

5	特定非営利活動法人 葉山環境文化デザイン集団
活動名称	葉山町の古民家利活用によるまちづくり計画
活動地域	葉山町一色及び堀内地区

葉山町では、御用邸に代表される別荘や大規模な民家が数多く建ち並び、独自の景観と文化的環境を形成してきたところである。近年、単身者の高齢化や老夫婦世帯の増加により、別荘や古民家が次々に売却されてミニ開発が進められ、葉山の独自の景観魅力が加速度的に失われ始めている。別荘や古民家の利活用を図り、景観保全と共に、高齢者が住み慣れた地域内で住み続け、若者達が気軽に定住できる多世代型のコミュニティの構築を目的とする。

1. 活動の背景と目的

(1) 葉山の古民家の歴史

葉山が別荘地として歩み始めたのは、明治 20 年代、レナード・D・マルチーノ駐日イタリア公使やエルヴィン・フォン・ベルツ博士らが、葉山をしばしば訪れ、温暖な気候と風光の良さを紹介したことに始まる。

明治 22 年 6 月、横須賀線が開通し、葉山に宮家や旧公家、旧藩主、明治政府の要人たちが、別荘を建て始めた。明治 27 年には、葉山の御用邸が開邸された。

図 1. 旧別荘マップ

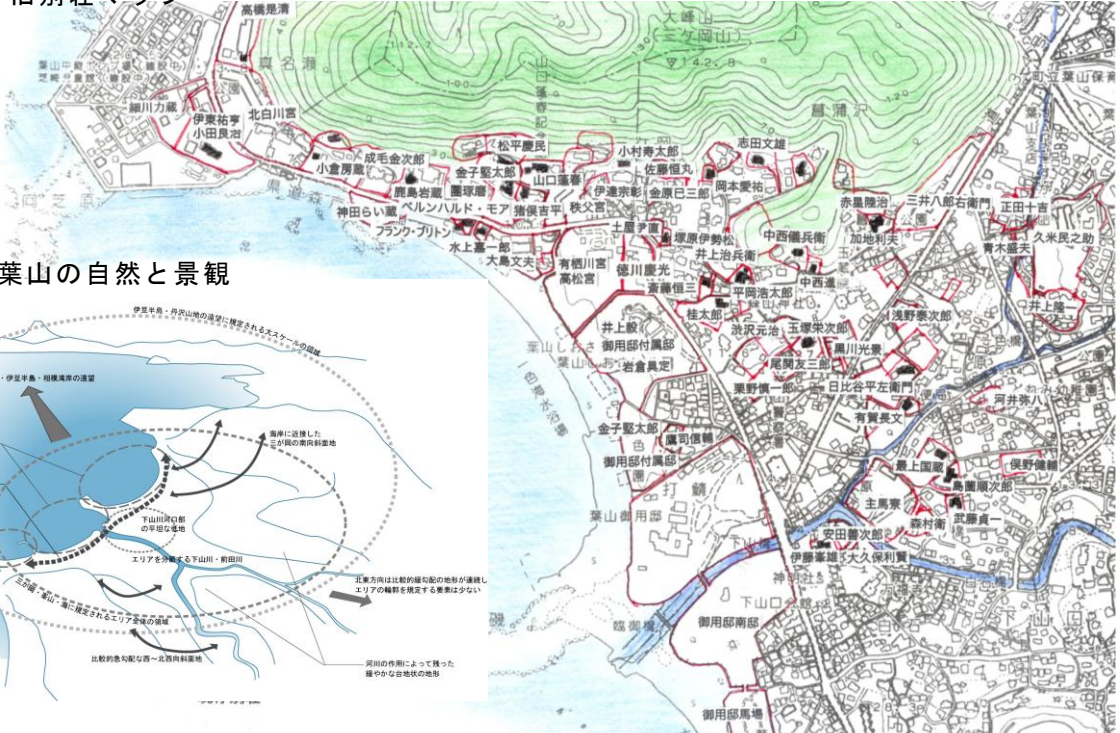
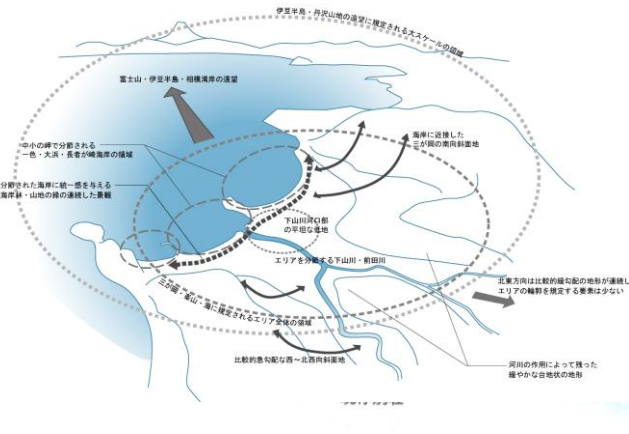


図 2. 葉山の自然と景観



(2) 地形上の特徴

葉山が日本有数の別荘地として発展する基盤は、その地形にあったと考えられる。海岸線は鏡摺（あぶずり）崎、森戸崎、芝崎、打鯖（うちさば）崎（小磯）、長者ヶ崎の五つの磯とその間に広がるゆるい円弧を描いたような砂浜が広がり、鏡摺崎、芝崎、長者ヶ崎の三つの磯からは非常に入り組んだ山巒が内陸へと続く。

三つの山麓の間を、森戸川、下山川という二つの川（県管理2級水系）が流れ、その美しい風景を味わえる場所が数多く存在していたことが、葉山をして、日本有数の別荘地にしたと言っても過言ではない。

（3）御用邸と宮家の別邸

葉山は、他の別荘地にない大きな特徴を有している。それは、御用邸の周りに、昭和天皇のご兄弟をはじめ、宮家の別邸が連坦して集まっていることである。明治23年に有栖川宮（後の高松宮別邸、現県立近代美術館・葉山）、明治26年北白川宮別邸（現ルックハイツ）、明治29年御用邸南邸、大正3年東伏見宮別邸（現あけの星幼稚園）、大正8年御用邸附属邸（現葉山しおさい公園）、更に、昭和4年秩父宮別邸（現四季倶楽部・プレーゴ葉山）が開邸されている。このように、芝崎から打鯨崎までの海岸沿いに、「御用邸・宮家別邸ゾーン」とも言うべき地区を形成している。

（4）明治から大正前半

宮家以外にも、多くの著名人が別荘を構えている。その中には、桂太郎や金子堅太郎、團琢磨、高橋是清など、明治政府の要人たちの名前が並ぶ。

大正後期から昭和10年代には、国策『富国強兵』のもと、日露戦争、第一次世界大戦を経て、世界列強の仲間入りを果たし、社会体制が確立されて行くこの時期に、新興財閥や資産家は、社会的ステータスとしての別荘を此の地に求めた。

（5）別荘の隆盛

葉山の別荘の最盛期は、昭和10年頃といわれている。「葉山町郷土史」によれば、その数は487棟。その他に、地元による貸し別荘の数が1,500棟に達したと記されている。

当時、葉山では、土地持ち達が別荘並みのつくりの家を建て、その脇に簡素な離れを建てた。彼らは、夏の2ヶ月間離れに住み、母屋を別荘として貸し出し、借り手の世話をした。これで、1年間の生活費が賄えたという。

このように、別荘ブームは、様々なサービスの提供を通じて雇用を生み出し、経済的潤いや、見知らぬ上流社会の文化をももたらした。

今でも、葉山の古き良き時代の名残を残す古民家や商店、農家などが残っており、それらは、葉山らしい景観の重要な核となっている。大正から昭和初期という時代は、伝統的な日本建築が西洋の技法を吸収し、職人の技術と美意識が非常に高まる時期であり、その技術は貸し別荘や民家にも広がり、葉山の別荘景観を形成したと言える。

写真1. 貸し別荘の面影の残る「家/貸家として利活用



写真2. H邸/一部事務所に賃貸して利活用



写真3. 東伏見宮別邸/幼稚園として利活用



(6) 敗戦と別荘地『葉山』

こうした葉山の良き時代は第2次世界大戦終戦で大きく変わる。御用邸と御用邸南邸を除く宮家の別邸は、公園や美術館などの公共施設として生まれ変わり、御用邸周辺の松林が、往時の面影をとどめている。

戦後の華族制度廃止や財閥解体などにより、華族や政財界の要人たちの別荘は、企業の保養所へと変わり、新興資産家の別荘は、彼らの子孫が受け継いだり、戦後の復興景気で財を成した企業家たちの別荘として、その所有者を変えて、生き延びたものもあった。

(7) 別荘地から観光地へ

昭和40年以降の高度成長期、葉山はそれまでの上流階層の別荘地から、海水浴の観光地へと変わって行く。立派な別荘が箱型の保養所になり、建物の形態は変わったが、敷地周辺の樹木や石垣などは残り、戦前の葉山らしい景観に大きな変化はなかった。

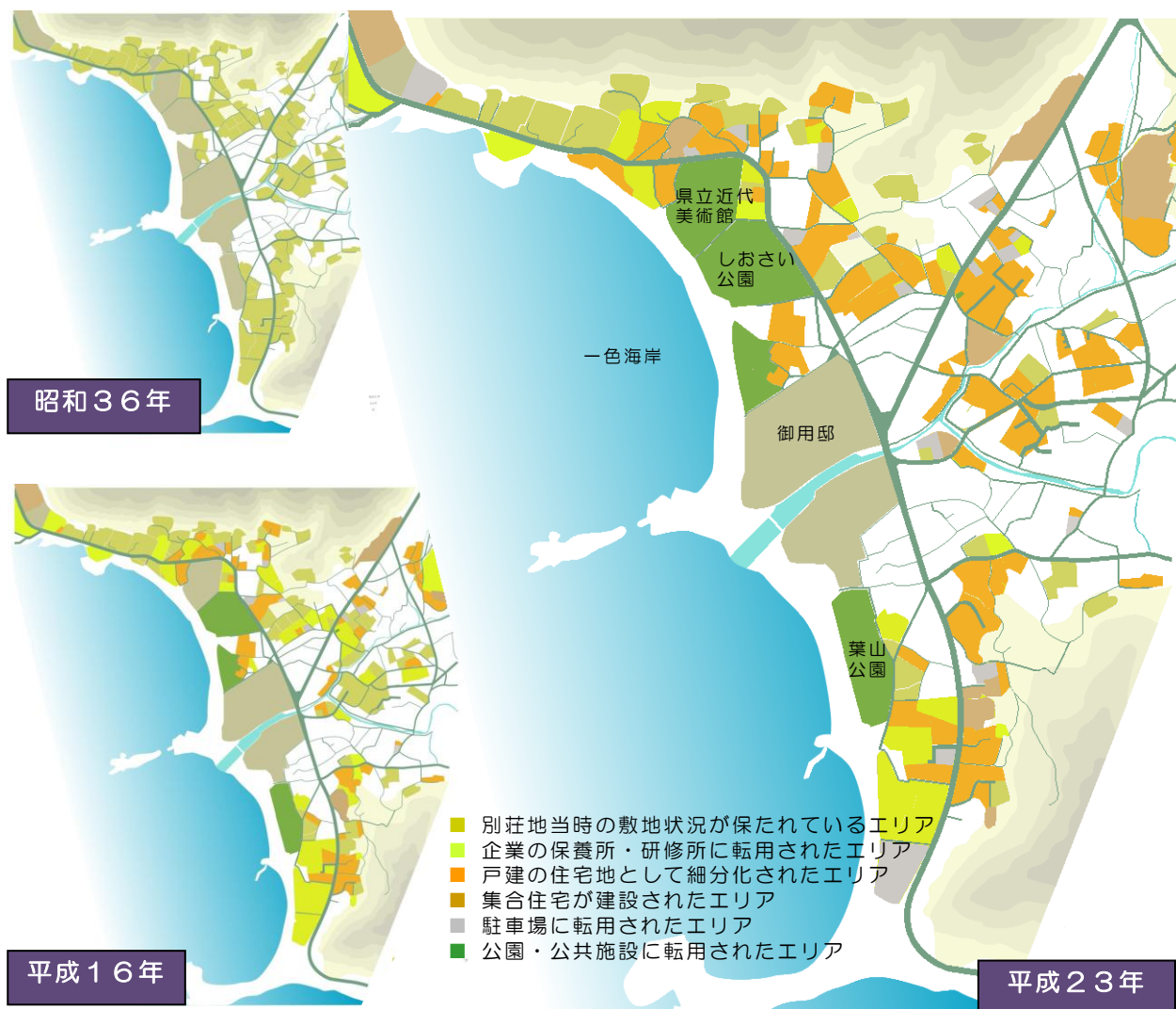
(8) 別荘の消滅と葉山らしい景観の崩壊

葉山らしい景観の崩壊は、高度成長期からすでに始まっていたが、旧別荘地周辺は、まだ往時の別荘地の景観をとどめていた。

不動産開発の波は平成10年前後から、葉山にも押し寄せてきた。保養所や大きな別荘が解体され、広くまとまった土地は細分化され、建売や戸建て住宅用地となったり、マンションが建設されたりと、周辺の樹木や石垣は失われ、緑に囲まれた別荘地葉山の景観は失われた。

それに加えて近年では、所有者の高齢化から、所有や維持管理が困難になり、代替わり等による別荘の消滅が増えている。今日の葉山の景観を語る上で見逃せない戦前の貸し別荘や古民家も、同様の道をたどっている。

図3. 別荘の減衰状況



2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

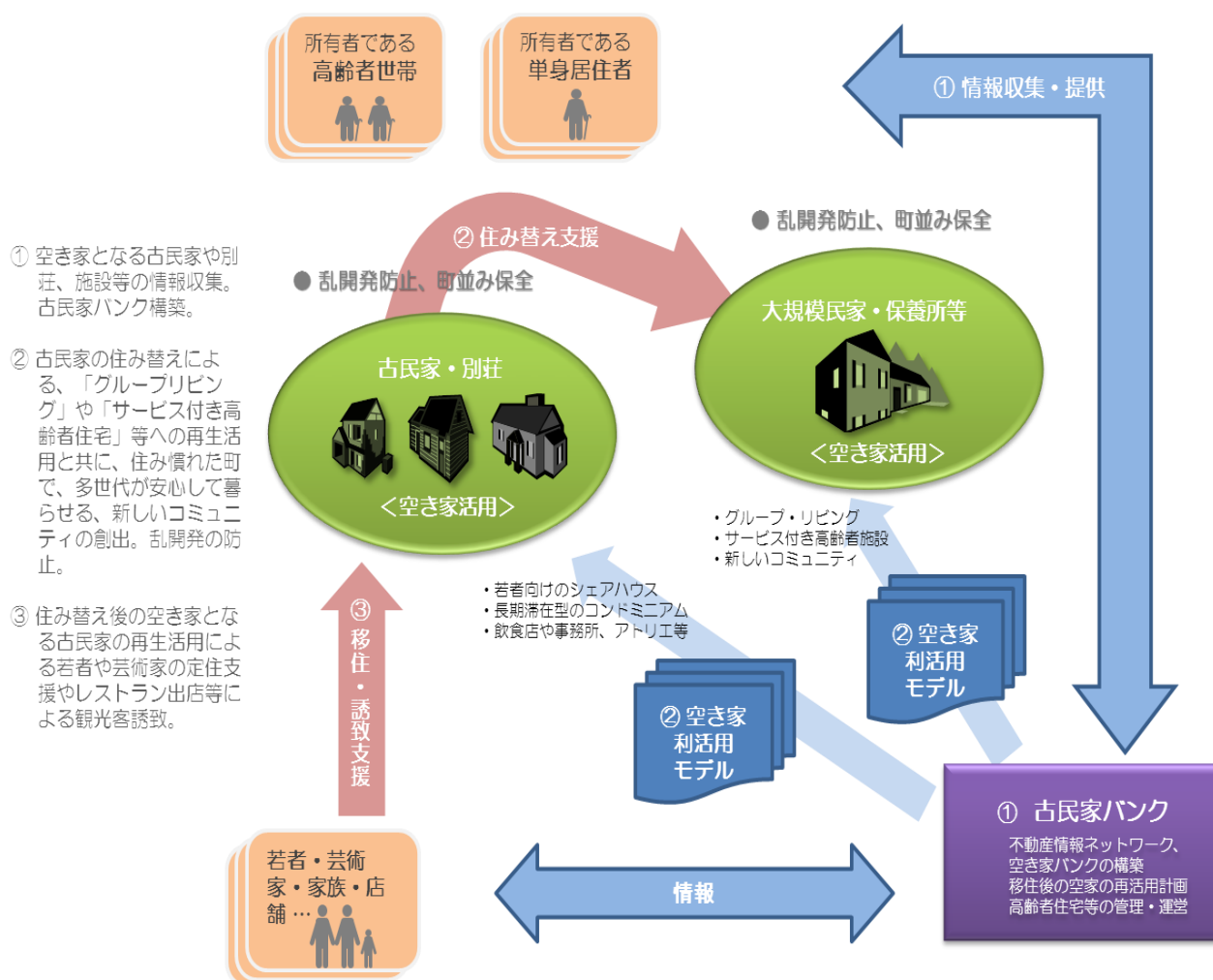
そこで、当集団においては、別荘や古民家が手放される前に利活用を図り、所有者である高齢者等が住み慣れた地域内に住み替えられ、若者達が気軽に定住できる多世代型のコミュニティを実現し、かつ、より良い景観の保存修景を図るモデルの構築を目的として活動を行っているところである。葉山町の古民家を対象に、各町内会との協働により、古民家の目視調査や所有者意識調査を実施するとともに、利活用可能な古民家については、詳細調査を実施し、データベース化を図っている。

(2) 活動内容

葉山町の古民家の実態を地域住民に伝えるとともに、古民家の所有者へのヒヤリングやアンケート調査を実施し、所有者側の意向が確認できた段階ごとに、古民家利活用データにリストアップして、古民家の貸し手と借り手のマッチング活動を進めている。

借り手側となる若者や若い世代の家族等に対しても、ヒヤリングやアンケート調査を行い、葉山での古民家を利活用した定住のスタイルやニーズを探っている。調査をもとに、事業全体の規模、対象などを検討し、多世代型施設や住み分けの企画書、コンセプトシート、事業収支スキーム、設計仕様等の作成を進めている。

図 4. 古民家住替え・利活用によるまちづくり計画事業



(3) 現状調査

当団体では 2001 年の発足当初より、数年間にわたって葉山町内に現存する古民家・古建築をフィールドワークによりリストアップし、現況を調査したうえでデータとして蓄積してきた。

本事業の遂行にあたり、2011 年時点での現況を把握するため、対象地区である一色、堀内地区のなかでリストアップされている建物を再調査した。

1) 調査の概要

【調査時期】 2011 年 10～12 月

【調査対象】 過去調査によりリストアップされた一色地区・堀内地区の建物。古民家・古建築の定義は厳密なものではなく、およそ第二次世界大戦前に建築されたことが判明している（またはそう推定される）建物を含める。またリストにないものでも改めて古建築と見られるものは適宜調査対象に加えている。

【調査方法】 調査員が現地に行き、外観から a. 建物が現存しているか b. 現存している場合の使用状況 c. 改修状況／改変状況 を観察し撮影。

【調査結果】 データベースの更新、および外観写真。今後は住宅地図にマッピングの予定。

上記の集計のように、前回の調査から約 7 年しか経過していないにもかかわらず、一色地

区では約20%、堀内地区では30%以上の建物が解体され、改築または再開発されている。また現存する建物でも、一色では約14%、堀内では約25%が日常的には利用されておらず、潜在的または顕在的な空き家となっている(別荘利用の可能性もある)。

葉山町では、建築物の高さ規制が強化されたこともあり近年マンションの建設は抑制されている。その代わり敷地を細分化し、戸建住宅として分譲する開発が多く見られる。大規模な施設としては、老人介護施設などの建設が目立っている。

表1. 古民家データベース (部分)

既存台帳(2004年現在)								再調査(2011年10~11月)		
建物NO.	名称	位置	築年	種別	用途	評価 (従前)	住宅地 図位置	状況	状態	概要
T色-01	IN家	一色0370		木造1階	住宅(農)	B	35-左	3空家	①	ブルーシート、障子破れ、ガラスも一部破損、板間合わず
T色-02	ST家住宅	一色0390	S 40	木造1階	住宅(農)		35-右	1居住	1	庭広い、手入れも行き届いている
T色-03	IV家住宅	一色0706	T 6		住宅		35-左	2雨戸閉	1	ポストに名前あり、隣家車駐車
T色-04	ST家住宅	一色1004	T 4	木造1階・2階	住宅(農)	A	34-右	1居住	1	「蓮」の上の家
T色-05	SM家住宅	一色1017	S 6		住宅(農)		34-右	2雨戸閉	①	下の家に持主住んでいる
T色-06	MM家住宅	一色1123	S 7		取り壊し		34-左	1居住	3	新築、隣に小屋風家あり
T色-07	KH家住宅	一色1178	S 18	木造1階	住宅	B	34-左	4ニ階建	3	全壊、ミニミニ開発
T色-08	YK家	一色1203		木造1階	住宅	B	34-右	1居住	1	住んでいる
T色-09	AM家	一色1228		木造2階	妻調査	B	34-右	1居住	1	住んでいる
T色-10	YH住宅	一色1247	T	木造1階	住宅(農)	C	23-右	1居住	1	住んでいる。庭広い。手入れもよい。
T色-11	TM別荘	一色1260	S 2	木造1階	別荘		24-左	1居住	1	持主と話。金土日月居住
T色-12	AK家	一色1339			住宅(農)	B	23-右	3空家	①	使っていない。かなり荒れている
T色-13	ST家住宅	一色1357	T 12	木造2階	住宅	A	23-右	3空家	1	かなり曇み、早晩取壊し
T色-14	SN家住宅	一色1538	S 5	木造2階	住宅	B	33-右			
T色-15	SR家	一色1604	S 9	木造2階	住宅	A	33-右	2雨戸閉	1	雨戸が開まっている
T色-16	CD家住宅	一色1635		木造2階	別荘	A	33-右	2雨戸閉	1	雨戸が開まっている
T色-17	SK家住宅	一色1660	T 12	木造2階	住宅	A	33-左	取り壊し空地	3	取り壊し
T色-18	TH家住宅	一色1664		木造2階	住宅	B	33-左	飲食店	1	E
T色-19	TS家	一色1664		木造1階	住宅	B	33-左	1居住	1	住んでいる
T色-20	T家	一色1675	S初	木造2階	住宅	A	33-右	1居住	1	住んでいる
T色-21	HA家住宅	一色1676	M 23	木造1階	住宅		33-右	1居住	1	外壁更新
T色-22	C葉山寮	一色1677	S 12		取り壊し		33-右			
T色-23	NH家住宅	一色1683	S初	木造2階	別荘	A	33-右		①	荒れてきている
T色-24	N葉山寮	一色1683		木造2階	別荘	A	33-右	取壊し		
T色-25	Sハウジング	一色1690		木造1階	妻調査	C	33-右	1居住		Sスタジオ
T色-26	NS別邸	一色1695	M末	木造1階	住宅	A	33-右	取壊し建替		
T色-27	KN住宅	一色1706	S 2	レンガ造2階	別荘	A	33-右	別荘		
T色-28	M家	一色1759		木造1階	取り壊し	B	33-右	4新築	3	新築、黒い家、1階駐車スペース
T色-29	CIいこの家	一色1779		木造2階	公的利用	A	34-左			変化なし
T色-30	ST家	一色1797		木造1階	住宅(農)	B	33-右	1居住	2	住んでいる
T色-31	SY家	一色1798			住宅(農)	B	34-左	1居住	3	新築

2) 調査結果の概要

【調査から見られた傾向】

今回の調査地は海岸に近い一色・堀内地区であった。早くから別荘地として開発された地区であるため、別荘・一般住宅が多数をしめる。それ以前にあった農村景観の消滅は他地域に先行しており、農家の建物は残存していない。その一方、漁村集落が数カ所点在し、現在でも漁村の景観をよく残す一画がある。堀内地区の元町はかつての葉山の繁華街であり、メインストリート沿いに古い商店建築が残存している。

現存する古民家・古建築の中には、改修し飲食店や物販店、ギャラリーなどとして再利用される建物も多く、景観の継続性をたもちながら、あたらしい魅力づくりに寄与している。

一方、住宅では、利用度が低いものや空き家の状態にある建物に荒廃が進んでいるものが散見され、懸念される。こうした建物は、居住している形跡が見られないが家財置場のような形で使われているものもあり、厳密な意味での空き家との境界はあいまいである。

古民家を改修しながら住み続けているケースも多い。ただし中には屋根の張り替え、壁に金属のサイディングを貼る、窓を交換する、などして、本来の外観をほぼ失っている建物も多い。その一方で建築当時の外観を維持する工法で改修・補修している建物もあり、所有者の努力がうかがえる。所有者が賃貸物件として使用している建物は定期的に補修がされる傾

向にある。

写真4. 漁村集落の民家



写真5. 往時の面影を残す元町の商店



写真6. レストランとして活用している旧別荘



写真7. 荒廃した茅葺きの民家



表 2. 古民家・古建築の残存状況

区分	残存状況	一色	堀内
リスト上の物件数	旧状を残すもの	57	85
	現存するが改変がおおきいもの	1	18
	撤去・改築	18	58
	不明	6	2
現地調査で追加した物件			約10
合計		82	173

表 3. 旧状を残す古民家・古建築の利用状況

利用状況	居住者	一色	堀内
居住／利用されている	前回（平成 16 年）と同じ	28	23
	住民／用途の変更	6	
	未確認・不明	15	40
日常的な利用がないと見られる		4	9
空家と見られる		4	13
合計		57	85

図 5. 古民家・古建築の残存状況（2004 年度調査との比較）

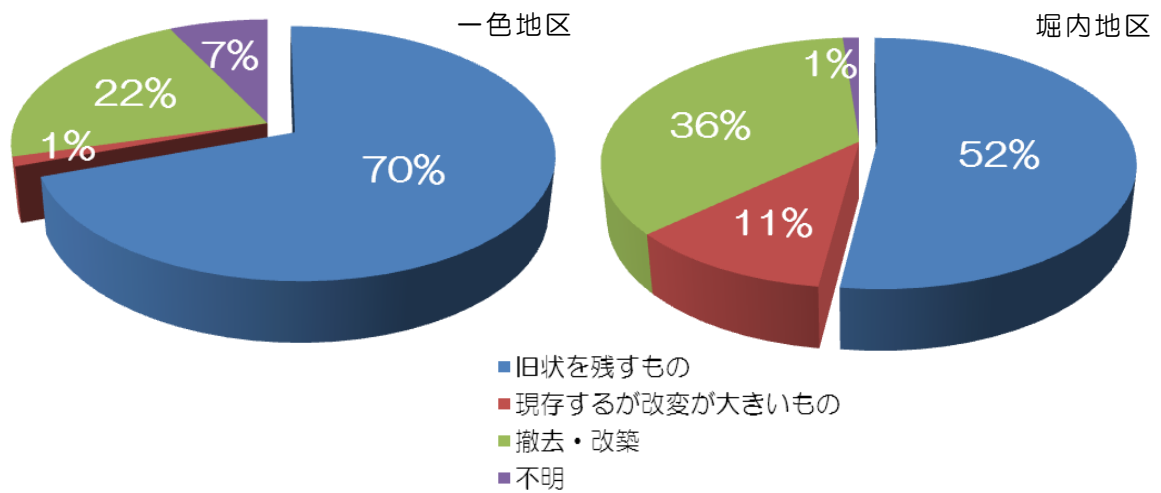
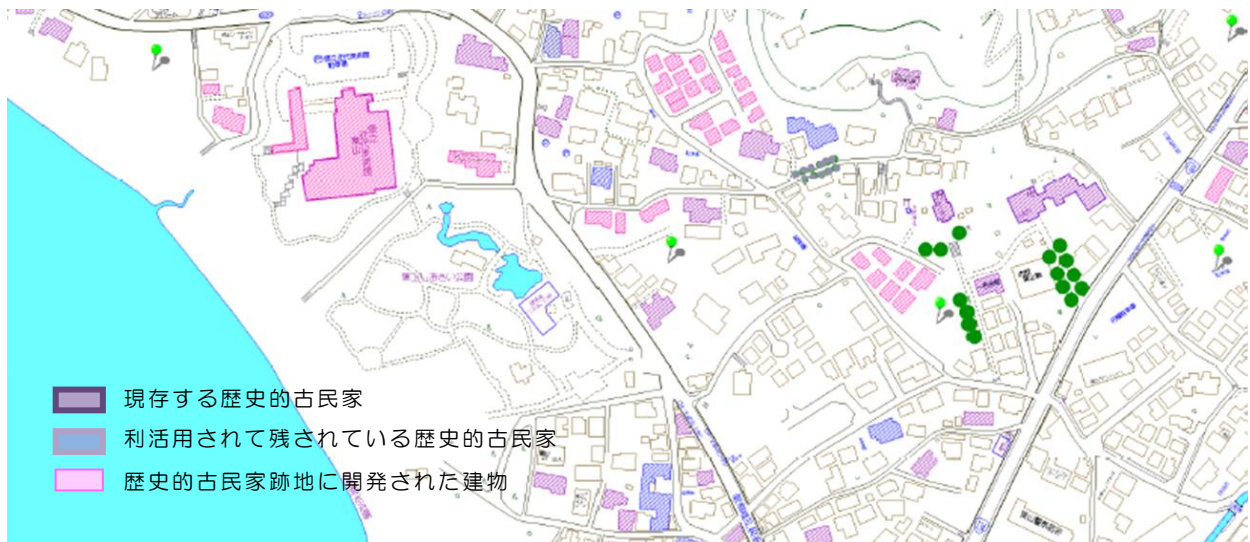


図 6. 家屋調査結果のプロット（部分）



(4) アンケート調査

葉山に越して間のない若者グループの21人（「若者G」、20代～60代、最多40代）と、葉山に定住していて景観計画に関心のある高齢者グループの9人（「定住G」、70代～80代、最多70代）に対してそれぞれワークショップを開きながらアンケート調査を行った。「若者G」では古民家の利活用に全員が賛同しており、その利活用の方法としては共同生活型の利用を求める意見が大きい。このグループはこれまでに国内外においてシェアハウス等での生活を経験した者が半数以上を占めていることから、共同生活については抵抗感が少ないようだ。一方、「定住G」では古民家の利活用に賛同するのは約8割となり、利活用方法としては共同生活よりも個人所有や多用途への転用を望む意見が多い。

利用の仕方として、共同利用型での住み方を選ぶ理由としては、「若者G」では経済的であるという理由と多世代間の交流を求めるもの、日本家屋が好きという理由が大きかった。一方、「定住G」は多世代間の人のつながりよりも、実質的な家事支援や子育て支援を理由とする傾向にある。

古民家を利活用する上での問題点としては、両グループとも水回りの近代化が一番の課題としている。また、風通しの良いのは夏の暑さ対策としての日本家屋の良さであるが、冬の寒さへの弱点が指摘されている。また東日本大震災の後でもあり、地震対策に対して関心が高い。プライバシー対策も大きな課題となっている。

図7. 古民家の利活用方法

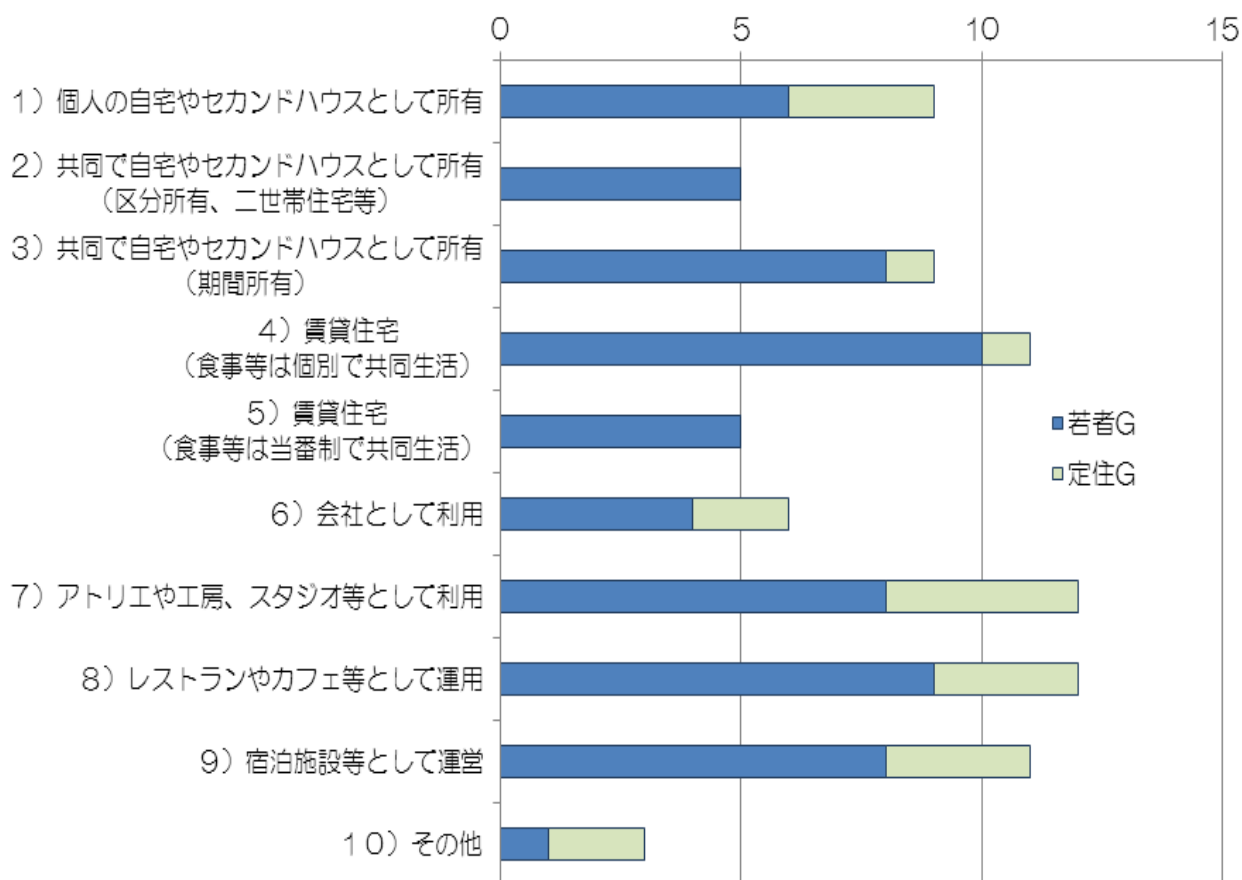


図 8. 古民家利活用の理由

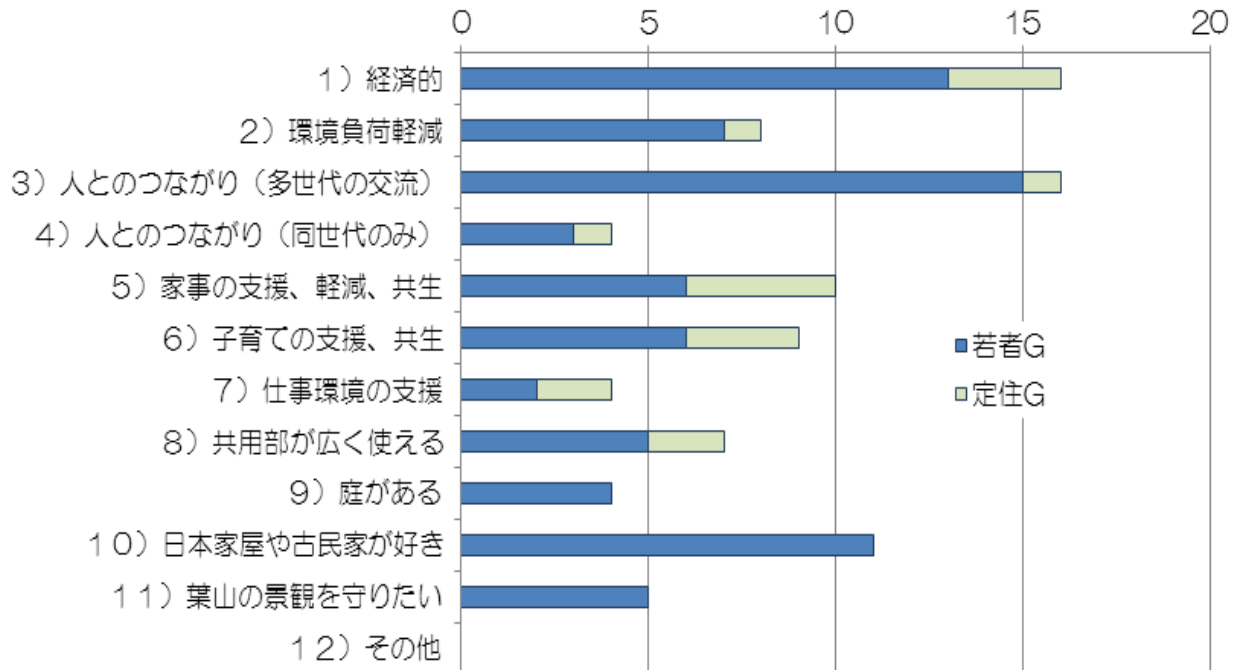
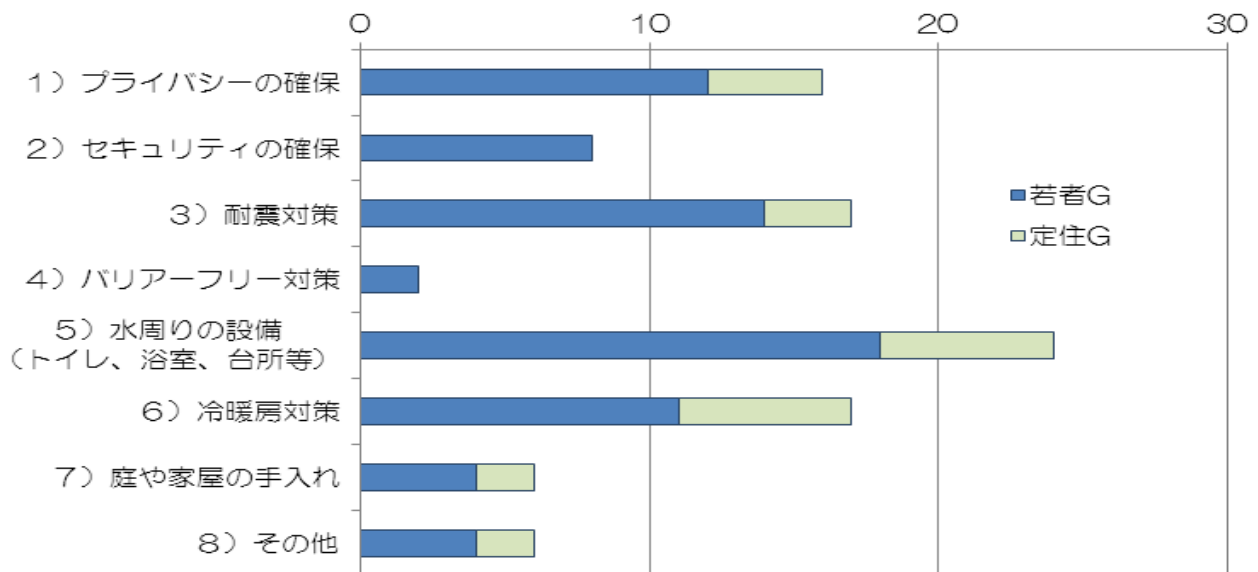


図 9. 古民家利活用上の問題点



借り手側の「若者 G」は共同利用型のシェアハウスを志向しているものの、貸し手側となる「定住 G」は自立志向が強く、多世代型での共生に対しては実感が伴わないようだ。

当事業の目的である住み替えや共生による古民家の保全活用を進めていくためには、「定住 G」の方々が多世代との共生や住み替えを志向する魅力やモチベーションを上げるための仕組みについてさらに探っていく必要がある。

(5) ヒヤリング調査

古民家所有者の住まいの考え方についての真意は、一方的なアンケートでは汲み取れないこともあり、個別に訪問しての聞き取り調査を行っている。葉山の景観形成の要素として価

いと考えている。大きな家屋敷を高齢者や一人住まいで抱えておられる所有者が増加してきており、当人達だけでは方策が見出せず手をこまねいたまま時間だけが経っていき、ついには全てを民間デベロッパーに売り払って清算してしまうことになる。売り払われてミニ開発されると、歴史的重要な建物は二度と再現することはできない。所有者の潜在的な意向を聞きだすうえでもビジュアルな図面やパースの作成は欠かせない。

今回は比較的大規模な古民家を事例に取り上げ、次の3タイプの利活用計画案を作った。

シェアハウス案

現在も離れの一部を貸家として活用しているが、高齢のオーナー世帯と6名の単身世帯によるシェアハウスとして利活用を図る計画案である。1階に比較的広いオーナー住戸を残し、その2階に2世帯、現在貸家として使用している離れの1,2階に4世帯を配している。それぞれに共用の居間・食堂がある。オーナー以外の単身世帯は基本的に若年層を想定しているが、少数の自立単身高齢者も想定できる。多世代型とすることで、高齢者の見守りを若年者が日々さりげなく行なうことができ、また、若者と同居することで、高齢者にとっては刺激的で生き生きとした生活が期待できると思われる。

比較的大きなロットの別荘地であり、建物の南側には広い庭があるので、天気の良い日にはシェア仲間やその知人・友人を集めてのバーベキューパーティーなどを催すこともできる。

レストラン案

このところ葉山のまちなかに古民家を活用した蕎麦屋やレストランが開店し、観光客等で賑わいをみせている。この案は町の中心街から少し離れた別荘地における、古民家を利用した隠れ家的な自然食レストランを想定している。1階北側の現台所付近に調理室を設け、1階と2階すべての部屋を客室として活用する。和風の現イメージを基調としつつモダンな要素も取り入れた“和モダン”レストランで、地元葉山の食材を主としたメニュー展開が望ましいとも考えている。

アトリエ案

面積に余裕のある建物なので、家族で2階に住み込み、作品の製作を行ないつつワークショップ等の活動も行なうようなアーティストのアトリエを想定している。2階はキッチン等も備えた独立した住居とし、1階の現台所部分を製作のための工房、庭に面した1階の部屋をワークショップ用の活動室としている。

図10. 古民家既存図

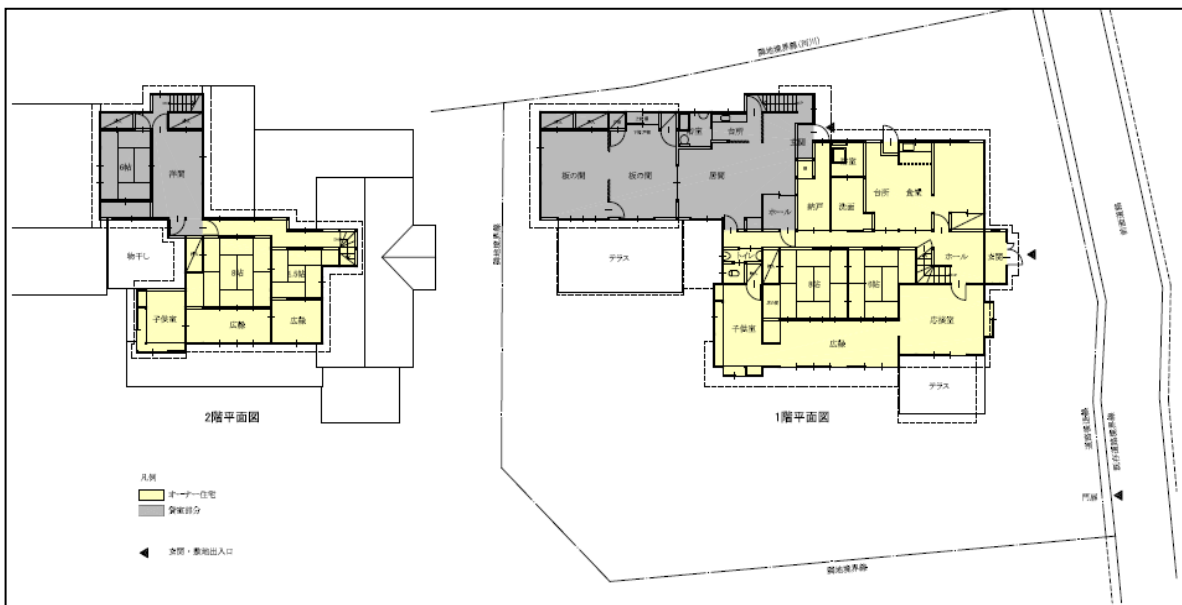


図 1 1 . 古民家改修計画案(シェアハウス)



図 1 2 . 古民家改修計画案 (レストラン)

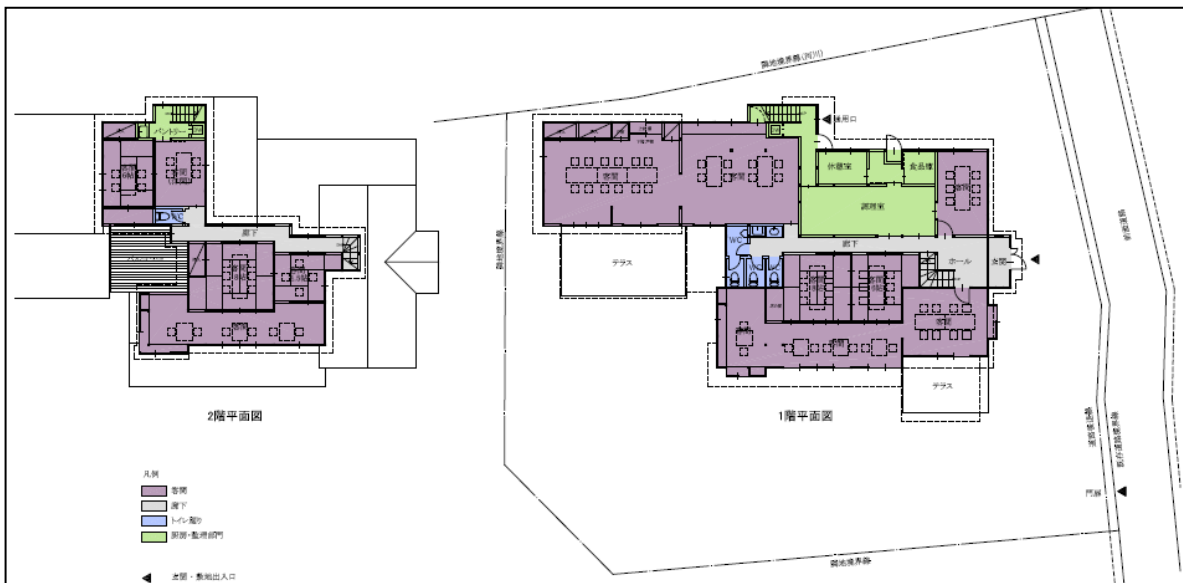
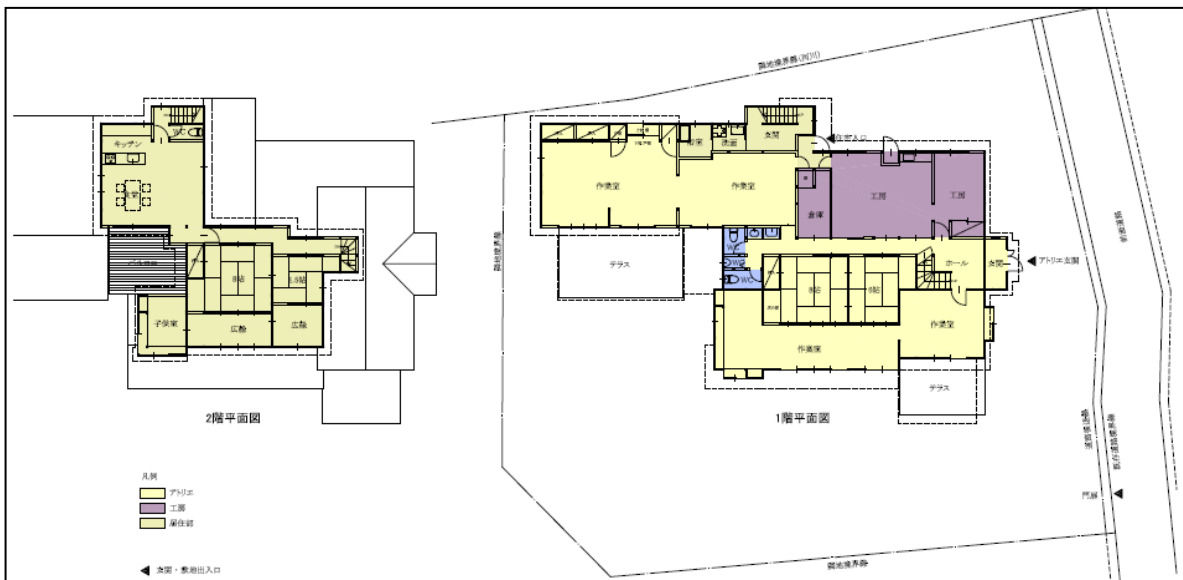


図 1 3 . 古民家改修計画案 (アトリエ)



(7) 遊休地での多世代居住施設の計画案の作成

葉山町内の遊休地をモデルとしてケーススタディを行った。サービス付き高齢者向け住宅を中心に、若者向け住宅、訪問介護センター、地域交流館、地産地消ショップ、レストラン、ダイビングショップ、スパを組み合わせている。高齢世帯のみによる古民家の維持管理が難しくなった場合の移り住み先として、常時の安否確認・緊急通報受信を基本サービスとし、介護が必要になった場合には訪問介護センターからの介護スタッフの派遣も可能な安心ハウスを用意した。老人ホームのような高齢者のみの集住ではなく若者向け住宅もあるので、「老人だけの施設」といった暗いイメージを払拭した、多世代の明るく、快活な集住体を目指している。

葉山在住の高齢者や葉山に移り住んできた人々の中にはヨットやダイビングなどマリンスポーツに親しんできた人が多いことや、スキューバ・ダイビングのスポットがあることから、多世代のダイビング仲間が集まって活動できるダイビングショップを設けた。また、葉山で採れる魚介類・野菜などを扱う地産・地消ショップ、旬の食材を主采とするレストランを国道側に設け、観光客や地元主婦などを呼び込むことを想定している。1階にはダイビングや海水浴帰りの観光客や地元の単身高齢者のための銭湯がわりとなるスパと、あるジャンルに専門特化した本・DVDショップを設けた。また、2階には地域の交流拠点となる地域交流館とバザー・イベントができる屋上広場を設け、地元・観光客を含めた幅広い世代の方が交流できる場とした。

古民家活用のため的高齢者の住み替え支援の拠点となるとともに、葉山の新しい交流スポットとなるよう計画している。

写真8. 多世代居住施設模型写真（上空）

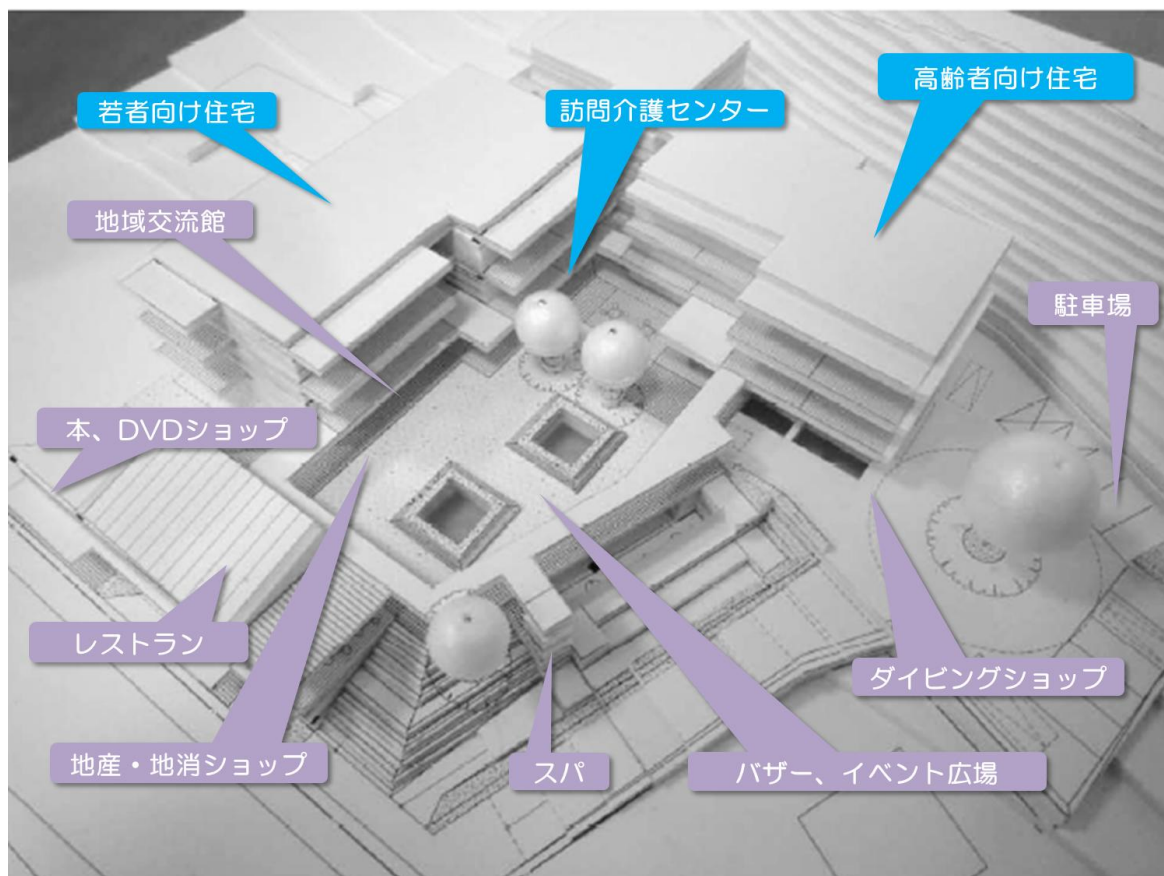


図 1 4 . 多世代居住施設設計画案（1階）



図 1 5 . 多世代居住施設設計画案（2階）

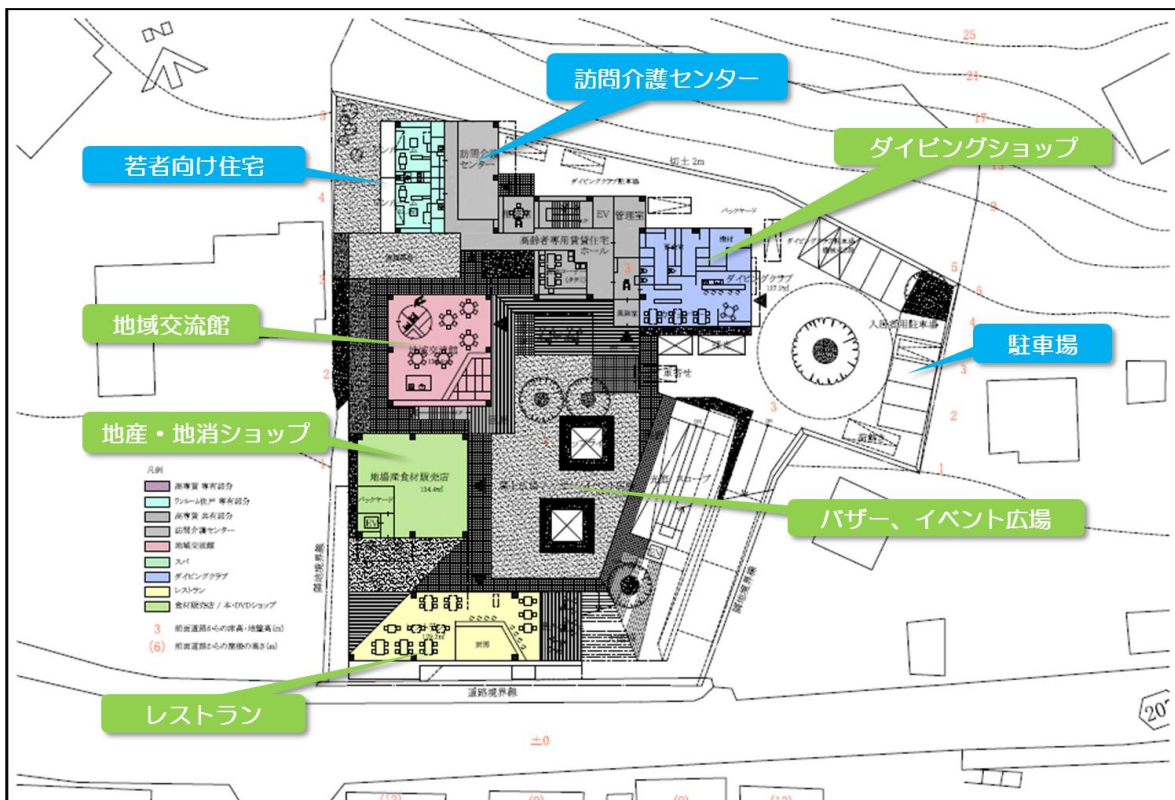
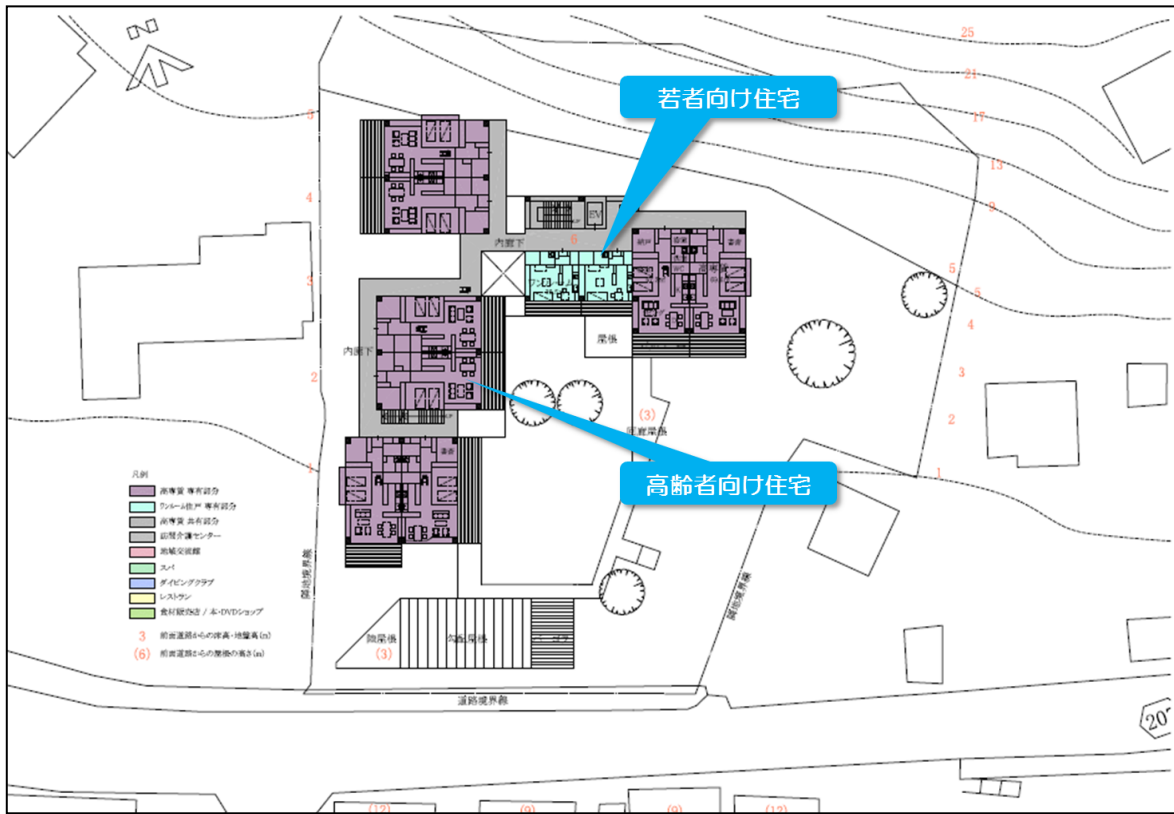


図 1 6 . 多世代居住施設設計画案 (3、4 階)



(8) 緑化計画

敷地に多くの樹木や植栽を配して「環境・景観面」へ配慮すると同時に、「新しいコミュニティの形成」を意図した緑化計画を行っている。

古民家の改修計画案 (シェアハウスタイプ) では、周辺のコみち・緑の回廊の保全への寄与と同時に、多世代居住者の協働作業を通じて新しいコミュニティを醸成する核となる庭木や菜園を計画している。

他世代型居住施設においては、背後の山の緑に合わせて、建物の屋上緑化や壁面緑化、敷地の斜面緑化を行い、環境・景観への配慮を行うと同時に、居住者の共用の緑や地域の利用者向けの緑の広場を設けてた世代型のコミュニティ作りを目指している。

図 1 7 . 古民家の緑化計画



図 1 8 . 多世代居住施設の緑化計画



(9) 事業スキームの検討

1) 事業スキームの全体像

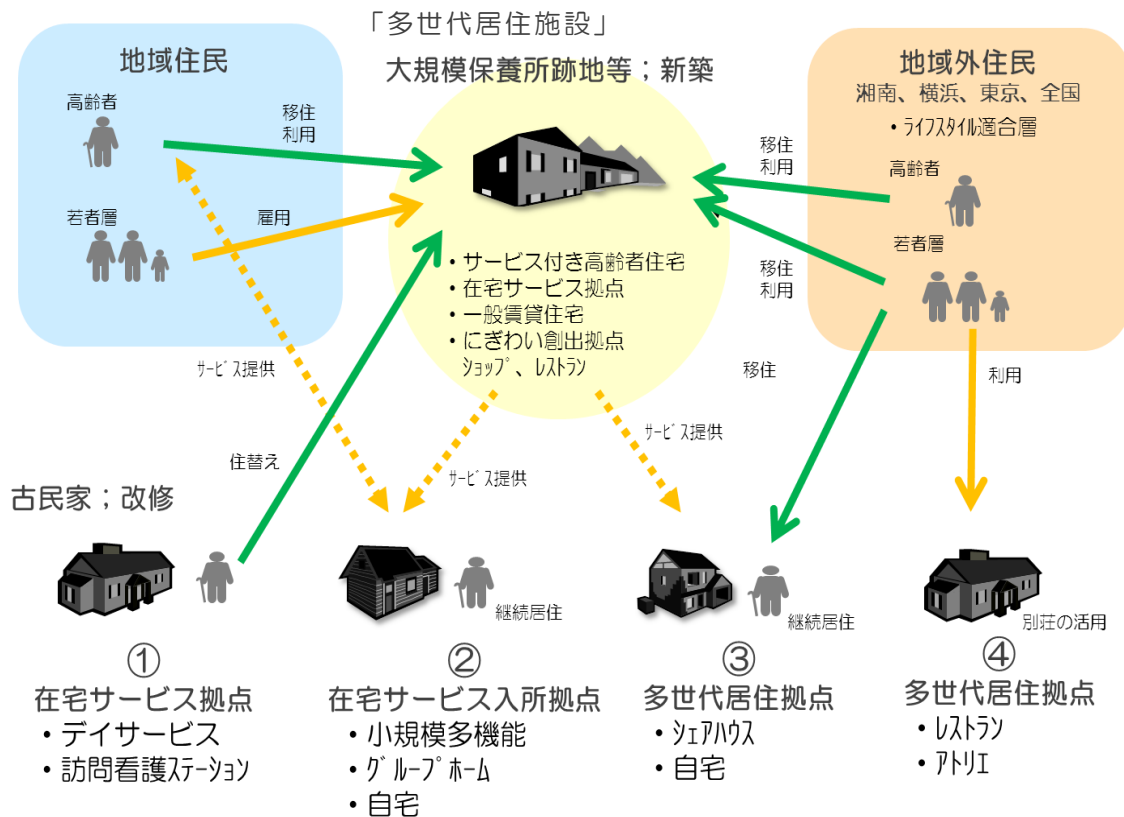
企業の保養所跡地など大規模な敷地に整備する「多世代居住施設」を拠点とし、葉山のまちなみの中に残っている民家を保存・改修した小規模な「古民家改修」施設のネットワークによる住み替えシステムのスキームを想定した。

「多世代居住施設」は、高齢者ための住宅だけでなく若年層も住める住宅を整備し、地域の高齢者に介護サービスを提供するための在宅サービス拠点や、広域から集客しにぎわいの創出を図るレストランや物販などの店舗を設置する。

施設の居住者は、古民家からの移り住んだ高齢者や地元の住民だけでなく、周辺の湘南エリア、横浜エリアからの移住や、葉山でのライフスタイルに魅力を感じる層を広く東京や全国から集客することを想定した。広域からの集客によって、ある程度の価格を確保しながら戸数規模を確保することで事業性の向上を期待している。

「古民家改修」は、入居者が移り住んだ後の家をデイサービスや訪問介護・看護ステーションなどに改修するケースや、ある程度規模の大きな民家で、居住者が居住を継続したまま、余ったスペースを活用し、少人数の高齢者が居住するグループホームや、ショートステイなどの機能も持つ小規模多機能施設などへ改修するケースを想定する。また、高齢者向きの用途に限らず、若年層向けに改修したシェアハウスや、居住施設ではないレストランやアトリエなどでの利用も想定する。

図 19. 古民家利活用の手法と事業スキーム



2) 事業主体

まちづくりに関わるNPO法人が、古民家情報の収集、流通を行う古民家バンクの運営および、ネットワーク全体の企画調整を行いコントロールする主体なることを想定するが、施設建設や運営には不動産やサービス提供などで多額の投資が発生するため、実際の事業を行

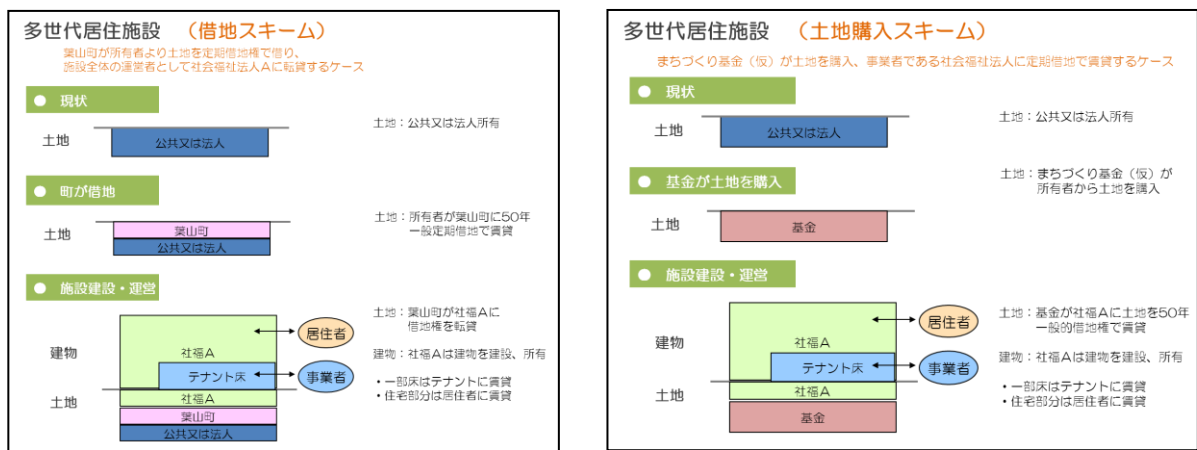
う主体として社会福祉法人や民間の高齢者関連事業者の参画を想定する。但し、民間主体だけの事業構築では、適正な費用負担での利用を実現することは難しいと想定されるため、葉山町の積極的な参画や、あるいは、葉山町民や葉山への住み替えを希望する市民が出資して作る「葉山まちづくり基金」のような組織を設立し、事業に参画することも検討する必要がある。

3) 多世代居住施設の事業スキーム

葉山では比較的土地の価格が高く、適正な費用での住み替えを実現するには、土地の価格を顕在化しないスキームが望まれるため、「借地」と「土地購入」の2つのケースを想定した。葉山町などの公的な主体が土地の所有に関与することで、地代負担を軽減し入居者の居住費負担の軽減につながる事が期待できる。

「借地」のスキームによる事業収支試算を行ったが、高齢者向けの住宅では市場家賃よりは高い負担が必要となった。更なる補助金の活用などによって、より負担を軽減する方策を検討する必要がある。

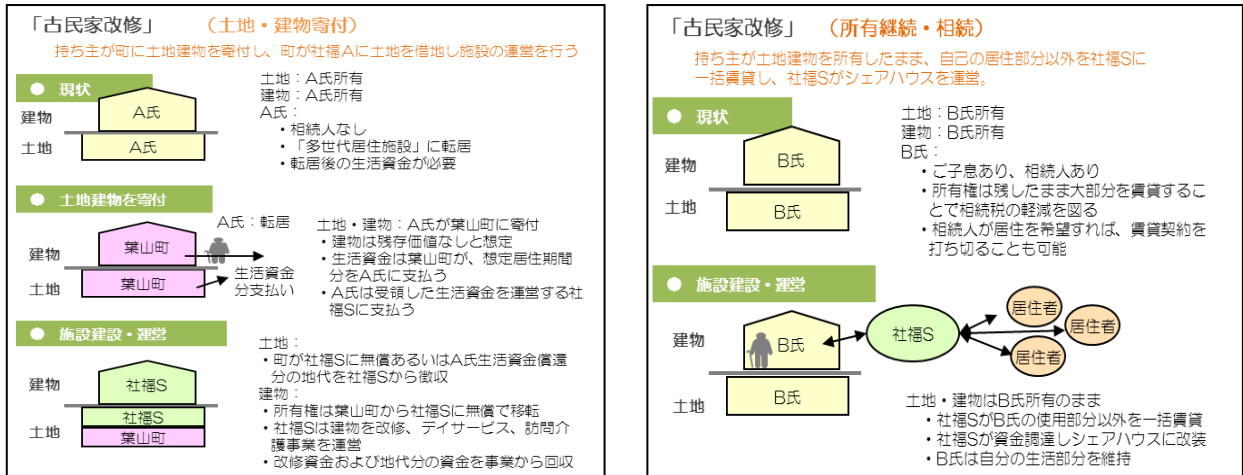
図20. 多世代居住施設事業スキーム(借地法式、土地購入方式)



4) 古民家改修の事業スキーム

所有者が、家族関係や相続などにおいてどのような条件におかれているかにより所有関係の設定に様々なケースが想定される。ここでは、相続人がいない所有者が土地建物を葉山町に寄付し事業を行うケースと、所有者が土地・建物の所有を継続したまま、相続も考慮して、居住部分以外を改装して事業を行うケースを想定している。

図 2 1. 古民家改修事業スキーム（土地・建物寄付スキーム、所有権継続・相続スキーム）



(10) ワークショップ

作成した二つのモデルプランについてワークショップをおこない、プランの受容度の検証、ブラッシュアップのための意見やニーズの抽出をおこなった。

【開催日時】 2012年1月22日 13:00-16:00

【開催場所】 葉山町立図書館 ホール

【参加者】 22名 主として葉山町内の居住者(20代~70代)、「新しい住まい方」に関心のある層。

図 2 2. ワークショップ募集チラシ

**住みかた
ワーク
ショップ**

あたらしい住み方を考える
ワークショップです
さまざまな人々があつまって住める
新しい建物 古い建物
ふたつの建物の仮想のプランをもとに
どんな住み方ができるのか
どんな場所だったらいいか
アイデアを出しあいます

2012 **1/22 (日)**
13:00-15:30
 終了時間は若干変更になる可能性があります

場所: 葉山町立図書館 2F ホール
 参加費: 無料

NPO 法人 葉山環境文化デザイン集団
 お問い合わせ 046-875-9759
 hayamadesign@gmail.com

このワークショップは「住みかた・まちづくり担い手支援機構の支援事業「葉山の古民家の活用によるまちづくり計画」の一環として行なうものです

図 2 3. **プランA** 実在する旧別荘をモデルに、所有者が居住しつつシェアハウスとして活用する計



図 2 4. **プランB** 現在空地となっている行政所有の土地に多世代居住の施設を計画



プラン A

【ワークショップの手法】

参加者 3 グループ（1 グループ 7～8 名）にプランを提示し、「どのように住みたいか」、「住むとしたらどのような場所であってほしいか」を話し合ってもらい、意見を付箋でプランに貼り込み、または記入してもらった。

約 40 分間のグループ討議後、各グループの代表者が記入したシートと意見交換の内容について発表した。

【発表者コメント】

シェアハウスに対する意見

- ・ 間取り以前に、それぞれの住人のプライバシーの境界をどう設定するかが議論になった。
- ・ 最小限のプライベートスペースはベッドと金庫になるだろう。
- ・ 音と臭いの分離
- ・ 共有の倉庫をもつ家があり、ガレージセールのためのストックスペースとして使われていた
- ・ 所有者が一番いい空間を使うのではなくそこを共同リビングにするべき
- ・ 高齢者の居住場所は限られる（トイレ、水場などとの距離）
- ・ ゲストルームをつくる
- ・ ゆずりあう家をテーマに
- ・ 具体的な空間について考える前にどのようなコミュニティ形成を目的とするのかが重要
- ・ ユーザーの立場としてどんな空間が欲しいか検討した。外部に住人たちが集まって交流できるデッキスペースが欲しいという意見になった。

レストラン改装案に対する意見

- ・ 食器や器材をストックしたレンタルのキッチンスタジオ機能をもたせたら需要があるのではないか

シェアアトリエ案に対する意見

- ・ アーティストの多くは天井の高い大空間を必要とする。改装するならそういう空間をとるべき。

プラン B

【ワークショップの手法】

当初は各グループによる「住まい方」や「どのような場所であってほしいか」のアイデア討議を意図したが、プラン提示後、参加者から疑問点や意見が多数出されたため、参加者とプラン作成者による意見交換形式に変更した。

【参加者発言の抜粋】

計画案について

- ・ この計画は大きな別荘建築を持つ富裕層向けでは。普通の家の所有者向けの計画も考えてほしい(50代女性)。
- ・ 町（行政）のサポートを受けて事業を行うとすると、高所得者用の施設建設をなぜ行政がサポートするのかの正当性が問われる（40代男性） → 景観には公共性があるので、別の場所

- の景観を守るという目的があれば理由になるのではないか（40代女性）
- ・ 葉山の景観を守るための計画の一環としては建物の形態が葉山の景観にふさわしくない（60代男性）
 - ・ 古い建物の所有者の移転先の施設を考え、古い建物に別の層を入居させるというスキームは理解できる。しかし施設のデザインコンセプトがよく分からない（50代男性）
 - ・ 高齢者のための住宅が海沿いの一等地にある必要はないのではないか（70代男性）

高齢者の住み方について/多世代居住について

- ・ 自分は高齢者だが、高齢者専用の施設には住みたくない。「死を待つ場所」のように感じる（70代男性）
- ・ 高齢者であっても何らかの形で社会に関わり貢献したい（70代男性）
- ・ 多世代住居といっても下の世代としては経済的理由以外に高齢者と集住する理由がない（40代男性）
- ・ 自分は高齢者だが、高齢者用のさまざまな施設・住居の区分がわかりにくい（70代男性）
- ・ 自宅に住む高齢者は同居人がいてもコミュニケーションに飢えている。高齢者が集住する施設では交流があるのがメリット（50代女性）
- ・ 大規模な施設ではなく既存集落のなかのグループリビングのような形の方がのぞましい（50代女性）
- ・ まちづくりの一環としてのハコ物はダメ。各自治体での失敗例が多い

ワークショップの進め方について

- ・ 結局高齢者を主体とした施設だから先に高齢者のニーズを聞くべき（40代男性）
- ・ 土地のボリュームや施設のプログラムを示すにとどめ、ワークショップではその具体案を煮詰めていくようなものであればよかった（50代男性）

写真9. ワークショップの状況



図25. ワークショップのアウトプット

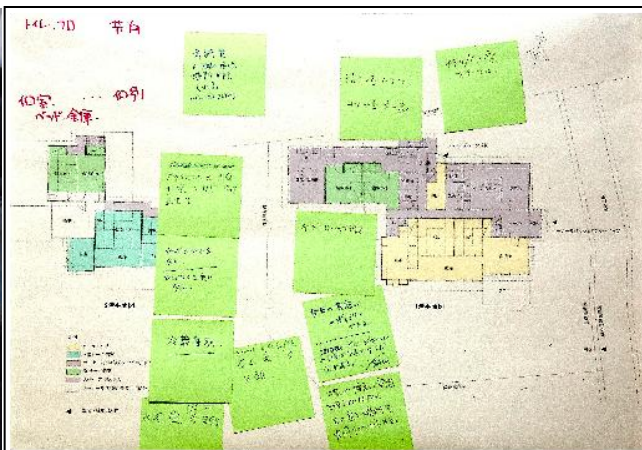


図26. 住替えによる古民家の利活用

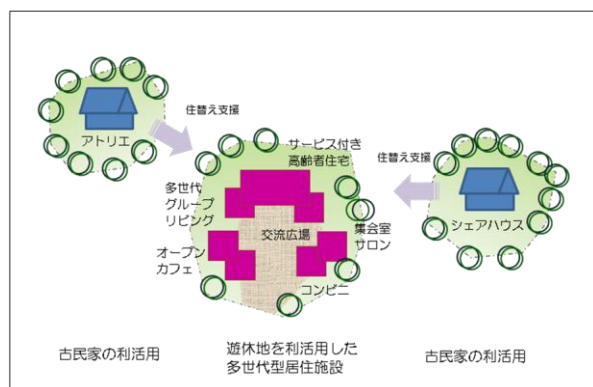
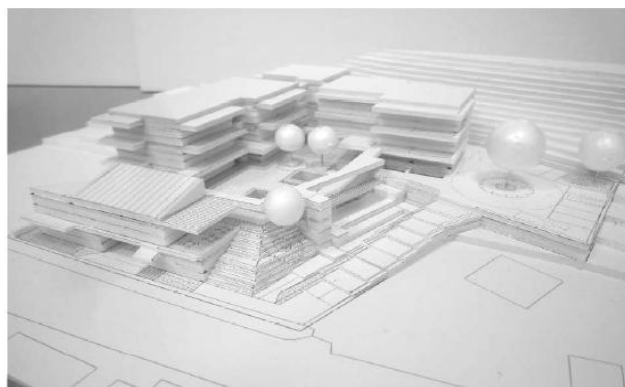


写真10. 多世代居住施設模型写真（遠景）



3. 事後評価

(1) 事業の効果

現状調査の結果、文化・歴史的評価が高い古民家が2004年と比較して、一色地区では約3割、堀内地区では約5割もの古民家が撤去・解体されたり大きく改変されてしまっていることが分かった。変化の加速度的な大きさに改めて当事業の重要性を痛感した。

また、古民家の所有者（貸し手側）へのコンタクトや個別に訪れての聞き取り調査を通じてお互いの信頼関係を少しずつ築きだすことができてきた。ワークショップやアンケートを通じて、若者や子育て世代とのコミュニケーションを図ることができ、借り手側としての意向や要望の度合いを確認することができた。

このような直接顔を合わせる機会に、本活動の意図や今後の展開についても周知をはかることで、将来的な協力者を同時に増やすことができた。

町や議会と他の NPO との連携により古民家活用や地域活性化、景観保全に対する理解や協力を得ることができた。今回の活動を通じて、古民家利活用を着実にを行うための布石とし、中長期的には、定住人口の維持・増加、葉山町の景観価値、歴史的文化的価値の維持・保全とともに、コミュニティの醸成、周辺地域への波及効果も期待できる。

(2) 目的の達成状況

文化・歴史的評価が高い古民家の現状及び空家状況を、2004年に当集団が行った調査資料と照らしあわせながら一色と堀内地区を戸別に歩いて調査を行った。同時に写真撮影を行い、2011年度版の調査データとして整えることができた。

また、空家予備軍であろうと推察される古民家の所有者の何人かにコンタクトを取ることができ、聞き取り調査や民家の実測調査をさせて頂いた。これを基に古民家バンクの構築を進めることができた。

また、高齢者の住まい作りに詳しい設計事務所等と協力して、住替え支援を行うための既存古民家の改修計画及び新築の多世代居住施設の計画を立案し、その事業スキームの検討を行った。

既存古民家を多世代で利活用できる改修計画案としては、次の3案立案した。

- ①所有者が住むエリアを一部残しながら、多世代で共生するシェアハウスへの改修計画案
- ②古民家の良さを残したレストランへの改修計画案
- ③複数のアーティストが共同利用しながら住むアトリエへの改修計画案

また、住替え先としての多世代居住施設計画の立案に際しては、実際の遊休地をモデルとして利活用計画を作成した。

図 2 7 . NPO 法人葉山環境文化デザイン集団ホームページ (部分)



4. 今後の課題

アンケートやワークショップの活動を通じて、葉山に移り住みたいとする借り手側となる若い世代には、国内外でシェアハウス等を経験した者が多く、古民家でのシェアハウスやグループリビングへの抵抗がなく意欲的であり、レストランやアトリエ等への利活用への意向も強いことを知ることができた。

一方、古民家所有者側である高齢者は、住み慣れた自宅で最後まで住み続けたいとする意向が根強く、グループリビング等への住替えへの抵抗が拭い去れないことが窺い知れた。

また、葉山の特徴として、別荘利用されている古民家が多く存在し、空家であるかどうかを確認することが困難であり、登記簿等を取り寄せながらつぶさに所有者を特定していく地道な作業が必要とされる。紆余曲折を経ながらも所有者とのコンタクトが取れた時点で、所有者が病気で臥せっていたり、既に相続手続きが始まっていたりするなど、住み替えによる古民家保全の軌道に乗せ難いケースが多い。予防保全としての住み替え事業を成立させるには、早い時点での所有者とのコンタクトや信頼関係の構築、魅力的な住み替え先の施設計画やコミュニティづくり計画が必要とされる。

古民家の保存利活用による住み替えや多世代間の共生、新しいコミュニティづくりを目的とする当活動の前途には、多くの課題が残されている。

5. 今後の展望

次年度以降は、現状調査の範囲を葉山町全域に広げ、各地域ごとの特性に合った古民家の利活用計画案およびまちづくり案を策定していきたい。

今回事業対象とした一色・堀内地区は別荘文化に根ざした住宅地区であるが、他の下山口、上山口、木古庭、長柄等の地区では里山の景観が主要素となる地区である。これらの地区に対しての住替え支援のあり方は今回とはまた別の手法が必要であろうと推察される。

今後は、インターネットやパンフレットの配布を通じて、広く古民家の現状の周知を図っていききたい。古民家の所有者にとっても、本活動を見る中で、自身が所有されている家屋や敷地の価値や位置づけを再発見してもらう機会となっていくであろう。本活動の中で得られた情報や、人脈は、今後の社会的資源となっていく。

今回の経験と知見を生かして、葉山町全域をあげての価値と魅力の維持保全に寄与する活動を続けていきたい。

引き続き、調査やワークショップの活動を通じて、貸し手側と借り手側の両方のニーズを掘り起こし、既存民家の利活用計画や、遊休地を活用した多世代共生型の住まいの整備計画案の作成を進めていきたい。葉山町の景観やまちづくりに配慮した魅力あるモデル計画の作成とともに、さらに実現性の高いスキームの検討、古民家バンクの充実、情報提供体制の構築、協力組織の体制づくりを進めていきたいと考えている。

■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成16年12月		
代表者名	片貝 明子		
連絡先担当者名	辻 吉隆		
連絡先	住所	〒240-0111	神奈川県三浦郡葉山町一色 2172
	電話	046-875-9759	
ホームページ	http://www.hayama-design.org		