

第4章 市内及び全国の町家の活用事例について

当会では、活用事例の調査として地元近隣の市町村で特に目立った成功事例がないか（公社）新潟県宅地建物取引業協会支部にあたってみたところ、期待が持てる事例がいくつかあった。そこで実際に燕市に視察に行ったほか、高知市・倉敷市に視察に行った委員からの報告事例を下記に紹介する。町家の空き家をどのように活用しているか大別するとカフェ・民泊に使っている事例が多かった。

また、第2章で掲載した「高田の雁木と雁木町家」を執筆された清水恵一氏（歴史的建造物保存修復研究室 アトリエ雁木主宰）に、市内の町家の活用事例について伺ったところ、町家を改修し再生・活用した成功事例として、本町6丁目の株式会社テラスカイ上越サテライトオフィスや、みんなのふれんち L e r c h（レルヒ）、町家C a f e R e：イエなどが挙げられた。平成24年に登録有形文化財に指定された越後瞽女ミュージアムや大鋸町ますや、幸村家住宅などは、高田を代表する町家建築であり、観光スポットとしても注目されている事例といえるだろう。

【町家の活用事例】

（上越市内）

NO. 1 空き家を購入して民泊運営者へ賃貸の事例

（上越市外）

NO. 2 燕市 空き家を購入後、シェアハウスとして居住事例

NO. 3 燕市 空き店舗をカフェへ活用事例

NO. 4 燕市 空き店舗をゲストハウスへ活用事例

NO. 5 高知市 古い洋裁木造校舎を複合店舗へ活用事例

NO. 6 高知市 長屋をカフェ・ギャラリー・民泊の複合施設へ活用事例

NO. 7 倉敷市 インバウンド向けの町家活用事例

町家の活用事例

NO	タイトル	空き家を民泊に	所在地	県	新潟	市	上越	町名	仲町6
1	情報元	視察	ネット		主催者	(社) 雁木のまち再生			
		○ インタビュー	新聞・雑誌						
取材日		平成30年12月10日							
注目点		町家を購入後リフォームして賃貸する			活用方法		町家を民泊に活用		
内容		空き家を購入して民泊運営者へ賃貸の事例							
<p>一般社団法人雁木のまち再生の理事を務める岩野秀人氏（司法書士）に、活動内容等についてインタビューを試みた。</p> <p>当団体は、雪国高田の町家継承と活用をコンサルティングしている団体である。</p> <p>実績として、当団体が仲町6丁目にあった空き家を購入して民泊事業者に貸した。2件あるが、そのうちの1件は賃借人が専用の民泊として利用している。もう1件は、賃借人が整体業の傍ら民泊として利用している。</p>									

町家の活用事例

NO	タイトル	燕市 空家活用	所在地	県	新潟県	市	燕市	町名	宮町
2	情報元	○	視察	ネット		主催者		燕市の女性会社員 2 名	
		○	インタビュー	新聞・雑誌					
取材日		平成30年12月18日							
注目点		燕市の暮らしを体験するお試し移住の場に			活用方法		シェアハウス		
内容		空き家を購入後、シェアハウスとして居住事例							
<p>空き家を燕市の女性会社員 2 名が購入。</p> <p>二人で居住しながら、遠方の知人を泊めて燕市の暮らしを体験してもらう「お試し移住の場」にすることも考えている。</p> <p>日本家屋らしい広間を持つ空き家を、ホームセンターで買った材料等を使い、業者に頼むことなく、自ら塗装した材料で床などを貼ったりしてリフォーム。購入には二人とも抵抗は無かったという。賃貸アパートや借家では家賃がかさむ上、容易に手も加えられず、その点購入した一軒家であれば自由に改装でき、色々な人と関われる空間を自分たちで作り出すことができると話す。実際に本人たちが、「アパートなどで暮らすより安く暮らせるし、少しずつ作り上げる楽しみを仲間と共有し、完成すればまた来てくれる…」と楽しさを話してくれた。</p> <p>改修作業の様子は SNS（会員交流サイト）に投稿し知人と共有。時には県外からも友人たちが集まり和気あいあいと作業を進める。</p> <p>築年数が40年以上経過している住宅のため、専門家の目線でいえば、長く住み続けるには断熱性能や機能面でのクオリティがかなり懸念されるが、それらすべてを共有し、シェアすることで費用面や共通のメリット、課題を考えながら紐解く暮らし方をしている。経年劣化のため、床や建物の傾斜も見られたが、それ故に安価で購入できたと不動産取得への抵抗や戸惑い、現状への不満は、若い女性 2 名には見られなかった。</p>									

町家の活用事例

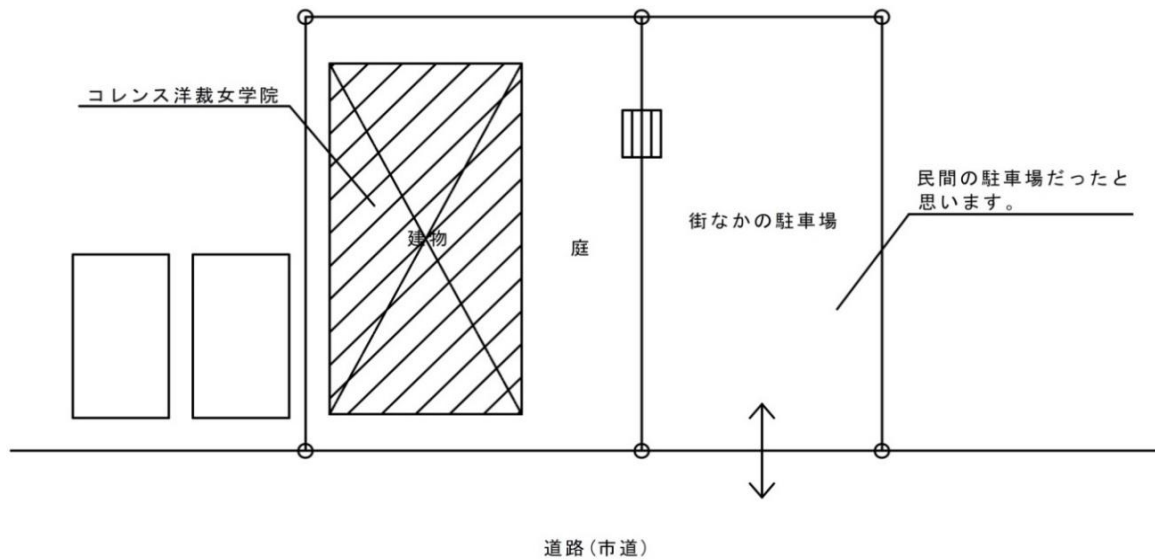
NO	タイトル	燕市（旧吉田町）空き店舗	所在地	県	新潟県	市	燕市	町名	宮町
3	情報元	○	視察	ネット		主催者		燕市の20代から40代の建築士有志	
			インタビュー	新聞・雑誌					
取材日		平成30年12月18日							
注目点		地元建築士が喫茶店に『人と街をつなぐカフェ』			活用方法		空き店舗をカフェに		
内容		空き店舗をカフェへ活用事例							
<p>旧吉田町の商店街では地元建築士の20代から40代の仲間が空き店舗を喫茶店に改装。2019年4月のオープンを目指す。場所は駅から町の中心部に向かって400m位に位置したところで、駅からの景観は他地域同様、シャッターが下りている店舗ばかり。</p> <p>店舗改修は建築士をはじめ様々な職種の若者や興味のある若者が自らの手で行っていた。作業自体を『楽しいこと』と捉え、イベントを開催しながら仲間づくりも行っていた。すでに複数回開催した改装イベントは、毎回食事を提供する形をとり、多いときには200人が集まったとのこと。</p> <p>近隣には病院が経営する土蔵造りの蔵があり、その蔵を活用したカフェもある。魅力ある蔵カフェは多くの人々が利用している。</p> <p>駐車場の確保も今後の課題ではあるが、他のシェアハウスやゲストハウスなどとも点で結ばれる位置にあり、今後の取り組みに期待が高い。</p> <p>商店街はシャッター街で視察日も雨の平日のせいか、人通りが殆どなかった。この事業を立ち上げた若者たちは、商店街への危機感があり、かつ『自分たちで何かできる事はないか…』『このままじゃいやだ』『一緒にやろう』との思いから、実行に移した前向きな若者たちだ。</p> <p>どの程度町の賑わいや活性化につながるかが今後期待をするところ。</p>									

町家の活用事例

NO	タイトル	燕市 空家活用	所在地	県	新潟県	市	燕	町名	宮町
4	情報元	○	視察	ネット		主催者		横浜市出身の若者	
			インタビュー	新聞・雑誌					
	取材日	平成30年12月18日							
	注目点	県外からの移住者			活用方法	瀬戸物屋をゲストハウスに			
	内容	空き店舗をゲストハウスへ活用事例							
<p>横浜市出身の若者が、宮町商店街の空き店舗を活用し宿泊施設のゲストハウスへ、2019年4月の開業に向け改修工事を施工していた。ゲストハウスを運営する沼田氏は2018年まで世界を旅していた。帰国後ゲストハウスの場所を関東エリアで探していたが、三条市の友達に誘われ燕三条地域に訪れたのが転機の切っ掛けである。</p> <p>行政は多くの空き店舗や空き家を空き家バンクに登録し、ホームページなどで常に広く情報提供。この空き家バンク情報の登録の手法が行政毎に違うようだが、燕市の登録手続きは、上越市より簡単にできる仕組みのようだ。物件内容を記載し行政にFAX、それに補足をし行政HPにすぐに掲載、といとも簡単な手続きで終わるので、手軽に利用できる仕組み。</p> <p>本件については、当該空き店舗がゲストハウスとして利活用されることが決まった後は情報が独り歩きし色々な縁で広がりを見せている。地元の行政、経済人、関係者に瞬く間に情報が伝わり様々な面で協力を得られ、また地元住民の好感もある。条件のあったいい物件が探せたと、購入者の満足感にも結びついている。行政と民間が一体となり、移住者の受け入れ態勢が非常によい状況にあったことが伺える。視察時は足場などがかかり工事中であった為、外部からの写真撮影と市の説明によるもの。</p>									

町家の活用事例

NO	タイトル	古い学校を複合店舗に	所在地	県	高知	市	高知	町名	桜井町
5	情報元	○ 視察	ネット		主催者	(株)益田工務店 三森建設(株)			
		インタビュー	新聞・雑誌						
取材日		平成30年10月15日							
注目点		取り壊し寸前の古い洋裁木造校舎が 地域活性化複合店舗に変身！			活用方法		女性オーナーを中心とした まちなかコミュニティー店舗群。		
内容		古い洋裁木造校舎を複合店舗へ活用事例							



まちなかにある古い洋裁学校を女性オーナーを中心にした店づくりで差別化。

1. 店舗の構成

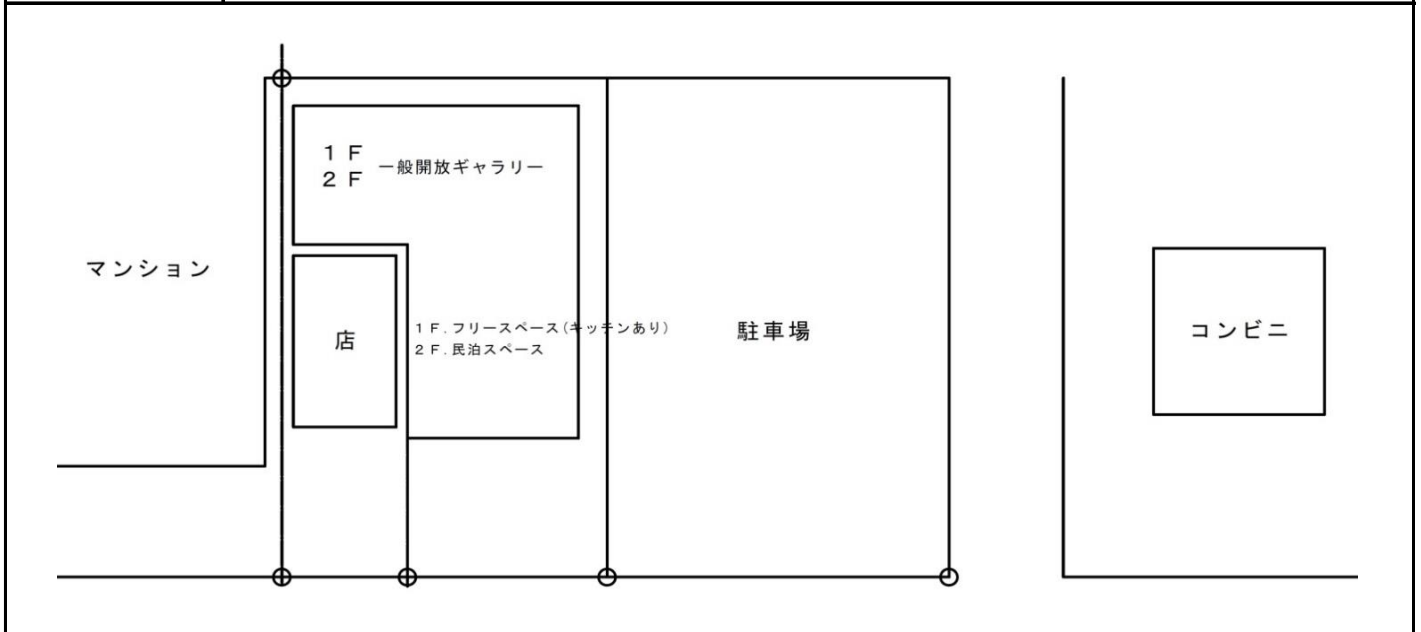
- ①レストラン（庭を利用したオープンテラス）
- ②雑貨店（女性好みの小物）、③回復整体（女性専用か？）、④ネイルアート、⑤ピザハウス、⑥美容室、⑦カレー店（アルパカカフェ等の小さな店舗）、⑧オフィスもいくつか入っている。

2. 店舗のつくり

- ・木造2階建ての洋裁女学院の建物の教室をそのまま利用。また、水廻り等も基本的に昔のものをそのまま使って、古き良き時代の雰囲気が伝わるスペースになっている。
- ・古いものをそのままインテリアとして活用している。
- ・情報誌も置いてまちなかPR。
- ・新しくないものに価値を見出し、捨てるものを生かして宝物にする。

町家の活用事例

NO	タイトル	町家を地域の宝に！			所在地	県	高知	市	高知	町名	南宝永町
6	情報元	○	視察		ネット	主催者	(株)益田工務店				
			インタビュー		新聞・雑誌						
取材日		平成30年10月15日									
注目点		古い町家の長屋をお金をあまりかけず再生し、インバウンドに対応。				活用方法	民泊、地域コミュニティーギャラリー				
内容		長屋をカフェ・ギャラリー・民泊の複合施設へ活用事例									



- | | |
|---|---|
| <p>1 F. カフェ・フリースペース→</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 基本的にキッチンで自分たちで料理を作る。 2. 大型TVがあり、スポーツ観戦も出来る。 3. 綺麗に仕上げず、素材を現しにしたワイルドな造り。 4. 土間モルタル金ゴテ仕上げ |
| <p>1 F ギャラリー</p> <p>2 F フリースペース</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 奥のギャラリーは古材をそのまま使用。 2. 絵などを飾る面のみ白で統一。 3. 小屋梁は現し(夏は暑く、冬は寒くなりそう。) 4. テーブルやイスはリサイクル品。 |
| <p>2 F 民泊スペース</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 入口は暗証番号で入退室でセキュリティー対策。 2. 2段ベッドの寝室でカプセルホテル感覚。 3. 洗面所2、トイレ2、シャワーブース2設置 4. 宿泊料金、素泊まり3,000～4,000円程度 5. 飲食は出さず、近所へ食事に行ったり、自炊したりで近隣にも経済効果がある。 |

町家の活用事例

※町家民家について提案

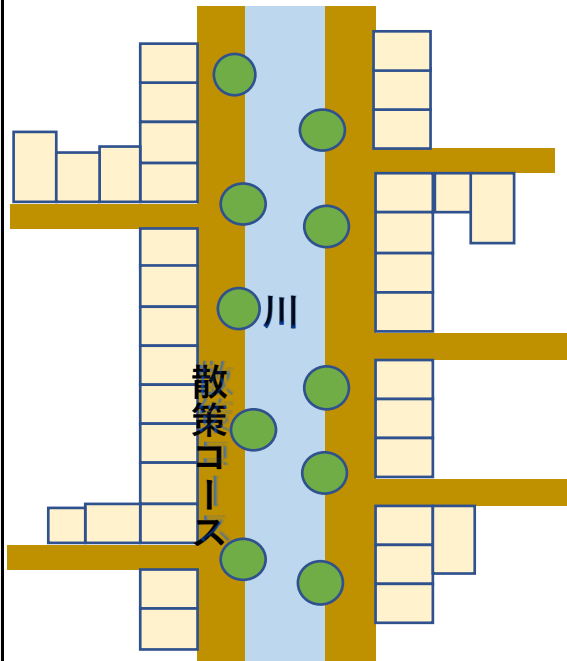
どこに行っても『うなぎの寝床』の町家はある。その『うなぎの寝床町家』を減築リノベーションし、発生した古材をその町家リノベーションに使い、コンパクト町家『どじょうの寝床』などのネーミングをつけて、上越市空き家情報バンクで情報発信する。

■視察から学ぶ上越の町家づくりへの活用ポイント

1. 民泊に抵抗がある女性客がまだまだ多いので、女性が運営する女性客専用の民泊施設や外国人観光客専門の民泊施設を造る。
2. 複数のオーナーで空間を共有し、コラボレーションをすることで生まれる新しい発想を町家だから起こるイノベーションとして全国にPRし、町家で自分のお店を持ちたいと考えている若いオーナーの発掘をしていく。
3. 以下のような理由で初期費用が抑えることが出来る。
 - ①町家のオーナーさんが管理に困っているので安く仕入れることが出来る。
 - ②町家のリノベーションに使用する材料も新しい材料は出来るだけ使わず、解体現場等から無償で頂いて、再利用する。
 - ③減築した時に出る材料はリノベーションに出来るだけ使用する。
 - ④DIY体験型、町家リノベーションでボランティアで工事をする。
なおかつ古材や古い家屋だからこそ生まれる味わいのある町家の魅力を若い世代に伝える。
4. 古くて間口の狭い町家でもリノベーションにより明るく快適な空間に出来ることを提案していく。

町家の活用事例

NO	タイトル	まちなか観光の在り方	所在地	県	岡山	市	倉敷	町名	本町
7	情報元	○ 視察	ネット	主催者	本町商店街、倉敷市				
		インタビュー	新聞・雑誌						
取材日	平成30年10月16日								
注目点	・行政の指定美観地区・街なか観光商店の連携			活用方法	まち全体が元気になるような官民一体になった取り組み				
内容	インバウンド向けの町家活用事例								



- ・街なかのところどころに美術館があった。
 - ・川の水が綺麗で、要所に御休み処がある。
 - ・地元のお土産を大切に！
 - ・地元のヒーローを大切に！
- } 地元が気づいていない。
- ・ちょっとした観光グッズの開発。

1. 川、まち、緑(柳の木)等が配置されて統一感があり、ゴミも落ちていない、日本の昔の縁日のイメージがあった。
2. 美観地区なので、電柱、電線がなかった。(裏通りにはあった。)
3. 街なかのお土産屋さんが散策コースになっている。点ではなく、線になることで観光店が増えている。

4. 行政と民間のお土産屋さんが協力して、整備された観光スポットにしている。一体感があって上手くいっているように思った。
5. 周辺に駐車場が足りず、駐車場確保に苦労した。周りには民間コインパーキングがあったがほぼ満車だった。(これから公共交通機関の利用も考えたほうが良いと思った。)
→人気観光地の悩みだと思う。

■視察から学ぶ上越の町家づくりへの活用ポイント

1. 非日常を聴覚や視覚で存分に体感できるつくりになっている。高田の町家も街並みを活かし、古き良き城下町の散策を楽しめるような町家づくりをする。
2. 積極的に観光客を誘致できるよう美観地区に定め、地域全体で美しい町家への意識を高める。
3. 女性の意見を取り入れ、インスタなどのSNSで観光客が情報を発信してくれるような仕掛けを町全体で行う。(写真スポットやオシャレなランチなど)
4. 古い町家に憧れを持つ若いオーナーのコミュニティーをつくり、定期的に情報の共有や発信を行い、若年層の観光客や海外の観光客へ訴求させる。
5. 団体客に対応できるよう、駐車場の確保が難しい場合はシャトルバスなどを使って、移動手段の利便性向上を図る。(例えば上越妙高駅からシャトルバスの運行など)