

佐久穂の
空き家研究

信州大学経済学部 武者ゼミ
長野県建築士会



佐久穂の
空き家
研究

信州大学経済学部
武者ゼミ
長野県建築士会



佐久穂の 空き家研究

はじめに

空き家問題は、今や都市や田舎を問わず、全国共通の社会問題となつています。そのため、全国津々浦々の自治体が重点課題として空き家の解消や利活用に取り組んでいます。うまくいっている事例はきわめて限られているのではないのでしょうか。空き家問題の解決はそれほど困難な課題ですが、意外にも解決すべき問題は明白です。ひとつは、利活用可能な空き家の「仕入れ」という供給面の問題であり、もうひとつは「仲介のあり方」という主に需要面の問題です。そして、この「仕入れ」と「仲介」をめぐる認識不足が、全国各地の空き家問題の解決を難しくしているように思われます。

空き家の流通をめぐる需要と供給を比較した場合、現状では供給がまったく追いついていません。空き家がこれほど増えているにも

関わらず、物件化しない理由のひとつは、地域社会からの「クレジット」があり、所有者が空き家を安心して託すことができる主体の不在です。空き家と移住者のマッチングを外部の人材に頼るケースも散見されますが、クレジットは一朝一夕には得られないため、仕入れ能力にも限界があります。往々にして行政がその受け皿となりますが、行政はクレジットがあっても空き家を積極的に仕入れる主体ではありません。

一方、需要サイドに目を向けると、私がこれまでの調査で接してきた移住希望者は、一般の流通物件のように、家賃や間取り、駅からの距離などを検索条件として入居する物件を絞り込むようなパターンはそれほど多くない印象です。それよりも、その物件がある場所のまちなみや周辺の自然環境、地域社会など、その場所で継承されてきた文脈やライフスタイルに共感し、そこに暮らす自らの将来像を思い描いて物件を決めるパターンが大部分ではないかと思われまふ。そこで必要とされる作業は、単なる人と不動産の仲介で

はなく、いわば「人と地域の仲介」です。各地で運用されている空き家バンクの成約件数が伸び悩んでいる背景には、このような理由がありそうです。

以上のような空き家流通の供給面と需要面の問題を解決するひとつの方法は、地域社会からのクレジットがある存在が空き家を仕入れて、移住者と地域社会を仲介する仕組みの構築です。そこで力ギとなるのは、地域の地理的、歴史的な文脈を継承することの意味を、所有者に説いて空き家を仕入れ、移住者にもそれを理解してもらった上で仲介することではないのでしょうか。各集落の地理と歴史の分析からはじまる本研究も、この文脈を可視化するために作成されたものです。

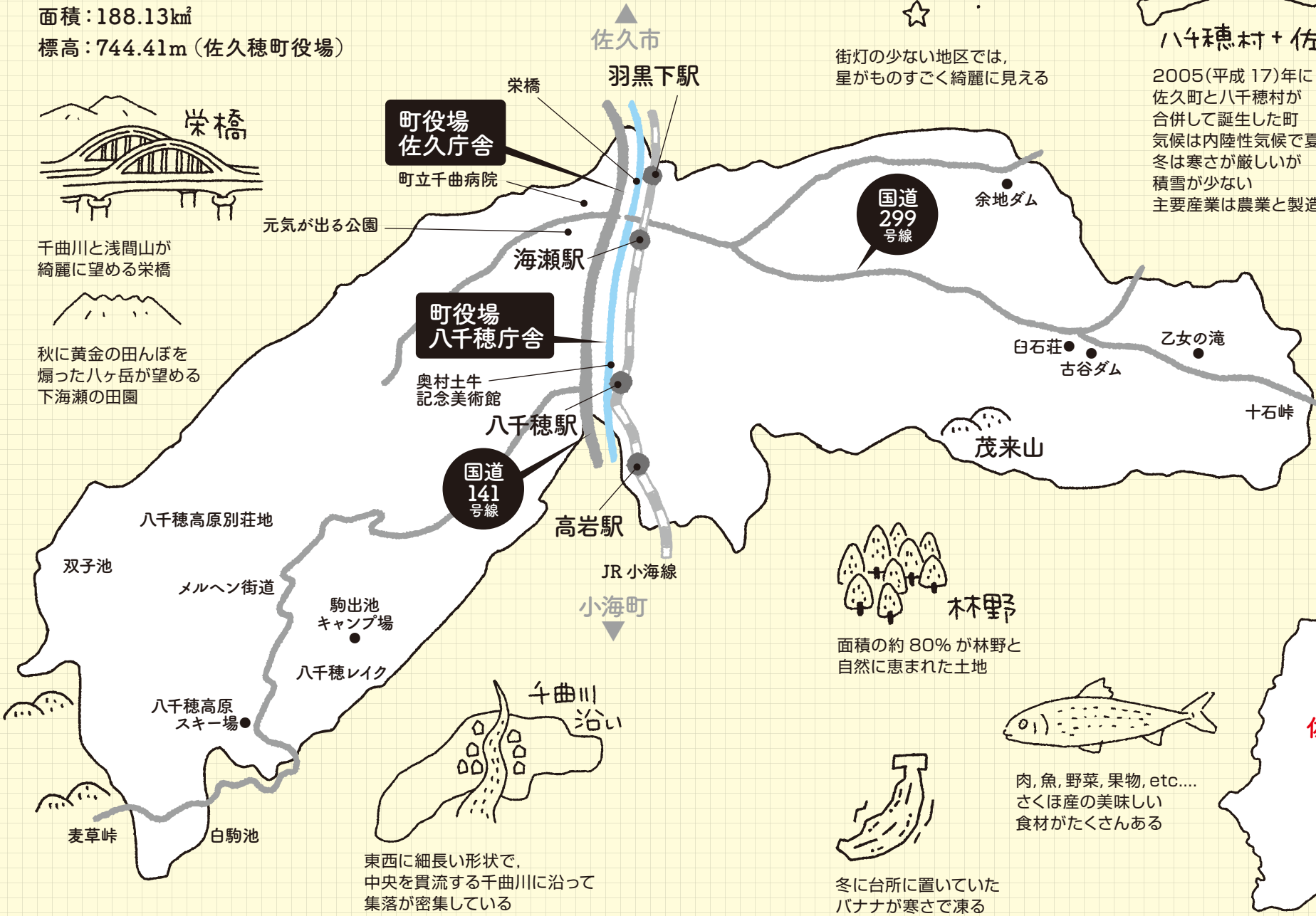
経済成長の時代には、全国各地に「〇〇銀座」ができたように、誰もが東京のような大都市を模倣して成長の果実を得るような「勝ち馬に乗る」戦略が有効でした。しかし、人口減少時代に突入して全体のパイが縮小している現在、先進事例をみんなが参照すること

1. 佐久穂の空き家問題	3
佐久穂町の概要 空き家問題のいま 調査集落 調査の方法と概要	
2-1. 東町・羽黒下集落	11
集落の地理・歴史 空き家調査の結果 空き家の活用事例 新駒書店・近谷さん	
2-2. 高野町集落	17
集落の地理・歴史 空き家調査の結果 空き家の活用事例 パン工房エビローク・小林さん	
2-3. 団地(三本木・宮前・千ヶ日向)	23
集落の地理・歴史 空き家調査の結果 空き家の活用事例 よりあい亭・星野さん	
2-4. 崎田・花岡集落	29
集落の地理・歴史 空き家調査の結果 空き家の活用事例 インテリアデザイナー・若松さん	
3. 空き家の未来を考える	35
空き家活用イメージファイル クロストーク「佐久穂の空き家問題を斬る」	



人口：10604人（2021年12月31日現在）
 世帯：4292世帯（2021年12月31日現在）
 面積：188.13km²
 標高：744.41m（佐久穂町役場）

1 佐久穂町の概要



街灯の少ない地区では、
星がものすごく綺麗に見える

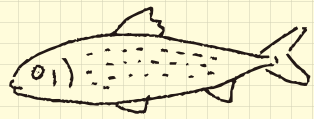
八千穂村+佐久穂
 2005(平成17)年に
 佐久穂と八千穂村が
 合併して誕生した町
 気候は内陸性気候で夏は涼涼、
 冬は寒さが厳しいが
 積雪が少ない
 主要産業は農業と製造業



千曲川と浅間山が
綺麗に望める栄橋

秋に黄金の田んぼを
煽った八ヶ岳が望める
下海瀬の田園

木ノ里野
 面積の約80%が林野と
自然に恵まれた土地



肉、魚、野菜、果物、etc....
 さくほ産の美味しい
 食材がたくさんある

冬に台所に置いていた
バナナが寒さで凍る



東西に細長い形状で、
中央を貫流する千曲川に沿って
集落が密集している

全国の空き家数及び空き家率は、高齢化率との相関が高く、過疎化の進む地域で特に高くなっている。近年「移住・定住・二拠点居住」先として注目を集めている佐久穂町だが、市場に流通していない空き家が多く、未活用状態になっている。

全国の空き家問題

近年、人口の減少や高齢化にもなつて、日本全体、特に中山間地域において空き家の増加が顕著になつてきている。総務省によると、空き家とは「建築物又はこれに付属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義されている。長期間にわたつて居住または使用が行われていない場合には空き家と判断されるため、別の地域の居住者が定期的に空気の入れ替えをしたり、状況確認をしたりする場合は、一般に

空き家に該当する。「住宅・土地統計調査」によれば、2018年の全国の空き家数は846万戸、空き家率は13.6%と過去最高を記録し、増加の一途を辿っている。一方で、長野県の空き家数は2003年から2018年までの間で約1.3倍増加し、現在では県内の住宅の19.6%を占めている。全国と比較して長野県の空き家率が大幅に高いのは、軽井沢を中心とした別荘などの二次的住宅が含まれているからである。二次的住宅を除いた全国の空き家数及び空き家率は、それぞれ808万戸、12.9%で、長野県内はそれぞれ15万戸、14.8%となっている。

1990年代の終わり頃から、人

口と世帯の減少が始まつた地方で先行して空き家率の上昇が加速した。地方の中でも条件の悪い地域から空き家率が高まり、近年では都市部の郊外、都心部の木造住宅密集地域などでも空き家率が高まつている。「住宅・土地統計調査」では、空き家を「売却用」、「賃貸用」、「二次的住宅」、「その他」の4つに分類しているが、このうち、空き家になつたまま放置されている「その他」の空き家がとくに問題となつている。所有者が高齢となつて高齢者向け施設・住居に転居したり、親の死亡後そのままにしたりしておくケースなどがこれに当たる。維持管理を適切に行なっていればよいが、放置期間が長くと倒壊や不審者侵入、放

火、不法投棄の危険性が増加し、防災、衛生、景観等の面で人々の生活環境に影響を及ぼす。「その他」の空き家率は、高齢化率との相関が高く、過疎化の進む地域で特に高くなつている。こうした地域では、増え続ける空き家と後継者不足により、集落の維持管理すら困難になりつつある。行政も空き家の実態把握を試みているが、全数調査は難しく、都市部から地方へ移住を希望していても、住居がないために移住を諦めるケースも発生している。こうした社会問題を背景に、2015年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、空き家問題の解決が行政課題としても認識されるようになった。

佐久穂町の空き家問題

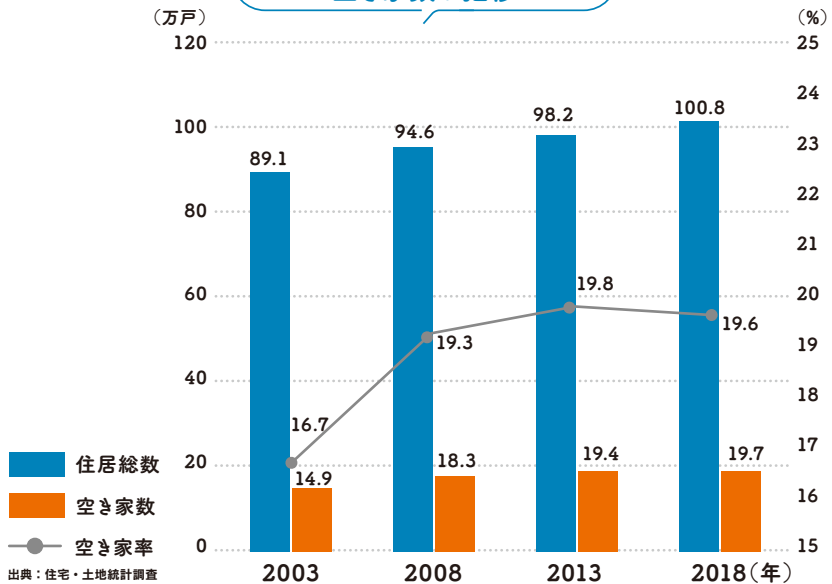
佐久穂町は近年「移住・定住・二拠点居住」先として注目を集めている。背景のひとつは、首都圏からのアクセスの向上がある。上信越道から伸びる中部横断自動車道の佐久穂ICと八千穂ICの二箇所のインターチェンジが開設され、自動車移動の利便性が向上した。これによつて、首都圏へは車で約2時間半、佐久平駅から新幹線を利用すれば約2時間でアクセスが可能である。

2019年4月には、私立の大日向小学校が開校した。ドイツ発祥のイェナプラン教育を日本で初めて導入しているため、それに注目した親が子どもの教育のために佐久穂町に移住する「教育移住」の動きが広がっている。現に、大日向小学校に通う子ども約7割が県外からの移住者である。

しかし、移住といつても簡単に佐久穂町に住まいを移すことができない現状がある。住むための物件がないのである。まちを歩いていると人気を感じられない住宅が多くみられるが、市場に流通していない物件がほとんどで、未活用の空き家となつている。所有者の高齢化により

片付けができずそのまま放置されていたり、子や孫への相続を考えて手放せなかつたりするなどの理由がある。移住者のなかには、子どもの入学時には、一旦佐久穂町の隣にある佐久市に住まいを移し、生活していくなかで人づてに佐久穂町に住居を見つけるような「2段階移住」も少なくない。このような、需要と供給のマッチングがうまくいっていない現状が佐久穂町では発生している。次ページからは、佐久穂町内の4つの集落に着目して、空き家の問題を考えてみたい。まずは実際に集落を歩き、空き家の実数や構造を自視で把握するとともに、その集落の人口推移をデータから分析し、集落ならではの空き家の課題と可能性を学生の視点で考察していく。また、各集落で空き家を利活用した事例をピックアップし、インタビュー調査からその実態に迫る。さらに、長野県建築士会と連携して、現在ある特徴的な空き家の活用イメージについて立体図面に描き起こし、その活用方法を模索した。最後に佐久穂町の空き家の利活用の可能性について、佐久穂町のまちづくりに関わつてきた3名の対談を掲載する。本研究を通して、現状・課題・未来という流れで中山間地域である佐久穂町の空き家問題解決の糸口を探ってみよう。

長野県の総住宅数と空き家数の推移



3 調査集落

特徴の異なる4つの集落を
選出し調査した。

東町・羽黒下集落

P.11

東町商店街沿いに集落を形成する東町と、商店街から羽黒下駅まで伸びる道沿いに集落が広がる羽黒下。東町商店街は、生活のための商店街の性格と、発展の過程で花街が隆盛したため歓楽街としての性格も持ち合わせていた。羽黒下集落で特徴的なのは、1915（大正4）年に羽黒下駅まで開通した佐久鉄道（現在のJR小海線）によって、与志本合資会社が駅前に拠点を構え、山林から切り出した木材を、鉄道を使って輸送していたことである。これによって、駅周辺が大きく発展し、仕事終わりの労働者が東町商店街を利用するようになった。商店街としての機能が薄れつつある現在、商店建築が残る空き家の状況やかつて賑わいのあった歴史を残す取り組みなど、最近の動きも併せて紐解いていく。



東町商店街



崎田・花岡集落

P.23

崎田・花岡集落は、中山間地域に典型的な農村集落である。佐久穂町は千曲川の両岸に河岸段丘が発達しており、崎田や花岡などの集落はその上段に立地している。そのため、古くから山から引いた用水を用いて農業が営まれ、農地の中に独立して集落が広がっている。代々この地で暮らしを営む住民が多く、農業を背景とした地域社会の結びつきが強いが故に、定期的に空き家を手入れする傾向がある。「管理空き家」というキーワードを用いて今後のあり方を模索する。

崎田集落



高野町集落

P.17

高野町は、武州街道と佐久甲州街道の合流地点にある集落である。江戸時代にあたる17世紀後半の約50年間、高野町を含む佐久地域は甲斐国に拠点を置く徳川綱重の支配下となり、佐久南部の領地を治めるための陣屋が高野町に置かれた。佐久甲州街道の宿場町として繁栄し、人の往来だけでなく物資の輸送も盛んで、定期市（六斎市）やせり駒市も開催された。車社会となった今、宿場町時代から残された敷地の形状によって建物の活用が妨げられている可能性がある。宿場町の面影が薄れつつあるなかで、現代に合った活用方法を探りたい。



高野町集落

団地（三本木・宮前・千ヶ日向）

P.29

1960〜70年代、団塊世代が家庭を持つようになり、さらに核家族志向が強まるなかで、各地で著しい住宅不足が生じた。自家用車の普及によって生活範囲が広がったこともあり、旧佐久町ではニュータウンの造成が進められ、三本木団地が開発されることとなった。宮前団地・千ヶ日向団地は旧八千穂村に位置し、村の若年層が転出してしまうことによる過疎対策として造成が計画された。特定の時期に集中して分譲されたため、住民の世代に偏りがある。継続的な世代交代がないと大量の空き家の発生につながりかねない。人口減少が進むなか、果たして今後団地はどうなっていくのだろうか。

三本木団地



4 調査の方法と概要

集落の地理・歴史

町村誌や郷土資料などの史料にもとづいて、東町・羽黒下集落、高野町集落、団地（三本木・宮前・千ヶ日向）、崎田・花岡集落に関する地理と歴史をまとめた。



空き家調査

各調査集落の空き家の実数・分布・構造を把握するために、現地で目視によって確認した。次の条件のうち、ひとつでも当てはまるものを「空き家疑い」と判別した。

- 1 郵便受けに郵便物が溜まっている。
- 2 電気メーターが動いていない。
- 3 売り物件の看板等が設置されている。
- 4 明らかに人の気配がない。

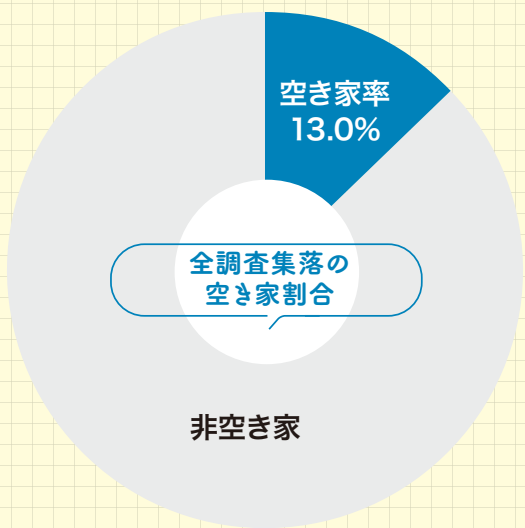
「空き家疑い」と判別した物件については、建物構造（木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・不明）、階数、用途（住居・集合住宅・業務系・不明）を確認した。それらを集計した上で、住宅地図を用いて総物件数を計数し、集落ごとの空き家率を算出した。

人口調査

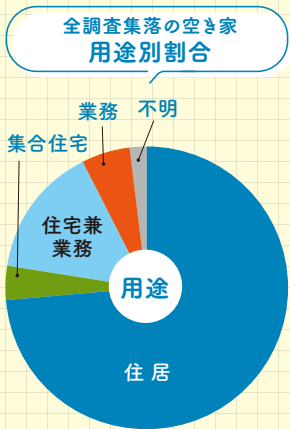
調査集落について、1987年から2021年までの管会単位の男女別人口データおよび世帯データから、各集落の人口と世帯数の推移を確認した。さらに、2016年と2021年の年齢階級別人口データを用いて、コーホート変化率法によって2051年の人口を推計した。

インタビュー調査

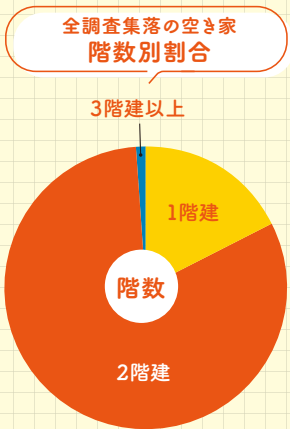
空き家であった物件を活用している店舗経営者・施設責任者、居住者に対して、空き家の使用経緯、具体的な活用方法、物件情報などについてインタビュー調査を実施した。



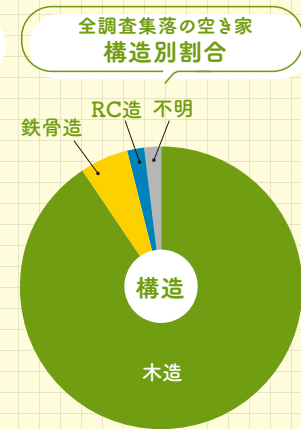
今回の調査対象である東町・羽黒下集落、高野町集落、団地（三本木・宮前・千ヶ日向）、崎田・花岡集落をすべて集計した空き家の割合を右図に示した。5〜6ページで示した、2018年の長野県の別荘などを除いた空き家率（14.8%）と比較すると、今回の調査集落の空き家率は13.0%と低い結果となった。佐久穂町が2016年に実施した、109あるうちの102の自治会から回答を得た空き家調査では、把握できた空き家率は13.4%であり、その結果とほぼ同じ水準であった。



用途
建物用途は集落によって割合にばらつきがあり、商店街である東町は住居だけでなく業務系用途の空き家が多くみられたのに対して、他の集落は大半が住居用途であった。



階数
階数は全体の約2割が平屋で、約8割が2階建てであった。



構造
空き家と判断した建物の構造は、木造が約9割であった。総務省による2018年住宅・土地統計調査では、全国の一戸建て住宅の92.5%は木造であるため、相応な割合である。鉄骨造のものは集合住宅に、RC（鉄骨コンクリート）造は比較的築年数の新しい建物にみられた。

東町・羽黒下

Higashimachi Haguroshita

東町商店街の誕生 地理

東町の通りのことを、地元では「新道（しんどう）」とよぶ。現在の東町商店街のある辺りは、明治の初め頃まではスキの茂る原野で、わずかに水車小屋があるだけの風景だった。明治も中頃になると武州街道が通るようになり、東町商店街でもちらほらと商店が建つようになった。当時は千曲川を挟んだ高野町の方が栄えていたため、川を渡って買うほどではない日用品や生鮮品をそろえた店や飲食店が東町には多かつたようだ。

東町の発展に最も影響を与えたのは鉄道である。鉄道は、横浜などの主要な貿易港へ、当時の主要な輸出品である生糸などの貨物を輸送する手段になっていたが、建設にあたっては各地で土木工事の雇用も生み出した。

1915（大正4）年に羽黒下駅まで開通した佐久鉄道は、南佐久地方に大きな経済効果をもたらした。この頃より、東町は実質的に商店街としての機能を持ちはじめた。駅ができること、林業会社の与志本合資会社が羽黒下駅前に拠点を移し、周辺の山林から切り出された木材は羽黒下駅から鉄道を使って輸送されたため、羽黒下駅の取り扱った貨物は急増した。それに伴い、運送会社や銀行、料理屋、旅館など、関連するサービス業が次々と集積した。

一方、近代化によって都市部を中心に電力需要が急速に増加した。1894（明治27）年に日清戦争がはじまる頃には電力不足が深刻化し、都市部の火力発電所のみでは電力需要をまか

なうことが困難になった。さらに、石炭価格の急騰に直面した各地の電力会社は、水資源のある地方に水力発電所を建設し、都市に送電することを企てた。海瀬、四ツ谷の両発電所が東町

の周辺に建設されたのは、ちょうどその時代である。1919（大正8）年になると、海瀬発電所建設にともなって、多くの建設労働者が東町商店街を利用するようになった。

花街と林業の隆盛 歴史

商店街の主な利用客は、当時あった映画館「栄キネマ」で映画鑑賞を終えた客や、仕事が終わった後に立ち寄る建設労働者や林業労働者などだった。当時は農家の多くが養蚕を営んでいたが、明治中期になると、東町周辺にも「栄製糸工場」をはじめとした小さな製糸工場が興った。これによって東町には購買力業者が流入し、地元の人々が購買力業者から得た代金をそのまま東町商店街に落とし、商店街の発展に一役買ったといわれる。

東町が発展していく過程で特に注目すべきは「花街」が形成されたことである。1872（明治5）

年の芸娼妓解放令の発布により娼妓が禁止されたが、芸妓は許可された。それによって全国的に花街が形成され、鉄道や発電所の建設によって発展を遂げつつあった東町も徐々に花街の性格を強めていった。羽黒下開業後の1915（大正4）年に作られた地図（左ページ）には、甲乃池や花月なども、老舗の料亭がすでに存在していることが確認できる。花街として栄えていた様子は、その9年後の1926（大正5）年1月1日の「信濃佐久新聞」において、海瀬館や甲乃池など計35軒の料亭などで組織された料亭組合の広告が掲載されていることからわかる。

1915（大正4）年に佐久鉄道（現 JR 小海線）が開通。羽黒下駅の元で商店街、花街が形成された。明治期に比べて、大正では花街の関連産業である美容院や呉服屋がいくつも軒を連ねた。

花街の形成



東町に続く羽黒下もまた、林業によって大きく発展した。佐久穂町の林業を担ってきた与志本合資会社（現在の株式会社吉本）は、1882（明治15）年に大日向地区で与志本商店として事業を始めた。佐久鉄道開通によって開業した羽黒下駅の周辺は、鉄道開通以前は建物もない

沼地のような土地だったが、与志本が羽黒下駅に営業本部を構えたことによって、駅の周辺はその後大きく発展した。営業本部の周りには倉庫群が建ち並び、5000坪にも及ぶ貯木場や製材工場なども整備され、木材の集散地となったことで羽黒下駅周辺も賑わった。

商店街の衰退

戦前の東町は、歓楽街としての花街と生活需要のための商店街に分かれていたが、戦争を通じて花街は大きく変化した。戦前には40人以上いたという芸者は、戦後ほとんどいなくなりました。1980年代後半からは、芸能活動やスポーツなどの興行の活動を行うための興行ビザによって外国人のバーやクラブが一時的に進出したが、

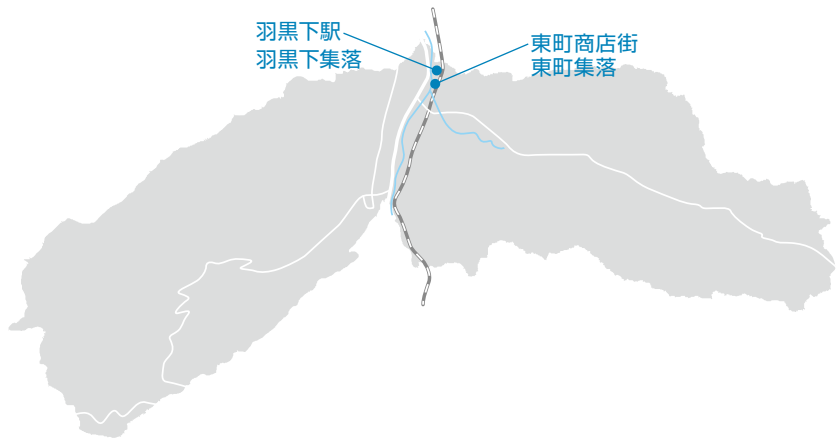
今となっては華やかな歓楽街としての面影はない。それまで地域住民の娯楽の中心であった栄キネマも、テレビの普及などを背景に昭和40年代には廃業し、現在は建物も取り壊され駐車場

の周辺に建設されたのは、ちょうどその時代である。1919（大正8）年になると、海瀬発電所建設にともなって、多くの建設労働者が東町商店街を利用するようになった。

景気後退が顕著になった1990年代、商店街からは客足が遠のき、街に活気が失われた。

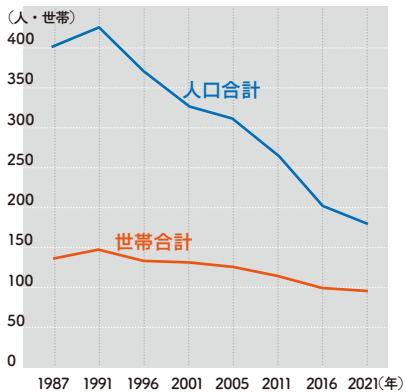
参考文献
佐久町誌刊行会『佐久町史歴史編三』(2009)、佐久町誌刊行会
信州大学経済学部武者せみ・長野県建築士会『信州まかなのスタディーズ』(佐久穂) (2013)、信濃毎日新聞社
146-149頁

現代

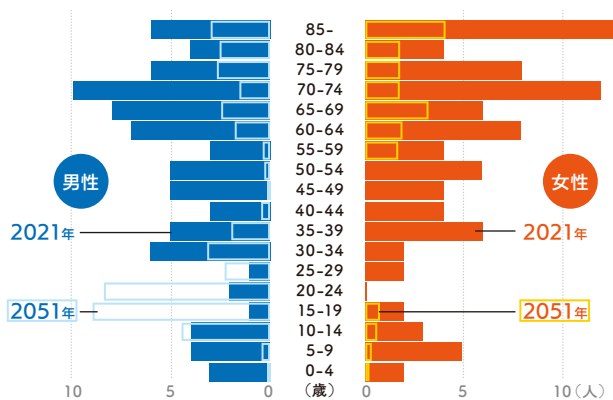


人口と世帯数の推移

東町と羽黒下の人口推移を見ると、1987(昭和62)年から1991(平成3)年にかけては微増しているが、その後は減少に転じている。また、1995(平成7)年に63軒あった商店も2021(令和3)年には21軒に減少している。人口と商店の減少率がほぼ同じであることから、1991(平成3)年の人口のピークとともに商店も減少し始めたと考えられる。東町は住居兼業務用途の建物が多く、これまでは2階が居住スペースとなるケースがほとんどであったが、今後空き店舗を活用していく上で、2階のみの生活スペースが窮屈なこと、併設の駐車場がないことを考慮すると、店舗のみを東町に設け、住居は別地区に構えるパターンも多くなると予測される。



東町・羽黒下集落の人口と世帯数の推移



2021年と2051年(推計値)の東町における人口構成

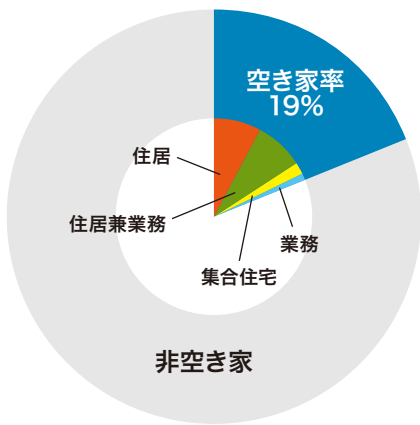
今後は移住者の増加に伴い、この集落の歴史的・文化的背景に魅力を感じ、すでに同集落内で開業している先行事例に後押しされるかたちで、出店・開業を目指すパターンが増えていくであろう。空き家需要が高まる一方で、多くの物件が物置として使われず使用できる状況にないため、入居可能なストックの供給不足が想定される。空き家所有者側からの視点では、見ず知らずの移住者に所有する空き家を貸すのはハードルが高い。その背景には、代々受け継がれてきた家を手放したくないという感情的な理由もあると考えられる。一方で、需要側も金銭面、時間面のコストを考慮すると、所有者と交渉してまで空き家を活用したいと考える人は少ない。こういった需要と供給のミスマッチを軽減するためには、貸す側と借りる側の双方の事情を把握している第三者を仲介することで、両者のマッチングが上手くいくのではないだろうか。

リノベーションによって移住者が新規開業した「新駒書店」(15ページ参照)の物件所有者は、2020年に物件を相続したが、居住地が別地区にあるため、本物件を賃貸として活用することに決めた。相続税の支払いや、残置物の撤去、ご先祖の永代供養をおこなったのち、町の『空き家バンク制度』を利用し、不動産会社を通して賃貸契約を交わしたが、そのプロセスには想像以上に苦労があったという。今後さらに遊休不動産の好循環を図るために、空き家のマッチングだけでなく、その後の片付けや、改修にいたるまでサポートすることが可能であれば、所有者が空き家を貸しやすく／希望者が空き家を借りやすくなるだろう。

空き家率と用途

東町・羽黒下集落では40の空き家・空き店舗が確認され、東町集落の空き家率が21.7%、羽黒下集落の空き家率が16.7%であった。東町は商店街のメインストリート沿いに空き家が多い。一方で、羽黒下駅前にはアパートや住宅地として利用されているため、空き家は全くないが、駅から離れた羽黒下の北部の通り沿いは半数近くが空き家である。東町は花街に起源を持つ商店街であり、羽黒下は駅前集落であることから、多くの空き物件がいわゆる看板建築や職住一体型の商店建築である。さらに、空き家の多くは物置としての利用がみられた。

住民によると、昭和から平成の変わり目にかけて多くの商店が閉業し、その後も店主の引退や域外への転居によって空き家が増えていったという。東町集落全体、特に花街として栄えた裏町周辺では、大正時代に発展を遂げたために、道路幅が狭く普通車も通れない箇所もある。商店が密集していた影響で間口が狭く、隣接地との距離が近いという歴史的要因に加えて、西に河川、東に線路や傾斜があるという地理的要因から、自由に建て替えることが難しい集落になっている。しかし、この数年で空き店舗をリノベーションした商店やテナントが集落内に複数開店している。これらの物件は以前の店舗の看板や内外装をそのままに近い状態で利用していることから、商店や花街が栄えていた時代の趣ある看板や、隙間なく建つ建物から構成されるまちなみを好んで継承しようとする店主が集まっていると考えられる。



東町・羽黒下集落の空き家率と用途の内訳

人口推計と集落のこれから





新駒書店の建物は、本来は飲食店兼用住宅として建てられた物件である。飲食店の名残として、客席であったフロアや座敷、土間スペースがあり、現在これらは書籍販売エリアになっている。居住空間であった2階にも書籍が並ぶ。大きく手を入れたのは経年劣化した床の張替え工事のみで、間取りの変更はしなかった。それ以外には、家族や友人と内装の塗り替えなどの設えを整えた。什器についても、残されていたものや近所から譲り受けたものに簡単に手を加えて、利活用している。



歴史の積層が感じられる屋根裏部屋。今後は書店の用途に限らずに活用の可能性を模索していく予定である。

data	
築年数	110年
改装完了年月日	2021年6月
改修率	床のみ
業者改修費	80万円
総改修費	100万円
建物用途の遷移	飲食店→飲食店→書店

補充など、書店の業務的な部分を担当する。浩二さんは、コロナ禍以前は二拠点居住だったこともあり、地域との関わりはほとんどなかったという。しかし現在は、地元の知り合いや常連客ができることに喜びを感じている。さらに、海外も含め、いずれ観光客が戻った際には、この建物が担ってきた地域の歴史を伝えることとしていきたいと話す。ローカルとグローバルを目を向けて、双方がうまく同居するような新駒書店をつくらうとしているのである。

東町への出店を前提に物件探しをはじめると、1年前に商店街で飲食店を開業した友人に、現在の新駒書店の物件が空き物件であることを紹介され、不動産管理者に連絡を取り内見した後、すぐに賃貸契約を結んだ。なによりも、この建物をつづけてはダメだという気持ちが芽生え、「大正にできた建物を朽ちさせていく、歴史の証人を葬ってしまうというのは忍びない。これを自分たちでなんとか次の世代にまで繋いでいけ

ることができたら幸せだ。」と浩二さんはいう。新駒書店の屋号も、物件所有者の好意により、町の名店だった以前の「新駒食堂」の名を引き継いでいる。浩二さんは、住宅について、建て替えを繰り返すと環境に負荷がかかるという面でも、町の記憶が残る文化が受け継がれるという面でも、長く活用するべきだと考える。この場所もいずれまた受け継がれていくことを望む浩二さんは、最後にこう語った。「まちなみってやっぱり大切だなと。建物は本当に文化の発信装置になり得るし、その文脈を理解して再活用すると、また豊かな文化が受け継がれる可能性があるのではないだろうか。」



新駒書店 近谷 浩二さん 純子さん 【佐久穂町東町】

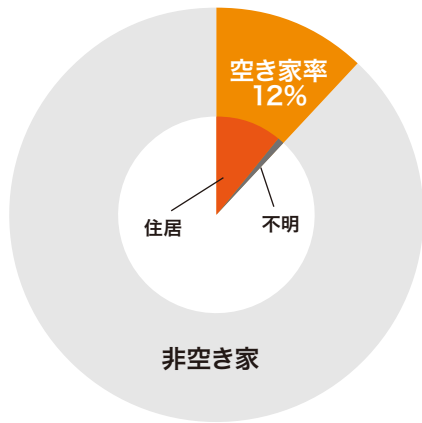
建物は文化の発信装置になり得るのではないだろうか



東町商店街に店を構える新駒書店。大日向小学校の開校がきっかけで佐久穂町へ移住してきた近谷浩二さん・純子さん夫婦が、空き家を活用してこの書店を営んでいる。今回は、開業にいたるまでの経緯や建物に対する思いについて浩二さんにお話を伺った。

書店の業務は夫婦で役割を分担している。浩二さんはイベント出店や取材など対外的な窓口対応を行うと同時に、フリーランスで海外書籍のプロデュースを行っている。海外の本の翻訳出版権を世界中から取り寄せることや、海外の作家と翻訳者をマッチングして日本語版を制作すること、日本の作家や小説家を海外でデビューさせることに、約20年間携わってきた。純子さんが本の仕入れや





高野町集落の空き家率と用途の内訳

高野町の調査集落では、259軒のうちの29軒を空き家と判断し、空き家率は12%という結果となった。国道141号線から離れるにしたがって空き家が増加し、さらに街道から脇道に入った先に住居がある、いわゆる「旗竿敷地」に空き家が多くみられた。高野町の土地利用の特徴としては、街道に接する面から奥行き長い一筆の敷地に、複数の建物が並び町家づくりがみられる。これは宿場町であった時代に、街道沿いに商家の出入り口を構えて、その奥に居住スペースや蔵、作業場を設けていた名残である。その後、一筆だった敷地が分筆されてそれぞれに住居が設けられたが、現在では、奥の方の住居が旗竿敷地として空き家になっていたり、一筆の敷地内の一部の建物が空き家化してたりするという実態が、今回の調査で明らかになった。

車社会となった今、旗竿敷地へのアクセスは、普通車一台がようやく通れるくらいの私道や、徒歩でないと建物にたどり着けないような小道を経由することになり、決して便利であるとはいえない。また、空き家の所有者が土地や建物を売却する際に、このような接道の状況は価格を下げる要因となる。敷地に家を建てる場合、消防車や緊急車両などがスムーズに通れるよう、幅4メートル以上の道路に敷地が2メートル以上接していなければならぬ。

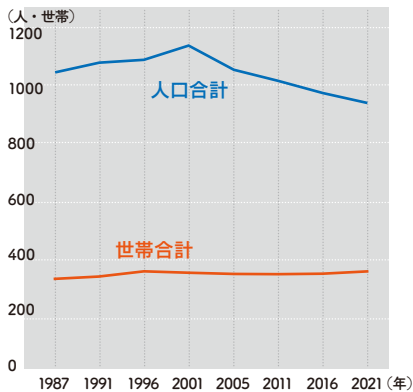
が、建築基準法の施行以前に建てられた家は接道要件を満たしていないこともあり、高野町の空き家の多くもそれにあたり、敷地前の道路幅が4メートル未満の場合は、再建築するためには敷地を後退させる「セットバック」が必要であり、間口（道路に接する長さ）が2メートル未満の場合は、解体すると現在の建築基準法上、再建築は不可能となる。そのため、建物を解体せず売却・賃貸するか、再建築するためには周辺の土地を買って接道要件を満たす必要がある。



空き家率と用途

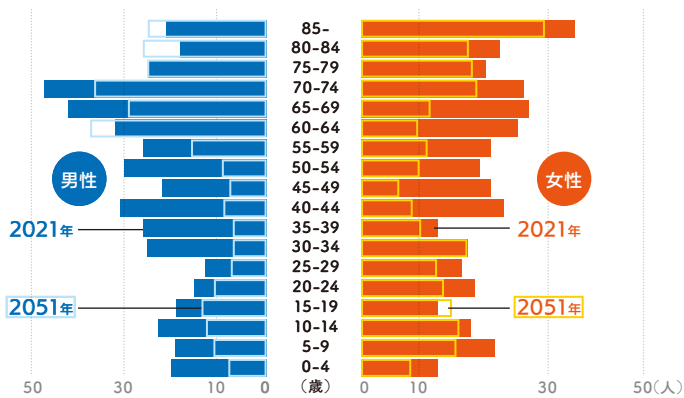
人口と世帯数の推移

高野町の人口推移を見ると、1987（昭和62）年から2001（平成13）年までは増加傾向にあるが、その後は減少に転じている。一方で、世帯数は微増を示しており、世帯あたりの居住者数が減少していると考えられる。一人暮らしの高齢者も増えているのだから、コーホート分析による将来の年齢階級別人口予測からは、2051年まで高野町全体の人口は減少し続け、少子高齢化がさらに進行し、特に子育て世代の20〜40代の人口が著しく減少する可能性がある。子育て世代人口の減少はさらなる少子化を招くため、子育て世代の流出を防いだり、移住を推進したりすることが人口減少の解決策となる。



高野町の人口と世帯数の推移

人口推計と集落のこれから



2021年と2051年(推計値)の高野町における人口構成

20〜40代の子育て世代が著しく減少した場合、建物の改築が進まず、空き家となる物件の老朽化が進行し、活用可能な空き家が減る可能性が考えられる。子育て世代が暮らしやすい環境を創っていくにあたり、モータリゼーションが進む現代の中山間地域では、もはや生活の中で住居と車が一体化しているが、高野町には住居のすぐ近くに車を駐車することが困難な建物が多い。宿場町を継承したまちづくりを進めたい反面、現在は生活の場として成立しているため、歴史の積層を改めて生かしていくことは多少難しく感じられる。一つの視点として高野町を「住むための場所」と考えたときに、このような生活のしづらさを解消するためには都市計画による街路の整備が必要ではないだろうか。佐久穂町の都市計画は制定されてからまだ日が浅く、早い段階で法に則ってセットバックを実施し、道路の幅員を4メートル以上に広げることができれば、今後も建物が住み継がれていく可能性が生まれる。高野町が「住むための場所」として今後も存続していくためには、そうした基盤整備も必要となるだろう。



以前は精肉店として使用されていた。焼肉屋を営むための「小あがり」もあったが、使用されずに綺麗な状態であった。調理場も営業用としては使われていなかったため、卸を中心とした精肉店を営んでいたようである。



入口には赤い暖簾が掛けられている。これは改修前からある和風の庇と調和させて、外観の雰囲気を整えるためのものである。暖簾棒をかける木製部分にはスマイルマークが掘られているが、この物件を建てた大工が手がけた物件に共通して残されているものだという。

data	
築年数	20年
改装完了年月日	2021年8月
業者改修費	1500万円
建物用途の遷移	食肉卸売業者→パン屋

きてからも、子育てや親の介護などの事情があり実現できずにいた。パンが大好きで、各地のパン屋を見に行ったり、食べに行ったりしていたが、個人店も多く、いつか佐久穂町でパン屋を開くことを夢見ていた。60歳になり定年退職を迎えたことをきっかけに、保育園に勤務していた広い人脈を生かして、ここに店を構えることを決心したという。

現在の物件を借りるきっかけは、開店の1年前に合わせる。9時半から12時半までの最も盛況する時間は、アルバイトに手伝わってもらっているが、それ以外は夫婦ですべての業務をこなしている。

現在の物件を借りるきっかけは、開店の1年前のことである。目を付けていた物件が貸し物件から売り物件に変わってしまったため、仲介業者を通さずに物件所有者と直接交渉し、賃貸物件に戻してもらった。2021年4月から賃貸契約を結び、まずは自分でできる片付けや掃除からはじめた。

店舗を借りてパン屋を開業するにあたっては、改装の許可が下りてから、パン屋の開業支援をしている専門業者に依頼して、7月半ばからリノベーションをはじめた。パン屋は専用の

機材や什器を多く使うため、電気設備などを含めた全面的な改装となる。来客スペースとして利用していた空間は綺麗な状態で、再利用することもできたが、もとは精肉店であったことから目指していた雰囲気と異なり、内装の全面改装に踏み切ったという。借入をしてまで改装をするつもりはなかったため、内装の全面改装は予想外の出費となり、外装までは手が回らなかった。オープンの一週間前に改装が完了し、外装は以前の形を残したままであるが、中に入るとレンガ調の壁紙を施したかわいらしい雰囲気のパン屋となっている。

エピソードは、ペーコン「エビ」を看板商品にしている。取材中も来店客が絶えず、地域に愛されているパン屋であることがうかがえた。



パン工房 エピローグ 小林 高行さん 浩美さん 【佐久穂町高野町】

このところ、佐久穂町では店を畳んでしまう入ばかりであったが、2019年に私立の大日向小学校が開校したことにより移住者が増え、近年は東町を中心に店舗が増えている。もともと、小林さん夫婦がパン屋をオープンした理由はそれとは関係なく、60歳という区切りの年齢がきっかけとなった。

浩美さんは、昔からパン屋をやりたいという思いがあったが、30歳のときに東京からUターンで佐久穂町に戻って



店内にならぶ種類豊富なパン

2021年8月8日、高野町にひとつのパン屋がオープンした。パン工房エピローグ。名前は「人生の最終章」という意味を込めて付けられた。小林高行さん・浩美さん夫婦で店を経営しており、今回は浩美さんにお話を伺った。

人生最後の挑戦として
大家さんと交渉して
物件を借り
パン屋を開業しました



団地

三本木
宮前
千ヶ日向

Sanbongi Miyamae Sengahinata

地方版ニュータウンの 三本木団地

1960年代以降、自家用車の普及によって生活の範囲が広がり、それまで居住地と考えられなかったような郊外や山間部にも居住することが可能になった。これに伴って旧佐久町では、人口増加を目的とした「地方版ニュータウン」の造成が進められた。

当時、千曲川沿岸地域の産業発展に伴い、町中央部の地価が上昇していた。地価が上昇すると、町による開発は困難であるという理由から、1972(昭和47)年、町長が発起人となり、公益的、経済的效果を目的とした「佐久町開発公社」が設立された。多くの一般融資をもって事業を推進することを目的とした公社には、佐久町による245万円のほか、町内

法人による出資金を含む合計300万円が集まった。

最初の開発事業となったのが、三本木地籍の宅地造成事業である。阪神甲子園球場の大きさに匹敵するほどの用地約3万2000平方メートルを確保し、工事費約4800万円で作成した。1973(昭和48)年12月、三本木団地の61区画は分譲開始と同時に応募が集まり、数ヶ月経たずして完売した。

実際に三本木団地を歩いてみると、高台に開発された住宅地であり、千曲病院を見下ろす場所に位置している。分譲直後から存在していると思われる住宅も多くあったが、新築や増築の家屋も複数みられた。地区外か

過疎対策としての 宮前団地

旧八千穂村では、昭和30年代後半から大都市圏へ転出する若年層が増加し、村の人口が減少しつつあった。そのための過疎対策として、村では住宅団地の建設を計画し、1966(昭和41)年7月に、宮前地区における総面積18474㎡、敷地面積14739㎡の住宅造成が村議会で議決された。団地名は宮前団地に決定した。

宮前団地は宅地債券関連の土地が20区画、一般分譲地が20区画の計40区画からなる団地である。1区画は約80坪で、分譲単価は平均で1坪約4500円、1区画当たりの単価は約35、38万円であった。また、公共用地として構造改善事業のための用地が約2500㎡、保育所の用地として約800㎡が用意された。1966(昭和41)年9月まで申し込みが受け付けられ、計画区画以上の応募があった場合は抽選により分譲者を決定した。

現在の宮前団地は、千曲川沿



千曲川沿岸に位置する宮前団地

いに広がる閑静な住宅地である。団地造成後から残る古い建物が多く、新しい建物はほとんどみられなかった。空き家に加え、居住としては使われていないが、物置として使われていると思われ、住宅も複数見られた。水資源に恵まれた宮前団地ではマスの養殖も行われているが、一方で河川に近いため、水害が発生する恐れがある。2019年に発生した台風19号は佐久穂町に大きな被害をもたらしたが、幸いなことに、宮前団地は造成後水害による大きな被害は発生していない。

ら夜景の撮影に訪れる人がいるほど景観もよく、四季折々の景色を見渡すことができる。窮屈な印象を与えない区画と好立地により、住み替えのサイクルが止まることなく次の世代へ続いていると考えられる。町有の住宅も3棟あり、そのうち1棟は三本木団地近隣の千曲病院の社宅として使用され、残り1棟は宅老所として運用されている。住民によると、団地が造成される以前の三本木地区には、傾斜のある桑畑が広がり、養蚕業が盛んであったとい。



三本木団地造成前(右)と造成後(左)の航空写真 出典：記念誌編集委員会(1995)

高台にある千ヶ日向団地

千ヶ日向団地の造成は、八千穂村と県企業局との共同施行事業であった。1976(昭和51)年に着工し、年内に完成して分譲予定だったが、その後、追加工事のため公募による抽選会は翌年となった。総工費は2億2000万円、分譲面積は5825坪で、1区画90、100坪の分譲地が64区画あった。団地内には幅員5メートルの舗装道路が敷かれた。

千ヶ日向団地は中部横断自動車道八千穂ICから、メルヘン街道を東側に進むと左手に見える場所に位置する。少し南へ行くと小海町に入り、高台にあるために佐久穂町と小海町の両方を望むことができる。団地の周辺には千ヶ日向総合グラウンドがあり、マレットゴルフ場も併設されている。今でこそ住宅が建ち並んでいるが、『八千穂村誌』に残された写真から、団地造成前は一面に果樹園や畑が広がっていたことがうかがえる。

小海町を望む千ヶ日向団地

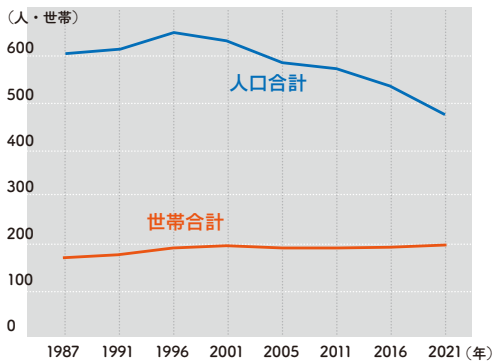


参考文献
記念誌編集委員会『二十周年記念誌(1995)三本木篇』
佐久町誌刊行会『佐久町誌 歴史編三』
佐久町誌刊行会『佐久町誌 歴史編二』
佐久町誌刊行会『佐久町誌 歴史編一』
佐久町役場企画財政課『佐久町長期進行計画書(1984)南佐久郡佐久町』
八千穂村公民館報縮刷版編集委員会『千穂村公民館報縮刷版(1976)』
長野県南佐久郡八千穂村公民館『八千穂村誌 歴史編編集委員会』
八千穂村誌 第四巻 歴史編(2003) 八千穂村誌刊行会



人口と世帯数の推移

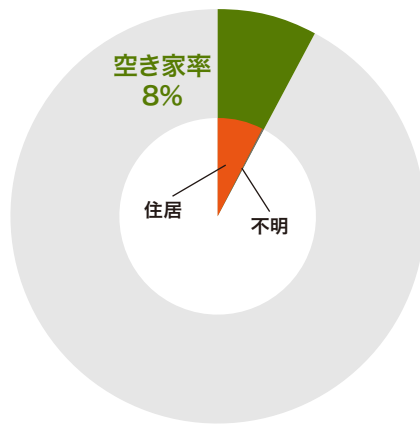
1987(昭和62)年から2021(令和3)年の人口推移をみると、1996(平成8)年をピークにして少しずつ減少している。世帯数はほぼ横ばいとなっていることから、団地内で核家族化や高齢者の一人世帯が増加していることが窺える。コーホート分析の結果から、この先も人口は減少傾向が続くと予測される。人口ピラミッドをみると、2021年と比較して、2051年は65歳以上の人口割合が半数以上になることが予想される。



三本木・宮前・千ヶ日向の人口と世帯数の推移
※宮前・千ヶ日向は1991年のデータが不明のため、1993年のデータを使用。

空き家率と用途

今回の調査した三本木団地、宮前団地、千ヶ日向団地は、いずれも高度成長期以降に造成された団地であるが、三本木団地で67軒中4軒、宮前団地で51軒中9軒、千ヶ日向団地で95軒中5軒の空き家を確認した。空き家と判断した物件の中にも、物置としてのみ利用されているものや、スキーツーンのみ居住しているものも見受けられた。現在空き家となっている物件の多くは、居住者が亡くなったたり、子ども世代が町外へ転出したりしたことで、空き家になったという。その結果、空き家率は三本木で6・0%、宮前で17・6%、千ヶ日向で5・2%となっている。これは、地方の一般的な空き家率と比較すれば低いといえるが、一方で、団地特有の空き家問題もある。

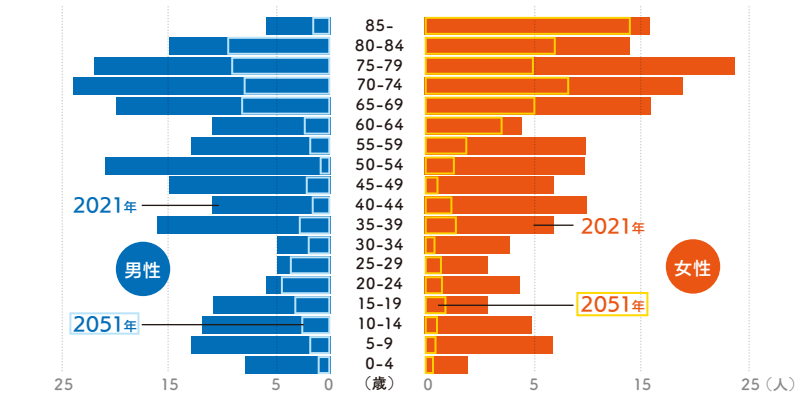


三本木・宮前・千ヶ日向団地の空き家率と用途の内訳

一般に、高度成長期に開発が行われた団地では、当初入居した団塊世代の高齢化や子世帯の転出による人口の減少や高齢化が進展し、空き家の増加がみられる。宅地には、土地が購入され、家が建てられ、老朽化や世代交代によってリフォームが行われるというライフサイクルがあるが、団地の特性上、造成完了後の分譲時に集中的に入居するため、世代交代が行われないうちに大量の空き家発生につながる。子ども世代の進学や就職にともなう転出が多いという話が住民からあったように、佐久穂町の団地でも将来的にライフサイクルが途切れることが懸念される。

人口推計と集落のこれから

団地の造成時期からみて、現在はどの団地も2世代目のサイクルに入っていると考えられる。三本木・宮前・千ヶ日向の3地区を合わせた空き家率は、今回調査した他の集落より低いことから、一定数の世帯で親から子への世代交代が行われているのだろう。もっとも、グラフからみられるように、今後さらなる人口減少と高齢化、世帯減少が進むなかで、このサイクルを維持していけるかどうかは定かではない。阪井(2014)によると、団地の交通・生活利便性が低くても、良好な眺望や環境といった条件を備えていれば、価格が下げ止まったところでセカンドハウスや子育て期間だけの短期間利用といった新しい需要が創出される。その意味では、宮前団地の空き家率の高さは、眺望と災害の危険性が敬遠されているとも考えられるだろう。同じ地域の団地でも、同じ対策をしていては解決につながらない。団地それぞれにあった適切なリノベーションと空き家のマッチングが実施されれば、世代交代のサイクルとは異なる個々の住宅のライフサイクルに応じた住み替えがなされ、団地として継続できる可能性は十分にあるだろう。



2021年と2051年(推計値)の三本木・宮前・千ヶ日向団地における人口構成

参考文献
阪井 優子「大都市圏郊外戸建住宅地における空地等の発生消滅の実態と要因に関する研究」首都圏および近畿圏の郊外戸建住宅地を対象とした研究(2014)都市計画図説 49:3 1035-1040





地域密着型宅老所 よりあい亭 星野 勝江さん【佐久穂町三本木】

間取りを大きく直すことはせず
お金をかけずにできる
工夫を凝らしながら
利用しています

もともとは空き家だったという地域密着型宅老所・よりあい亭。団地にたたずむ平屋の建物で責任者として働く星野勝江さんにお話を伺った。



現在、介護保険で運営されているデイサービスには様々なサービスがある。その中でも地域密着型と呼ばれるよりあい亭は、佐久穂町が主体の事業で、佐久穂町社会福祉協議会が受託しており、佐久穂町民のみが利用できる施設となっている。

6人の職員が働くよりあい亭の一日は、朝の8時に始まる。まずは昨日の出来事や当日の予定を確認し、それから利用者のお迎え、風呂の用意と食事の準備を行う。利用者はよりあい亭に到着すると手洗いとうがいを行的、入浴する人はそのまま脱衣所へ、それ以外の人は共有スペースで入浴の順番を待つ。「家にいるように過ごしていた」というコンセプトを持つよりあい亭では、順番待ちの間も新聞を読む



調理室

ど、それぞれがしたいことをして待つというスタイルをとっている。利用者の入浴が終わり昼食の時間までの間は、ラジコ体操などを行って身体を動かす。昼食後は昼寝をし、その後は再び体操や脳トレ、季節に合わせた作業を行い、16時頃によりあい亭から帰宅する。12月にお話を伺った際には、共有スペースの壁面に利用者 が工作した十二支の絵が飾られていた。

よりあい亭の営業日は月曜日から土曜日まで、定員は11人である。インタビュー当日の利用者は定員の11人だった。現在、三本木団地の住民でよりあい亭の利用者はおらず、佐久病院が運営する「やちほの家」などを利用しているのではないかと星野さんは推測する。狭いコミュニティであるがゆえに、近所の施設を利用

することを控える傾向があるという。

平成18年4月からよりあい亭は運営を開始しており、以前は旧佐久西小学校近辺の施設で運営していた。しかし、高速道路建設に伴う道路拡張のために取り壊しが必要となり、他の場所で新たによりあい亭を建てることになった。そこで、状態がよく、旧よりあい亭の近くで、集落がまとまっているなどの諸条件が揃っていた三本木団地の空き家が、現在のよりあい亭に決まり、改築を経て新たに始動することとなった。施設に残されていた資料によると、平成18年4月1日に事業を開始したよりあい亭は、平成28年4月1日から介護保険制度の改正により、地域密着型事業となった。

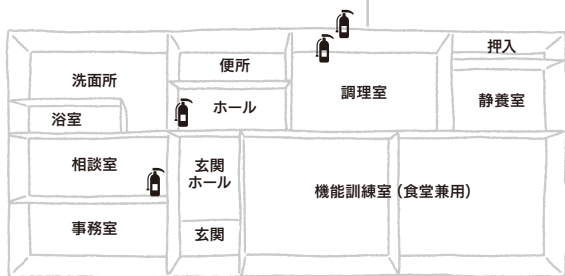
よりあい亭の建物は障子や襖を全て取り払う

と、広い部屋になる「田」の字の間取りになっている。本来は4部屋あるが、戸を取り払うことで1つの広い部屋にできる構造で、これは冠婚葬祭などで多くの来客をもてなす必要があったこの地域の慣習を反映している。よりあい亭の場合、「田」の字の部屋の4部屋のうち、南側の2部屋を残し、利用者が集まる部屋として使用している。奥の1部屋はベッドを置いて静養室としており、もう1部屋は修繕をして、大部屋と対面した調理室として使われている。



改修時に付けられたスロープ

かつて一般的な住宅は、所有者本人の居住のしやすさよりも、来客に対して見栄えが良いように、建具で仕切られた立派な座敷が備えられていた。太い柱が見え、畳敷きで、鴨居の上に欄間があるような造りである。これに対して、現代の住宅は暮らしやすさを重視し、一室の面積も過去と比較すると狭くなっている。時代に合わせた生活様式の変化によって、過去に建てられた空き家の使い勝手が前向きにも後ろ向きにも捉えられる。もし現代に合わせて新たに間取りを定め、廊下を引いて壁をつくとすると、多額の改修費用がかかってしまう。よりあい亭の場合は建具を取り除くことによって広い空間の創出を容易に実現した。



data

築年数 43年
改装完了年月日 2011年11月
建物用途の遷移 住宅→福祉施設

崎田・花岡

Sakida Hanaoka

段丘上の農村集落

地理

崎田や花岡などの集落は、段丘の上に成立した農村集落である。日照時間が長いことや水が豊富であることを背景に、古くから稲作などが営まれてきた。

崎田の集落は千曲川東岸の河岸段丘の上に位置する。集落を含む地域には、縄文・弥生時代の崎田原遺跡・中山遺跡が存在し、現在の集落と位置が重なることから、この時代から人々が生活していることがうかがえる。かつては農業を主業としており、集落の西部に水田、東部には果樹園が広がっていた。集落内部の道は細く曲がりくねり、家が密集している。集落の東南部にある谷筋では、1982(昭和57)年9月の台風18号による記録的な大雨で土石流が発生し、大きな被害があった。

第二次大戦後は農業の経営規模が拡大した。崎田の有志が菊栽培を開始し、昭和30年代には都市部の消費が拡大して栽培農家が増加した。菊の育成には新しい土壌が適しており、減反政策以降は休耕地が多く利用された。昨今は高齢化により生産者が次第に減少しているが、現在でも崎田集落近辺ではビニールハウスによる菊栽培がおこなわれている。

集落には寺院と神社が存在し、古い家や土蔵も多くみられる。天神町の境田の踏切を渡って崎田地区へ上がる坂道は「マルト坂」または「マルトの坂」と呼ばれる。昔からこの坂は、崎田から田畑の耕作やまちへ出かける際に利用された重要な道であった。天神町にある八千穂駅の周辺には黒澤酒造、旧黒澤味噌醤油店、旧黒澤呉服店など、黒澤一族の商家が軒を並べており、この一族はすべて「マルト」の屋号を名乗っていたため、この呼び名となった。

屋敷と土蔵

歴史

かつての崎田では、水の便や方角がよく、風あたりが弱い南東部に屋敷が建てられ、日当たりのよい土地は農地とされた。屋敷の形は東西に長い長方形が多い。これらの屋敷のなかには、母屋の前の空き地である露地、食品・衣服・貴重品を保管する土蔵、門を持つものも存在し、特に土蔵と門は富と格式のシンボルとされていた。一方、近年宅地化されたエリアには、比較的新しい家と古い家が混在しており、門や土蔵などが存在する広い敷地の家は見られなかった。



家紋や火災除けのための「水」

旧八千穂村では屋敷や土蔵に屋号や家印の入った建物が多く、家印には本家・分家の関係を表すものもある。また、土蔵には家紋や火災除けのために「水」という字をつけることもあった(右下図)。



屋号や家印の入った建物

崎田の池



水を利用した生活

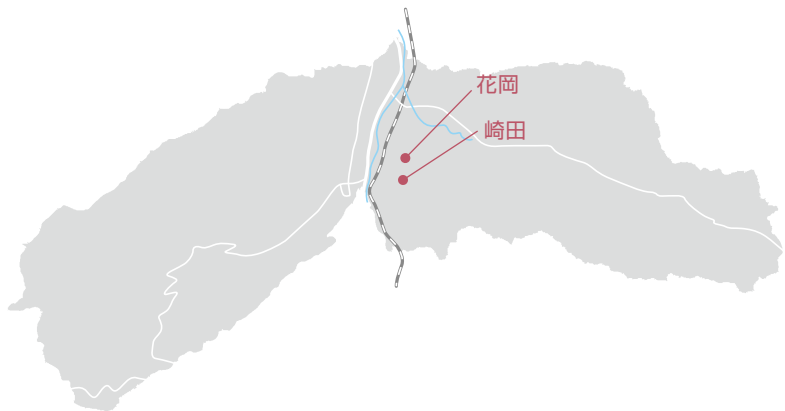
現代

佐久穂町には千曲川をはじめとする豊富な水資源を基盤とした農業集落が10ヶ所以上存在する。その中で崎田は、千曲川の氾濫被害を受けにくい高台に位置している。水利が悪い土地であるが、水利よりも治水を重視して集落が形成されたと考えられる。水利の悪条件を克服するために、崎田では東側の山に農業用水を求めて、ため池を活用した農業を展開してきた。果樹園が周辺に広がるこの「崎田の池」から3方向に少しずつ水が流れ出ており、石積み水路が用いられていた(右図)。戦後、農業経営規模の拡大によって水が不足すると、集落南部にある東京電力発電所の貯水池からも水を引くようになった。現在では上下水道が整備され、水路を生活に利用することもなくなつたが、石積み水路は今でも確認することができる(左下図)。

石積み水路



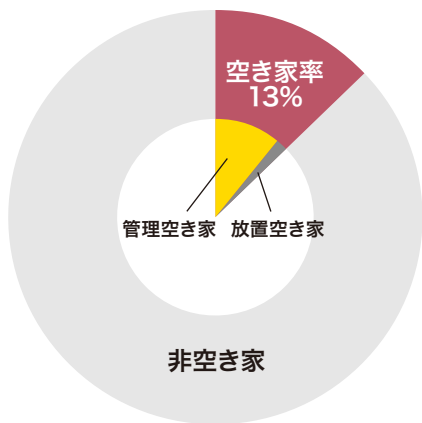
参考文献
佐久町誌刊行会編「佐久町誌(歴史編二)近世」(2005、佐久町誌刊行会)
八千穂村史編纂委員会「八千穂村誌 第一巻 今昔編」(2000、八千穂村誌刊行会)
八千穂村史編纂委員会「八千穂村誌 第三巻 民族編」(2002、八千穂村誌刊行会)



空き家率と用途

崎田・花岡集落の空き家は、所有者による管理がなされていない「放置空き家」と管理されている「管理空き家」に分類できる。ここでは管理空き家の定義として、国土交通省の空き家の定義を参考に「手入れ以外で住宅に訪れず、二次的利用住宅、賃貸用住宅、売却用住宅のいずれにも当てはまらない空き家」とする。放置空き家の特性は、状態の悪さが指摘できる。長期間にわたり放置された結果、庭の雑草や草木は繁茂し、屋根瓦は崩れ、窓と壁面に亀裂や穴が空いている。一方で管理空き家は家主が定期または不定期に訪れて管理をしているため、家の状態が良く、玄関周りや庭の植木が十分に手入れされている。

空き家の現状について、崎田集落では15軒の空き家の大半が集落の南側（標高が高い側）に位置し、放置空き家は2軒、管理空き家は13軒と、管理空き家の割合が高い。花岡集落では5軒の空き家がみられ、放置空き家は2軒、管理空き家は3軒にと



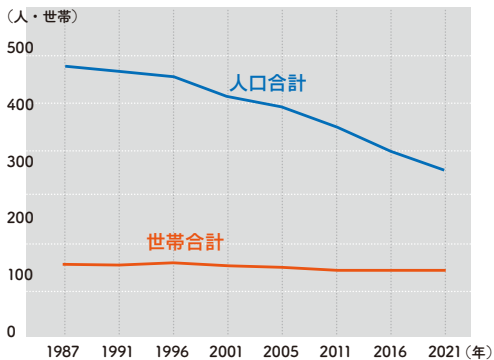
崎田・花岡集落の空き家率と管理形態による内訳

どまっている。両地域の空き家は、頑丈で立派な構造の建物、広大な敷地と蔵の所有という、日本の農村における屋敷の特徴を備えている。住民によると、崎田集落に居住せず、佐久市などの他地域から農作業や管理のために通う人や、正月やお盆のみ戻る人が年々増加傾向にあるという。このような管理状態になる原因としては、家主の配偶者にとって立地上的利便性が低く、居住環境の不便さを感じてしまうことなどがあげられる。また、空き家所有者が空き家を貸すことに踏み出せない最大の要因として、崎田・花岡集落には古くからこの地で生活する一族が多く、先祖代々継承してきた建物は守るべきものであり貸すべきものではないという意識があるという。空き家の賃貸に抵抗があるため、居住者がいない状態が長期的に継続しているためである。



人口と世帯数の推移

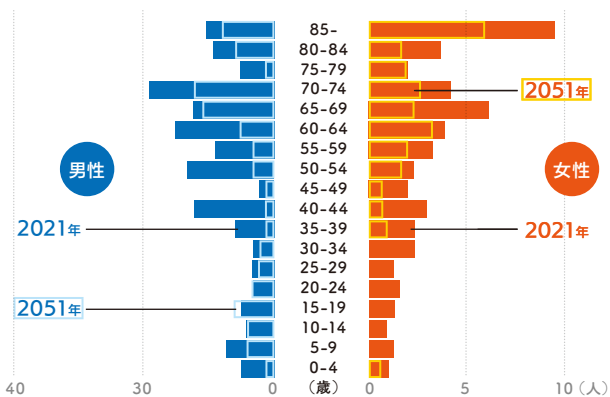
崎田・花岡集落の2021年と2051年の人口を比較すると、全体的に人口減少と高齢化が進行すると考えられる。特に女性は若年層の人口が少なくなることで高齢者の人口割合はさらに増加し、人口の総数は男女ともに50%前後の減少が予測される。



崎田・花岡の人口と世帯数の推移

※崎田は1991年のデータが不明のため、1993年のデータを使用。

人口推計と集落のこれから



2021年と2051年(推計値)の崎田・花岡における人口構成

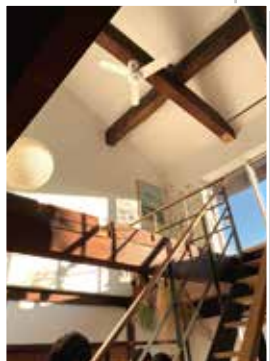
住民への聞き取りによると、現在は市街地への通勤者が大半を占め、農村集落としての特性が薄れている。崎田・花岡集落が形成された最大の理由は、標高が高いため水害を避けられることにあったが、治水技術が進歩したことにより、地理的優位性は失われた。高台に位置するため最寄り駅まで遠く、新規移住のハードルも高い。さらに、人口推計の結果から、若い女性の減少が予想され、移住者が増えなければ人口増加は見込めない。

集落内で顔の見える関係がある農村集落では、空き家となっても放置できず、人に貸すこともできず、管理空き家が大半を占めている。しかし、将来的にさらなる人口減少と高齢化が予測されることから、管理空き家が次々に放置空き家となる可能性は十分にある。一方で、地域住民によると、崎田や花岡の居住環境に興味を持ち、実際に居住を検討する人から年数回ほどの問い合わせがあるという。浅間山と八ヶ岳の眺望がすばらしく、歴史ある木造建築で生活できることは両集落の最大の魅力である。今後、集落内の急速な人口減少が予測される中で、管理空き家として維持されている今こそ、空き家の利活用を進める最後のチャンスとは言えないだろうか。

参考文献
国土交通省(2021)「空き家の現状と課題」(2021.12.16最終閲覧) <https://www.mlit.go.jp/common/001107436.pdf>



古民家の佇まいをそのままに活かしながらも、室内側に新たに壁をつくることで機密性能と断熱性能を高めている。既存の土壁も合わせると相当な壁厚になっているが、北欧などでは一般的な仕様とのこと。窓には3重ガラスサッシが採用され、朝に暖房を焚いただけで暖かな日中を過ごすことができる。リノベーションによって、新築物件に劣らない快適さを古民家で実現している。



若松さんが住む大日向のような歴史の古い集落では、築年数の長い立派な古民家がまだ多く残っている。古民家には想像以上に立派な構造材が使用されていることが多く、若松さんの自宅にも天井を見上げると太く立派な梁がみられる。

data	
築年数	90~100年
改修完了年月	2019年6月
改修率	70~80%
総改修費	2500万
建物用途の遷移	住宅→住宅

所有者はここから遠く離れた場所で育つたため、この家との接点はなかったそうです」と、若松さんが説明してくれた。リノベーションにあたっては、古民家の建築的長所を活かしつつ燃費のいい高性能住宅へ生まれ変わらせること、もともと使われていた古い家具や建築部材をできる限り再利用することがコンセプトとされた。古民家で使われている建築部材のほとんどは木の無垢材で二次加工しやすく、しかも古材としての良い風合いを持っている。釘が入っていたり加工には注意が必要だが、現在では貴重な質の高い木材を再利用しない手はないと、若松さんは考える。

リノベーションの総額は約2500万円。若松さんは、設計に止まらず片付けや解体、一部の仕上げ作業などを自身でやることで費用を抑えた。

70坪という延べ床面積を考慮すると、新築の高性能住宅と比べても費用対効果は高い。しかし、日本の評価基準では、木造建築の耐用年数は25年間であり、この年数を経過すると建物の価値はゼロになってしまう。さらに、新築の住宅ローンに比べてリフォームローンは金利が高く所得税控除などの優遇もないためか、古い建物を購入してリノベーションするケースは、新築に比べ圧倒的に少ない。

「建物の古さに価値を認める文化は、残念ながら日本には根付いていない」と若松さんは話す。海外では、きちんと管理されていけば古い建物ほど価値が高い国もある。また、古くから農業を続けてきた中山間地域では、先祖から継承してきた土地や建物を貸すことに抵抗があり、放置してい

る間に建物が老朽化した結果、取り壊しを余儀なくされるケースも多い。しかし、古民家には新築物件にはない多くのポテンシャルがあり、やり方次第で新築物件にも負けない素敵なお家をつくることができる」と若松さんは語ってくれた。

現在、「教育移住」が増えている佐久穂では、住まいへの関心が高まっている。若松さんの自宅には、古民家をリノベーションした「モデルハウス」としてたかさんの移住者や役場職員が見学に訪れ、モダンな雰囲気と快適さに驚く人も多い。現在、東町商店街にある空き家をカフェ兼住居にリノベーションするプロジェクトも進行中とのこと、今後も積極的に空き家の活用方法を提案していきたいながら、地域や地球環境に負荷の少ない空間づくりを追求していくそだ。



古民家

設計・リノベーション

インテリアデザイナー 若松 義秀さん

【佐久穂町大日向】

古民家には新築物件にはないポテンシャルがあり、やり方次第で新築に負けない家づくりができます

インテリアデザイナーとして東京と佐久穂を往来しながら、自身が設計しリノベーションをした古民家で家族とともに生活を送る若松義秀さんにお話を伺った。



若松さんが佐久穂へ移住したきっかけは「教育」だった。小学校まで徒歩圏内の物件を探していたところ、タイミングよく空き家バンクに現在の物件を見つけた。築年数の割に建物が痛んでいなかったこと、シンプルで改装プランが自由に立てられそうなこと、大きな梁と柱に支えられた、見るからに強そうな構造などが気に入って、内見後すぐに購入を決めた。正確な築年数は不明だが、建物は蚕を育てる「蚕室」として農家の母屋に付属する形で建てられ、数回のリフォームを繰り返して住居として使われていた古民家だったということが、昔の資料や解体の状況から明らかになっていった。

リノベーション前の建物は、家主が不在のまま数十年放置されていた。内見した時には、服がかかったままのクロークや、家族写真が飾られたままの居間、新聞が置かれたテーブルなど、時間が止まったかのように家主の生活がそのまま残されていたという。「子息達（前

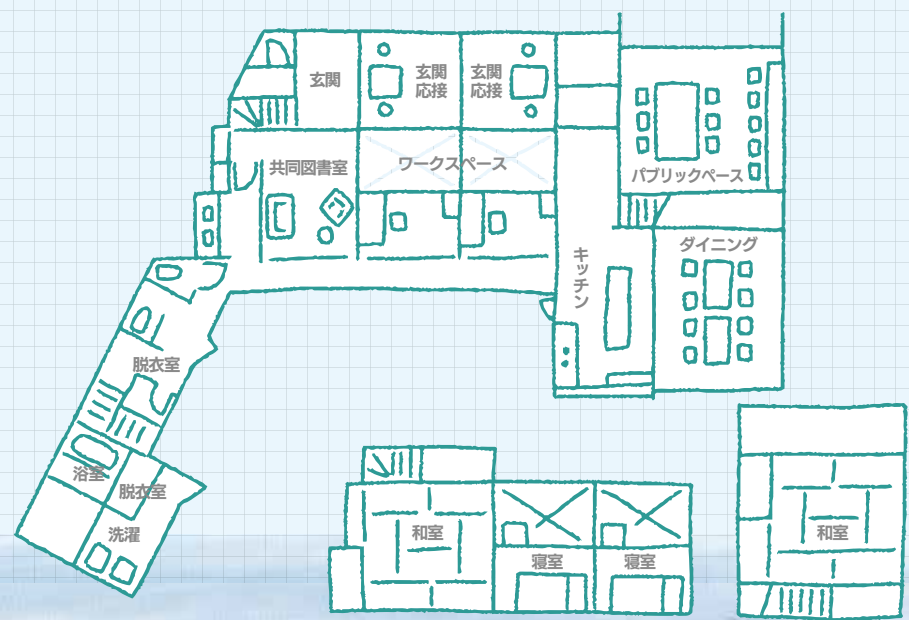


CASE 1 店舗併用住宅「秋葉屋」 佐久穂町海瀬

提案者

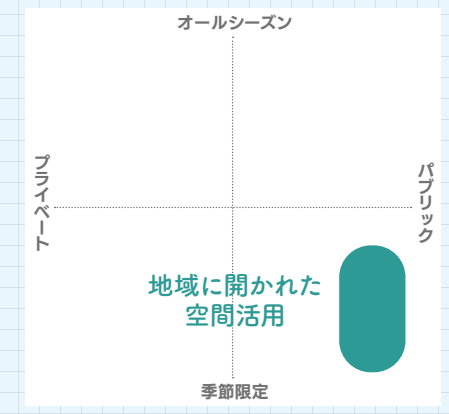
公益社団法人 長野建築士会
北村 あや香

地域住民の思い出を残しつつ、内部空間を充実。



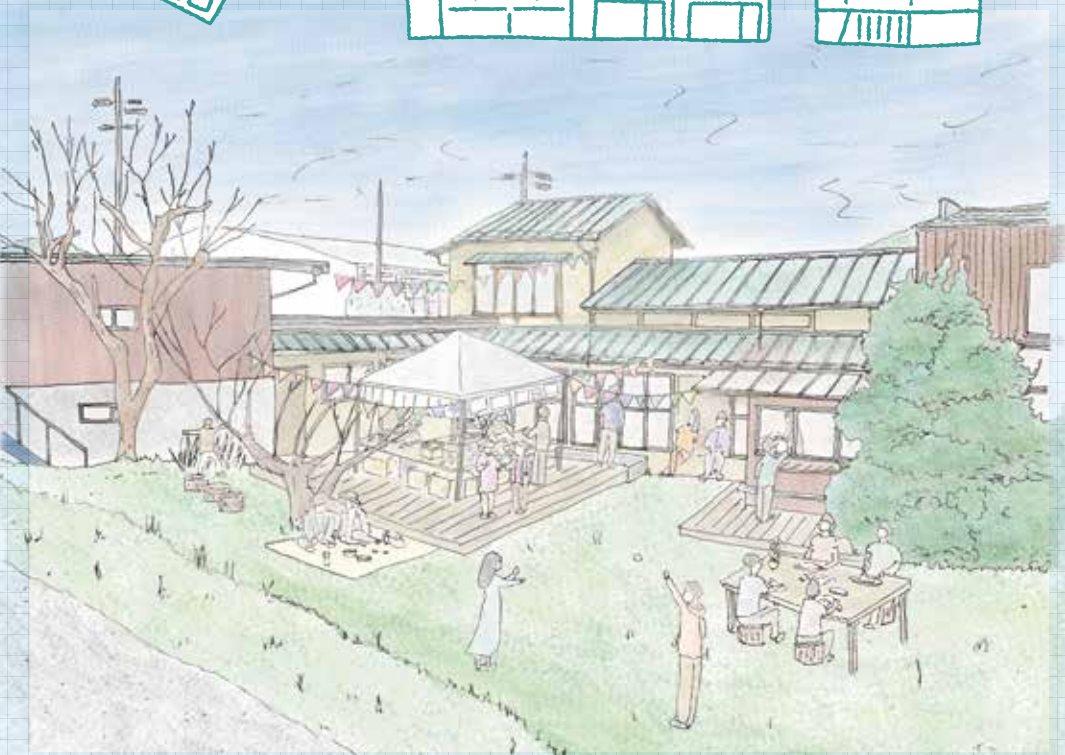
国道299号線沿い、旧佐久中央小学校前
にある「秋葉屋」は、戦後から地元の子ども
たちに愛され続けた文房具屋であり、駄菓子
屋であった。その成り立ちは古く、登記簿に
よると昭和20年代に建築され、昭和30年代に
幼少期であった地元住民からは、この場所に
足繁く通ったという話を今も懐かしく聞くこ
とができる。昭和40年代には2車線の国道が
目の前を通ることとなり、道路の構造上店舗
位置の移動を余儀なくされた。これに伴って
増改築を行い、子どもたちの需要に応えた形
跡が今も建物から読み取ることが出来る。平
成初期にはここで暮らしていた夫婦も高齢と
なり、建物を売却し町外で暮らすことになっ
たと聞く。

建物の調査によると、中心部がもっとも古
く、南を窓口とした店舗併用住宅として利用
されていたことが分かった。その後、東側を
改築し、さらに国道の建設とともに西側も
増築したと推測される。その影響もあって
二階が東西に離れて存在し、双方へ至る階
段が別々にあるという珍しい形状が残って
いる。また、西側店舗から居間、座敷、南側
車庫までに段差があり、傾斜のある地形に即
した配置設計となっている。建物に囲まれた
中庭には畑があり、春には梅が咲き、秋には
柿が実る。



化させることなく、内部空間を充実させるこ
とを考えた。また、利用時期を通年ではなく、
春から秋の終わりまでと想定してリノベー
ション案を作成した。ひとつは、部屋数が多
く、店舗の土間スペースがあることを活かした
学生用のセミナーハウスであり、もうひと
つは小屋裏スペースを利用した個室のあるゲ
ストハウスやシェアハウスのような用途を計
画した。中庭も整備し、建物内部だけでなく、
地域に開かれた形にすることで、地元住民が
気軽に訪れ、交流ができるのではないかと想
像している。また、この地域への移住希望者
が短期間滞する場所としての利用も想定
し、ありのままの田舎の集落を体感できる場
所にしたいと考えている。

佐久穂町は標高が高く冬の気温が低いいため、利活用シーズンを春から秋の限定とする。
フィールドワークに訪れた学生や、移住希望の短期滞在者、地元住民が集い交流できるような空間活用を想定する。

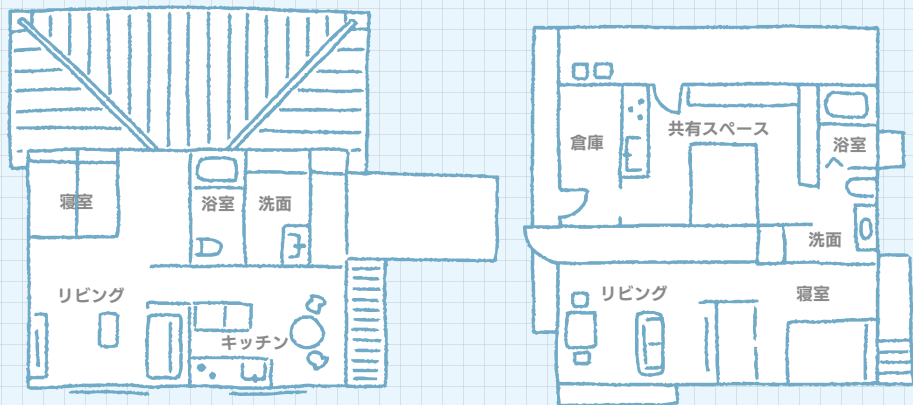


提案者

川辺直哉建築設計事務所
川辺 直哉

ニコイチを一世帯に。若年層の移住定住用の住居として。

農地と宅地が混在する集落の路地を一本入ったところに、佐久穂町の旧教員住宅群は軒を連ねている。整備されたのは昭和50年代で、2戸の住宅が一つの建物になっている「ニコイチ住宅」が6棟並んでおり、かつては地元中学校1校および小学校3校の教職員が最大で12世帯暮らししていた。団塊世代が生産年齢に達し家庭を持つことにより生じた住宅不足の時代でも、中山間地域では民間による集合住宅は少なく公営住宅は住宅確保が困難な生活者を優先するものであったことを考えれば、充実した教員住宅の整備は当然であった。建物は「ニコイチ住宅」の典型とも言える線対称の構造であり、外観は和風に偏らない一般的なデザインである。その半面、内部の仕上げは台所以外の居室が全て畳敷きで、当時の生活様式の変化に対応するというより、変化を好まない集合住宅建築のセオリーに則ったものである。建設から20年以上が経過した頃に下水道整備に伴う改修工事が行われ、トイレの水酸化など生活環境の向上が図られたが、この頃には既に児童・生徒数の減少に伴う教職員の減少と、現代的な居住空間を備えた民間の賃貸住宅へのニーズの増加により、空室が目立つようになった。これによって、平成25年以降は、ほとんど入居者がいない「公共空き家」となってしまった。教員住宅は教職員向けの住居であることから、学校などと同じ「教育財産」であり、一般住民への住宅供給が困難であった。



オールシーズン

プライベートとパブリックの共存

プライベート

パブリック

季節限定

から、構造体などへの施工不備もなく、適度なメンテナンスも行われており、リノベーションには適した物件であるといえる。既存の躯体や屋根を有効に活用しながらも、「ニコイチ」を一世帯用に転換し、内装も時代に即して女性目線を重視することで、若年層の移住定住用の住居、そして何より自己実現のできる場所としての案を作成した。

居住空間に特化せず、佐久穂の自然と暮らす楽しみながら「やりたかったこと」ができる喜びが感じられる空間、6棟で居住するコミュニケーションにより、建物だけではなくこの場所に暮らす醍醐味を感じられることを意図して描いた。

6棟の軒を連ねた住宅それぞれで、家族の暮らしが営まれている。各家庭のプライベートは守られながら、コミュニケーションが行われやすい動線設計にすることで、パブリックな要素も持ち合わせている。



空いた状態の旧教員住宅



6棟並んだニコイチ住宅

CASE 3 山沿いの平屋 佐久穂町大日向

提案者

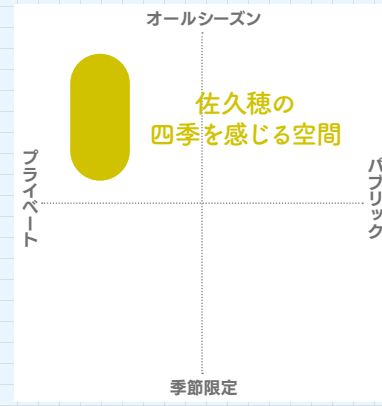
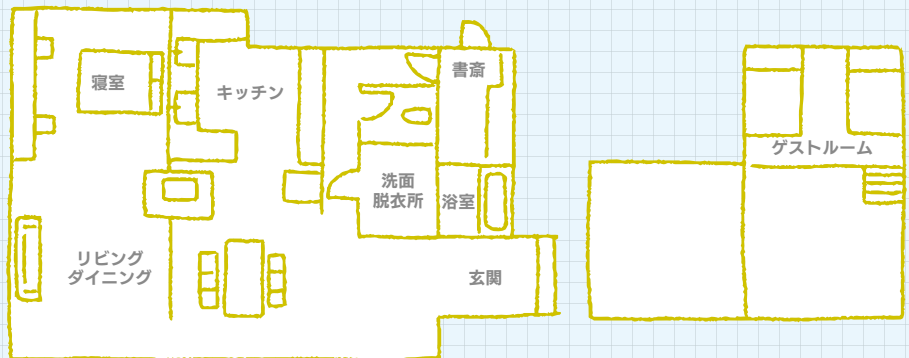
山村テラス
岩下 大悟

この地の暮らしを満喫できる、非日常的空間。

佐久穂町の東部に位置する大日向は、かつてカラマツやクリなど近代の発展に必要な木材を産出した山村集落である。農地が少なく日照の乏しいこの地で、時代の波に翻弄されながらも、人の営みは絶えず続いている。この集落を貫く街道は山沿いを走り、川は街道の下の谷を流れており、道と川と集落が密接であったことがよく分かる。集落の中ほど、街道から川へと下る斜面の中腹に、ひとつの小さな平屋が佇んでいる。特筆すべき特徴のある建物ではないが、その場所は、電気や水道などのインフラに依存しなくとも、かつて生活が営まれていたことを今に伝えている。庭には小さな池と、地道に積んだであろう丸石の石垣がある小さな農地があり、豊かに清流を抱く川を眼下に見ながら、対岸には日々通う耕作地がある。正面の山の景色は季節ごとに移ろい、全ての景色がこの場所の財産であるような風景が広がる。昔懐かしいというよりも、失われないうえそこであり続けたこと、何かを私たちに伝えようとしているような建物である。

和風切妻の平屋で農家住宅ではないが、屋根裏には蚕室の形跡をわずかに見ることができ、田の字型の間取りで全てが和室であり、奥座敷には床の間や仏間を備え、天井も一段高くなっている。トイレや台所を改修した跡は見受けられるが、現代的ではないため、居住者を失ってから時間が経過していることが伝わる。

一般的には利用が戸惑う建物かもしれないが、そこにある価値を最大限に活かした非日常



を得るための空間提案が最適であると考えた。この地の暮らしを満喫し、リゾートや観光という言葉では括れないこの場所でもより良い時間を過ごすことをコンセプトとしている。

既存の天井を解体し、梁組を活かした開放的な空間を演出し、小屋裏をロフトとした。滞在用の空間の充実だけでなく、書斎を設置してこの場所で仕事を行うことを視野に入れた。冬の温かさは薪ストーブから得るが、夏の涼しさは窓を開放することで、川からの風が抜けることが想像できる。建物の魅力だけでなく、一歩外に出れば川があり、緑豊かな景色があることで、山村の贅沢を十分に得ることができる。こうした古い空き家は破却すればよいという結論に至りやすいが、この建物が残っていたことで描ける理想があり、それを知り得たことに大きな価値がある。

山村集落で、時間がゆっくりと流れるような非日常空間をデザイン。夏は川から抜ける風による涼しさを、冬は薪ストーブによって暖をとる。自然に恵まれたこの土地で、佐久穂町の四季を大いに感じることができる。



山沿いの小さな平屋



対岸の風景

佐久穂の空き家問題を斬る

近い将来、全国の建物の3軒に1軒は空き家になるといわれ、空き家問題解消のために積極的に活用する動きが全国で模索されている。とはいえ、空き家はそう簡単に解消できる問題ではなく、特に中山間地域では解決が難しいとされる。そこで今回は、それぞれの立場で佐久穂町のまちづくりに関わる井出正臣さん、武者忠彦さん、力武文雄さんによる座談会を開催し、「移住」や「ミニミニティ」といった切り口で佐久穂町の空き家問題の未来を論じてもらおうとした。佐久穂の空き家再生の第一号ともいえる『秋葉屋』を舞台に、和やかな雰囲気でお話が広がっていく。



武者 忠彦さん

むしや・ただひこ

信州大学経法学部 教授
長野県住宅審議会会長。

2012年より佐久穂町で地域調査やまちづくり活動に関わる。

力武 文雄さん

りきたけ・ふみお

一般社団法人アンテナさくほ 代表理事
佐久穂町の活性化に関わる事業を受託。
2015年から、町の地方創生推進会議委員。

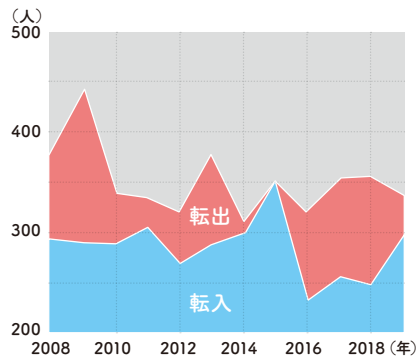
井出 正臣さん

いで・まさおみ

井出建設興業株式会社 代表取締役
一般社団法人コノマチを設立。
武者ゼミと共に佐久穂町の活動を行う。
2013年より8年間佐久穂町議会議員を務めた。

撮影：滝沢翔吾 PURUGURA Design

佐久穂町の転入者・転出者の推移



出ていないようですね。とはいえ、量ではなく質に着目したとき、大日向小学校の開校というのは地元に対してすごくインパクトがあったと思うんですが、そのあたりはどうですか。

井出 どうしても、今まで移住というイメージが強い世代という印象でしたが、大日向小学校ができてファミリー世代が移住してくることは、地域にとっては想定外でしたね。学校が来るということでもこういうことが起きるんだなと。いくら行政の施策で若い世代を入れようとしても難しいのに、ひとつの教育機関ができるだけで、これだけ変化が起きるとするのは本当にすごいこと。

力武 そもそも学校が新しく開校すること自体、期待はしていたけれど予想はしていなかった。

武者 今日は「佐久穂の空き家問題を斬る」というやや物騒なテーマで、空き家の活用に向けた具体的な議論をしたと思います。論点は3つあって、ひとつは現在の佐久穂の移住の実態について。もうひとつは、そうした移住をふまえたミニミニティのあり方はどうなっていくのかについて。そして最後に、それらをふまえて空き家をどう活用していくかについて、お話を聞きたいと思います。

まず最初に佐久穂で大日向小学校が2019年4月に開校してから「教育移住」という言葉が新聞などでも話題になっています。左図に佐久穂町の転入・転出のデータがありますが、その影響は数字としてはまだ、それほど顕著には



た状況です。考えてみれば当たり前ですが、教育移住でお子さんがいる世代が来ていただいで、家を探すが増えてきているというのは、佐久穂町にとっては非常に喜ばしいことですね。

武者 教育移住というの、地域に与える影響もいろんな側面があると思うんですが。

井出 プラスの意味では、純粹に人口が増えて、担い手が増えることはよいことなんです。基本的に一次産業や二次産業が中心の田舎に、仕事を探しに来るのではなく、仕事を持ったまま来るということになるので、地域との接点がないというのは非常に感じます。

武者 ふつうの移住とは、そこがちょっと違うところですね。首都圏との距離、それから昨今のリモートワークの風潮もあって、仕事はそのままの方が多いということですね。

井出 それは、ある意味では「豊かさ」をもって移住してくるということなんだと思います。生きる術をもったまま移住してくる人というのは、これまで佐久穂であった農業などの移住のパターンとはすこく違うと感じますね。

力武 おっしゃる通りだと思いますが、佐久穂

新しい要素もふまえながら 地域の文脈をどう継承し、磨き上げていくか

欲求、こういう暮らしがしたいというものがあって、それがコミュニティを継承することとどうマッチするのか、課題になってくるような気がするんですね。

井出 私も佐久穂の文脈を継承するために、まちづくり活動をずっとやってきたわけですが、移住者がたくさん入ってくる、いきなり知りたい欲求や実現したい欲求が出てくることになりま。こちらも積み重ねてきたものを短時間で教え込んだり伝えるのではなく、本当は時間をかけてやってもらいたいんだけど、そうすると今度は親切じゃない、教えてくれないとなるし、そういう摩擦というかジレンマは最近感じていますね。

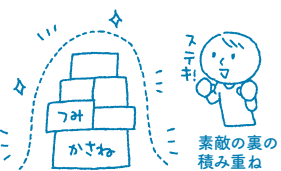
力武 「教えてくれない」に関していえば、地元は教える言葉をもっとも持っていないんですね。教える必要がなかったから。いま目の前に摩擦が起きていくわけじゃないんだけど、なんとなくそういうことが将来予想されるような気がして心配ですね。特に佐久穂はもともと農業社会で、農作業が社会の仕組みを支える背景になっているので、用水の維持だとか、いわゆる「おてんま」と呼ばれるような労働奉仕だとか、お宮に春と秋に幟を立てる行事だとか、それぞれに農業が関わっているわけですね。そういうものを地元の人たちはなぜやるのかと考えることすらなく、もう継承されてきたままにやって

町で人口を増やしたいと考えたとき、この町にはそこまでの雇用がない。新しい人をお迎えしても働いてもらう場所がなかなか用意できないので、手に職のある人に来てもらうことが町の立てた戦略だった。だからまさに狙い通りというか、期待通りの結果になっているんですけど、手に職を持っている人が来て、それだけで町の産業振興やエネルギーにつながるかというと、必ずしもそうではないということがある。井出さんがおっしゃったように、佐久穂町は基本的に農業のように生産や製造をすることが主体の町。そのベースのところに関わる人口がないことが、今後の町の産業の発展にどう結びつくのか、やや心許ないところがありますね。

武者 転入についていえば、Uターンの要素があります。昔のような、都会で立身出世して故郷には戻らない、親もそれを求めないのが美德というような考え方は弱まっている。それに、立身出世する人生の「はしこ」をみんなが昇れない時代になっているという背景もあります。そこで、地方に戻るといいう選択肢が有力になるというのは、佐久穂に限らず全国的にみられる状況だと思えます。ただ、そうはいっても数字だけ見ると、転出超過は続いています。移住がこれだけ話題になっている佐久穂町でも転出超過になっているわけですね。そこで第2の論点に移るのですが、現在佐久穂町では「佐久穂町コミュニティ創生戦略」を掲げて、コミュニティを再構築することから人口を維持することを目

きたんです。そうじゃないとやってられないという世界でもあると思うんですよ。それによって、いま移住してきた人が見ている素晴らしい環境や景観が担保されているんですよ。ただ、移住されてきた方には、そういう環境や景観の背景に、黙々とみんな汗を流してやってきた積み重ねがあるということは、言葉で言われたとしても腹には取まらないというか、納得できないんじゃないかと思うんですよ。だからそこには相当なギャップがあるかなと。だからがちゃんと言語化して共有できれば納得できるし、そうであればいいなと思うんですが。

武者 いま見えている佐久穂の空間とかか社会っていうのは表層的で、背後にある文脈というものはなかなか見えてつらいところですね。佐久穂みたいな地域は、農業という生業をベースに成立してきた集落が多いですよ。もちろん、現代は農業のウエイトはすっと下がってきているわけですが、そこに引いてきた歴史はあるわけですね。言い方は悪いですが、美しい景観は面倒な近隣社会とセットだということを移住者にどう納得してもら



指しています。移住者は増えてつとも、全体のパイは縮小しているという現実をふまえて、佐久穂のコミュニティはこうあるべきか、というのが次の論点になります。

少し遠回りになりますが、私自身、鍵となるのは「文脈化」、地域の文脈をいかに継承していくのが重要になると考えています。これまでの人口増加の時代には「近代化」が共有された理念でした。全体のパイが増えている時代はどこの真似をする、端的にいえば、東京の真似をするのが合理的な戦略だったわけですね。実際、東京のような近代的な生活がしたいという価値観は、地方に住む人間に広く共有されています。ところが、全体のパイが減っている時代に、どこかの真似をしたらみんな沈没してしま。だから、近代化に代わる理念が必要なのですが、それは「文脈化」だと思っんですよ。佐久穂にも、佐久穂ならではの自然環境があり、産業があり、まちなみがあり、文化がある。こういう地域の文脈を、新しい要素もふまえながらどう継承し、磨き上げていくか。これが、人口減少時代に持続可能な地域となっていくために必要な理念になると思っています。

その意味では、コミュニティも継承がポイントになるわけですが、移住者がいまこれだけ増えてくる中で、そのあたりの難しさがあるんじゃないかと思っいます。たとえば、一般論として移住者というのはやはり何らかの自己実現のうか。それは、先ほど井出さんが言った通り、少し時間がかかる。むしろ時間をかけて接点を見つけていかなければならないと思っいます。

井出 先ほど力武さんが言われたように、佐久穂に限らず田舎は本来的には農耕社会で、農耕社会の文化は農業をやっていないなくてもコミュニティのベースに確かにあります。移住者にそれに馴染めとも言われないけれど、そういう農耕社会の文化や暮らしが日常にあることは理解してもらいたいと思っいますね。

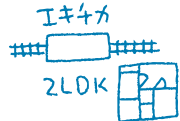
武者 社会学ではケマインシップとケゼル



空き家マッチングの種類

空き家マッチングの主体	住まい探し	移住支援
民間業者 (一般的な不動産仲介)	条件絞り込み型	なし
行政	窓口型 条件絞り込み型	分業型支援
街の世話役	暮らしイメージ型	世話役型支援

条件絞り込み型



暮らしイメージ型



不動産に対する感覚が都市と地方では異なる
という事実に向き合うかどうか

グはどう評価していますか？

井出 うまくいっていないの一言です。行政側もそれを認識しながら、自分たちの中で解決しようとしている。実際、行政の空き家バンクよりも、民間の私が空き家を購入して貸している方がマッチング率が高いわけです。これは、不動産に対する感覚が都市と地方では異なるという事実に向き合うかどうかの違いだと思えます。空き家の所有者は、ただ借りてもらえばよいのではなく、安心して貸したいとか、知らない人にきてもらいたくないというニーズがあるわけです。そこをしっかりとサポートするのが大事なんです。行政はそこに手を突っ込まない。本当はそこで「世話役型支援」をしなくてはいけないのに、たとえば新米の地域おこし協力隊員などにその役割を任せてしまふ。その認識のズレにはぜひ気づいてもらいたいなと思いますね。

力武 私は「シーバ共和国」という農業体験のグループを運営していて、去年からそのグループに入って畑をやっている移住者の方たちがいるんですが、その2家族はもともと隣の佐久市に住んでいて、今年から佐久穂町に移住してきたんですね。住まい探しは井出さんにもお世話になったんですが、農業グループを構成している地元のご年配の方が「じゃあ見つけて

行政主導型の空き家マッチング



出典：国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

やるよ」といって、その家族がやるうとしていたお店の物件を紹介したり、住むところを紹介したり。あるいは、別の女性の方が「私の実家が空いているからそこに住んだらどう？」とい

共同体と都市の共同体という意味です。かつてはこれが二項対立だったわけですが、佐久穂で起きていることはもう少し複雑で、今や佐久穂も完全なグメインシフトじゃない。ある意味いやいやながらグメインシフトを引き継いでいるわけ。一方で、移住者も農村社会を理解しようという意識は持っている。じゃあ、そこが歩み寄るのかというと、そんな簡単な話でもないというのが、佐久穂の現状かなと思いますね。

力武 地元住民と移住者という切り口とは別に、世代もあるでしょうね。いま武者さんがおっしゃったように、地元住民も農業集落の営みを喜んで継承しているわけでもないし、そこには世代的なギャップがある。移住してきた方々は若い方が多いので、やり方とか、働き方とか、納得の仕方とか、地域が伝承してきた約束事っていうのはなかなかマッチしない。それから、肝心の社会を規定している農業がだんだんメルトダウンしてきている。

武者 内外という軸と世代という軸が、複雑に絡み合っているような状況ですよな。

力武 ただ一方で楽観的に考えると、井出さんなんかの努力で、最近新しくお店を開いたりしている人たちの仕事を見てみると、たとえば宝石の加工というの、それこそ縄文時代のヒスイの加工から始まるわけで、そういう意味では人間生活の根源的な部分があるし、飲食店にしてもパン屋にしても、食べ物をつくるというのは人間の営みの密着した生業です。そういう人々の仕事というのは非常に好ましく思える

し、うまくいってほしいと思う。
武者 今言われたような、この場所、佐久穂という場所での営みをやる意味。それを考えることが、内と外の違いや世代の違いを乗り越える一つの鍵になるような気がしますね。

そこで今日の本題なのですが、こういう佐久穂の移住やコミュニティの実情をふまえて、どうやって空き家の利活用を進めていくのかについて考えてみたいと思います。
空き家のマッチングや中古住宅市場の活用は、いま全国のあらゆる自治体を取り組んでいるんですが、なかなかうまくいっていない。特に、行政主導の空き家バンクはうまく機能していないのが現状です。これをどう乗り越えるかというのが今回のテーマですが、議論の出発点として、左上図に空き家マッチングの主体別に、住まい探しと移住支援のパターンを整理してみました。

まず想定している住まいの探し方の違いとして、空き家バンクなどの行政主導の空き家マッチングでは、ウェブ検索による住まい探しのように、資料や駅からの距離、部屋の広さなどの条件を絞り込んで住まいを探す移住希望者を想定しているんだと思います。でも、特に中山間地域で空き家を探すとすると、そういう「条件絞り込み型」ではなくて、この場所の、この風景の、こういう家で、こう暮らしたいという「暮らしイメージ型」の住まい探しになるケースが多いはず。例えるならば、マッチングアプリの検索による出会いではなく、一目惚れ的な

出会いです。一方、受け入れる側の移住支援者の想定にも違いがあります。左下図は国交省の資料から引用したのですが、この図によれば、空き家を探してきた人に対して、ワンストップでいろんな専門家が対応できればマッチングはうまくいくということになっている。これを見ると、建築や法務や不動産の専門家が輪になってつながっている。ここに相談すれば、あらゆることがスピーディに解決するように見えるんですが、実際にこのプラットフォームが見えるいうふうには動かないと、そこにおそらく輪はないんです。建築の専門家は、相談者に対して建築のことが相談にのらない。そこは親身になるんですが、それ以外のことは関わらない。金融の専門家は、お金に関するサポートしかない。それは、専門家が不親切だからではなく、そういう制度設計なんです。だから、実態としては連携ではなくて分業なんですね。

では、そうではないやり方として何があり得るかということ、私は世話役型支援だと思っています。
昔はまちの世話役みたいな人が何人かいて、地域に新しく入ってきた人に対して、いろんな方面で世話を焼いてあげていました。今もそういう人はいますね。移住者のニーズに合わせて、住民とのパイプ役となったり、困りごとの相談をしてくれたりする人です。そういうタイプの支援じゃないと、特に中山間地域は移住者がうまく根付かない。これは私の仮説にすぎませんが、井出さんは現状の佐久穂の空き家マッチン



佐久穂ならではの 暮らしのスタイルができてくれば 借り手も貸し手ももっと増えるかもしれない

うこともありました。その2家族は、2年目にしてすでにこの町での生活を始めている。そのうちの一人は、ジバ共和国という小さなコミュニティの中で、一緒に畑作業をしたり打ち上げをやったりしています。こういう支援によって、ドンピシャの住まいにたどり着くことができるし、受け入れ側も一種のスクリーニングができる。まさに「世話役型支援」ということだと思います。

実は、ジバ共和国は今回の二人にかぎらず、過去にも同じような経緯で移住に結びついた例

があるんですが、それをシステムティックにやるのはなかなか難しいところがある。やはりそれは善意によって動いているし、責任も問われない。これを行政がやるのは難しいでしょうね。一方で、空き家バンクみたいなものがなくていいかというところでもなくて、それはそれで空き家のリスト化という意味はある。

とか、してあげるという形かたちになるのかなと。そういう意味で、佐久穂町には現状で暫定的に住める物件が少ないですね。暫定的に住む物件の整備なら、割とシステムティックにできると思うのですが。

武者 以前、長野県内の別の自治体で移住者の調査したことがあって、その自治体に定着した移住者のうちの半分以上が、その前に長野県内のどこかに移住していたんですね。いわゆる「2段階移住」の定着率の高さを示唆していると思うんですが、いまの力武さんのアイデアと同じところがあります。2段階移住は、空き家のマッチングだけでなく、地域社会とのマッチングでもあります。そういうパツファの期間みたいなものは重要でしょうね。

「世話役型支援」というものがないとは思いますが、なかなか

井出 教育移住の場合は、学校の合格後に家を探してそのまま移住なので、2段階移住でコミュニティに溶け込んでから移住するという方法がとりづらいかもいれません。

難しいなと思いますね。
武者 そうですね。とはいえ世話役型支援によるスクリーニングの機能は、移住を受け入れる側はもちろん、移住希望者にとっても重要なものですね。それについてはどうお考えですか？

武者 2段階移住に限らず、民間主導による空き家マッチングの仕組みをつくるのが、今後のわれわれの課題でもあるのですが、民間主導で取り組みはじめた井出さんに、現時点の状況とこの先の課題を伺いたいです。

力武 ひとつ思うのは、世話役型支援のひと段階前に暫定的な移住をするための仕組みがあるということです。それが一年から数年くらいあって、地元に対して溶け込もうという働きかけがあったり、地元がそれを受け入れたりというプロセスがあって、そこではじめて世話を受ける

井出 まず、自分の場合は空き家をリノベーションしたら、いきなり住宅市場に流通させるのではなく、まずは歴先取引的に借り手を探します。誰でもいいから借りてくれではなく、そこに住んでもらいたい人を探すことの方が仕事としてやりがいを持てるし、このスタイルを

えることはないでしょう。今後の課題は、自分が貸したいと思う人にどのようにめぐり会うかという点です。これまでは、地元のネットワークで「あそこ物件があるんだけど、借りたい人がいれば」「〇〇さんがいいって言うなら貸したい」という情報があれば、借りたい人とマッチングしていたんです。その限界がもしかしたら見えるんじゃないかというのがありますね。あとは、このやり方に固執していると結局空き家を空き家のままにしてしまっんじゃないかという懸念もありますね。

武者 いま「歴先取引」と言われましたが、相対取引的なマッチングを積み重ねていくと、一定のスクリーニングが機能するので、そこには「ライフスタイル」のようなものができてくると思うんですよ。そういう佐久穂ならではの暮らしのスタイルができてくれば、借り手も貸し手ももっと増えるかもしれない。

井出 まさにそれを考えていて、自分がいま実践している手法が定着すれば、他にも同じことをする人が現れて、たとえば、先ほどのジバ共和国に入ったら空き家を紹介されたり、暫定的な移住をしながら消防団に入ったら不動産の情報が入ったりというように、いろんなところでマッチングの仕組みができるというのが、佐久穂町としては一番いいなと思いますね。「空き家どこにあるの?」「まず消防団に入りなよ、そうしたらいい空き家が見つかるよ」みたいな話になっていったら。

武者 そこでたとえば「えー、消防団ちょっと

やだな」と言う人は、そこじゃない他の地域で探すということになるでしょうね。

井出 そうそう。
力武 前提として、どの地域も人口減少は困る。増えるというなと思ってる。一方で、現実として地域社会は移住者を望んでない。何年前にもある集落の人から「移住者にかき混ぜられるくらいなら集落は減らしたほうがいいよ」と言われて、そのときは「この人は何を言ってるんだ」と思ったんですが、いまは少しわかるような気がする。

井出 そういふものなんです。
武者 それが偽らざる現実なんじゃないかね。とはいえず、本気で減らしたいのか、本当にいまのメンバーシップのままでもいいのかということ、やっぱり社会をアップデートしていかないと、いけない。

力武 そうなんです。歴史的にも地域のメンバーは置き換わってきたわけだから。かつて町が新規就農者を受け入れるために整備した新規就農センターという施設があって、そこでは4世帯の住居やミーティングルーム、トレーニング用の農地も用意されていた。一時はかなり機能していて、実際にその施設経由で就農したという方は結構な数でいるんですよ。そういうようなことは農業以外でもできるんじゃない

しょうか。その仕組みが大きなものでなくても、コソコソと新しい人が入ってきて、その人たちが好感をもって周囲から迎えられて、その積み重ねで「ああいう人たちが来てくれるなら、じゃあ井出さん、空き家あるんですけどお願いできませんか?」という流れになっていくといいですね。こういったセンターのように、何か少し「中間的なもの」がほしい。
井出 だから、空き家というものが直接的に手に入るという仕組みが田舎ではナンセンスで、遠回りして空き家にたどり着いた人の方が結果的に得をするということに気づいてもらいたい。それが実はいちばん簡単な宝探しです。
武者 空き家に触れる前に、まずは社会に触れる。
井出 そうそう。そうすれば、その先にはもっといい居住が待っていることをわかってもらった方が絶対いい。たとえば、今は仕事を持ったまま移住してきている方が多いんですが、一方で佐久穂では人材に困っている会社がたくさんあって、そこで仕事をしてくれるなら家を貸しますというケースは多いと思います。
力武 ジバ共和国にしても、空き家マッチングを目的にしているわけではなくて、結果としてそういう縁があって、家に結びついている

誰でもいいから借りてくれではなく、そこに住んでもらいたい人を探すことの方が仕事としてやりがいを持てる



空き家というものが直接的に手に入るといいう仕組みが田舎ではナンセンス

ということなんですよ。それから、ここまであまり触られてこなかったこととして、空き家はたくさんあるけれど、物件化されていないという問題があります。空き家のオーナーが貸さないのはそれなりの理由があって、うまくマッチングしないまま朽ち果てていつてしまいう状況なんですよ。

井出 やはり貸すことが恥だという認識があります。家柄という意識が非常に強いので、空き家を人に貸してまで生きていこうと思わないという感覚ですね。

力武 全国共通の問題として相続のこともありますね。実家が空き家として残ってしまった時、兄弟で会議をしたりすると、あの家の片付けは誰がやるんだという話になり、片づけたら片づけた、売ったら売ったで、お姉ちゃんだけするというような話になるから、もうパンドラの箱ですよ。

武者 貸し手側にも、いま言われたような体裁や相続の問題があるわけで、ましてや空き家の所有者が相対取引でいい人を見つけてくることなんてなかなかできない。その間に従来の不動産仲介業とは異なる仕組みがほしいわけです。たとえば、「借りる人がどんな人かわからないけれど、少なくとも井出さんが見つけてきた人だったら私は信じますよ」という仕組みだったら可能でしょう。

井出 それはもちろん可能ですね。
武者 そういうまさに「世話役」が何人かいると、かなり空き家が動くと思うんですよ。
井出 行政の場合、世話役＝土着の人という認

識がないので、それを地域おこし協力隊などに任せてしまう。貸し手の問題よりも、まずそこが問題ですね。
力武 大日向では世話役タイプの人を知っています。海瀬でも知っています。井出さんもちょうかという世話役タイプ。少なくとも僕の知っている範囲で4人はいます。
武者 それはもうありませんね。
力武 そういいう空き家の世話役をしたときに、ちゃんとそれを「いいことしましたね」って顕彰できるいいよね。

井出 そうですね。別に表彰状や賞金が欲しいわけではないんだけど、そういう役割の重要性に気がつかないで、空き家問題を行政が主導してもそれは無理です。佐久穂町のコミュニティ創生戦略も、そういう人たちががんばれるように行政が下支えする仕組みにすれば、必ずよくなっていくはずなのに。
武者 なぜその世話役が地域外の人材ではダメなのか。これを理解することが重要ですね。
力武 クレジットがない。

井出 おっしゃる通りです。たとえば、自分がいま空き家を手に入れやすいのは、50年間地元で井出建設興業という会社をやってきたという背景があるんですね。そうすると、「井出さんを買ってもらえなかったら」とか「井出さんが間に入るんだったら」ということで、空き家の仕入れが可能になります。であれば、行政もたとえば老舗の建設業者にそういう事業を興すように水を向けるようなことをすれば、空き

家問題はもつと解消するはずですよ。
武者 それをむしろ域外の人に求めてしまいうのが問題ですね。

力武 大日向ではAさんが、「移住するんだったら空き家探してやるか」というマインドを持って動いてくれています。そういう世話役を他の集落でどうやって発掘できるか。

井出 おそらく世話役は世話役で連鎖するから、そこに行政が気づけばいいんですが、行政はどうしても区長会のような組織から入ってしまいうのが問題ですね。

武者 移住希望者側からすると、そういう世話役のような地域の入口にどうたり着けばいいの、そこが難しいですね。長野市の門前エリアでは、それを空き家見学会とかたちで門戸を開いて、いい世話役が見つかるようにナビゲートしているわけですが、佐久穂でもそういうわかりやすい入口をつくるというのはどうなんですか？

井出 物件をオープンにするのが田舎だと難し



地元信頼されていて、かつ、地域に詳しい人が世話役に。

いので、空き家見学会のような形態はつくりにくいと思います。ジバ共和国のような世話役の集合体があれば、それでいいと思っんですよ。
武者 たしかに空き家見学会を中山間地域でやるのは難しさがあるかもしれないですね。一方で、ジバ共和国が入口となると、それは理想的ではあるんだけど、移住のビギナーにとつては少し入口が遠い気もします。もう少し手前がいいポータルがあればいいのですが。
井出 ポータルについて言えば、移住の窓口＝行政というのは時代に即してなくて、月曜から金曜のデータタイムしか開いてないような窓口ではなく、外部の窓口である世話役を育成していく必要があります。
力武 システムチックにそういう人を発掘していくような仕組みがあるといい。それをやるなら集落単位という気がしますね。
武者 たしかに世

空き家の世話役をしたときにちゃんとそれを「いいことしましたね」って顕彰できるといいよね



話役って本来的に集落単位なんですよ。
井出 そうすると、世話役につながるための紹介役がいるといいですね。表立ってリスト化することはできないので、この集落ならこういう人がいるよという情報を教えてくれるポータルです。
武者 中山間地域ならではの空き家問題と、その活用に向けたヒントが多く得られたように思います。本日はありがとうございました。

北に浅間山、南に八ヶ岳、東に茂来山を望み、カラマツの茂る森があり、美味しい野菜や果物が採れる土壌があり、町の中心に千曲川が流れる長野県佐久穂町。古来より継承されてきた自然の「ストック」に恵まれていました。私は数ヶ月前にこの佐久穂町に引っ越してきましたが、「近所さんに挨拶に行ったら、『あなたのお家の右側が空き家だね』、あ、あそこも。もともと私の従兄弟が住んでいたんだけど亡くなっちゃってね」と教えてくれました。今回の研究テーマである不動産の「ストック」問題も尽きません。

このような状況は日本中の中山間地域で発生している話です。しかし、「中山間地域の空き家問題」とひとまとめにして良い問題ではないと思います。今回は歴史や特性によって調査対象を4つの集落に絞り、集落ごとの空き家の性質や一種のテコ入れの方法を提示しました。

東町・羽黒下集落に伸びる「新道」沿いは商店街・花街として栄え、当時の商店建築が残されています。現在は空き店舗がぼつりぼ

ついで述べました。今、官民が連携して空き家対策について話し合う時期が来ているのではないのでしょうか。

宅地造成によって開発された団地ですが、造成当時は人口のポリウムがあった団塊世代が、団地によっては抽選をしてまで入居しました。しかし、現在はところどころに空き家が見られます。本研究では、セカンドハウスイヤ子育て期間の短期間利用といった活用方法を提示しましたが、立地や環境、コミュニティの特性に応じて、定住の場としての建物利用だけでない活用の可能性を考えていかなければなりません。

崎田・花岡の農村集落では「管理空き家」が目立ちました。常時整った状態を維持できているため、相続するにしても、売買・賃借するにしても使用用途の可能性が広がります。一方で、時間が経過し管理者がいなくなってしまうらどうなるでしょう。「管理空き家」自体は今後の可能性が広がるのですが、早い段階で未来の話をしていかなければ「放置空き家」が増えていくと予測できます。

以上のように、集落によってテコ入れの方法が大きく異なることが読み取れたかと思えます。そうはいっても、空き家は個人の所有

つりとみられ、毎日人通りの盛んだった商店街を改めて日常にするということはなかなか難しいと思われまます。一方で、近年移住者によって、空き家を活用して開業する動きが続々と起こっています。これまで起こり得なかった新規店増加の現象は、地元住民にとっては少し驚きや抵抗があるものかもしれません。既存のコミュニティと移住者の新しいコミュニティがそれぞれ異なるレイヤーで暮らしを営んでいるとしても、時間の経過とともにどこどころの接合点で交わり、関わりがグラデーションを広げていくことができないでしょうか。商店建築の残る空間的な文脈を継承しつつ、地域の文化など社会的な文脈も継承していけるのが、過去から現在、そして未来のコミュニティの存続につながっていくのではないかと考えます。

宿場町の歴史をもった高野町は、現在の面影は薄れ、暮らしのための集落になっています。道路や敷地の線引きは当時のままで、「生活」を重視したまちづくりを進めていくために、本研究では、生活様式の変化に対応した柔軟な都市計画の必要性に

物であって、無思慮な解決方法は通用しません。移住者を受け入れて人口減少を食い止める、あるいは緩やかにすることは、今後中山間地域が生き残っていくために必要不可欠なこと、移住のためには住まいがなければなりません。あなたが「あなたのお家空いているなら貸してください。」は「あなたのお金庫にある札束を一時的に貸してください。」と言っているようなものです。空き家問題を解決へと導くためには、都市計画や条例、補助金等によって空き家対策の土台が適切に整備され、所有者と使用者と建物のマッチングやその後の利活用がしやすいしくみを整えることが鍵になります。1市町村に1つの空き家対策ではなく、集落ごとの歴史や構造を理解し、住民・所有者の声を聞き、その上で集落にあった解決法を見つけていかなければならないと調査を通して学ぶことができましたし、読者の皆様にも感じていただければ幸いです。

改めて、「協力いただきました関係者様、そして最後まで読んでくださった方々に、心より感謝の気持ちをお伝えします。

ゼミを代表して 井出雪月



佐久穂の空き家研究

著者：信州大学経済学部武者ゼミ・長野県建築士会

発行：一般社団法人コノマチ

発行日：2022年2月26日

制作・編集：江村 康子 (emrgraph)