

令和元年5月23日現在

機関番号：14602

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K00785

研究課題名(和文) 住み手と地域による伝統的木造住宅の維持管理と継承

研究課題名(英文) The maintenance and the succession of the traditional wooden house by residents and local inhabitants

研究代表者

藤平 真紀子 (FUJIHIRA, Makiko)

奈良女子大学・生活環境科学系・准教授

研究者番号：90346304

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,800,000円

研究成果の概要(和文)：住み手と地域による伝統的木造住宅の維持管理と継承について、検討対象地域において、地域への展開として、地元のみちづくり活動団体による関わりが期待された。また、空き家管理については地域のシルバー人材センターへの期待も高く、地域の特性に合わせた体制づくりや制度整備が進むことが求められる。さらに、行政の関わりはそれぞれに求められており、住み手、地域の住民、地域の活動、シルバー人材センターの活動とともに行政が連携することにより、伝統的木造住宅の維持管理の実践と継承が行われていくといえる。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、住み手を中心として検討を進めることを前提として、住み手に直接話をきき、住宅(現場)を観察、測定する手法もとった。この結果を次世代につなげていくぎりぎりの時期になっており、本研究の意義は大きい。また、空き家を含む伝統的木造住宅の維持管理および継承における、住み手と地域の連携を活かし、住み手の生活や地域の環境に即した維持管理のあり方の提案は、伝統的木造住宅の継承、町並みの継承、さらにはそれらを活かした町づくりにつながると予想され、そこに本研究の意義を見いだすことができる。

研究成果の概要(英文)：In this study, I examined the maintenance and the succession of the traditional wooden house by residents and local inhabitants. In an examination area, the group which carries out an activity made with a local town was expected about the maintenance of the traditional wooden house. In addition, the expectation to the local silver human resources center is high about the vacant house management, and it is demanded that the making of system and the system maintenance to a local characteristic. Furthermore, the administrative relation is demanded from each, it may be said that practice and the succession of the maintenance of the traditional wooden house are performed by the administrative relation is demanded from residents, local inhabitants, local activity, and the activity of the silver human resources center.

研究分野：住居管理学

キーワード：伝統的木造住宅 維持管理 継承 空き家 共助

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

住居管理の必要性・意義として、地球環境の保護・保全、住宅・住生活の安全性の確保、良好な成熟した社会財の形成、住文化継承・住環境文化の蓄積が示されている^{1), 2)}。今までの研究において、住宅の安全性の確保や地球環境の保全に重点をおいていたが、次第に、良好な社会財のストックおよび住文化の継承にも関心が広がり、本研究に取り組んだ。

検討対象としたT街道は、江戸時代にはT城の城下町として、また西国第六番札所T寺へ通じる街道として、明治以降も薬の町として賑わっていたが、現在は商店も殆どなくなり、また城下町の景観も僅かしか残っていない。しかし、住民一人一人が町に対してできることを考え、実践する動きがおこり、「町家の難めぐり」を開催するなど、住民の手作りの活動が進められてきている。このように住民が生活しながら町並みを活かしている一例として大変興味深いところである。また、町並み保存などにおいて、公的な指定などを受けるのではなく、住民にできる町並みの維持保全を目指しており、地域住民の意識も高まってきている。さらに、従来からの地域コミュニティも存在する。一方、約10年間の住民活動において、かかわる住民の高齢化とともに活動内容の新たな方向性が模索されており、地域としての連携をさらに活かしていく必要性があると強く認識されるようになってきている。

伝統的木造住宅における住み手による維持管理手法を知り、そこから今後の維持管理のあり方を検討することを目的として、検討対象地域において、2010年に住み手への維持管理に関するヒアリング調査を行った。また、その後5年間の変化を知ろうと、2015年に改めて住宅を訪問しヒアリング調査を行った。その結果、住み手の高齢化に合わせて、床座から椅子座へと生活スタイルが変わってきていること、段差などへの不便はあるものの、大がかりな改修はせず、そのまま使用し続けている住宅が多いこと、家族のことを考えて建替えた住宅もあること、近隣で空き家が目立ち地域住民が治安や町並みへの影響を心配していることなどが明らかとなった。改修や建替え、空き家の増加により、長年のあいだに培われた町並みは少しずつ変化している。住宅が私的な所有物であると位置づけられると、住宅の維持管理は住み手の努力に頼らざるを得ない場合が多い。しかし、住み手の生活スタイルの変化や高齢化により、それだけでは限界がある。また、空き家が増えることで、維持管理がおろそかになる住宅が増えると予想される。住宅が使い続けられ、住宅が存在することにより、町や町並み、さらに地域環境が維持・形成されていくといえ、住み手のみならず、地域として住まいの維持管理にかかわり、伝統的木造住宅を継承していく必要があるといえる。対象地域においては、その重要な時期になっていると考えられた。

本研究では、住み続けられてきた住宅における維持管理について、さらに居住者のない地域の住宅(空き家)の管理について、住み手だけではなく、地域を主体として、また公的なサポートの可能性をさぐり、地域住民活動と連携しながら、そのあり方を考察することとした。その過程で、住み手を中心として検討を進めることを前提とした。住み手に直接話をきき、住宅(現場)を観察、測定する手法もとった。住み手の高齢化が進むなかで、このような手法はとりにくくなるため、早期にデータを収集して記録しておかなければならない。また、今までの調査から、高齢の住み手から、過去のことを思い出す機会となり、これからのことを考えていくきっかけとなったとの意見もきかれた。さらに、この結果を次世代につなげていくぎりぎりの時期になっており、本研究の意義は大きい。そして、空き家を含む伝統的木造住宅の維持管理および継承における、住み手と地域の連携を活かし、住み手の生活や地域の環境に即した維持管理のあり方を提案することは、伝統的木造住宅の継承、町並みの継承、さらにはそれらを活かした町づくりにつながると予想され、そこに本研究の意義を見いだすことができる。

2. 研究の目的

既に、住宅の維持管理や町並み保存、空き家活用などに関する研究や報告は数多くみられるが、本研究では、空き家を含む伝統的木造住宅の維持管理において、住み手だけではなく地域のかかわり方に焦点をあてた。住み手および地域住民が主体となることにより、地域の現状に即した管理を行うことができ、空き家を含む個々の住宅が継承されていくことにより、その結果として、街道の町並みの維持保全、活用につながると期待される。そこで、本研究では、住み手と地域による伝統的木造住宅の維持管理と継承について、住み手にとどまらず、地域への展開、公との連携による維持管理の可能性を探り、空き家を含む伝統的木造住宅の継承とともに今後のあり方を検討した。

また、調査対象地域における地域住民を主体とした空き家管理について検討する中で、地域に根ざした活動を行っているシルバー人材センターに着目した。まず、対象地域と関わりがあると予想された県内のシルバー人材センターを対象とし、住宅(空き家を含む)の維持管理に関わる可能性がみられた。そこで、地域によって、伝統的木造住宅や空き家の実態、これらに対する行政の対応などが異なることから、全国のシルバー人材センターを対象として、センターの特徴に応じた管理のあり方について検討した。

3. 研究の方法

地元NPOとの協同による、伝統的木造住宅の維持管理における住み手の要望の整理と共助による住まいの維持管理へのかかわりについて、アンケート調査やヒアリング調査を行った。また、対象地域において空き家が増えてきており、空き家管理も含めて検討することとした。空

空き家管理において、地域の果たす役割は大きいと考えられるものの、国内の空き家の現状や空き家に関する諸問題から、地域とどのように関わって管理を実践できるか検討する必要があると考えた。そして、地域に根ざした活動を行っているシルバー人材センターによる空き家管理に着目した。すでに、行政との連携から空き家管理を行っている例もみられ、これからの空き家管理に大きく関わると予想されたことから、対象地域にとどまらず、全国のシルバー人材センターを対象とした空き家管理に関するアンケート調査を行い、空き家を含む伝統的木造住宅の維持管理や継承のあり方を検討した。

さらに、可能な限り、住民へのヒアリング調査や実際の維持管理の現場でのデータ収集を行うとともに、公助として町などの公的機関の果たすべき役割について、公的機関へのヒアリング調査や先駆的事例のみられる地域に関する報告や現地視察などを行った。そして、各種調査結果をまとめ、種々の関連を検討し、住み手と地域による伝統的木造住宅の維持管理と継承について検討した。

4. 研究成果

本研究により得られた主たる知見を以下にまとめる。

(1) 対象地域における伝統的木造住宅の維持管理の現状

T 街道において、空き家が増加してきていたことから、2016 年に空き家の現状を把握した。街道沿いの空き家の割合は約 13% であり、その約半数は管理者の出入りのない放置された空き家であった。倒壊寸前など傷みのひどい建物は観察されなかったが、玄関回りで雑草が目立つ家屋が 3 割程度あり、日常的な管理が行き届いていない傾向がみられた。

次に、T 街道付近に居住する住民を対象として、アンケート調査を行い、伝統的木造住宅(空き家を含む)に対する意識や空き家の管理に対する意向などを把握した。98 名から回答を得た。回答者は男女ほぼ半々であり、平均年齢は 68.2 歳であり、高齢者夫婦世帯が多かった。回答者の 8 割以上がなんらかのかたちでまちづくり活動に関わっている。近年の全国的な空き家問題への関心は高く、そのきっかけは 3~5 年前ぐらいからの近隣での空き家の増加であり、「庭木や雑草の荒れ」「家屋の倒壊などの危険性」「風景・景観の悪化」などを気にかけていた。

近隣の空き家の管理について、種々の管理行為において、「協力したくない」が「協力したい」を上回り、特に「室内の雨漏りなどの確認・点検」「庭木の剪定」「屋外からの外壁や屋根の傷みの点検」では技術面での不安がみられ、「室内の片付け・不用品の整理」については、家に入る抵抗感が高く、室内の不用品の整理は地域住民には取り組みにくい管理行為と認識されていた。一方、「玄関前や庭の簡易清掃」「窓などを開けて室内の通風・換気」「玄関前や庭の草引き」は「協力したい」という回答が比較的多く、地域住民が取り組める管理行為と期待される。一方、自宅が空き家となった時の地域住民による管理支援の受け入れ意向について、「受けたくない」が「受けたい」を上回り、室内に入って行う作業への抵抗感が強かった。なお、屋外での簡易な作業については、地域住民からの支援の可能性もみられた。

このように、地域住民による空き家の管理において、体力的な不安、内容によっては技術的な不安、家や敷地に入る抵抗感などから、実際に行うことはやや難しい現状であることがわかった。一方、できることは協力したいと思う居住者もあり、外回りの簡易な作業への取り組みの可能性はみられた。さらに、空き家の管理において、地域住民の町づくり活動への関わりが影響していることがわかった。町並みや住民によるまちづくり活動に愛着をもつ居住者は多く、個々の住宅や町並みに対して、なるべく継承されると良いと考えられており、大きな変化は望まれていない。一方、今回のアンケートでは回答数が少なかったものの、60 歳未満の居住者からは、家の継承などへのこだわりが少し薄れてきていると感じられる一方で、町のために何らかの変化が必要であると感じている様子も伺えた。したがって、今までに経験してきた伝統的木造住宅での住まい方や維持管理の仕方を活かしつつ、現代の暮らしとの調和をとり、また、今までに培ってきた地域住民のつながりや共助、さらにこれからは行政との協働や行政による公助とともに、伝統的な町並みの残る地域での地域住民による空き家の管理が進められていく可能性はあると考えられる。

また、T 街道の空き家(町が所有、管理・運営は地域住民組織)が安全性の不具合から、2018 年に解体された。空き家を活用した住民主体の活動に空き家管理を実践していく場として期待していたため、残念なことであった。しかし、建物の解体にあたり、部材の傷み具合を調べることができた。使い続ける中で、増築した部分や水回りでの部材の傷みは激しく、雨漏りおよび換気不足による劣化の進行が観察された。

(2) 住み手と地域による伝統的木造住宅への思い

T 街道の空き家を活用したギャラリーで開催された写真展来場者へ、写真展から読み取れる町並みの変化などについて、アンケート調査を行った。写真展の開催期間は 2017 年 2 月の 19 日間であり、131 名から回答を得た。回答者は男性より女性がやや多く、回答者の年齢は 24 歳から 91 歳、平均 65.6 歳であった。居住地は町内が 65%、町外が 35% であり、町外は近隣市町村が大半を占めていた。町内居住者の居住歴は 60 年以上が 4 割を超えていた。写真展に来たきっかけは、友人や知人の誘いが多く、地域住民の口コミで情報が伝わっていた。

写真展を見て、「町並みの変化の様子がわかった」「なつかしい感じがした」と多く回答され、回答者の性別や年齢による回答の違いはみられなかったが、居住歴が長くなると「なつかしい

感じがした」「昔のことを思い出した」と回答される割合が高く、昔の町並みが強く記憶されているように思われた。また、町並みについて「残っていくと良い」と希望しているものの、「残していききたい」と主体的に考えている回答者は25%程度であった。残していききたいと思うものの、主体的にかかわれない現状が表われていると考えられた。また、展示写真より、住宅の建て方の変化、材料の変化が確認できた。街道に対して塀を設けたり、住宅の向きを変える例がみられた。また、漆喰の外壁がモルタル吹き付けに、木製建具がアルミサッシに変わっている例がみられた。厨子2階が本2階となり、住宅の高さが高くなっていることがわかった。

街道の空き家について、「使われると良い」(48.1%)、「もったいない」(36.6%)、「管理が大変そう」(32.1%)、「残っていくと良い」(25.2%)と回答され、空き家に対して「危険」など否定的な意見よりも、活用に前向きな様子が伺えた。「使われると良い」と半数近くが思っており、空き家の活用や再利用が求められていた。町内居住者は町外居住者に比べて「もったいない」(町内42.4%、町外26.1%、有意差あり)、「管理が大変そう」(町内38.8%、町外19.6%、有意差あり)であり、空き家の存在価値を認めつつも、管理の大変さを危惧していた。これは、自分たちが経験してきた、または、現在経験している伝統的な木造住宅での生活において、維持管理の大変さを実感しており、維持したいが現状では難しいという思いが表れていると考えられた。

今後のまちづくりや町の活性化において、行政に期待することは「空き家の活用」「町並みの整備」であり、次いで「補助金などの経済的支援」「イベントなどの積極的な開催」であった。町並み、空き家がキーワードとなっており、回答者の性別や年齢による差はみられなかった。また、町内居住者は町外居住者に比べて、「空き家の管理」(町内30.6%、町外13.0%、有意差あり)、「空き家の活用」(町内29.4%、町外10.9%、有意差あり)を強く期待しており、街道の空き家が町並みに影響していると感じている様子が伺えた。また、空き家については、本来、所有者が責任を持って管理していかなくてはならないが、所有者が不在の場合、管理がおろそかになりがちである。倒壊などの恐れのある空き家は、現在のところ確認されていないが、傾きが目立つもの、屋根瓦がずれているもの、外壁が一部剥がれているものなどが観察され、外観上の問題と安全面への不安が今後高まっていくと懸念される。

このように、来場者(多くは地域住民)は伝統的な木造住宅が残る町並みを魅力と思い、残していききたいと思いつつ、現実的には人的資源や経済的資源において維持管理の大変さを感じており、理想と現実の間で、思い悩んでいる様子が伺えた。個人による自助だけではなく、地域住民同士の共助、行政も含めた公助が必要である。特に、空き家については、行政の果たすべき役割は大きく、すぐに対応していかなければならないことがわかった。

(3) 空き家管理におけるシルバー人材センターの関わりの可能性

調査対象地域における地域住民を主体とした空き家管理を考察する中で、地域に根ざした活動を行っているシルバー人材センターに着目した。全国のシルバー人材センター(以降、センターと記す)1328件に空き家の維持管理に関するアンケートを郵送し、720件より有効回答を得た。有効回収率は54.2%と高く、空き家の管理に対する意識の高まりが感じられた。すべての都道府県所在のセンターから回答が得られ、1980年代および1990年代に設立したセンターが全体の約7割を占めており、会員の平均年齢は72.4歳であり、会員の男女割合は男性が女性より多いセンターが多かった。会員数は減少傾向にあり、平均575人であった。現在、行っている仕事内容は、除草などの屋外軽作業、植木の剪定、公園等の屋外清掃、施設等の屋内清掃、公共施設等の管理、襖や網戸の張り替え、また、家事・福祉援助として室内清掃が多かった。他機関との連携について、地域包括支援センターおよび社会福祉協議会と連携しているセンターは4割前後であった。センターの活動対象地域について、高齢者が増えている、人口が減っている、古い住宅と新しい住宅が混在している、戸建て住宅が多い、自然の豊かな地域である、農地が多い、山林が多いなど、高齢化や人口減少が進行している自然豊かな地域が多い。また、5年以上前から空き家の増加が進行しており、地域での日常生活に様々な不安をもたらしていることがわかった。

空き家の管理について、実施している(36.8%)、実施していない(63.2%)であった。空き家管理を実施しているセンターでは、活動地域で空き家が増加しており、ある程度の会員数があり、現在、除草などの屋外軽作業に加えて、家事・福祉援助活動への取り組みが多く、会員に対して研修や講習会を実施している、センターと地域の人々のコミュニケーションをつなぐ、センターと地域のネットワークをつなぐことを重視していた。

空き家管理を実施しているセンター(265件)について、空き家管理を始めた時期は2015年以降が多く、空き家管理を始めた理由は、空き家所有者からの依頼、行政からの依頼が多かった。のべ件数は1~50件が最も多く、依頼件数は横ばいから増加傾向であり、依頼者の情報入手方法は行政からの案内が多かった。作業内容について、草引き、庭木剪定、報告書送付は実施率が高く、反対に、近隣クレームへの対応、室内水栓の通水確認、室内の雨漏り点検は実施率が低い。屋外での軽作業は実施されやすく、室内に入って行う作業は実施されにくいことがわかる。作業にあたって不安に思うことは、鍵の管理や家に入る抵抗感であり、技術面では会員の適性や希望、体力面では会員の高齢化などであった。空き家管理における所有者とのトラブルは、作業内容や仕上がりの程度に関することが多く、近隣とのトラブル内容は、所有者の要望と近隣居住者の要望の差などであった。空き家管理において気をつけていることは、依頼

内容を守る、鍵の管理を適正に行う、室内のモノの破損に注意するなどであり、トラブルが起きないように気をつけて作業していることがわかった。空き家管理における行政との連携について、連携あり(55.2%)、連携なし(44.8%)であった。連携ありは行政と協定締結が多く、連携なしのセンターの6割以上は今後連携が必要と考えており、行政との連携によりトラブルを軽減し、管理作業を実施していきたいと考えられている。さらに、今後の空き家管理において実施していきたい内容として、草引きや庭木剪定など屋外作業に関することに加えて災害後点検が挙げられた。近年、多発する自然災害、災害による被害などの報道から、災害時の対応に注目しているためと思われる。

一方、現在、空き家管理を実施していないセンター(455件)において、今までに実施している草引きや庭木剪定、屋外の簡易清掃については、対象が空き家であっても協力できると考えられており、室内での作業となる室内の通風・換気、室内簡易清掃においても、協力できると考えられているセンターが多かった。一方、協力できない作業内容は、近隣クレーム対応、室内の雨漏り点検、室内片付けであった。会員数の不足とともに、会員の技術や要望に沿いきにくい内容は実施が難しいと考えられている。今後、空き家管理を実施する可能性があるのは、行政と協議を重ね、空き家管理への取り組みを現実化しているセンターだった。また、可能性がないのは、会員不足、他者が実施している、依頼がないためであり、今のところ空き家管理の必要性がさほど高くない場合だった。さらに、可能性がわからないのは、行政の動きに合わせていこうとするもので、行政の方針次第では、空き家管理を実施する可能性はみられた。

現在の空き家管理実施状況に関わらず、地域の空き家管理に取り組むことを想定した場合、必要とされることは、空き家管理を行う担い手の確保、空き家管理を行う担い手の育成、空き家管理の標準化・マニュアル作成、空き家所有者への情報提供などであった。その主体は、空き家管理を行う担い手の確保や空き家管理を行う担い手の育成はシルバー人材センター、空き家管理の標準化・マニュアル作成や空き家所有者への情報提供は行政と考えられている。センターや行政、業者がそれぞれの特徴を活かして、互いに連携して空き家管理を行うことが求められていると考えられる。現在、空き家管理を実施しているセンターでは、空き家管理の必要性が高く、行政との連携も整備されつつあり、講習会開催などで会員の意識や技術向上への働きかけを行っている。また、地域とのつながりを重視し、地域包括支援センターや商工会との連携がある。このような日常的な活動や連携が空き家管理につながっていると思われる。一方、地域の人口減少や高齢化が進み、センターの会員も高齢化、減少していると、空き家の管理にまで手が回らないのが現状のようだった。行政が空き家管理にあまり積極的でない場合もあるが、行政もシルバー人材センターの状況を勘案して、地域の建築士や業者との連携を模索している例もみられた。このように、シルバー人材センターの空き家管理の関わりについて、他のセンターの活動状況を参考にしている様子も伺えたことから、近隣のセンターとの情報交換や交流を通じて連携し、それぞれのセンターに適した空き家管理のあり方を検討していくことも必要だと考えられる。

(4) さいごに

伝統的木造住宅の維持管理において、住み手、地域住民、行政、さらにシルバー人材センターなどの連携が必要である。住み手の高齢化や家族形態の変化、空き家の増加は進行しており、このような変化を受け入れなくてはならない。一方、地域住民のまちづくり活動への参加を通じた街並みへの思いは高まっている。行政による適正な情報提供は地域住民のみならず、空き家所有者にとっても重要であり、限られたマンパワーや経済事情の中で、地域との連携をとった行政の働きかけも必要である。シルバー人材センターも地域やセンター同士の連携の必要性を感じている。これらが連携していくことにより、伝統的木造住宅の維持管理は実践されやすくなり、維持管理手法の継承とともに、伝統的木造住宅の継承につながるという。

<引用文献>

- 1) 山崎古都子(1998)。“住居管理の意義”。住居の社会的管理に向けて。都市文化社。17-25。
- 2) 山崎古都子(2012)。“既存住宅の長寿命化を実現する仕組みと課題”。脱・住宅短命社会 住居管理と中古住宅市場の課題。サンライズ出版。204-216。

5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計 2件)

藤平眞紀子: 伝統的木造住宅の残る地域での空き家の管理に関する考察 -地域住民による空き家管理の可能性の検討-、日本建築学会誌、査読有、Vol.82、No.738、2017年、2041-2051

藤平眞紀子: 伝統的木造住宅の残る地域での空き家の管理に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集第56号計画系、査読無、2016年、505-508

[学会発表](計 4件)

藤平眞紀子: 空き家の維持管理におけるシルバー人材センターの関わりの可能性、第70回日本家政学会、2018年5月、日本女子大学

藤平眞紀子: 歴史的街道沿いの町並みの変化と住民の意識に関する研究 -町並み写真展来場者へのアンケート調査からの検討-、2017年度日本建築学会、2017年9月、広島工業大学

藤平真紀子：伝統的の木造住宅の維持管理に関する研究 -近年の改修・建て替えを中心として-、日本家政学会関西支部第38回研究発表会、2016年10月、大阪樟蔭女子大学

藤平真紀子：伝統的木造住宅の残る地域での空き家の管理に関する研究 -空き家活用の方
向性-、2016年度日本建築学会、2016年8月、福岡大学

〔図書〕(計 0件)

〔産業財産権〕

出願状況(計 0件)

取得状況(計 0件)

〔その他〕

なし

6. 研究組織

(1)研究分担者

なし

(2)研究協力者

なし

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。