倉吉市空き家活用事業

主任研究員　倉　持　裕　彌

１．事業背景

倉吉市の中心部にある白壁土蔵群を含む伝統的建造物群保存地区は、昔ながらの姿をとどめ多くの観光客に人気のスポットとなっている。この地区は景観に関する条例を持っており、地区内にある建物の改修や新築などにおいて一定の条件が課されるほど景観に気を配っている。ただここ数年、地区内に空き家や低未利用地が目立つようになっており、地区住民の暮らしと観光の両側面において課題とされている。

この課題に対して、市役所の担当課や地元のＮＰＯ法人とともに一昨年より協議を重ねてきた。そのなかで、空き家の改修、活用は様々なやり方が考えられるが、維持管理の仕組みが十分検討しきれず、手が付けにくいという課題があげられた。理由はいくつかある。たとえば、この地区では広告に関して規制があるため、空き家を小売りなど事業用に改修することに向いていない。加えて、景観などとの兼ね合いから出店できる業種も限定されるためハードルが高い。したがって、半ばパブリックスペースのような使い方を検討せざるをえず、収入が得にくいため、維持管理の課題が生じるのである。

伝建地区を中心に家守事業を実施しているＮＰＯ法人未来では、これまでの３年間の活動を通して、倉吉周辺に空き家に関心の高い人がいることをつかんでいる。また行政の関心も高い。さらに、同地区の空き家には、古くからの伝統的な家の構造や調度品など見るべきものも多い。これらの力を集めることで、活路を見出すことは十分可能と思われた。そこで、具体的に空き家を改修および活用する過程を公開し、空き家に関心の高い人を集め、維持管理に関する仕組みを共に検討する、という実験的な取り組みを実施することとした。

ただ、同地区には、役所だけでも文化財、経済、建築の各セクションが関わりをもっているし、大家、自治会、地域実力者など地元も様々な人たちが関わりを持っている。空き家に関する関心も問題意識も一様ではなく、広く事前に了解を得て事業を進めるにはあまりに時間がかかる。そこで、最低限必要な了解で作業することができる空き家を一つ確保し、作業を進め、作業過程や実際の活用を関係者に見てもらうことで具体的な理解を広げようと考えた。これは空き家の活用可能性を周知する意味からも有効と考えられた。こうして、ＮＰＯ法人未来が主体となって、空き家活用事業を行うことになり、とっとり総研は連携事業の一つとして支援を行った。

２．事業内容

具体的な事業は、倉吉市内の伝統的建造物群保存地区にある空き家を改修し、ギャラリーとして活用することである。大家との交渉は、ＮＰＯ法人未来地域マネージャー光森氏が数年にわたって続けており、このたび許可が下りた。

この事業は、「住み開き」[1] の考えにインスピレーションを受けている。それは、改修した空き

[1] アサダワタル氏が提唱・実践している考え方。「自らの生活空間を活用し、様々な人が集まれるパブリックな実践を行っていること」。http://sumibiraki.blogspot.com.

家を一部オープンにし誰でも利用できる空間にすることである。こうすることで交流の場が生まれ、創造的な活動が期待される。そこが情報や交流の結節点となれば、維持管理の課題に新たな視点が開ける可能性がある。そこでなるべく地元の人の関心を集めるため、郷土の眠れる作家のギャラリーにして、地元の文化芸術の発信拠点として活用することになった。

事業の予算は、ＮＰＯ法人未来の「家守」事業の一部と、連携事業予算のみである。それだけでは足らないので、作業は地域マネージャー自らが実施し、専門的な作業はボランティアで協力してくれる職人を募った。こうしたプロセスは、問題への関心の高い人々を集めるうえで非常に有効である。

夏から空き家の改修作業を開始し、11月にギャラリープレオープンを迎え、12月に「ギャラリー魚gyo」として本格オープンとなった。

３．事業評価・効果

これまでのところ、事業は当初の目標に沿った形で成果を上げてきている。そこで、事業を３つの時期に分けて、具体的に成果を紹介しておきたい。

まず、空き家を改修する前に、改修作業のボランティアを募集する旨の告知をしていたことによる効果があった。具体的には「商工会議所宛て電話での問い合わせ（３件)」「左官業者による申し出（３件)」「左官仕事に興味のある大阪芸術大学の女子学生から申し出（１件)」「植木職人から庭手入れの申し込み（３件)」である。

残念ながら、これらの申し出は、作業時期が合わずに実現することができなかった。次に、改修を進めているときに得られた成果として、「瓦屋根の修復を左官の申し出によるボランティア作業によって行った」「大工仕事はＮＰＯ法人未来会員の建築業者より申し出があり実現した」などがある。そのほかにも、作業に関心をもってのぞきにくる近隣住民や、関係者に空き家の存在や利活用の可能性を知ってもらうことができた。

開館の展示は、地元で美術教師をしていた版画家の作品展とした。このテーマには狙い通り、地元に住む教え子たちが大いに反応を示し、ギャラリーの活用可能性を見ることができた。また、町の通りすがり来館者は長年物件が空き家であったことに触れ「気がかりが消えた」「人が出入りしているのを見れるのはうれしい」と意見を述べている。

現在、オープンより約２か月が経過し、来館者は約500人となっている。また、物件の構造が表通りと裏通りを通り抜けできるようになっており、そこを観光客に開放しているために、家屋見学に興味を引かれて展示関連のパンフレットを取り上げない人もいるので、実数は500名を超えている。

そして、維持管理の見通しだが、古くからある地元の文化芸術団体が、このギャラリーを団体に関連のある作家の常設展示・およびこれまでかかわった作家等の遺族を中心とした交流スペースとして活用することを検討している。これまで事業で行った展示もこの文化芸術団体と関連のある作家を活用してきたとはいえ、脈々と息づく地元文化の伝統とネットワークが、空き家の活用という形で浮かび上がる可能性があることは意外な事業成果である。

改修工事中の空き家

展示の様子

改修した空き家（手前）と伝統的建築の店舗（奥）