

## VI. シェアハウス大町について

### VI-1. 事業の目的・経緯

ここでは平成 28 年度に上越市が行った「シェアハウス大町」の改修工事について紹介する。

#### (1) プロジェクトの概要

この事業は、上越市が高田の町家を一軒買取り、改修してシェアハウスとして利用する、というものであった。

その狙いとしては「町家活用のモデルプランとしたい」ということとともに、地方創生の一環として「若い人から住んでもらうことで、その周囲を活性化させたい」ということであった。

具体的には市内の大学等の学生 5 人が入居することが前提で、状況によっては道路に面した土間を利用した交流スペースで目の前の小学校の児童や地域の方々との触れ合いの場ができれば、ということも含まれていた。



改修前の大町の町家

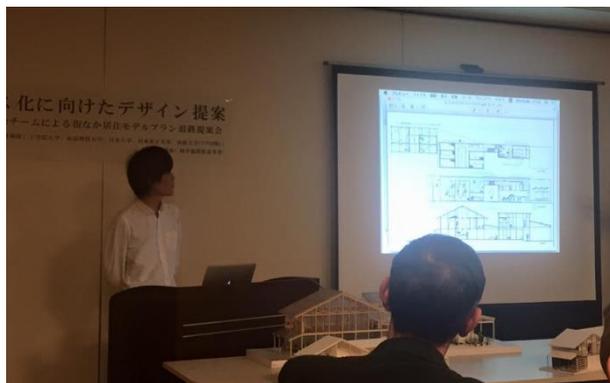
#### (2) プロジェクトの経緯

もともと上越市では「建築トークイン上越」というイベントが年 1 回程度開催されていた。

「建築トークイン上越」とは廃校となった旧

浦川原村の月影小学校の再生計画の利用方法の一つとして動き出したイベントで、東京の大学の建築系の教授等とその学生たちが上越に赴き、上越の学生と建築について学ぶ場であった。

平成 27 年の建築トークインにて東京の大学生たちが、高田の実際の町家をモデルとしてシェアハウスに改修するプランを発表する機会があった。その中の優秀作品を元に参加した 5 大学の学生たちが実際にシェアハウスの基本設計を行うこととなった。



基本設計発表会の様子

平成 28 年 7 月には実際の町家の売買契約が行われた。この時点で、実施設計は新潟県建築士会上越支部がバックアップすることとなった。

設計は 11 月を工期として行われ、年内に工事発注、翌年の 3 月に市民参画のワークショップで作り上げる箇所を残して改修工事は竣工した。ワークショップでは土間の三和土仕上げ、内部の壁の漆喰塗り、吹抜まわりの手すり作りを行った。ワークショップは 4 月～5 月に実施し、6 月には竣工するに至った。

現在 2 年目に入り、学生の共同生活が行われている。

## VI-2. 改修内容

### (1) ミセ

もともとミセであった土間部分はその特性を活かし、半分は三和土土間、半分は床を張って板の間とし、フリースペースとなった。



改修前の土間スペース



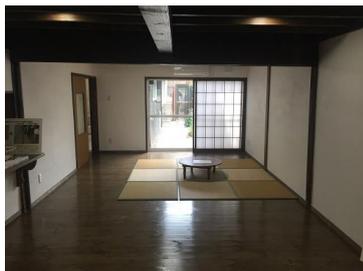
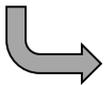
改修後土間に床を張ったフリースペース

### (2) リビング

その奥のザシキとダイドコロであった部分は5人の共有のリビング、ダイニングキッチンとして改修した。



改修前のザシキ・ダイドコロ



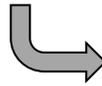
改修後のリビング

### (3) 水まわり

一階の奥はもともと水まわりであったことを生かし、改修後も水まわりとしている。5人で生活しやすいようトイレ、洗面、洗濯機は2か所ずつ、風呂も通常のユニットバスとシャワー室が設けられている。



改修前の水まわり（通り土間）



改修後の洗面所

### (4) 吹抜

2階の元々吹抜であった部分は床を張り、利用されていたため、その吹抜を復元した。また吹抜まわりに個室を配置した。



改修前の2階マンナカハヤ



改修後吹抜

### VI-3. 課題・問題

#### (1) 法不適合物件

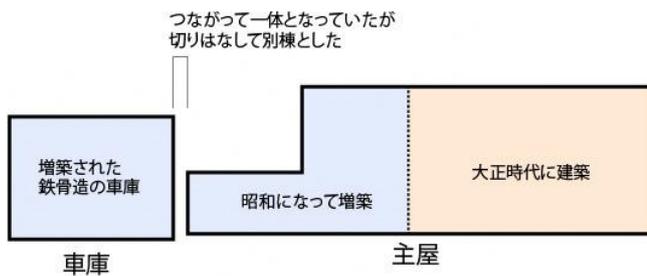
改修する町家は大正時代に建てられた後、増築が行われており、一部法に適合していない部分のある建築物であった。

これに対し、建築年次を調査し、その当時の建築基準法への適合性を確認しつつ、必要なものについては現行法レベルの改修を行った。

また鉄骨造の車庫が増築され、混構造となっていたため、切り離して別棟とした。

ちなみに本物件は賃貸契約条件から一戸建て住宅であるため、確認申請（計画通知）は不要であった。

#### シェアハウス大町の説明図



#### (2) 基礎

既存の基礎は、場所によって全く存在しないところや、無筋コンクリートの基礎のようなものがあるところもあったが、しっかりと上部構造の応力を地盤に伝えられると思われる基礎は存在しなかった。

両隣との外壁（界壁）を共有しているため、基礎を外側に増し打ちすることは考えられず、また内側に増し打ちすると土間スペースに張り出してくることもあり、元々基礎のないところもあったため、新設することとなった。

具体的には支保工で上部構造を支えた上で、新規の基礎を施工した。



既存の基礎の様子



支保工で上部構造を支える



同上



新設された基礎

### (3) 防火・断熱

IV章で触れたようにシェアハウス大町の場合  
は隣家との界壁の境界部分に外壁材として板金  
が一枚はさまっていた。これを利用し、外壁の  
内側に石膏ボードを一枚はさみ、防火構造の外  
部側とした。

断熱材は適宜床、壁、天井に施工した。

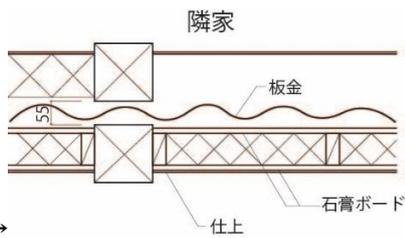


断熱材を施工

#### 隣家との界壁の状況



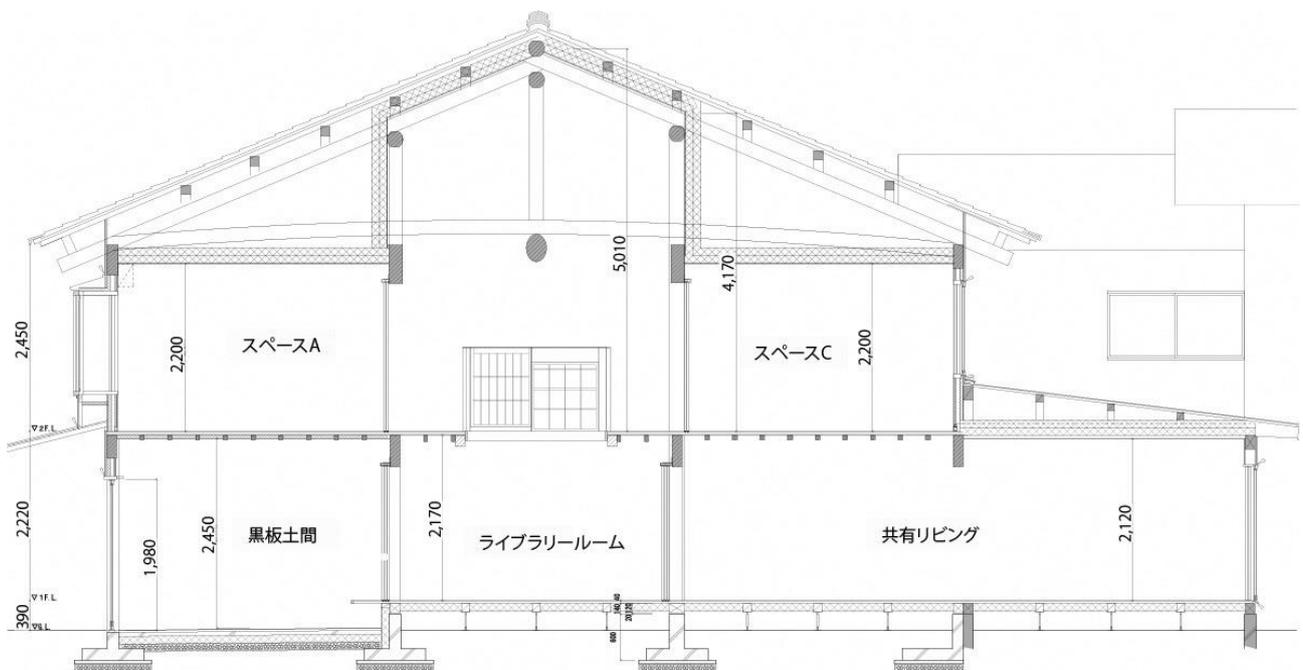
石膏ボード施工



外壁の改修方法→



仕上げの漆喰塗り



シェアハウス大町の矩計図

## VI-4. 改修工事

工事は12月に発注され、地元の工務店が受注した。3月竣工の厳しい工期の工事であった。



シェアハウス大町工事中の写真

なお下記の工事は、市民参加のワークショップで年度明けの4月、5月に施工された。

- ① 土間スペースの床<sup>たたき</sup>三和土仕上げ
- ② 内壁の漆喰塗り
- ③ 吹抜まわりの手すり、道路に面した外壁の室外機隠しのための格子取付け

①の三和土<sup>たたき</sup>は専門の職人さんに来ていただき、手本をみせていただいた上で、集まった人々がかわるがわる体験を行った。



三和土施工体験の様子

②の内壁の漆喰塗りは、あらかじめ参加者を募り、2～3人ずつのグループに分かれ担当する壁を塗ってもらうこととした。



壁漆喰塗り体験の様子

一般の市民の方の他、基本設計を担当した東京の大学の教授や学生・地元の高校生も参加した。



壁漆喰塗りに参加した地元の高校生

③の手すり、室外機隠しの格子は、既存の町家の解体時に出た木材の廃材を利用して、地元の大工さんたちが釘を一本も使わない貫・継手の伝統工法で組み立てた。



有志の大工さんによる吹抜の手すり製作



解体時に生じた廃材



外壁室外機隠しの格子の取り付け



完成した手すり



完成した室外機隠しの格子



シェアハウス大町（2階吹抜部）

## Ⅶ. 現状と今後の展望

これまでに述べた町家活用の課題と近年の事例から、活用支援の方策を考え、今後の展望を探る。

### Ⅶ-1. 町家の活用を支援

#### (1) 専門家からのアドバイス

専用・併用住宅である旧来の町家のストックを活用するためには、第三者の公正な視点を有する専門的な立場からのアドバイスが重要である。また、一般的な情報だけでなく、地域性に通じる実績のある人材を探していただきたい。

##### ① 建築士

- ・町家改修に関する実績と技能による助言
- ・耐震診断、耐震設計と工事監理
- ・既存建物状況調査（インスペクション）
- ・地域計画、まちづくりの都市計画的視点
- ・まちづくり専攻建築士としての助言
- ・歴史的建造物専門家（ヘリテージマネージャー）としての助言

##### ② 司法書士

- ・相続や贈与相談を契機とする情報収集
- ・不動産業者が扱いにくい町家の情報収集
- ・複雑な所有関係にある町家の法的助言
- ・認知症高齢者が所有する町家の利活用に対する助言（成年後見制度の相談、手続等）
- ・民事信託による不動産利活用の助言
- ・不動産登記に伴う調査一般

##### ③ 税理士

- ・町家の処分に伴う所得税・贈与税の調査及び申告
- ・町家の利活用に伴う税務の助言

#### (2) 空き家物件の情報収集

高齢の居住者が施設入所等で長期不在となる場合は、近隣住民や民生委員が把握していることが多い。しかし、個人情報保護の観点から情報公開は難しい。個人での聞き込みと調査には限界があり、所有者が死去し、相続者が不明の場合は、法務局での調査も必要である。

不動産業者にとって、今までは町家は「売りにくい」「売れない」物件として扱われてきた。そのため、通常不動産市場に出ることも少なかった。

一方、災害や犯罪への不安で、周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家は「特定空き家等」として上越市が把握している。しかし、維持管理されずに改修不能なほど損傷が進んでいるものが多い。そのような現状の中で、改修可能で活用を見込むことができる空き家情報を探してみた。

##### ① 上越市【空き家情報バンク】

（平成28年度～ 上越市事業）

###### ア 予約制の相談

（公社）新潟県宅地建物取引業協会の会員が相談を担当（無料）

###### イ 空き家所有者が必要事項を登録（無料）

ウ 賃貸・売買の成約時に仲介手数料が必要  
実際には町家以外の空き家情報が主流で町家の登録と成約物件数は少ない。

##### ② 上越市中心商店街空き店舗物件情報

上越商工会議所の運営する物件情報。本町商店街の物件が中心で、町家少ない。上越市では、移住と起業の補助制度がある。

##### ③ 不動産ネットじょうえつ

上越不動産業協会が運営するサイト  
一般不動産業者のほかに、土木建設業者やコンサルタント業の110社が登録  
（妙高と糸魚川市を含む。）

賃貸、売買とも最新情報が多いが、町家は数件程度しか見られない。

### (3) 空き家所有者と利用者のマッチング

ここでは、空き家所有者と利用者のマッチングを通して、町家活用に取り組む組織の一例として『雁木のまち再生』について紹介する。

#### ① 設立の背景と経緯

従来の自然発生的な空き家と少数の不動産情報だけでは、空き町家の活用が進展しないまま、老朽化した特定空き家等が増えていくことは論を待たない。遠隔地に住んでいる場合は、管理責任を免れるために、安易な相続放棄を主張するケースが増えていくだろう。

一方、高田地区ではNPO法人や地域任意団体の公益的な活動が盛んに行われてきた。雁木保全の啓発と補助制度の支援、雁木通りの景観整備、高田世界館再生整備や高田誓女文化の発信とイベント開催など、ボランティアと非営利団体は努力を重ねている。

その先の「起業・移住・雇用につながる町家活用」を目指すには、埋もれている町家を発掘して修繕し、利用したい人につなぐための組織が必要であろうとの考えから、平成 18 年 5 月に一般社団法人雁木のまち再生が設立された。

#### ② 法人構成と関係人口の拡大

理事として司法書士、建築士、外国人移住者の三人に、監事として税理士が加わっている。

原則的に非営利で専従者のいない小さな法人であるが、遠隔地の町家所有者（上越地域出身者）から相続登記の依頼があり、紹介につながった事例や、不動産業者からの情報で町家の購入や賃貸につながったケースもある。また、高田の町家に起業、移住を希望する人々からの問い合わせも増えている。平成 28 年秋から、上越市が所有する「旧今井染物屋」活用促進事業\*を受託し、町家をめぐる「ヒト・モノ・コト情報の循環」を促進している。さらに広い世代と地域の人々と交流し、関係人口の拡大と多様なニーズの掘り起こしに努めている。

\*上越市歴史・文化資産活用促進事業

### ③ これまでの成果

#### ア 空き家から住宅民泊へ

高田の町家に関心を抱く来訪者は「ゲストハウスがほしい」と希望する。細長い町家は部屋数があり、来客に対応できる造りも多い。

第V章で紹介した住宅民泊2件は、雁木のまち再生が町家物件を取得後に基本的改修を行い、住宅民泊運営の管理人となることを条件に、新規移住者に賃貸している。管理人居住型の住宅民泊は最も基本的なもので、改修費も最小に抑えられる。一方、近隣町内では空き家に若い居住者が入ることで活気が戻り、来訪者との交流による活性化に期待する声が出ている。

取得費と改修費は、理事の拠出金と家賃収入を元にして金融機関から借入。不動産賃貸と管理を行うことは営利事業となるので、別に合同会社を設立した。家賃収入が見込めない場合は、事業の継続や展開が難しくなることもある。

#### イ 解体部材のストックと再利用

町家に限らず、建物解体の情報も回ってくる。町家の場合は、農村部の家屋のような太い部材は少ないが、洗練された建具や道具類は残されている。容易に取外しのできる家具や建具は、所有者の了解を得て譲ってもらう。法人が所有する町家を保管場所としながら、改修する町家でそれらの再生・再利用を図っている。

一般の解体業者や建築工務店、建具業のほか、古物商骨董業者の間にも情報交換があり、解体部材などの再利用や販売も行われているが、現時点では「古材バンク」や「古材取引市場」は、まだ見られない。

#### ウ 空き家の紹介と情報交換

町家に住みたい、雁木通りに店を出したい、お試し居住を体験したいなど、多様な要望を共有するために、会員制メーリングリストを運営している。空き家の紹介だけでなく、UIターンの意見交換も行われ、関係者の口コミからも、多様な情報が集まってきている。

## Ⅶ-2. 今後の展望

### (1) 空き家再生の傾向と集積

上越市内には、前述のような空き家マッチングの運営組織は少ない。従来のように、一義的な「ピラミッド型」を形成する以前に、個々の地点と人材と関係性から結節点をつなぐ「ネットワーク型」の試行錯誤が発生していると考えられる。現実には、それらの結節点が集積していく傾向が見られる。表題や目立つ看板ではなく、ネット検索と路地探索の隙間に「町のタネ」を蒔きながら、SNSの関係性とアナログな地点性が錯綜するネットワークを形成し、個々の成果につながっている地域を紹介する。

#### ① 町家交流館高田小町周辺が起点

高田小町の開業以降、高田世界館の再生と「ひろば」の展開、旧今井染物屋（大町五）の活用促進事業、警女ミュージアム高田（東本町一）、事例のテラスカイ（本町六）と核になる場が増え、観光客の回遊性が高まっている。

#### ② 東本町方面への展開

東本町一の「八百屋の土田」は自然農法野菜を扱い、個々の生産者の顔が見える交流を進めている。さらに、中山間地（板倉区）の活動につながる「のびた」が「ミンナデ工務店」というDIY改修とライブラリー活動を始めた。

高土町の「空き家BASE」は若い世代を中心とするコワーキングスペースを運用し、寺院境内や町家でのマーケットやイベントなどの開催の手法を磨き、ネットワークを育てている。

#### ③ 駅前から北へ

高田駅に近い仲町通りで、(一社) 雁木のまち再生は、町家の相続に悩む方の相談を受けて、平成30年春に主屋と土蔵と車庫を取得した。便宜上「仲四ハウス」と呼び、同年夏から上越青年会議所の事業に協力して、町家リノベーションとチャレンジショップを実施してきた。

本格的な改修は今後の課題で、民泊と飲食も

ある「よろず性」のある場所を目標にしている。仲町六丁目には前述の住宅民泊があり、駅周辺には既存の宿泊施設も多い。共存していくために、宿泊需要や稼働率を高め、地方都市「上越」に関わる人々を増やしていくことが重要であろう。その実践的な活用場として、新旧のネットワークが、成長拡大することを望む。

### 空き家 Bar

日時:2018.10.23(木) 19:00~21:00  
場所:仲四ハウス上越市神保町4-3-14  
定費:無料(食べ飲み放題あり)



空き家 Bar での交流の仕掛け（仲四ハウス）



高田世界館は雑誌「ソトコト」で紹介された

#### ④ 本町三～南本町三

本町三の旧第四銀行高田支店は、平成30年に「まちかど交流館」として改修。上越市文化振興課のオフィスと合わせて、音楽イベントなども開催されるようになった。本町二は、高層集合住宅と大型駐車場が目立ち、医療・福祉施設が多くなっているが、町家型レストランが新規開業した。以前からまちづくり活動が活発な「お馬出の辻」から、雁木の景観づくりを実践する南本町三丁目地域にも、まちづくりに合わせて空き家の再生がつながることを望む。

## Ⅷ. あとがき

今日、高田の町家で暮らす人々は、日常の暮らしに充実を感じているだろうか。雁木通りでは、現状に満足している人々の声も聞かれるが、現実にはこまごまとした不便さがあり、将来への不安は尽きず、なかば諦めている印象もある。

上越地域は、北陸新幹線の開業を契機にして、観光まちづくりに軸足を置き始めたところである。しかし、観光依存の多消費型経済が成立する地域はいまだに限定的なもので、上越市規模の地方都市では、持続が困難かもしれない。むしろ、交流育成型のまちづくりに適した規模であり、消費だけでないライフスタイルを目指して、歴史のある雁木と町家の活用がローカルの価値向上に寄与することを願う。

建築物としての町家を再生して活用するには、そこで生業を継続できる環境が必要である。新規移住者の雇用や起業支援だけでなく、多拠点居住、複業、ワークシェアといった今日的なライフスタイルを理解して、従来の地域生活と併存できるようなルールを作っていくことを望む。

歴史を振り返れば、周辺地域との共存で栄えた近世近代の町家の在り方は、今日のコンパクトシティに通じるモデルであったと考えられる。

これらの取組は、まちづくりのあらゆる分野に関連があり、行政内部での連携と調整による、一貫した施策運営が求められる。

明らかな少子高齢社会が到来している中で、従来の雁木通りを維持してきた地域コミュニティとして、「社会的な弱者」を受け入れていくことができるかどうか。それも、地域社会の課題であろう。上越市だけの課題ではなく、一律の答えで解決できるものでもない。社会全体のビジョンを共有するとともに、地域ごとのルールも守り育てていきたい。古参の居住者、新規参入者、行政と民間事業者間の垣根を取り払い、コンセンサスを求めていくべきであろう。

雁木のまちが育ててきたコミュニティの力を、次世代に伝えることが、「豊かさ」の指標になりうることを確信する。



祇園祭神輿の町内巡行（仲町六）



地域と仕事の未来（平成30年11月）

