

# 都心部における古民家再生活用に関する研究

## － 台東区東上野を事例として －



AK14090 羽角 佳奈子

### Keywords

町屋 古民家 保存活用  
東上野 長屋 活用促進

## 1. はじめに

### 1.1 研究背景と目的

現在、地域再生や町の活性化を図るために、歴史的価値のある建造物・町並みの保存・再生活用が盛んに行われ、これらを利用したまちづくりが進められている。しかしながら、これは主に観光地としての景観利用を進めようとする地方での取り組みが多くを占めている。これと反対に、人口減少問題があまり深刻ではなく景観以外の観光資源が豊富な都心部では、このような町並みの保存・再生は防災上の観点からも積極的には行われていないのが現状である。

本研究では上記のような状況を問題視し、古民家や町家の再生活用を目指し、現在町家再生活用事業を進めている地方自治体を調査・比較する。また事業の一例として、石川県金沢市では現地調査を行った。これらの結果をもとに本研究では東京都台東区東上野を対象地域とし、都心部における歴史的建造物・地域に対して活用・存続のための提案をすることを目的とする。

### 1.2 研究方法

(1) 全国のまちづくり・町家再生活用事業についての調査を行う。

- ・過去の研究内容の調査
- ・その他自治体の事例調査
- ・金沢市役所の担当の方にインタビュー
- ・金沢市内の建築見学

(2) 東京都台東区東上野の古民家について調査を行う。

- ・台東区役所の担当の方にインタビュー
- ・実測調査

(3) (1)、(2)の結果を含め、全国の古民家・町家再生活用事業を参考に一部を台東区東上野の四軒長屋及び戸建て住戸に適用し、これらのシステムを利用した活用方法の提案を行う。

## 2. 古民家再生活用の事例について

### 2.1 古民家再生活用

近年、地域の文化や伝統、歴史的町並みなどを活かしたまちづくりが進められていく中で、地域再生事業の一環として古民家の再生活用が進められている。

本研究では、これらの活動について調査・比較を行う。この事例の参考例として、現在古民家再生活用を積極的

に行っている石川県金沢市において今年8月24日から26日にかけて現地調査を行った。

この調査では市内の重伝建地区の見学に加え、市役所担当者の方への聞き取り調査を行った。その他やまだのりこ氏アトリエにて町家活性化事業及び「おくりいえ」プロジェクトに関する聞き取り調査、金沢町家情報館においても館内スタッフ、市役所担当者の方に聞き取り調査を実施した。

### 2.2 全国の重伝建地区における古民家再生活用事業

国内では主に重要伝統的建造物群保存地区（以下、伝建）を中心に地方自治体やNPOが歴史的町並み・建造物の再生活用を進めている。

これら一部の重伝建地区の古民家活用について調査・比較したものが以下の通りである。

表1 全国の古民家再生活用の活動について

伝建地区 市町村名	行政 による活用	民間 による活用	具体的な取り組み・活用法など
埼玉県 川越市	●	●	蔵造りの街並みを活かし、川越蔵の会が中心となって行うイベントや建築のリノベーションが進められている。
長野県 東御市	●		観光協会と連携し、古民家をリノベーションした資料館を運営。 古民家宿泊を行っている。
石川県 金沢市	●	●	金澤町家研究会が行政と連携し、町家バンクや町家再生活用事業に力を入れている。 空き家のリノベーションに対し、補助金などの制度が充実。
愛知県 豊田市			具体的な活用例は見られない
京都府 京都市		●	個人での活用事例が多くを占めている。
兵庫県 篠山市		●	古民家再生活用事業が盛んに行われている。 行政だけでなく地域の自治会、商工会、一般社団法人NOTEによる活動も活発。 街中に新たな事業や雇用を創造した。
奈良県 五條市	●	●	町家の再生活用・町家バンクの他に、ソフト面では街並み回遊ルートの設定を行い、市内の賑わいを中心に市街地全体に波及。

### 3. 対象地域

#### 3.1 東上野概要

東京都台東区の中央に位置する人口約8,300人の町。稲荷町駅、上野駅などが最寄り駅であり、町内には住宅や商業施設などが混在している。台東区役所などの官公庁のほか、下谷神社といった寺社を数多く有している。

東上野は台東区のなかでも戦前の建築物も多く建ち並び、銅板葺きの看板建築や棟割長屋などを見ることができる。(写真1) 戦災を免れた地域であることから、この地域の建築の重要性や価値などがわかる。

このような歴史的町並みは台東区内では谷中、上野桜木などでも多く見ることができ、現在はカフェや複合施設に活用され、実際に古民家の利活用が行われている。

しかし、それと同時に地域危険度では建物倒壊危険度4及び5に区分される地域であり、火災などの災害時には大きな被害が出るのが予想される。地域内には区画整理のされていない細い路地が残っている。また、地域には旧耐震基準で建てられた空き家も多くあり、防災上問題となっている。

これらの老朽化した住宅や空き家に関して行政が中心となって空き家活用のほか、空き家除去および跡地の活用を促進する事業も進められているが、活用が進んでいないのが現状である。



写真1 東上野の街並み

#### 3.2 台東区の取り組み

台東区では増加する空き家や老朽化の進む民家に対して、再生活用事業を行っている。区は空き家の所有者に対し定期的に「空き家等の相談窓口」を開催しており、日常管理から利活用、改修や解体、相続問題などの総合相談窓口としている。その他「東京都台東区民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)」及び「東京都台東区空き家跡地活用事業」を行っている。

空き家活用モデル事業では空き家を賃貸住宅として貸出すことを条件に、空き家の改修工事費用の一部を補助している。しかし、対象となる空き家の条件が昭和56

年6月1日以降に着工した新耐震基準の戸建てに限られる等厳しい条件から、この補助制度はまだ活用されていない。

東京都台東区空き家跡地活用事業は2016年から開始された事業である。これは空き家活用モデル事業とは異なり、対象は昭和56年5月31日以前に建てられた住宅が対象となっている。そのなかでも老朽化が進み、倒壊などの危険性などから空き家の早急な撤去が必要な建造物にのみ適用される。除去後の跡地活用法については行政が立地や面積に準じて判断することを想定している。

##### (1) 空き屋等の相談窓口

区内に空き家を所有している人を対象とし、毎月一回開催されている。相談員には宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士がおり、空き家の日常管理、賃貸・売却・改修等の利活用、解体、相続に関してなどの空き家に関する様々な相談に対応をしている。相談件数は2014年が30件、2015年が13件、2016年が20件と推移をしている。

##### (2) 東京都台東区民間住宅活用モデル事業(空き屋活用モデル事業)

昭和56年6月1日以降に着工した新耐震基準の戸建て住宅であり、申請時点で人が居住していない住宅に対して空き家の改修工事費用の一部を補助する事業である。空き家の利活用の促進を目的としており、改修工事完了時より5年間子育て世代向け賃貸住宅として貸し出すことを主な条件としている。

##### (3) 東京都台東区空き家跡地活用事業

この事業は空き家の除去後、跡地を区に5年間無償貸与することを条件に、空き家の除去に対して補助を行う事業である。この事業は地域の居住環境の改善を図ることを目的としており、昭和56年5月31日以前に建てられた管理不十分な空き家のみが対象となっている。具体的には倒壊などの危険性から今すぐにも除去が必要なもの、著しく衛生上有害であると判断されたものなどが挙げられる。区は事業のメリットとして、空き家所有者の金銭的負担が軽減されるということを挙げており、跡地の貸出期間中は固定資産税などが原則免除されるものとなっている。

#### 3.3 聞き取り調査結果と考察

以上の事業の状況について2017年10月16日に台東区役所建築課及び住宅課職員の方に聞き取り調査を行った。聞き取り調査では主に台東区に行っている空き家に関連する事業の内容・事例について、区としての空き家や古民家に対する考えなどをインタビュー項目とした。

この調査の結果、空き家等の相談窓口には窓口開設以降、多くの相談が寄せられていることが分かり、古い住宅の利活用について関心を持っている住人が多くいることが判明した。しかしながら、これらの事業の認知度は

高いとは言えず、窓口で相談される住宅の多くも空き家活用モデル事業では対象としていない昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された住宅であり、それらの住宅に関して区役所は一切の金銭的な補助、支援はできていないことが分かった。また、相談に寄せられた新耐震基準で建てられた住宅の多くも安全性が確認できないなどの問題から台東区を通しての利活用は進められていない。区としてはこれらの事業の認知度の向上に努める他、積極的に区民への呼びかけなどを行っている。

以上のような問題もあり、台東区が行っている空き家活用モデル事業については、2014年の事業開始後、活用が行われた例がひとつもないことが分かった。この背景には、区役所と空き家を所有する家主との意識の差があるのではないかと考えられる。

また、台東区では空き家バンクなどの取り組みも行われていない。そのため、相談後これらの空き家を所有している区民の多くは台東区の事業を通しての空き家の利活用をあきらめ空き家のまま放置してしまうか、自ら不動産会社に行って活用または解体をしてしまうということが分かった。これに対して聞き取りを行った台東区役所の職員はこういった空き家所有者の行動にはあまり干渉をせず、不動産を通じての利活用、売買も好ましく考えているといった話を聞くことができた。

次に、空き家跡地活用事業については、除去後の跡地は対象となる住宅が決定したのちに区役所内で協議を行い、その用途を決めるとしており、具体的な用途について何うことはできなかった。しかしながら、理想としては防火のための空地や資材置き場としたいとされており、現時点では地域活性化をする目的での利用は想定していないとのことだった。

このことから、台東区は古民家などの歴史的建造物の価値をあまり認めておらず、保存よりも防災のために取り壊しを進めたいという姿勢をうかがうことができた。

この背景には地方都市などと比較して都心部であることから人口減少の心配があまりないこと、上野公園や浅草などで観光資源は十分であるという要因が考えられる。

しかしながら、本研究ではこういった要因と古民家の保存・再生は切り離すべき問題ではないと考える。

#### 4. 対象建築

東上野三丁目の四軒長屋と戸建て住戸。現在は空き家となっている民家である。(写真2)

長屋は通りに対して平行に長く並ぶものが通常であるが、この四軒長屋は通りに対して垂直の方向に建てられているのが特徴であり、最も手前には戸建て住戸がつかうような形で建てられている。このような建て方をされている建築は珍しく、戦前に建築されてから現在までの変化を見ることができ様子からも、十分に歴史的価値が見いだせると考える。



写真2 対象住宅

### 5. 現地調査

#### 5.1 調査概要

##### (1) 日程

2017年11月14日

##### (2) 内容

対象建築の内部調査・実測調査。

#### 5.2 調査結果と考察

四軒長屋と戸建て住戸は正面の道路に対して奥からそれぞれをA、B、C、D、E住戸とし、各住戸の調査を行った。聞き取りでは関東大震災(1923)後に建てられたことが分かった。調査の結果、B住戸が最もオリジナルの住戸であり、A、C、D住戸はB住戸の形から改造・増築がなされたものだと考えられる。B住戸は6帖の居間と玄関、台所、便所が設けられており、二段物入が備え付けられており、これらの機能はE住戸を除いたその他の住戸で同じものを見ることができる。B住戸以外は中二階の作りに改造がなされており、C、D住戸は物入であった部分に階段が作られているなどそれぞれの住戸ごとに異なった改造の痕跡を見ることができる。各住戸の改造の詳細は表2の通りである。以上より、これは昭和戦前期の貴重な建築であり、各住戸の改造の痕跡がよくわかる希少な事例として復原考察、リノベーション提案を行った。



図1 対象住宅1階平面図 (左からABCDEの順)

表2 各住戸の改造内容について

住戸	改造内容・その他
A	玄関・居間部分の増築。屋根裏を改造し、厨子二階を設けている。
B	オリジナルの住戸。大きな改造などは見られない。
C	玄関・台所部分の増築。増築部には小便器の痕跡があり、もともと二段物入であったところには階段が設置されている。柱を継ぎ足し二階部分が増築され、屋根が新しく設けられた。二階では転んだ母屋桁の他にかつて棟木だったものが見られる。(写真3・4)
D	玄関・台所部分の増築。もともと二段物入であったところには階段が設置されている。柱を継ぎ足し二階部分が増築され、屋根が新しく設けられた。また、二階からは6段のはしごを介して屋根上に物干し台がつくられている。
E	戸建て住戸。四軒長屋の建築以降に建てられた。



写真3 柱を切断・継ぎ足した跡

写真4 棟木だった母屋桁

## 6. 活用提案

聞き取り調査と現地調査で得られた内容をもとに、地域の活性化及び空き家・古民家の利活用を目的とし対象住宅の活用案を提案する。

### (1) 空き家バンク制度の創設

台東区には空き家バンクのような制度がないため、空き家や古民家の流通促進のための空き家バンクの創設を提案する。台東区は平成25年に空き家の実態調査をしており、調査の結果、空き家総数823件のうち84%が老朽危険度については良好と判定されており、再利用が可能とされている。これらの空き家は金沢市で行われている町屋流通事業の体系を参考にし、台東区と地元の不動産会社、地域の古民家の活用・利用促進を目指すNPO法人たいとう歴史都市研究会などを連携させることで区内外の居住・利用希望者に対して情報の共有と活用促進を行う。(図2)また台東区に行っている空き家等の相談窓口を利用し、物件の登録・紹介制度を導入することで空き家の居住支援を進め、所有者不明空き家の発生予防を行っていくとともに事業の拡大を行う。

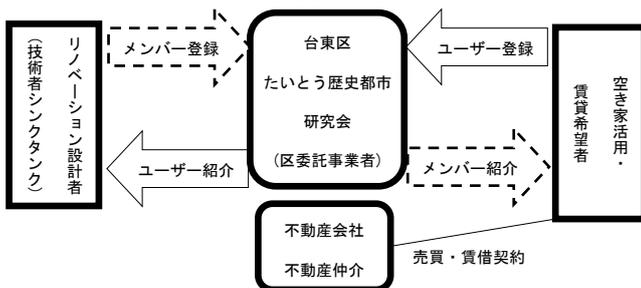


図2 空き家活用促進事業の体系

### (2) 内部提案

空き家バンクの創設に伴い、地域の空き家に関する情報発信の拠点として対象住宅を改修・復原して活用する。改修した住宅は一部をそのまま住居として利用するほか、B住戸は復原を行うことで昭和戦前期の民家の事例として公開を行う。住宅の管理はたいとう歴史都市研究会の協力とともに各住戸の居住者が行っていく。また、住戸を公開すると同時に地域の多目的スペースとして利用していくことで周知を促し、これを収入源として住宅の維持管理の一部を補う。

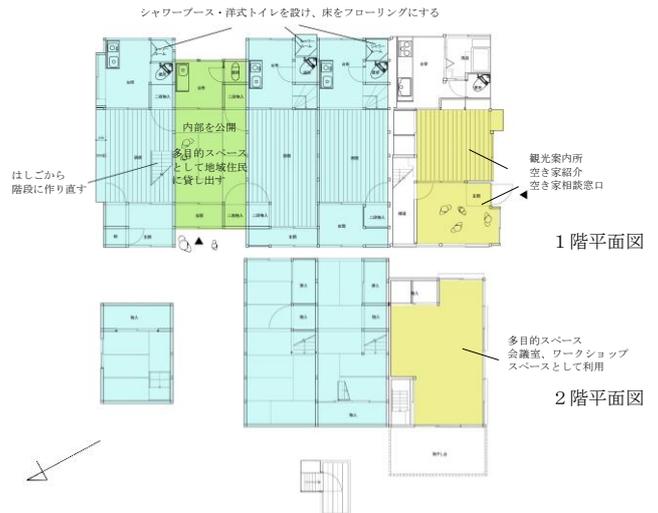


図3 内部提案

## 7. 総括

今回の調査・研究を通じて、地方では観光資源として利用されている歴史的町並みとその他の観光資源の豊富な都心部での古い町並みや建築物に対しての意識に大きな差があることが分かった。この背景には建築物の老朽化やそれに伴う防災の問題に対する認識が関わってくるため、都心部では防災上の問題と折り合いをつけながら空き家となってしまった古民家の価値を慎重に見出していく必要がある。ただ古い建物を取り壊して跡地に新しいものを建築するのではなく、古民家を再生利用し流通促進を行い地域の活性化につながる取り組みを行政と民間を連携させて行うことが大切であると考えられる。

### 参考文献

- 1) 金沢市公式ホームページ いいね金沢  
<http://www4.city.kanazawa.lg.jp/index.html>
- 2) かなざわ町家 <https://kanazawa-machiya.net/>
- 3) 住民基本台帳による町丁別世帯人口数 台東区  
file:///C:/Users/kanako/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/LU50DVFB/B\_cho2712.pdf
- 4) 台東区ホームページ <http://www.city.taito.lg.jp/>
- 5) 芝浦工業大学2012年度卒業論文『伝統的建造物群と古民家の再生活用に関する研究—兵庫県篠山市を事例として—』鶴岡淳子
- 6) たいとう歴史都市研究会 <http://taireki.com/>