

古民家転用による介護施設の事例にみる “使いながら保存（動態保存）” についての考察 — 空き家・空きビルの福祉転用研究その7 —

Adaptive Reuse of Old Folk Houses into Care Facilities
-A Study on Conversion of Empty House and Building into Welfare Facility (Part 7)-

○浅川巡*, 横手義洋**, 山田あすか***
Meguru ASAKAWA, Yoshihiro YOKOTE, Asuka YAMADA

The purpose of this paper is to examine the possibility of a good balance between the preservation of historical buildings and the construction of local childcare facilities. To that end, two case studies of nursery schools re-using vernacular dwellings in the North Kanto region are examined. In these conversion projects of old folk houses, the inner earthen-floored area (open ceiling space) shows a great potential to be used as a large play room or hall for children, but tatami rooms need more careful considerations in terms of both preservation and utilization.

Keyword: registered tangible cultural property, care facility, preservation and renovation, old folk house, kyomachiya, adaptive reuse

登録有形文化財、介護施設、保存と再生、古民家、京町家、建物転用

序. 研究の目的・方法

近年、空き家・空きビルなどのストックを地域の資源として捉え、有効に活用することが盛んに議論されている。こうした既存建物の福祉用途への転用を、筆者らは福祉転用と呼んで、その効果や技術的課題、制度づくりへの道筋等を検討している。福祉転用では、施設建物を新築するよりも初期投資コストを削減しやすく、また整備期間を短縮しやすいこと、利用圏域となるエリアごとの年齢別人口構造の変化に伴う介護ニーズの増減に対応しやすいことなどの特徴がある。こうした、経済性や運営面でのメリットに加えて、特に民家による福祉転用は地域になじみのある建物を利活用することによって利用者にとっての心理的ななじみややすさや生活の雰囲気の出しやすさなどの利点がある。さらに、文化的価値のある歴史的建造物（古民家）を利用する場合においては、地域にとっても建物・景観と連動した地域文化の継承がで

きること、歴史的建造物を“使いながら保存”することで地域での文化財保存意識の向上にもつながること、事業所として古民家を使うことで古民家が維持コストを「消費する側」ではなく価値を生む「生産側」として貢献できることなど、大いに注目すべき点がある。

この問題意識の下、本研究は地域の文化資源および歴史的建造物が、地域施設の計画と運営にあたりどのような貢献ができるのかを検討する。このことは、国土開発や都市計画の進展、生活様式の変化等により、多種多様かつ大量の近代建築を継承していく地域資源活用と、地域施設の多様な発展のあり方を検討する二重の学術的意義を有すると考える。

上記の課題に取り組むにあたり、今回は伝統的な民家を高齢者施設として活用している事例を二例選定し、現地調査（建造物調査、史料調査、施設への聞き取り）を実施した。

* 東京電機大学未来科学研究科
** 東京電機大学未来科学部建築学科
*** 東京電機大学未来科学部建築学科

建築学専攻
准教授・博士(工学)
准教授・博士(工学)

Grad. Stud., Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.
Assoc.Prof., Dept. of Architecture, School of STFL, Tokyo Denki Univ., Dr. Eng.
Assoc.Prof., Dept. of Architecture, School of STFL, Tokyo Denki Univ., Dr. Eng.

1. 歴史的建造物と介護施設

歴史的建造物を転用し地域施設として活用している事例はさまざまにある。そのなかで、今回は伝統的民家を福祉施設へ転用した二例を取り上げる。東京都西東京市にある「にわとくら」（櫻井の家）は住宅街にあり、江戸時代より地主一族の本宅であった。地域の歴史と文化の象徴的存在でもあり、地域住民からも民家の保存を望む声があった。民家のみならず屋敷林全体が保存されるためには、多くの人を巻き込み、そのネットワークの中での積極的な活用が不可欠である。ここでは、地域資源としての認知が進み、保存意識が高まるなか、主屋がデイサービス施設へと転用、蔵と前庭をレンタルスペース・イベントスペースとして活用されている。

また、京都市下京区にある「松原のぞみの郷」は、大通りから少し奥に入った街路に面する昔ながらの京町家である。明治初期頃の創建とされ、転用される以前は漢方薬や呉服等を生業にしたそうだが、所有者が亡くなった際に空き家になってしまった。現行の福祉施設への転用は、相続者の思惑と地域住民からの声の空き家の活用という点で一致したことはじまる。

両施設には共通して、空き家、取り壊しを良しとしない周辺地域の声があった。そうした声を受け、「にわとくら」では設計者とカフェ経営者、「松原のぞみの郷」では高齢者施設を運営している会社が保存・活用に乗り出した。施

設を利用する方々の声を聞いても、馴染みの和風空間が気分的に落ち着くという。古民家が醸し出す風情が高齢者にとっては昔ながらの生活空間の延長となるがゆえ、歴史的建造物が介護施設に貢献できるポイントになっている。

2. にわとくら（櫻井の家）

当施設は東京都西東京市にある櫻井家を大々的に改修したものである。空き家によくあるように、住宅の相続を機に住み手がなくなった。ただ、相続者が建物に愛着を持っていたため、保存の可能性を考えたという。同時に、地域住民にとっても、広い敷地が周辺地域に残された貴重な緑を有し、地域の歴史文化の象徴的存在でもあることから、保存すべきという考えもあった。

そこで、現「にわとくら」主催者がコーディネーター役となり、建物や屋敷林を含む場所が残るために、多くの人を巻き込み、そのネットワークの中での積極的な活用が不可欠であると考えた。結果、蔵と前庭をレンタルスペース、イベントスペースとして活用するに至った。

2-1. 現施設における櫻井家住宅の活用状況

主屋については、かつての土間空間に床を張り、屋内全体をデイスペースとした。また、天井を取り払い、のぼり梁が見えるようになっており、空間を広く感じさせるだけでなく、昔ながらの民家の風情を強く感じさせる。座敷空間は現段階ではうまく活用できていないとは言えない。お祭りなど催事などに使われるものが無造作に置かれており、

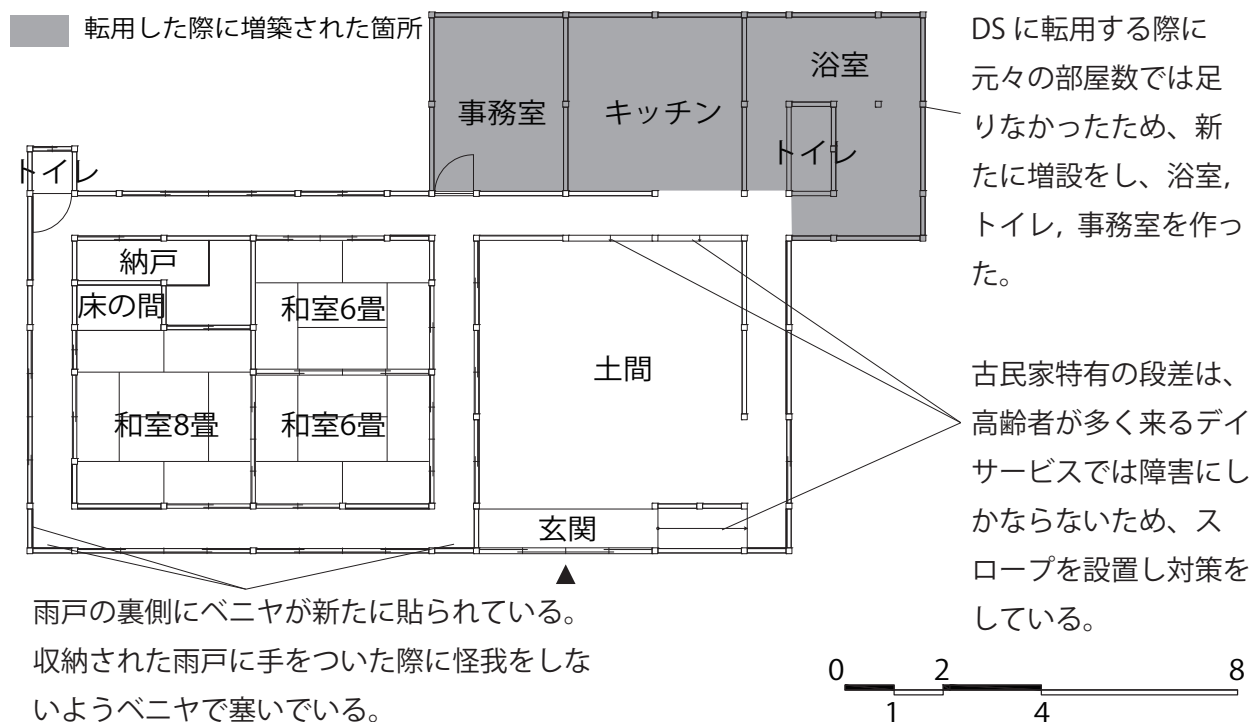


図1 にわとくら主屋平面図（現状）

いわば物置に近い状態となっている。

アプローチの石畳から床、すなわち、座敷の高さには段差が生じるため、屋内デイスペースに上がれるように迂回のスロープが新設されている。キッチンスペース、便所等の水回りも合わせて現代的に改修されている。壁面にはベニヤ板が貼られることで、本来の真壁の凸凹をなくしている。雨戸の収納場所が室内から直接見えないようにする意図があると考えられる。

蔵の活用については、近隣でカフェを営業している現主催者に声がかかり、石造りと土間の雰囲気そのままに残しつつ、入口側全面に、出入りの段差解消を兼ねた幅 60 cm程度の上がりを巡らしている。ここから続く2階への階段と2階の床が改修箇所である。2階には図書スペースがつけられ、マッサージサロンや映画鑑賞・トークイベントなど薄暗さを活かしたレンタルスペースとして活用されている。1階は土間空間を活かしたワークショップスペースである。

2-2. 周辺地域との関わりや連携

敷地内にある蔵、前庭では毎日のようにイベントが行われており、デイサービス利用者との交流も自然に誘発される。敷地入口にある冠木門の脇には、案内板が設置されており、通りかかる人に対しても各種イベントの告知がなされている。WEBが積極的に使われていることも特徴的で、主催者のSNSによる情報発信を契機にイベントに参加する者も多い。誰もが気軽に立ち寄れる場所となることをめざし、周辺地域に住む親子連れ、地方から情報を聞きつけてきた親子連れ、学生などにも利用されていた。

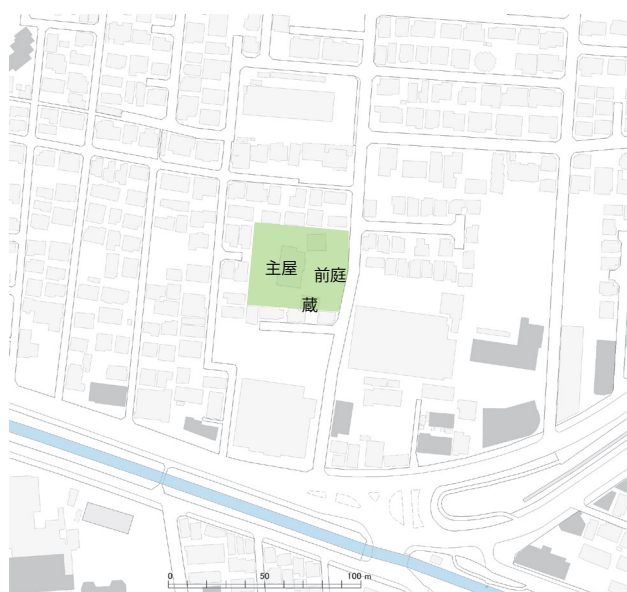


図2 にわとくら周辺図



図3 にわとくら (旧櫻井家主屋)



図4 にわとくら (蔵)



図5 にわとくら (入口)



図6 にわとくらでのイベント風景

3. 松原のぞみの郷

当施設は京都市街地にある京町家の改修例である。町家が空き家になった後も、相続者が建物の取り壊しを望まなかったため、地域住民が「松原のぞみの郷」を運営している会社のオーナーへ福祉施設としての活用を打診し、小規模多機能型居宅介護施設へと転用した。建物が空き家状態で存続することは地域住民にとって治安面で問題があったからである。さまざまな検討の結果、京町家の所有者の大半が高齢者とのことなので、高齢者にあった建物を考えた結果、高齢者施設への転用が浮上した。

3-1. 現施設における活用状況

改修に際しては、建物の外観や間取りは京町家の雰囲気のできるだけ残して使ってほしいというのが所有者の意向であった。昔ながらの雰囲気を壊さないように配慮しつつ、とりわけ利用者にとって使いづらいと思われる水回りについて軽微な改修を行ったほか、新たにトイレも増設した。しかし、現在のトイレは健常者用のトイレに手すりを付けただけなので車いすでは使いにくいという声もある。

また、敷地奥には蔵が二棟あり、主屋近くの蔵は所有者の意向で手つかずのまま保存されている。もう一つは、内部を大幅に改修し、会議室やイベントスペースなど地域に貸し出すスペースとされている。

施設の利用者は十人十色だが、運営側が利用者にもストレスを与えず、なるべくそれまでの日常生活に近い環境づく

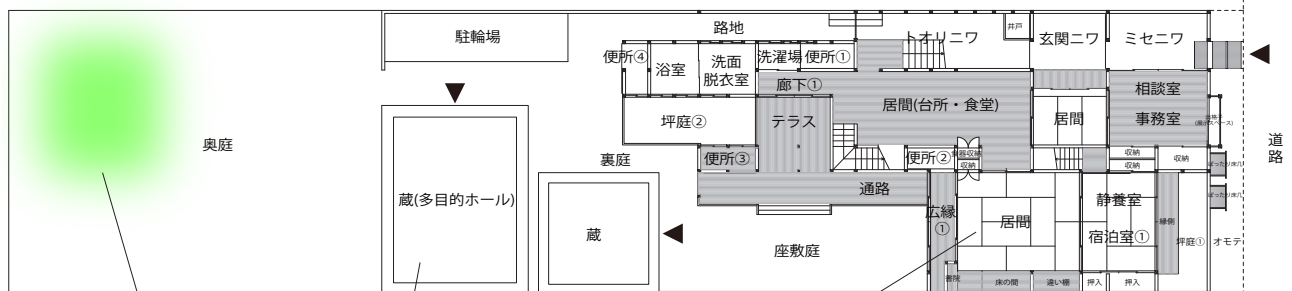
りを心掛けているため、「松原のぞみの郷」へ来る大半の人に好評を得ている。

3-2. 周囲地域との関わりや連携

施設外観はほとんど変更を加えていないため、近所からこの建物を何をやっているかわからないと言われたことがある。敷地奥の蔵でも催しがある、本来であれば、表に催しスペースがあるべきだった。また、表にフリースペースを作り、近隣の保育園児や地域の子供たちを招いて、交流の場を設けたかったが、京町家の特性上、外観の変更はなかなか難しい。送迎の回数も多いため、地域に開かれるような建物になるためには、さらなる検討が必要になる。



図8 松原のぞみの郷周辺図



奥庭が全く活用されていなかったため、地域住民が畑を作ってくれた。

内装を一新した蔵。

地域の人に貸しているが、開業したばかりの時は全く利用者がいない状態だった。このようなスペースが敷地奥に配置されていることが課題。

車いすの乗り入れを前提にしたため、畳がすぐに傷んでしまった。その対策として、ビニール製の畳に変えたがそれもすぐに傷んでしまうという。

当初予定していた休憩室ではなく、今では宿泊室として活用されている。

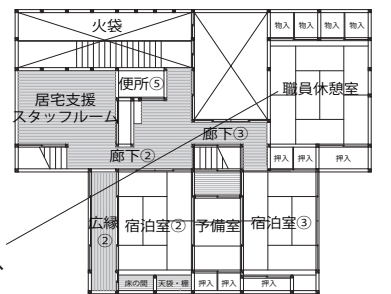


図7 松原のぞみの郷平面図（現状）



図9 松原のぞみの郷 外観写真

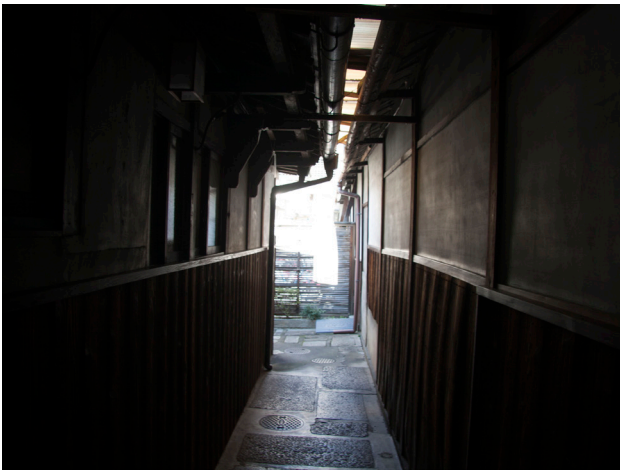


図10 通り土間



図11 宿泊室



図12 松原のぞみの郷 看板

今のところ、地域との関係作りのために、職員による積極的な声掛けが行われている。建物内でバザーを開催し、できるだけ建物内に人を入れる工夫がなされている。こうした継続的な努力のおかげで、地域住民を少しずつ敷地内に取り込み、敷地奥にある庭が菜園になるなど、地域から愛される施設になっている。

4. 転用空間の考察

昨今、高齢者施設を閉ざされた建物ではなく、多くの人を地域から招き入れられるような場にしたいという意識が見られるようになった。しかし、施設が地域に溶け込むことはそう簡単ではない。今回の事例はいずれも、所有者のみならず地域住民が古民家を保存するためにどうすればいいかと考えた結果としての福祉転用であった。そのような背景がある場合は、「使うことが保存につながる」、「多くの人を使うことによって場所の価値を共有でき、保存につながる」ことが意識されている。とはいえ、福祉用途で使われることにより、歴史的建造物にどれほど新たな価値が加わるかについては、明瞭に意識されるところまではしていない。

保育施設への転用例には、登録有形文化財のような古民家の活用で、新築施設では得難い地域交流の場を再構築したものがあある。高齢者施設である本事例では、「松原のぞみの郷」は、敷地内に建つ建物をほぼ全て保存するという条件があったため、大規模な改修を施す余地はなかった。また、敷地奥にある蔵をイベントスペースとして活用するにしても、配置の関係で、地域交流の求心力とまではなっていない。そのため、施設は依然として閉ざされた空間のままとなってしまう、運営者側もその問題を解決するために試行錯誤しているのが現状だ。一方、「にわとくら」は、「松原のぞみの郷」と同様、主屋に大規模な改修は施していない。しかし、ゆとりある屋敷型の敷地では、前庭および蔵を利用した各種催しにおいて、容易に地域とのつながりを持つことができる。

古民家を用いた地域交流の場の再構築は、町家、屋敷、それぞれ従前の建物配置によって有利・不利があることがわかった。しかしながら、いずれの歴史的建造物の転用においても、古民家を持つ昔ながらの風情や生活空間が保持されることで、自宅と新施設の間に生じがちな空間のギャップは少なからず埋められる。転用前の建物が地域住民に愛されていれば、なおさら転用施設を地域に溶け込

せる点では有利とすることができる。

5. 総括

計画的観点から見れば、古民家を用いた地域交流の場の再構築は、それぞれ従前の建物の特徴や配置によって有利・不利があるが、いずれの歴史的建造物の転用においても、古民家を持つ昔ながらの風情や生活空間が保持されることで、自宅と新施設の間に生じがちな空間のギャップは少なからず埋められる。転用前の建物が地域住民にとって貴重な地域資源なら、転用施設を地域に溶け込ませる点では有利とすることができる。

次に、動態保存という観点から見れば、移築や現状維持など保存だけに固執していた時流からすると、建物維持のための資金が厳しかったり、相続者がいなくなり空き家へとなってしまったり、多様な問題が生じていましたが、保存から意識を逸らし周辺地域の社会的ニーズに応えた保育施設、高齢者施設へと転用することで補助金を得ることができ、改修へのハードルが低くなることがわかった。そのため、改修することが容易になると言える。また、昔ながらの生活・空間に福祉転用という保存とは違う意識が新たに入ってきたことで動態保存が成立しているかなり稀有な試みでした。なので、動態保存にとって、福祉転用はとても有効な手段とすることができる。

今回の調査を通じ、民家も柔軟な利活用・転用により社寺建築のように長期にわたって使われ続け、地域の重要な拠点になる可能性の一端を示すことができた。数自体はまだまだ少ないが、既存の建築財産をゆるやかに継承し活用していける方策として貴重な情報源であり、今後、さらなる類例との突き合わせにより本研究を深化させていきたいと考える。

この研究は、科学研究費補助金（基盤研究B）「地域資源の利活用マネジメントにむけた福祉転用計画システムの構築」（代表：森一彦）の一環として行われた。