って

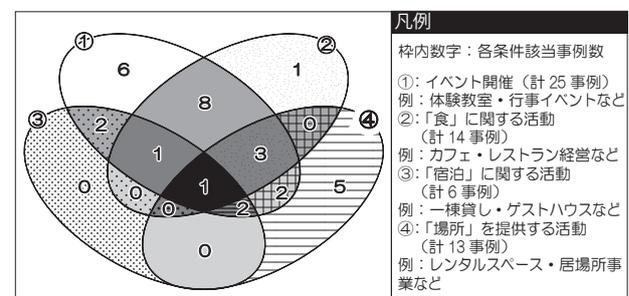


図1 活動内容分類図

	運営者								
	行政	地域ボランティア	個人事業主	株式会社	有+個人	合同会社	一般社団法人	その他	市民団体
助成金	4	2							
自己資金			10	2		1			
自己資金+クラウドファンディング			1						
自己資金+出資金				1					
自己資金+助成金					1		1	1	
年会費									1
寄付金							1	1	
年会費+助成金								1	
不明							3		

※枠内数字は該当事例件数を示す
 □ : A (6件) 自治体からの助成金のみで運営を行っている事例
 ■ : B (11件) 運営者が個人事業主である事例
 ■ : C (7件) 調達資金に自己資金を含み、運営者が個人事業主でない事例
 ■ : D (7件) 以上の全てに該当しない事例

図2 運営者と資金調達方法に着目した運営概要の整理

改修したという意見が複数の事例で挙げられた（〔あ〕）。

4.2 運営上の課題点や立地環境・開業目的との関係

1) 運営実態と運営上の課題点の関係

3章で4類型に分類した運営実態ごとの運営上の課題点を図3にまとめた。結果として、全体では「運営費や修繕費の確保が困難」（30件中6件）と「メンテナンスが大変」（30件中5件）についての言及が比較的多く、古民家利活用とコミュニティ拠点機能ならではの特性を読み取れる。運営費や修繕費に関しては、できるだけ運営者自身で改修する、廃材を利用するなどして費用を削減している事例が見られた（〔い〕）。

2) 立地と開業目的、運営者の関係

立地環境、開業目的、運営者の属性に関しては、対象施設の立地環境を「都市部（Ⅰ）」「都市部から離れた集落（Ⅱ）」「中山間地域（Ⅲ）」の3つに分類し、施設を始めた目的と運営者の属性を含めた3つの軸で整理する。整理した結果を図4に示す。明確にコミュニティ形成を目的に施設を始めた事例は21件中12件と最も多いことがわかる。立地環境と運営者の属性に着目する

と、都市部では地元の人が7件中6件で86%、都市部から離れた集落や中山間地域では移住者が14件中9件で64%と、比率に開きがあることが特徴的である。

3) 開業目的と運営上の課題点の関係

図5に、開業目的ごとに運営上の課題点を整理した。明確にコミュニティ形成を目的に開業した施設では「メンテナンスが大変」「修繕費の確保が困難」の課題点が主に挙げられた。メンテナンスが大変であることを挙げた施設5件中4件の80%がコミュニティ形成を目的に開業した施設であることがわかる。また、メンテナンスに関しては設備面の他に草刈りなどの外構部分のメンテナンスの大変さを挙げている事例は、都市部から離れた集落や中山間地域に位置しているとわかる（〔う〕）。一方で、古民家を利活用することや文化継承を目的に開業した施設では「運営費や修繕費の確保が困難」という課題点が主に挙げられた。電話アンケート結果と照らし合わせると、明確にコミュニティ形成を目的に開業した施設ではカフェやレストラン、サロンなど常に人が利用することを想定した活動が目立っており、利用者が

表2 各事例への電話アンケートによる聞き取り

市町村	拠点	運営	活動内容	活動頻度	開設のきっかけ	改修箇所や改修する上で心がけた点
習志野市	AI-1 AI-2	行政	イベント開催	不定期	江戸時代の古民家でイベント開催することで昔の人の生活の理解を深めてもらいたい	改修というより修繕 / 直さなければいけないところを順番に修繕している
松戸市	AI-3	行政	生涯学習の場 イベント開催	不定期	寄付者より「生涯学習の場として活用してほしい」という意向があった	土間を板張りに改修 / 定期的な茅葺屋根の葺き替え / 水回りの整備
南房総市	AI-1 AI-2	地域 ボランティア	お逢着サロン・認知症カフェ	月2日 月1日	軽度の認知症の人が外に出るきっかけをつくりたい / 参加者と交流し、認知症への理解を深める場をつくりたい	築140年の代表者の自宅を利用 / 〔あ〕 外観のみリフォームをし、内観は古民家の雰囲気を残している
鎌ヶ谷市	BI-1	個人	カフェ イベント開催	週4日	実家が空き家になり、最初は映画のイベントを開催していたが、カフェも始めることになった	元々の天井は取り外し、テラスを新たに作り付けた / 柱や梁はそのままで耐震補強を行った / 改修に関しては打ち合わせをしたが、基本設計士にお任せをした
多古町	BI-1	個人	子育てサロン 量り売りショップ	週2-3日	家庭で子育てをしている方の支援をしたいと思った / たまたま良い古民家物件を見つけた	襖や障子など内部の建具を全て取り外し、オープンな空間にした / 床材の一部を畳から板に、トイレも砂壁を板張りに変更 / 〔い〕 費用削減のため廃材などを利用し、全て運営者家族で改修作業をした
成田市	BI-2	個人	レストラン・地域食堂 イベント開催	不定期	田舎に憧れを持っていて田舎の古民家で、人が集まるコミュニティをつくりたいと思った	〔あ〕 なるべく現在しているものを活かして、厨房と老朽化が進んでいる箇所のみ改修
大網白里市	BI-3	個人	レストラン マルシェ・イベント開催	週4日	日本の古民家でタイ食を広めたかった	入り口部分とキッチンのみ改修 / 〔あ〕 フルリフォームではなく現在のもを活かした改修
館山市	BI-4	個人	宿泊と体験の複合スペース ワークショップ開催	不明	今までの経験を活かして健康的な暮らしを発信する場をつくりたいと思い、条件を満たす場所を探したときにたまたま見つけた古民家を活用した	屋根や床、水回りなど躯体以外ほとんど改修 / 〔あ〕 古民家としての雰囲気を残すために、できるだけ現在のもので自分の手で改修
茂原市	BI-1	個人	レストラン ワークショップ・イベント開催	週4日	東日本大震災や環境問題を扱った動画をきっかけに地球や人間・動物に良いことを広めたいと思い、たまたま拠点となる古民家を見つけた	屋根以外のほぼ全てを改修（特にキッチン、客間、土間） / 過ごしやすい、古民家が清潔に見えるように心掛け、居心地の良い空間を目指した
いすみ市	BI-2	個人	レストラン ライブイベント開催	週5日	レストランを開くことが大学生からの夢で、たまたま古民家の素敵な物件を紹介してもらった	外国の方が古民家を再生してお店を開いたらというコンセプトで改修 / 柱や梁は手をつけず、壁を抜いて動線をうまくつないだ
松戸市	CI-1 (有) + 個人	個人	レンタルスペースでのイベント 子ども食堂	不定期	人が集がる場所をつくりたいという願望があり、父からこの古民家を譲り受けた	〔あ〕 元のかたちになるべく近づけるために、建具等は改修前のものを使用 / 様々なイベントへ対応する空間を目指し、畳から板八床材を変更
野田市	CI-2	(株)	カフェ イベント開催	週6日	外構関係の仕事をしていて、家の中もトータルで提案する場を元からあった古民家を活用することでつくりたいと思った	運営者とその仲間5-6人で外壁のみ残して後はフルリノベーション / 設計図面がなく行き当たりばったりで改修 / 外階段を店内の階段に再利用、窓の冊子を木の冊子に変更
柏市	CI-3	NPO	地域交流スペース事業 高齢者の日常生活支援事業	週6日	「誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられるための街づくり」を目的に活動しており、自宅を提供したいという声を受けて拠点を古民家に移した	リフォームは行っているが、改修は特におこなっていない
多古町	CI-1	一社	宿泊拠点 コミュニティスペース	不定期	自然のあるところに人を送りたいと思っていて、たまたま多古町の米農家の方に出会い、まちへ還元できるかたちの古民家の利活用をお願いされた	〔あ〕 日本家屋であることを意識して、雰囲気を壊さないように改修 / 現在も修繕途中で、利用者も一緒に作業を行っている
いすみ市	CI-1	(株)	カフェ（コロナ前） イベントスペース	週4日	東京から移住後、地域の人と活動をしていく中で、空き家の古民家を紹介頂き、自分からうまく出来そうなのを探して始めた	水回りやガスのボイラーなどを直したのみで、大がかりの改修はしていない
市原市	DI-1	活動団体	古民家再生 ワークショップ開催	週1日	米沢の森の保全活動中に見つけた古民家を活用してアートギャラリーをつくりたかった	大黒柱の一部などが腐っていたのでジャッキアップして耐震補強をした / 民俗学的に正しい方法で改修した
千葉市	DI-2	NPO	イベント開催	不定期	バスケのゴールを設置したことで、地域交流が活発化しイベント等を開催し始め、NPOを発足させ、その拠点としてたまたま古民家を借りた	キッチンのみ改修 / いずれはカフェなども行うことができるように使い勝手を良くした
鴨川市	DI-3	一社	総合文化複合施設	ほぼ毎日	古民家を釜沼に通う都市住民と共同購入し、一般社団法人を設立し、コモンズとする活動始める代表者が生活する場であったが、高齢化で維持管理が厳しくなったため棚田を保全するNPOを設立し、都市農村交流拠点とした	〔い〕 全面的に改修 / できるだけごみを出さず、里山にある資源である田んぼの土、稲わら、竹、石、古材、頂き物を利用 / コミュニティが集い、オープンで利用しやすい場を心がけた
	DI-4	NPO	都市農村交流拠点			

より快適に滞在できる空間を目指す上で挙げられた課題であると推察できる。一方で、古民家を利活用することや文化継承を目的に開業した施設ではワークショップやイベントの開催など不定期に人が利用することを想定した活動が目立っており、古民家を維持していく上で挙げられた課題であると推察でき、開業目的によっても抱えている課題に違いがあることがわかる。

5. ヒアリング・アンケート調査による運営実態の把握

5.1 対象事例の概要

電話によるアンケート調査で回答を得られた21件の中で、立地環境がⅡ（集落）、活動内容が④（場所を提供する活動）、運営実態がB（個人事業主）に分類される「和空間わたことり」、立地環境がⅢ（中山間地域）、活動内容が①（イベント開催活動）、運営実態がD（その他）に分類される「土気 NGO 小山古民家オフィス」、立地環境がⅠ（都市部）、活動内容が①と②（イベント開催活動 / 食に関する活動）、運営実態がB（個人事業主）に分類される「カフェうめばたけ」、立地環境がⅡ（集落）、

活動内容が①と③と④（イベント開催活動 / 宿泊に関する活動 / 場所を提供する活動）、運営実態がC（開業資金に自己資金を含み、個人事業主でないもの）に分類される「万福邸」、立地環境がⅠ（都市部）、活動内容が①（イベント開催活動）、運営実態がC（開業資金に自己資金を含み、個人事業主でないもの）に分類される「つながる古民家 隠居屋 INkyo-Ya」と「立地環境 / 活動内容 / 運営状況」が異なる5事例、に対して施設見学・ヒアリング調査を実施した。ヒアリング調査項目を表3に示す。

5.2 各事例の取り組み

各事例の概要を表4に示す。

■和空間わたことり

子育てサロンと量り売りショップという複数の活動を行っている事例であり、子育てサロンに遊びに来たついでに量り売りショップで買い物をするというように複数の活動を組み合わせることでそれぞれの活動を活発化させている。改修前の古民家は居抜き状態であったため、中に置いてあった家具等を廃棄するところから全て運営者の家族で改修を行った。改修費用を抑えるために、廃材を利用する、本棚を手作りするなど工夫を行っている。また、水回り空間の全面改修を行い、古民家の雰囲気に調和するような壁や床にするといった工夫も見られる。運営状況は厳しく、赤字になることも少なくないが、運営者が子育てをしている親の支援をしたいという社会貢献とボランティアの気持ちで始めた施設であるため、必要としている人が一人でもいれば続けていきたいとの意思が見られた。活動拠点である古民家は賃貸であり、賃貸人がこの場所で新たな事業を始めることが決まったため賃貸契約の終了に伴い、2023年の5月で当施設での活動終了が決まっている。しかし、終了後も別の古民家での活動継続と活動の幅の拡大への意欲が見られた。

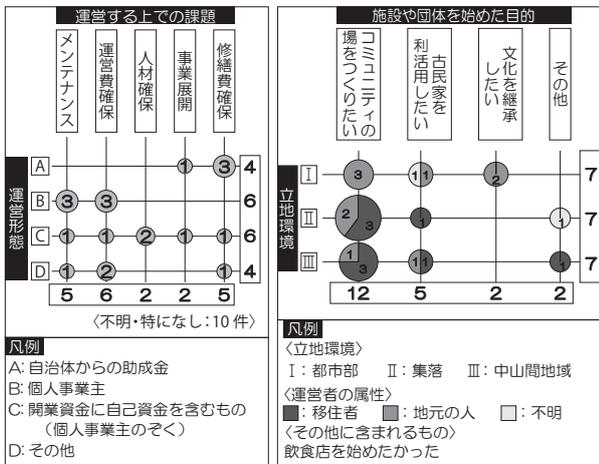


図3 運営上の課題点

図4 立地環境と開業目的の関係

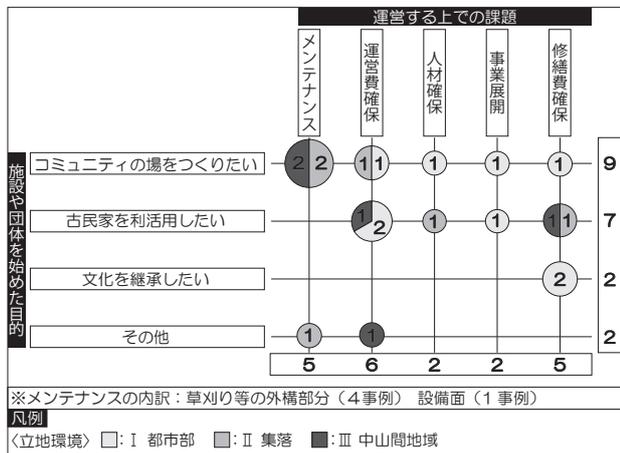


図5 開業目的と運営上の課題点の関係

表3 ヒアリング調査項目

	詳細項目
施設概要	・所在地 ・建物所有者 ・運営主体
運営状況	・運営資金について ・ターゲット層 ・利用状況
立地環境	・この地域で活動を行う理由 ・運営者とこの地域の関係
活動内容	・活動内容 ・今後の展望(挑戦したい活動) ・他施設等との関わり
建物空間	・好評な空間や設え ・空間内の課題

■土気 NGO 小山古民家オフィス

NPO 法人土気 NGO の拠点として活動を始め、現在では会員の休憩所としての機能だけでなく、定期的に場所貸しでイベントを開催している。改修はキッチンのみ行い、改修費用はハウジングアンドコミュニティ財団からの助成金等を使用した。駅から少し離れた中山間地域に位置するが、イベント開催時には遠方からの利用者も多い。将来的にはカフェ等の運営も視野に入れており、再度キッチンなどの水回りの整備を実施したいと考えている。古民家周辺の草の処理が大変であることを課題

として挙げており、現在は NPO に所属する会員同士で協力しながら行っている。

■カフェうめばたけ

住宅街に位置する当施設は運営者の実家を移動させて改修を行った。改修に関しては基本的には設計事務所にて任せており、改修資金は自己資金を投資した。天井を取り外す、テラスを増築するなど規模の大きい改修を行っている。感染症拡大の影響で活動が縮小しているが、カフェの活動だけでなく音楽コンサートや映画上映イベントなども実施していた。感染症が落ち着いた

表 4 事例概要

施設名称	和空間わたことり	土気 NGO 小山古民家オフィス	カフェうめばたけ	万福邸 (ほんぼこ団)	つながる古民家 陽居屋 Inkyo-Ya
拠点	BII-1	DIII-2	BI-1	CII-1	CI-1
外観写真					
周辺環境					
立地環境	集落 (II)	中山間地域 (III)	都市部 (I)	集落 (II)	都市部 (I)
間取り					
所在地	千葉県香取郡多古町南中 1723	千葉県千葉市緑区小山町 149	千葉県鎌ヶ谷市丸山 1-2-28	千葉県香取郡多古町東松崎 1988	千葉県松戸市南花島中町 196
運営主体	個人事業主 勝又麗氏	NPO 法人 土気 NGO	個人事業主 (家族経営)	(一社) 多古町古民家活用ほんぼこ推進協議会	個人事業主 石井なぎさ氏
建物所有者	賃貸	賃貸	事業主本人	賃貸	石井なぎさ氏
この地域で行う理由	親戚が多く住んでる多古町で良い古民家を紹介してもらった為	もともとこの地域の活性化活動を行っており、拠点となる古民家を見つけて借りた	実家だったが、空き家になった為、利活用できないかと考えた	都内開催のイベントで多古町の米農家の方に出会い、その後古民家利活用の話を頂いた	運営者の父が所有していた空き家だった古民家を利活用して人が繋がる場所をつくりたいと思ったから
運営者と地域の関係	生活拠点は別の場所で現在は週に2-3回通ってる / 将来的にはこの地域に移住したいと思っている	NPO の代表者はこの地域出身で、海外留学から帰国後、この地域活性化活動を行っている		多古町の米農家の方に出会って以降、定期的に遊びに行くようになる / 現在二拠点居住をしている	もともとこの地域に住んでいて、生活拠点を東京に移していたが、退職を機に地元に戻ってきた
主な活動内容	子育てサロン / 量り売りショップ	イベント開催	カフェ / イベント開催	宿泊拠点 / コミュニティスペース	レンタルスペースでのイベント開催 / 子ども食堂
今後挑戦したい活動	食に拘ったカフェ / 家族で気兼ねなく食事できる場所の提供	将来的にカフェの営業もやりたいと考えている	コロナ禍で中止してた映画や音楽のイベントを復活させる / 手が回れば新規のイベントも開く	加工許可の取れたキッチンの整備で食品の6次産業化をする	平日の利用者増加を目指して、地域の子育て世代の人をターゲットにしたイベントの開催
他施設等との関わり	量り売りショップを運営している娘さんが多古町のまちづくり機構に所属しており、イベントの声がかかれば参加している	同じ地域に土気 NGO のほかに2つの NPO 法人が設立されているため、まだ実現したことはないが今後一緒にイベントなど開催したいと考えている	模索中ではあるが、組合の方と一緒にイベントを開催していきたいと考えている	古民家の利活用方法を模索するために、1年間地域住民や多古町役場の方等にヒアリングを行っていた為、まちとは強い関わりがある	同敷地内の蔵を改修して経営しているカフェや市内で同様に子ども食堂を行っている団体との関わりがある
運営資金	自己資金	年会費 / ハウジング&コミュニティ財団の助成金	自己資金	自己資金 / 多古町からの助成金	自己資金
ターゲット層	子育て中の親とその子供 (小学校入学前程度)	会員の人 / イベントに興味をもった人	地域に住む人々	地域の人 / 移住希望者	地域に住む人々 / 利用したいと思う人々
利用状況	日ごとにバラツキがある 3組程度~Max23組	イベントによってバラバラ / 遠方から来る人も多い	月1回程度の利用者が多い	半月に一回程度利用されることが多い	地域の人と遠方の人の割合が五分五分
好評な空間・設え	子どもが自由に遊ぶことができるよう扉を全て外しオープンにした板の間空間と、畳の授乳スペース	のどかな里山の風景を眺めることができる縁側と、くつろぐことができる畳の空間	庭に面している新たにつくったテラス席		イベントを開催することが多い板の間空間と、板の間と土間を繋ぐ空間
空間内の課題	入り口部分が狭い	全体の老朽化や床のはがれなどが気になる	水漏れ等発生した際、不安が残る	改修が完全に終わっていないが、現在は水回り空間	

ら再開する予定である。

■万福邸

古民家を活用することを目的とし、開業した施設である。所有者が運営者に地域に還元する形で古民家を活用してほしいと依頼をし、宿泊拠点の少なさや観光客の受け入れ体制ができていないといった地域の課題を解決する施設となった。改修は自治体からの助成金と運営者の自己資金で行っており、毎年少しずつ改修を行っている。利用者が改修を体験できるようなイベントも開催しており、都市部からの利用者と地域の人たちの交流も見られる。運営者は以前、同じ地域で蔵を活用するイベントを成功させた実績があり、その功績が認められて今回の依頼に至った。この事例は運営者と所有者の目的がマッチングしたことにより一部運営者の自己負担になっているが活動を続けられている。

■つながる古民家 隠居屋 INkyo-Ya

レンタルスペースとしてイベント開催する他に月に1回地域食堂を開いている。活動の幅がかなり広い事例であり、カフェや音楽コンサートなども開催した過去がある。運営者の実家である古民家を改修した事例で、改修費用には自己資金を費やした。運営は合同会社との合同運営で、SNSなどだけでなく合同会社からの紹介で利用者を獲得している。同敷地内にある蔵を活用したカフェも運営している。

5.3 事例の比較考察

1) 活動内容の多様性と展開性

活動内容に着目すると、調査を行った5事例全てがそれぞれ複数の活動を行っており、特に「和空間わたことり」では子育てサロンと量り売りショップ、「万福邸」では宿泊拠点と地域の人々のコミュニティスペースなど多種多様な活動を行っている。また、今後についても全ての事例で新たな活動を始めていきたいと考えていることがわかり、新たな活動を始めるにあたっての準備をすでに始めている事例も見られた。複数の活動を組み合わせることによって運営資金や利益の確保につながることに加えて、連携・関係先が増えることもそうした経営方針の利点として指摘できる。

そして、運営者は今後もこのように人々とのつながりから新たな活動が誕生すること、そしてその活動でまた新たな人のつながりが増えることを願っている。このような連鎖を誕生しやすくするために、複数の活動を行うだけではなく、運営者自身が対象とした施設の運営以外の他の活動と両立していることも判明した。

2) 立地環境と運営者について

立地環境に関しては、運営者がもともとこの地域出身である、運営者の実家である、すでにこの地域に知り合いやつながりがあったため開業することになったという事例が多く、ヒアリング調査を実施した5事例はすべて地域とのつながりがあることがわかる。古民家改修を行い、施設を開業するためには多くの時間と費用がかかるため、地域とのつながりがなく、知り合いがいないなどの状態から開業に向けて作業を始める運営者が少ない状況は地域とのつながりがかなり重要であることを示している。

6. 利用者アンケート調査の結果と考察

6.1 アンケート調査概要

調査対象施設利用者の施設に対する評価を把握することを目的とし、調査対象事例31件のうち、5章でヒアリング調査を行った5件中「和空間わたことり」「土気NGO 小山古民家オフィス」の2件の利用者を対象に記述式のアンケート用紙を使用してアンケート調査を実施した。回答数は和空間わたことり7人、土気NGO 小山古民家オフィス21人の計28人である。回答者の属性（性別、年齢、利用頻度、滞在時間、誰と利用したのか、利用したきっかけ、居住地域）を表5に示す。

回答者の事例に対する印象は、利用者施設への「開放感 / 落ち着いた雰囲気 / あたたかみ / 快適さ / 安心感 / 外観・外構部分 / 空間全体」の7項目を100点満点で評価してもらい、まとめた。また、回答者の好きな空間、改善してほしい空間と選定理由は自由記述式で回答を得た。

6.2 各事例のアンケート結果

■和空間わたことり

回答属性を見ると、利用者全員が30代の女性で、子供と一緒に利用していることがわかる。ヒアリング調査で聞き取った通り、そもそもの想定利用者としている子育て中の親とその子供がねらい通りに利用していることがわかる。また、主に平日に施設を運営しているため、近隣の市町村から利用する人が多いこともわかる。実際に利用きっかけにも「近所だから」という回答が含まれていた。

回答者の事例に対する印象ではアンケート結果を得られた人数が少なく回答にバラツキが見られず、全ての項目で評価が100点に近い結果となった。

好評な空間は5人が回答した一番滞在時間が長いと

される板の間空間であった。板の間空間は、子育てサロンを始めるにあたって既存の古民家では畳が敷いてあった空間を板に張り替えた空間である。また、子どもが室内でも走り回れるように部屋を区切っていた建具を取り外し、複数の部屋を1つの大広間に改修した空間で、改修後の空間が使用用途に適していたためこのような結果になったと考える。

居住地が市内であると回答した人は7人中4人と57%を占め、最も多い割合となった。一方で、居住地が県外であると回答した人は7人中0人で、遠方からの利用者は少ないことがわかった。利用のきっかけに関しては、SNS（7人中3人）や友人の紹介（7人中2人）、近所（7人中2人）であるということが挙げられ、バラツキが見られた。親子の居場所をまとめているサイトに掲載されており、それがきっかけとなって利用した人もいることから、地元の人以外の利用者を獲得するためには、SNSやインターネットを利用することがかなり有効であると考えられる。

■土気 NGO 小山古民家オフィス

回答属性を見ると利用者は21人中20代が2人、30代が6人、40代が5人、50代が7人、60代が1人、さらに21人中男性12人、女性9人と年齢・性別ともに幅広いことがわかる。普段はNPO法人の活動拠点として利用されており、会員の利用が中心ではあるが、アンケート調査を実施した日がイベントの開催日だったこともあり、遠方から訪れた人が21人中13人で60%以上と多く見られた。さらに、1人で訪れた人が21人中9人で40%以上おり、他の利用者と仲睦まじく会話する姿や、交流が盛んに行われている様子が見られた。

回答者の事例に対する印象では全ての項目で評価が平均80点から90点の間となっていることから高評価であると言える。「快適さ」の評価が他の評価項目に比べて低いのは、2時間以上滞在する人が多いイベントに対して座椅子などの家具の不足や、隙間風の多さ、断熱性能の低さが原因だと考えられる。また、この施設は大規模な改修を行っているわけではなく、キッチン部分

表5 アンケート結果



のみ改修を行っているため、古民家ならではの落ち着いた雰囲気やアットホームな雰囲気を感じられることから「落ち着いた雰囲気」「安心感」という項目が他の評価項目と比べると少し高いのではないかと推察できる。

好評な空間として縁側空間と回答したのは9人で最も多い。施設利用者の多くが遠方の東京などから訪れる方が多く、都心では縁側のある住宅や空間が珍しいことから好評であると推察できる。また、この施設の縁側からは里山の風景を一望でき、里山の風景を見ながら縁側でのんびり穏やかな時間を過ごせるという理由も挙げられ、普段の生活で体験することの少ない空間であるから他の空間と比べて高い人気を得ていると考える。両方の施設の結果より縁側の空間や畳の空間が好評であることから、昔ながらの民家の懐かしい雰囲気を感じられる空間を活かすことが古民家利活用において尊重されており、利用者にもそれが評価されていると言える。

立地環境と回答者の利用のきっかけ、居住地の各項目で整理した(図6)。立地環境が中山間地域と駅から遠くアクセスが悪いのにも関わらず遠方からの利用者が21人中13人と過半数以上の62%を占めることがわかった。一方で、居住地が市内であると回答した人は2人のみでかなり少ないことがわかった。また、イベント開催日であったことが影響して、利用のきっかけが「イベントに興味があったから」(〔え))に集中していることがわかる。次いで「イベントの主催者の知人である」(〔え))ことがきっかけであると答えた人が21人中5人と多く、全員が遠方からの利用者であった。

6.3 改善してほしい空間について

改善してほしい空間については両方の施設とも「特になし」の回答が最も多い。理由としては、「快適さや利便性が高くない点も良いところであると感じている」という意見が多く、老朽化した部分を少しずつでも改修していき、継続的に利用できることが良いと意見も見られた。しかし、水回り部分や空調設備などは劣化により

使用しづらくなるため、多くの人が使用すると想定する施設に関しては改修を行い、現代の設備と古民家特有の空間を融合させることがより良い古民家利活用施設にするために必要であると考え。「和空間わたことり」の水回りを現代の設備に取り替え、壁や床などを古民家の雰囲気に調和するような工夫のように、現代の設備と古民家特有の空間を融合させることがより良い古民家利活用施設にするために必要であると考え。

7. まとめ

本研究では、千葉県を対象に古民家を利活用したコミュニティが生まれるような活動をしている事例を収集し、その活動内容、運営実態、課題点、建築的工夫などを運営者と利用者にはアヒアヒアやアンケートを実施することで実態を把握した。

活動内容に関しては、複数の活動を組み合わせて運営を行っている事例や運営者自身が他の活動や仕事と平行して運営している事例が多く、これらは運営資金や利益確保だけではなく連絡先や関係先の拡大につなげていくことが推察できる。一方で、一つの活動をしている事例に関しては、自治体の支援を受けている事例や助成金を獲得している事例が多く、中には市の重要文化財に指定されている事例もあった。そのため、運営費の確保ではなく、修繕費の確保が課題として多く挙げられ、活動を活性化させることよりも古民家を維持していくことに重きをおいていることが考えられる。運営者に関しては個人事業主である割合が高く、資金調達方法としては多くの事例が開業資金として自己資金を費やしており、割合は50%を占めた。前者の事例の中には助成金などの支援を得ることを考えたが得ることで想定していた活動ができない、申請条件が厳しい、申請資料が複雑という意見が挙げられ、助成金等の獲得の難しさが示唆された。

そして、古民家を利活用したコミュニティ拠点ならではの課題として、メンテナンスの物理的・金銭的負担と運営資金確保が確認された。メンテナンスに関しては設備面に加え敷地内に生えている草や竹などの処理についての言及も見られた。これらの課題は地域住民とのつながりや、地域の他の施設とのつながりによってお互い助け合いながら解決を行う姿勢が特徴として挙げられた。

利用者アンケートでは古民家特有の空間が好評であり、多くの人が利用すると想定される古民家利活用施設

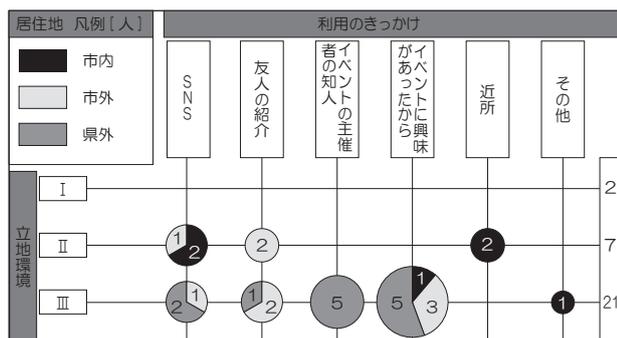


図6 立地環境と回答者の利用のきっかけ、居住地の関係

では水回り等を現代の設備に取り替え、既存の古民家空間と融合させることがより良い古民家利活用施設にするために必要であるとの知見を得られた。

また、地域の人が多数利用する事例地域の活性化が主な目的の事例であっても、SNS等で施設のことを知った遠方の人が祝日やイベント開催日に利用する事実も見られ、地域にとらわれないコミュニティ拠点としての機能も持つようになっていくことが推察できる。利用者の中には古民家維持の支援に積極的な人も見られたため、運営者だけでなく地域の人や利用者が草や竹の処理や床を張り替える等の改修を体験できるようなイベントや仕組みづくりを行い、古民家のことを理解し、課題と向き合う機会を設けることが維持につながる一つの方法であると考えます。

課題解決に向けて、地域に根ざした文化や風景の維持の観点からは地域の人や利用者の協力必要不可欠であり、各種事業の組み合わせや地域連携を行う状況を報告した。

謝辞

本研究にご協力いただきました皆様に、篤く御礼申し上げます。

注釈

注1) 一般の古民家はもちろん、文化財に指定・登録されている民家でさえ所有者の大きな負担になっている⁶⁾。

注2) 古民家鑑定士：内閣府が認可した一般財団法人職業技能振興会が認定する資格。〈<https://www.kominkapro.org/>〉

[参考文献]

- 1) 社会福祉法人 全国社会福祉協議会 HP
〈https://shakyo.or.jp/tsuite/jigyo/research/20190329_gyousei_pamphlet.pdf〉 (参照：2023.0313)
- 2) 両川厚輝、岡部朋子：大正期の普請にみる集落間の協働の実態：小谷村真木集落の民家を事例に、日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）2021年9月
- 3) 藤川昌樹：地域の文化的資源としての古民家とその再生、農村計画学会誌 Vol.32 No.2, 2013年9月
- 4) 佐々木美貴：人々が集う地域の居場所、デザイン学研究特集号 Vol.23-4 No.92, 2016年
- 5) 椎原晶子：まちにあかりを～家の記憶を引く継ぐ再生：谷中・上野桜木から～、都市住宅学 97号, 2017年
- 6) 藤川昌樹：地域の文化財建造物にゆっくと迫る危機、建築雑誌 Vol.127 No.1631 p.14 - 15, 2012年4月
- 7) 総務省統計局 平成25年住宅・土地統計調査 調査の結果
〈<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html>〉
(参照：2023.0508)
- 8) 千葉県における古民家活用と地域活性化について
〈https://www.kantei.go.jp/jp/singi/kanko_vision/expert_dai1/〉