

特集 2

「空き家」対策

～空き家の活用拡大～



年々、増加の一途をたどる「空き家」。

前号では、2023年に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」）の改正概要を3つのポイントに区分して紹介しました。

今回は、ポイントの1つ「空家の活用拡大」に着目し、その活用方法について紹介します。

改正目標

空き家の状況に応じた適切な利活用・管理・除却の一体的推進

Point 1 空き家の活用拡大

改正項目

- (1)「空家等活用促進区域」の指定
- (2)財産管理人による所有者不在の空家の処分
- (3)「空家等管理活用支援法人」制度

Point 2 適切な管理の確保

改正項目

- (1)「特定空家化」の未然の防止
- (2)管理不全建物管理制度の活用
- (3)所有者把握の円滑化

Point 3 特定空家の除却等

改正項目

- (1)代執行の円滑化
- (2)相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応
- (3)特定空家状態の把握

地域分類による空き家の活用事例

2014年に空家法が制定されて以降、空家をリノベーションし賃貸住宅として活用するだけでなく、地域の活性化や人口交流拠点など様々な用途で活用されるようになっていきます。

では、どの様な活用法があるのでしょうか。以下に、私たちの視点から、空家の立地条件ごとに考えられる活用例についてまとめてみました。

地域による分類	活 用 例
都心型	・賃貸住宅 ・シェアハウス ・ゲストハウス ・コワーキングスペース ・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・地域コミュニティ施設 ・高齢者向けデイサービス - 等
郊外型	・コワーキングスペース ・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・地域コミュニティ施設 ・高齢者向けデイサービス - 等
観光地周辺	・宿泊施設 ・民泊施設 ・体験型宿泊施設 ・カフェ ・レストラン ・土産品販売店 - 等
農山漁村部	・体験型宿泊施設 ・地域の特産品販売所 ・カフェ ・レストラン - 等

歴史的建造物の保存・活用 レストラン「きのえね omoya」

ここからは、空き家をリノベーションし、活用拡大する具体例を紹介します。

酒々井町にあり、元禄年間の創業以来、酒造業を営み代表銘柄「甲子（きのえね）」で知られる蔵元「飯沼本家」は、飯沼家当主が300年以上住み継いだ主屋をリノベーションし、レストラン「きのえね omoya」として活用しています。

「飯沼本家」の主屋は、国の登録有形文化財にも認定されており、当主の「主屋の活用を通して継続的な魅力・価値の保存をしていきたい」との思いから、リノベーションは建築物の特性を活かした間取りの設定や、耐震改修、防火機能などを行いました。

レストランとして蘇った「きのえね omoya」は、「蔵元飯沼本家主屋」として、「第30回（令和5年度）千葉県建築文化賞」に入賞しました。



リノベーションによりレストラン「きのえね omoya」として蘇った蔵元「飯沼本家」主屋。

飯沼家は江戸時代中頃より以前からこの地に居を構え、稲作・製茶・養蚕に加え酒造を生業としてきた。敷地内には現在の酒造施設とともに、江戸時代から昭和にわたって建てられた様々な用途・形式の建物が存在し、中でも次の6棟が国の登録有形文化財に認定されている。主屋（江戸）・明治蔵および曲蔵（明治）・甲子蔵、離れ屋、裏門および塀（昭和）。特に主屋は建築当初の規模、形式と柱や梁等の部材をよく伝えており、千葉県及び茨城県の利根川中流域に建つ重要文化財に指定されている江戸時代中期の民家に多くの類似点がみられる貴重な建物である。

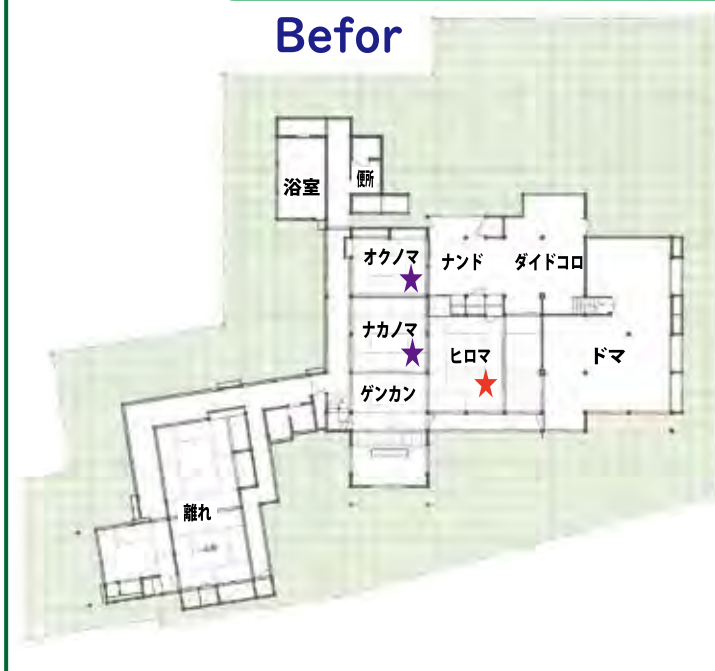
主屋を含め、敷地内に点在する6棟が国の有形登録文化財に認定されている。



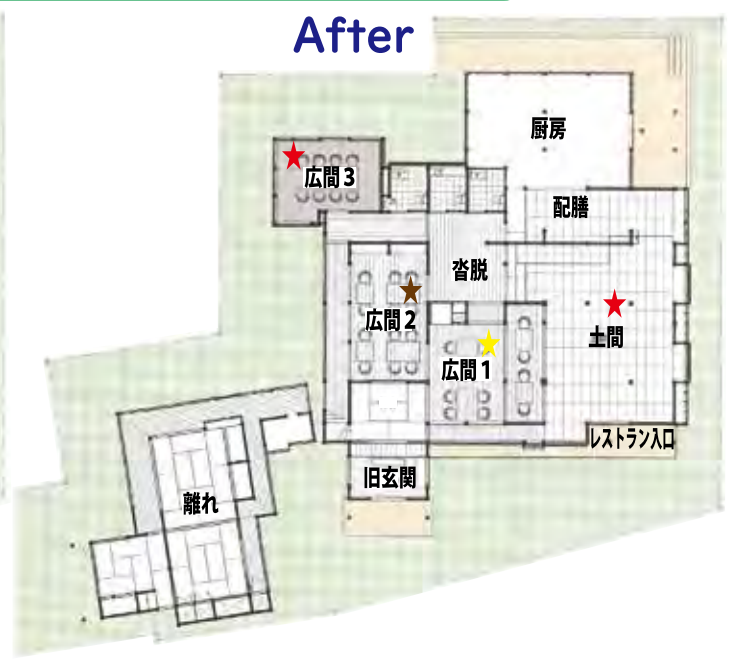
飯沼家当主が300年以上住み継いだリノベーション前の主屋。

平面図

Befor



After



[ヒロマ]★: 広間1★

Befor

※[] 内は改修前の部屋名



■ 仏壇（正面）のある [ヒロマ]。左側上部には神棚が見えます。

After



■ Befor 写真と同様の角度から見た広間1。神棚と仏壇部分を残し、新たに設置した壁で耐震性を確保しています。



■ 広間1（手前）と広間2（奥）。

「ナカノマ」★(手前)と「オクノマ」★: 広間2★

Befor

※[] 内は改修前の部屋名



■ 庭に面した「ナカノマ」(手前)と「オクノマ」。

After



■ 「ナカノマ」の障子と「オクノマ」との仕切りであった襖を取り外して、中庭の眺めも楽しめる広間2になりました。



■ 広間2(手前)から広間1(奥)。

土間部★と増設した広間3★

※[] 内は改修前の部屋名



■ 土間部。広い土間と接して広間1「ヒロマ」、その上手に広間2「ナカノマ」、そして手入れされた中庭へと開放的な空間が連続する造りとなっています。



■ 増築した広間3。窓建具は古建具を再用。テーブル台板は当家で酒造りに使用していた酒槽(さかぶね)の部材を使用しています。

地域の面白さを酒蔵から発信 開かれた観光蔵へ

「飯沼本家」の広々とした敷地内には、「きのえね omoya」のほか、8棟の伝統的木造建造物や、お酒・食品・雑貨などを販売する売店とギャラリーを併設した「まがり家」、星空の下で日本酒を楽しむことができる「酒蔵キャンプ場」も併設されています。

「飯沼本家」では、酒造りの様子や歴史ある建物を蔵人が案内する酒蔵見学だけでなく、敷地内の施設を活用した体験・イベントなどを通じて、地域の面白さを酒蔵から全国へと発信しています。



「飯沼本家」敷地内施設



■「飯沼本家」の代表銘柄「甲子」(きのえね)



■醸造蔵である「北総蔵」エントランス



■現在はイベント等の会場として使用している「明治蔵」



■来場者が自由に立ち寄れる「石炭小屋ビクターセンター」



■大正14年事業拡大のため建設された「甲子蔵」



■蔵に残されていた資料より江戸末期のものと推測される「前蔵」



■鮮やかな緑に囲まれた広大な「芝生広場」



■蔵の敷地内に静かに佇む酒蔵キャンプ施設



■田植え・稲刈り体験ができる「きのえね農園」

きのえねまがり家

「まがりや」とは、東北地方の民家に多く、鍵型の曲がった造りが特徴的な建物で、馬屋（まや）の上に「ちし」と呼ばれる中二階があり、小さな明かり取りとなっています。

「飯沼本家」のまがりや家は、新潟県東蒲原郡川上村というダムに沈んだ村の民家を、瓦屋根に葺き替えて移築しました。

平成7年10月に接客棟として営業を初めて以降、お酒をはじめ食品や雑貨などの販売やカフェを併設しているほか、2階のギャラリーでは、企画展を定期的に開催しています。



蔵元飯沼本家の広々とした敷地に点在する8つの歴史的建造物の一つ、「きのえねまがり家」。



店内には「甲子」をはじめ、飯沼本家で造られる梅酒や焼酎などが並びます。



お酒だけでなく、食品や「甲子」にちなんだTシャツ、酒造りに長年使いこんだ愛着ある酒袋を使った長財布やポーチなど、雑貨も豊富です。



カフェも併設されており、自家果樹園で収穫されたブルーベリーの糎ドリンクや甲子酒粕の最中アイスクリーム、「きのえね農園」で収穫したブルーベリーと清酒カステラのパフェなどが楽しめます。



2階のギャラリーでは、アートを創造する人とアートを愛でる人をつなぐ場として、アーティストの上質なカルチャーを紹介しています。