▸ 研究ノート ◂

地域の人々と進める空家リノベーション　その１
- 地域の人々との協働の記録 -

Vacant house renovation advanced by local people Part 1
- Record of collaboration with local people -

川　本　聖　一
KAWAMOTO Seiichi

Students are actively promoting this project. They cooperated with people in the area called "Casa Coinsemi" and renovated a vacant house. The project will be the subject of student's graduation research directly.

The educational effect for students has the following characteristics. The student will have the opportunity to acquire the latest knowledge of the industry directly. And they can hear opinions of people working in society. Also, they can cultivate communication skills. It is a good opportunity for students to think about new business and regional revitalization. Through this activity, we plan to provide research results to that group. Also, regional groups are expecting it.

Since this activity has a universal aspect, it can be deployed horizontally to other projects. Therefore, we would like to describe the process of activity in research notes and to make use of it in future field work activities. In this research note, the following activity items are recorded. Survey on the current situation of vacant houses, interviews with relevant administrative agencies, investigation of public materials, contents of meetings with "Casa Coinsemi", progress of construction, neighborhood explanation.

This project is the stage when the plan is completed and the execution is started. In the future, the student is planning to propose guest house management and plan events. Also, we would like to act appropriately as a community-rooted university. And we will publicize the results widely, we want to make use of it to revitalize the area.

Keywords ： Renovation Vacant house Regional activation Guesthouse Conversion

１．はじめに

（1）　プロジェクトの目的と研究ノート

このプロジェクトは、学生が主体となり、地域の人々と協働して、空家のリノベーションを実際に行って、地域の活性化を行っていく取り組みである。地域で活動している「カーサ小院瀬見」に協力して、学生は、地域活性化のためどのような提案を行えばよいかを検討し、実際の建物をリノベーションしていく。プロジェクトの成果として直接的に学生の卒業研究の題材となり、成果として卒業研究としてまとめられていく予定である。その研究過程においては、学生への教育効果として、下記のような特徴がある。

- 実行する学生は、地域において住宅関連企業に進むものが多い。業界の最新知識を直接取得する機会となる。
- 関連企業や団体の第一戦で活躍する方の意見をヒアリングすることにより、社会活動の臨場感のある調査が可能になる。また、コミュニケーション能力を養うことができる。
- 学生が、現状の地域特性が今後どのように変化していくかを考える機会となる。また発想した考えが、どうすれば新しいビジネスや地域活性化につなげていくことができるかを実践的に考える場となる。
- 地域を実践フィールドとして、大学として地域再生に取り組む研究活動は、地域を理解し地域に役立つ人材を育成する直接的効果がある。これにより地域に根差した教育機関としての役割を果たせる。
- この活動をとおして、一緒に活動したグループに対して、研究成果を提供することにより地域の発展のために寄与することができる。また、協力していただいたグループもそれを期待している。

地域住民と学生の活動の関係性は上述のようであるが、この関係性の特性を生かして、地域活性化に少しでも役に立っていくことが、このプロジェクトの目的である。この活動は、教育的な視点、地域活性化という視点、空家問題の解決という視点、高等教育機関と地域の人々との協働という視点など多くの要素を含んだ活動である。この活動は普遍的な側面を持つ活動であり、他のプロジェクトにも水平展開できる。そのため、活動のプロセスを研究ノートに記載して、今後のフィールドワーク活動に活かしたく考えている。

（2）　「カーサ小院瀬見」と福光町について

「カーサ小院瀬見」は、南砺市の南西に位置する小院瀬見という限界集落に所在する循環型農村の構築や地区の活性化を目指して活動しているグループである(Figure 1)。グループのリーダーは南砺市福光町周辺にいくつかの空家を所有しており、その空家を地域の活性化のために役立てようとしている。このプロジェクトは、この空家の中うち、福光町天神町の空家を実際にリノベーションする活動である。

南砺市福光町は、医王山のふもとの人口 2 万人あまりの町で、2004 年、市町村合併により南砺市となった。福光美術館や棟方志功記念館を始め、いくつかの観光資源がある。しかし、街中においては、空地や空家が目立ち、街の衰退は否めない。提供された空家を 1 年～2 年をかけて、学生と地域住民が地域プロモーションに役立てる施設へとリノベーションする活動を通して、そのプロセスと結果を地域振興に役立てる。

Figure 1　「カーサ小院瀬見」の人々

2．地域の人々との協働の記録

（1）　現場調査（2018年4月16日）

実証研究の対象となる空家に関し、現地に赴き、敷地の形状と大きさと高低差、接道の状況、建物の形状と大きさ、建物の傷み具合など建物に関する情報を整理した(Figure 2、Figure 3)。

- 測量土地：245.94 ㎡（庭も含めて418.81 ㎡）、隣地100.20 ㎡
- 測量建物：1階139.53 ㎡、2階56.03 ㎡、延床192.56 ㎡、隣地建物59.62 ㎡（総3階建て）
- 測量について：テープおよびレベラーを用いて行う。土地に関しては3人で2時間、建物間取りの測定は、4時間ほどかかる。

現状実証研究の対象の空家は隣地の建物と接して建っており、建築法令上は「長屋」となり、リノベーションに当たっては、隣地の建物を含めて対応しなければならない可能性があることが判明した。

Figure 2　対象建物の現状調査

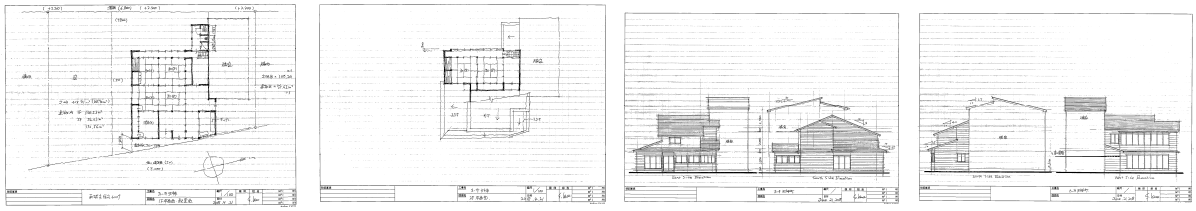

Figure 3　対象建物の復元スケッチ

（3）　富山県砺波土木センターへのヒアリングNO1（2018年11月9日）

測量して作成した資料を基に、管轄の建築主事にアドバイスをもらいに土木センターに赴き、以下の情報を得る。

- 適用に関しては、建築基準法87条の規定によるが、20条の規定（構造体力）の規定は適用しなくていい。もちろん違法で建設された部分があれば、当時の法律に適合するように改修の必要がある。
- 建築基準法が施行された、昭和25年11月23日以前に建ったものであれば、合法的な建物であるかを証明できない。そもそも法律がなかったのだから、当時にさかのぼっても違法とならない。
- 用途変更の規定が2019年6月から改定となる。[注1)] 住宅以外への用途変更を行う場合、100㎡までなら、確認申請を要しなかったが、それが200㎡までに緩和される。
- 登記簿、課税証明を入手し、建物や土地の面積が実態に合っているかを確認してほしい。
- 長屋立ててあれば、全体として、法律の適用を受ける。それを回避するには、隣地の建物がどのようにして確認申請を取ったのか検証する必要がある。

（4）　公的資料の調査

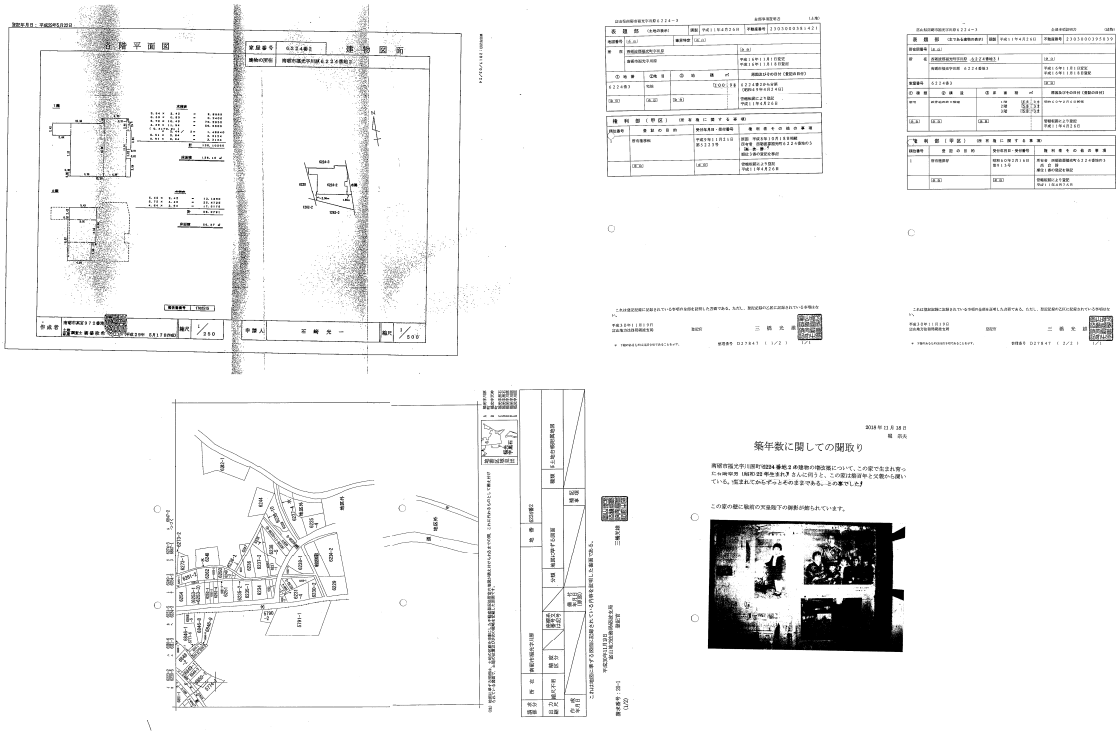

Figure 4　地積図・公図・登記簿

土地建物の登記簿を入手し、建物の建築年、登記簿上の面積や所有者を確認した。また固定資産税課税明細を入手し、土地建物の面積と所有者を再確認した(Figure 4)。

- 登記簿より：地番 6224－2、土地 254.54 ㎡、建物 1 階 138.10 ㎡、2 階 56.27 ㎡、延床 194.37 ㎡、所有権者石崎三郎（昭和 28 年 3 月 30 日）、所有権移転石崎光一（平成 18 年 11 月 22 日）
- 隣地に関して登記簿より：地番 6224－3 (昭和 49 年 4 月 26 日 6224－2 より分筆)、土地 100. 98 ㎡、建物 1 階 58.32 ㎡、2 階 58.32 ㎡、３階 58.32 ㎡、延床 174.96 ㎡、所有権者高倉膳（建物　昭和 60 年 2 月 16 日、土地　平成 9 年 11 月 21 日）
- 固定資産税課税明細より：測量、登記簿と多少の面積の相違はあったが、それぞれの建物の大きさと所有が再確認された。
- 建物の改築状況：所有者から、建物が建ってからの今日までの状況をヒアリングし、書類としてまとめた。

（5）　富山県砺波土木センターへのヒアリング NO 2（2018 年 11 月 30 日）

測量結果、公的資料、所有者からのヒアリング結果をもとに、6 月に施行の改正法の適用を受け、確認申請を取得しない方法で対応すべく、第 2 回目のヒアリングを行った。

- 隣地の建物の公的な資料を提出し、確認申請の台帳 [注2)] を調査してもらったところ、単独の住宅で確認申請が提出されていることが分かった。そのため、隣地建物とは切り離して、本対象建物を考えることができることとなった。
- 対象建物は 200 ㎡以内であるため、ギャラリー、ゲストハウスへの用途変更をすることにおいて、確認申請は不要となる。そのため、申請が不要であるので、工事はいつ始めてもかまわない。
- ゲストハウスを運用する場合、保健所管轄で、運用規定があるので、確認した方がよい。

結果として、確認申請は行わず、保健所からの指導を取り入れて、計画を修正していくこととなった。

（6）　富山県砺波厚生センターへのヒアリング（2018 年 12 月 17 日）

ゲストハウスの営業主体は、「一般社団法人 CASA つむぐプロジェクト南砺」となった。この前提で、厚生センターの衛生検査課へのヒアリングを行った(Figure 5)。

- 上水道が入っているかを確認、井戸水であれば、水質検査など必要となる。
- 下水道も確認、浄化槽であれば、ゲストハウス運営で、必要な容量が変わるので、設置変更が必要になるかもしれない。
- 料理の提供は飲食業の営業許可がいる。カップ麺などの販売は許可が不要。肉、魚は販売許可が必要となる。卵の販売は許可不要。酒類の販売は酒税法の対象となり、許可が必要になる。イベントで、一緒に料理を作るなどするのであれば、飲食業の営業許可はいらない。
- 周辺 100m以内に教育施設があれば、その施設の同意が必要になる。
- 定員 15～16 名であれば、33 ㎡の部屋が必要になる。(10 人以下であれば、3.3 ㎡／定員)
- 10 人以上であれば男女別にトイレは 2 つ必要。洗面所も同様に設ける。
- 原則シャワー室も 2 つ設けた方がいい。シャワー室には前室を設けた方が良い。
- 部屋の鍵は掛からないようにする。
- 2 段ベッドの設置基準がある。寝具は毎日交換できる体制がよい。

・　申請から営業許可が下りるまで、最短で10日程度かかる。2週間は見ておいた方がいい(Figure 6)。

これを踏まえて、計画が確定した段階で、図面を作成し、申請書を記載の上、もう一度事前相談をすることになった。

Figure 5　学生のヒアリング

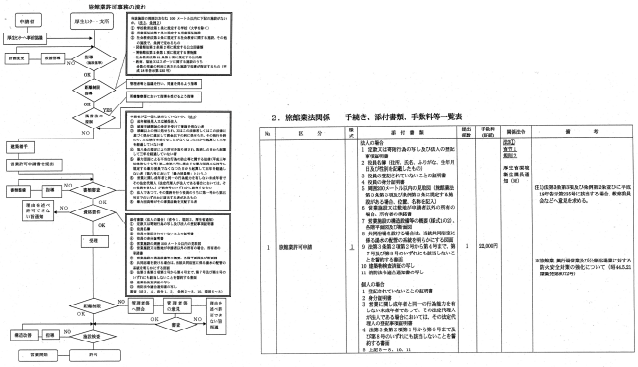

Figure 6　宿泊施設申請の流れ

（7）　「カーサ小院瀬見」との打ち合わせ

学生は何度も、「カーサ小院瀬見」との打ち合わせを行い(Figure 9)、リノベーションの方向性、リノベーションの部位、工事工程などを決めた。2階をゲストハウス、1階を福光で行われていた麻布づくりを復興させてそれを見学できるギャラリーとして整備する方向となった(Figure 8)。また、福光町の人口・世帯の状況、福光町における麻布づくりの歴史についても調べることとなった。この調査研究結果は、ギャラリーに展示する予定である。

事業計画としては、現在の事業予算でシミュレーションを行うと、稼働率10%を超えたところで、収支が成り立つ見通しとなった(Figure 7)。

項目						
イニシャルコスト	借入金	改装費（建物/通信）	家具類	ドミトリ式ベット	寝具	照明/家電
	2000000円	5000000円	200000円	500000円	200000円	100000円
ランニングコスト（稼働率60%）	毎月	水道光熱費	通信/広告宣伝費	クリーニング代＋消耗品費	商工会費＋福光観光会費	毎月の返済（３%１０年返済）
	306312円	100000円	95000円	90000円	8000円/年 16000円/年	19312円
ランニングコスト（稼働率30%）	216312円	90000円	50000円	55000円	8000円/年 16000円/年	19312円
ランニングコスト（稼働率10%）	153312円	80000円	20000円	32000円	8000円/年 16000円/年	19312円
収入	ﾄﾞﾐﾄﾘｰ	12床	3500円	稼働率10% 126000円/月	稼働率30% 378000円/月	稼働率60% 756000円/月
	個室	1室	10000円	稼働率10% 30000円/月	稼働率30% 90000円/月	稼働率60% 180000円/月
収益予測				↓	↓	↓
				2688円	251688円	629688円

Figure 7　事業予算

Figure 8　要望の取りまとめ

Figure 9　「カーサ小院瀬見」との打ち合わせ

計画関連

- 雪囲い撤去
- 外装の補修塗装
- 内装：白と茶のカラー
- 庭を駐車場に（溝にふたをする。）
- 階段下にリネンストック
- 防寒。防犯対策

工事項目

- 床が下がっている部分のやり直し
- 雨漏り補修
- 各種照明工事
- 水回り改修
- スタッフルームの入口と窓工事
- 板の間、畳改修

運営関連

- リンゴチップス販売（特産物）
- はたおり機設置
- 野菜販売
- 福光の歴史、麻布の歴史展示

数回の打ち合わせを経て、ゲストハウスとギャラリーへのプロジェクトが決定された。 カーサとしては、福光町に多く存在する空家の 1 つを利用することによって、ゲストハウスをつくり、活動している取り組みを多くの人に知ってもらいたい。ゲストハウスを訪れて、福光町の商店街を実際にみて、その魅力をもっと知ってもらいたいという思いがあった。また、ギャラリーを併設することによって、訪問者が気軽に交流できる場所を作りたいという思いがあった（Figure 10）。

Figure 10　ゲストハウス構想の理念

Figure 11　決定した基本設計図

学生は、これらの思いを受け、前述のように、空家の実態調査、数回のカーサとの打ち合わせ、関係諸官庁との打ち合わせ、カーサメンバー全体とのワークショップを経て、基本計画を完成させた(Figure 11)。これに基づき工事がスタートしている。引き続き、工事とゲストハウス運営に向けて準備は進んでいる。

（8）　地域活性化のためのワークショップ

前述したように、「カーサ小院瀬見」は、南砺市の南西に位置する小院瀬見という限界集落の所在する循環型農村の構築や地区の活性化を目指して活動しているグループである。地元に根差した店舗を営むことや、無農薬農業を通して、地域活性化を行っている人がいる。今回の空家リノベーションが、そんな活動の中で、どのように位置づけられ、関係性を持っているのかを、メンバーの人々とワークショップ形式で議論した(Figure 12)。

Figure 12　学生が参加したワークショップ

（9）　工事開始

カーサとの打ち合わせでリノベーションの方向性も決まり、土木センターや厚生センターのヒアリングにより、その方向性の実現可能性も見えてきたので、まだ不確定要素もあるが、できる工事から行うことにし、学生が主体になり、プロの職人さんの指導を受けながら工事がスタートした(Figure 13)。まずは、床の張替え工事、階段のかけなおし工事、外周りの補修工事などから進めることにした。また、ギャラリーに展示する「はたおり機」[1)]の制作に取り掛かった(Figure 14)。

Figure 13　工事開始

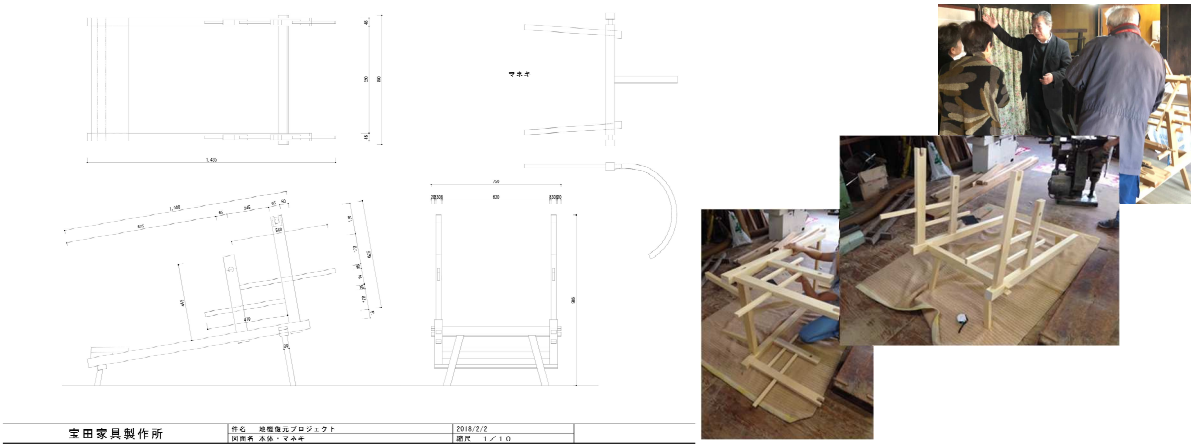

Figure 14　はたおり機の図面と作成

（１０）　近隣説明（2019年2月24日）

外部の本格的な工事を前に、地区の会長と相談し、近隣への説明を行った。まず、カーサと学生で協力し、ゲストハウスを企画している旨のリーフレットを作成した（Figure 15）。このリーフレットを回覧板で、事前に配り、１週間前に、地区の関係しそうな居住者にお宅を訪ね、説明会を行う案内をした（Figure 16、Figure 17）。学生が主体的に行ったので、近隣の住民も快く聞いてくれた。

2月24日の説明会には、予想を上回る20名の方が集まってくれた。福光の歴史、カーサの取り組み、麻布づくりの歴史とはたおりが体験できるギャラリーの構想と、ゲストハウスの構想をカーサスタッフから説明し、富山国際大学とカーサの連携を学生から説明した。住民からは、オープンの時期、工事の期間の工事車両の駐車、外国人の宿泊者、ゴミ出し、深夜の騒音対策、防火対策などについて質問が出た。また、班で行われている除雪作業の協力をしてほしいという要望がでた。

Figure 15　説明会用パンフレット

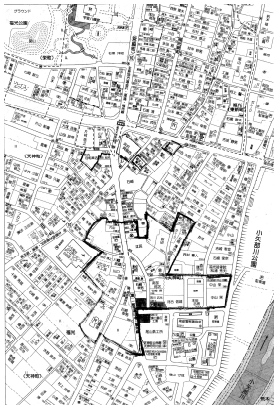

Figure 16　説明対象居住者

Figure 17　説明対象居住者訪問と説明会

３．おわりに

本プロジェクトの進行過程において、学生への教育効果として、学生が活動を通して、社会の最新の動向を知る機会となり、社会人とのコミュニケーションを行う良い機会となり、地域問題について実務を通して考える機会となり、地域に役立つ人材として育つなど、様々な利点がある。一方地域で活動する人々は、若い人たちの発想と活動を期待している。学生の活動は、地域で活動するグループに対して、研究成果を提供することにより地域の発展のために寄与することができる。今までの活動を通して、大学の学生活動と地域活性化を目指すグループの協働は大変有効であることが確認できた。確認できた具

体的な内容を以下に示す。

① 空家のコンバーションは、対象物件の個別の事情が、進め方に大きく影響を及ぼす（今回の事例でも、長屋建て扱いとなるか否か、確認申請が必要か否かなど、進め方に大きく影響を及ぼした。）。学生主体で、関係行政庁にヒアリングを行ったが、教育的な観点で、行政の担当者は対応してくれて、好意的なアドバイスをしてくれた。

② 近隣住民への訪問、そして説明会も学生とともに行ったが、近隣住民の方も、若い学生が地域活性化のために行動をしている姿をみて、大変協力的であった。

③ 福光町の歴史（昔の福光町の写真の収集と編集）、現状の人口動態の状況をまとめて、ギャラリーに展示する予定であり、一人の学生はこれを卒業論文のテーマとしている。ギャラリーの運営と学生にとって有用な協働となった。

④ 福光町の麻布づくりの歴史、実体験ができるはたおり機をギャラリーに展示する予定であり、一人の学生はこれを卒業論文のテーマとしている。ギャラリーの運営と学生にとって有用な協働となった。

⑤ 「ゲストハウス絲」ができるまでの「カーサ小院瀬見」と学生の記録をそれぞれの思いをギャラリーに展示する予定であり、一人の学生はこれを卒業論文のテーマとしている。ギャラリーの運営と学生にとって有用な協働となった。

これまで述べたように、この取り組みは、計画が終了し、実行がスタートした段階である。2019 年 9 月にゲストハウスとギャラリーをオープン予定でこのプロジェクトは進行する。使われていない空家の供給を受け、今後需要が見込まれるゲストハウスにコンバーションしていくことにおいて、地域の人々と大学生が協働して進めていくプロジェクトは、空家問題を解決する一つのプロトタイプになりうる。すでに、福光町において 2 件目の案件が決まっており、我々はノウハウを蓄積していきたい。

今後、福光町で培ったノウハウを、このように、リノベーションの事例研究を資料として残してゆくとともに、学生主体で、ゲストハウス運営の提案、夏祭り、観光ツアーなどインバウンド誘致に生かせる取り組み、語学研修ができるギャラリーの活用など、国際大学にふさわしい活動を考えて行く。その結果を広く公表し、地域活動に生かしいきたい（Figure 18）。

大変有意義な活動ができているが、今後の課題としては、SNS を活用したゲストハウス集客のノウハウの蓄積、有効な広報活動も課題となる。この活動の大学紀要への掲載もその 1 つとなるので期待している。今後はマスメディアを有効に活用しながら、取り組みをアピールし、地域の活性化に貢献していきたい。

呉西地区（射水市、高岡市、氷見市、砺波市、小矢部市、南砺市）は人口減少地域であり、空家対策は待ったなしの政策が望まれる地域である。今回の取り組みは南砺市福光町において、提供された空家を、学生と地域住民が地域の活性化に役立てる施設へとリノベーションするというものであり、数年間は、福光町で他の空家リノベーションも加えて進めていく予定ある。このプロトタイプは、ゲストハウスの需要が見込まれる高岡市など、南砺市以外の地域での有効性が高いと感じる。今後、「カーサ小院瀬見」のような地域活性化を目的に、活動しているグループと連携し、他の地域でも水平展開していきたい。

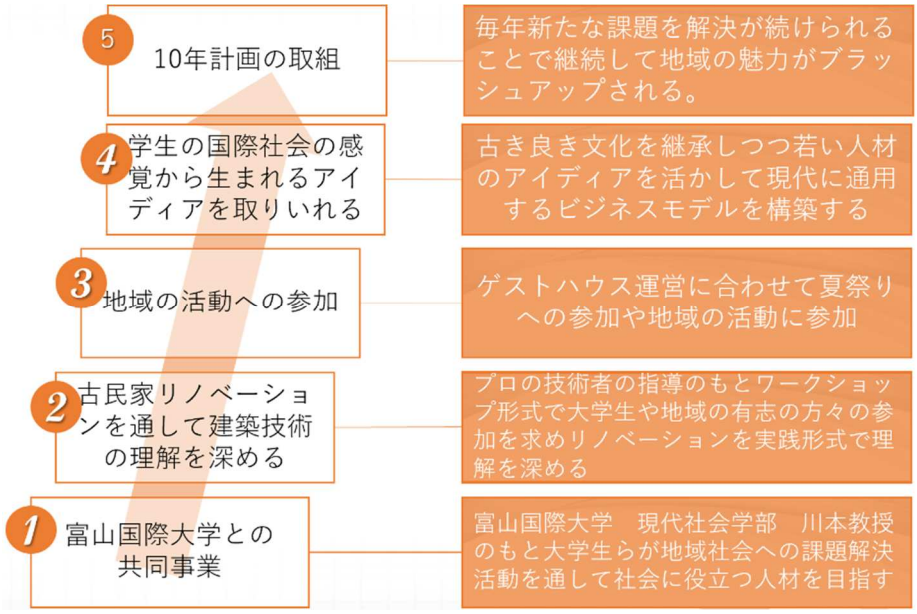

Figure 18　富山国際大学と地域の人々活動の今後

謝辞

本研究は、平成 30 年度とやま呉西圏域調査研究事業の研究助成を受けた。また、協働して進めてくれた「カーサ小院瀬見」の方々には大変お世話になった。付記して敬意を表す。

参考文献

1）　福光麻布織機復刻プロジェクト，越中 福光麻布，桂書房，2017. 3

注

注1）　平成３０年６月２７日に公布された「建築基準法の一部を改正する法律（平成３０年法律第６７号)」により、建築基準法第６条第１項第１号建築物の面積要件が 100m² 超から 200m² 超に変わることがすでに決定されている。この法律の施行は平成３０年６月２７日の公布日から１年以内に施行されることになる。

注2）　建築基準法施行規則第６条の３第２項により、確認申請書および添付図書の保存期間は、公布の日から起算して 15 年となっている。そのため、古い住宅の申請状況はわからない。申請の概要のみを記載した「建築計画概要書」は、平成 11 年 5 月 1 日施行の建築基準法施行規則一部改正により、保存年限が当該建築物の存続する間とされる前は 5 年保存としていたため、平成 11 年 4 月 30 日までに建築確認された建築物の建築計画概要書には、保存されていないものもある。しかし、確認申請の受付の「台帳」は通常保存されており、台帳には、建築計画概要書の内容（敷地面積・建物の大きさ・高さ・配置）が記載されている。