

# 古民家利活用に関する提言書



令和6年3月22日

川島町古民家利活用検討委員会

# 目次

---

1	はじめに .....	2
2	委員会の趣旨 .....	3
3	古民家基本情報 .....	3
4	検討の経過 .....	5
5	古民家利活用基本理念 .....	10
6	古民家利活用基本方針 .....	10
	1) 多様な世代の集いの場.....	10
	2) 多目的・多面的につながる場.....	10
	3) 町民協働による施設運営と地域コミュニティ形成の場.....	11
7	古民家の具体的な利活用案 .....	11
	1) 母屋：つながり・共創の場「コ・モンズ (Co-mmons')」 .....	11
	2) 物置：チャレンジ・協働の場「コ・ラボ (Co-Lab)」 .....	12
	3) 外構：出会い・共感の地域の広場 「コ・ミニ T ガーデン (Co-mini. T Garden)」 .....	12
8	実現に向けての方向性 .....	13
9	おわりに .....	14
10	委員名簿 .....	15
11	会議録・資料等 .....	15

## 1 はじめに

---

全国的に少子高齢化の急速な進行・東京圏への一極集中に伴い、地方では更なる人口減少が進む中で、各自治体において空き家の増加が大きな課題となっております。川島町においても、空き家が増加しており、空き家の適正管理、活用方法の検討については、喫緊の課題となっております。そのような情勢の中で、令和4年12月に下伊草地区内にある古民家が川島町に寄贈されました。

本古民家は、築90年程の建物であり、歴史、文化、伝統のある貴重な建物となっております。また、堤防から近く、水害などの過去の災害も経験し現存している建物であり、地域の多くの方が認知している地域に根ざした建物であるため、その利活用方法については慎重に検討する必要があります。

その中で、本古民家の利活用方法を検討するため、令和5年6月16日に川島町古民家利活用検討委員会（以下「委員会」という。）が立ち上げられました。地域住民の繋がりが薄れている中で、古民家を中心とした地域コミュニティの形成や地域活性化は大変重要なものであります。委員会においては、今後の川島町の空き家対策に対する全体的な視点も踏まえつつ、地域コミュニティの活性化を図り、未来に向かって住民が安心して過ごすことができる空間づくりを目指し、議論を重ねて参りました。

以上の点を踏まえ、委員会として、空き家として寄贈された古民家の利活用方法について、地域に根ざし、住民が気兼ねなく活用できる場として、地域住民や委員の想いを基に、古民家利活用の基本理念、基本方針、具体的な利活用方法及び実現に向けての方向性について提言するものです。

令和6年3月22日

川島町古民家利活用検討委員会

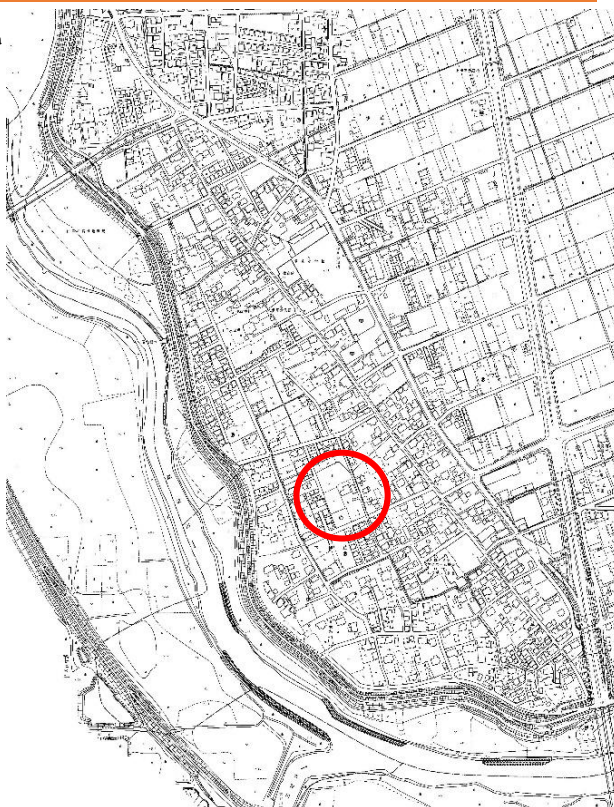
委員長 二宮 仁志

## 2 委員会の趣旨

委員会は、空き家となり、寄附を受けた古民家の利活用方法について、検討することを目的に設立された。委員会では、地域住民主体の地域のための集いの場となるよう、地域住民や委員の想いを大切にしながら、母屋、物置、裏庭等の敷地全体の利活用方法について検討した。

## 3 古民家基本情報

- ・所在地：川島町大字下伊草 105-1 他
- ・建物床面積：216.22 m<sup>2</sup>  
(1階 151.76 m<sup>2</sup>、2階 64.46 m<sup>2</sup>)
- ・土地面積：1108.52 m<sup>2</sup> (4筆合計)
- ・築年数：100年弱
- ・物置床面積：46.28 m<sup>2</sup>
- ・土地及び建物所有者：川島町  
(令和4年12月寄附)



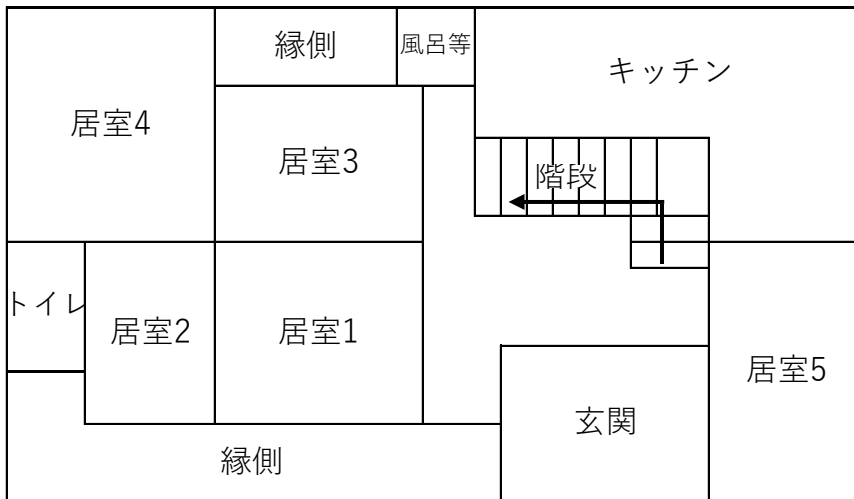
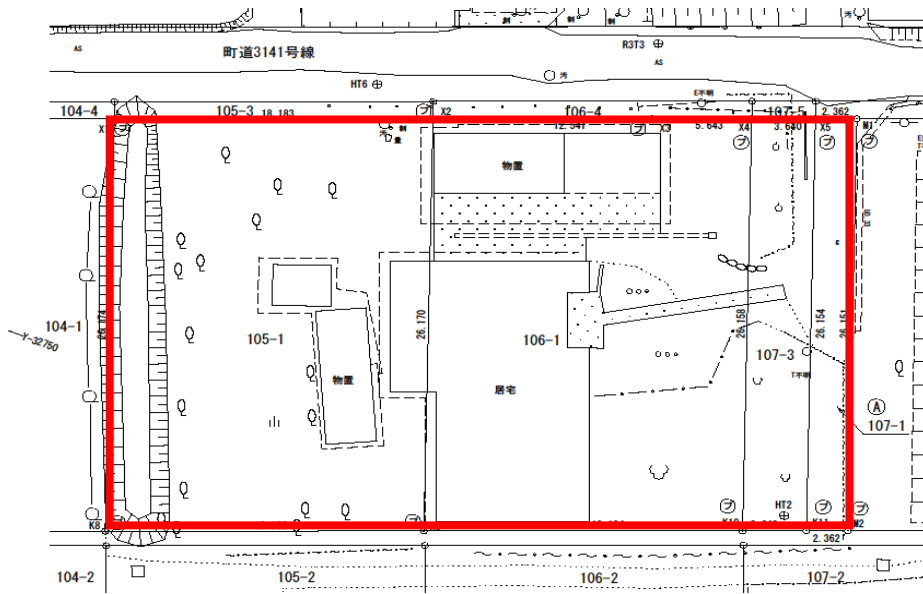
母屋



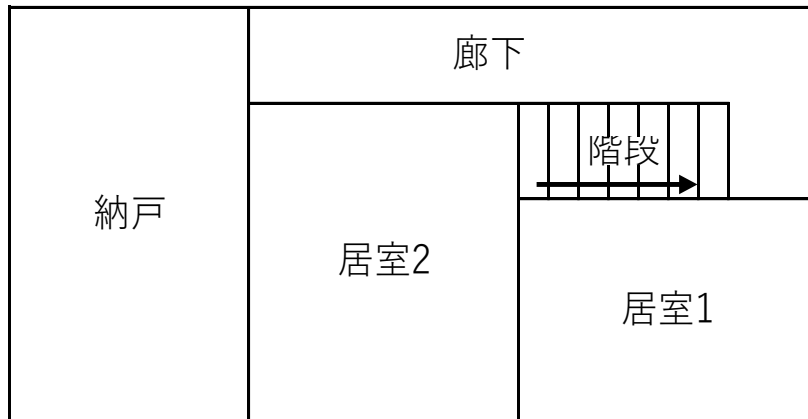
物置



北側



1階



2階

## 4 検討の経過

---

委員会では、以下のとおり、別添資料を基に古民家の利活用方法について検討を行った。

第1回から第3回まで、古民家の利活用方法を委員の思い及び他地区の事例等を基に検討を重ねた上で、第4回にて提言書を取りまとめた。

おひろめ会については、地域住民の方に検討状況を伝えるとともに、地域住民が主体となるきっかけづくりのため、体験型イベントを主として開催した。

### 【会議等概要】

No.	開催日時	議題（内容）
第1回	令和5年6月16日	1. 古民家基本情報について 2. 今後のスケジュールについて
第2回	令和5年7月18日	1. 町内での活用事例紹介 2. 利活用方法の検討
第3回	令和5年9月26日	1. 空間別利活用方法の検討 2. 古民家「お披露目会」の開催について
第4回	令和6年2月26日	1. 建物片づけ状況等について 2. おひろめ会の報告について 3. 提言書（案）について
おひろめ会	令和5年11月12日	1. 「遊び」竹モルック 等 2. 「恵み」焼き芋 等 3. 「学び」3Dまちあるき 等

<第1回目>

- ・古民家の基本情報の共有を図った。
- ・古民家の利活用方法に関し、各委員の想いについて意見交換した。

<第2回目>

- ・町内の八幡地区のコミュニティサロン「パティオ」の運営方法について情報共有した。
- ・古民家の利活用方法について、現地を確認しながら検討した。

<第3回目>

- ・古民家の利活用方法について、現地を確認しながら空間別に検討した。
- ・おひろめ会の企画内容について、検討した。

<第4回目>

- ・建物片づけ状況等について共有した。
- ・おひろめ会の実施結果について共有した。
- ・提言書の内容について、検討した。

<おひろめ会>

(1) 開催趣旨

利活用の初期から地域住民との関係性を構築することを目的に、関係者を集めるための実証実験も兼ねて、産官学（地元事業者、町、東洋大学）の連携によるイベントを開催した。また、利活用の検討に反映させるため、本イベントでアンケートを取り、古民家に対する地域住民の意見を聴いた。

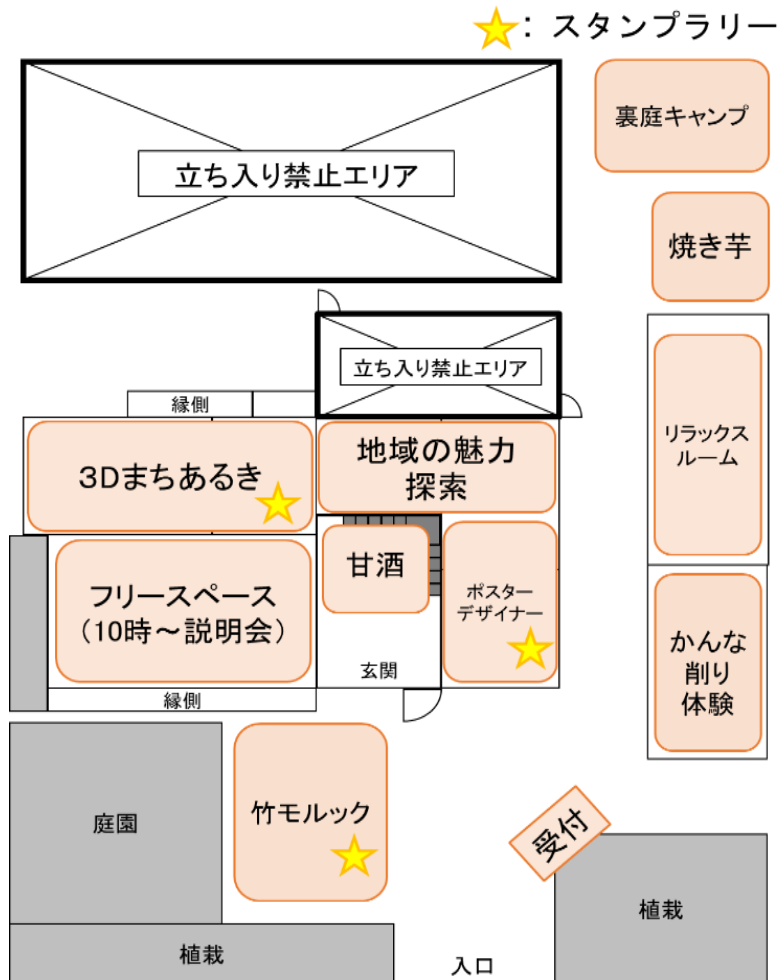
(2) 開催日時

令和5年11月12日（日）10：00～12：00

(3) 企画内容

「地域から愛される憩いの場へ」をコンセプトに、「遊び」「恵み」「学び」の3つの柱を設定しイベントを企画した。

- ①「遊び」：竹モルック・・・幅広い年代層が体験できる遊びを実施  
かんな削り体験・・・地元事業者による体験型企画の実施  
ポスターデザイナー・・・子どもを対象にポスター作製を実施
- ②「恵み」：焼き芋・・・地域の方の持ち寄りによる焼き芋の実施  
甘酒の試飲・・・町特産の米を使用した試飲の実施
- ③「学び」：3Dまちあるき・・・ヴァーチャル空間にて、体験型企画の実施  
地域の魅力探索・・・川島町の魅力再発見のための企画を実施





(4) 来場者数及びイベント風景

・来場者数：約85名

<内訳>

大人：74名

子ども：11名

・イベント風景

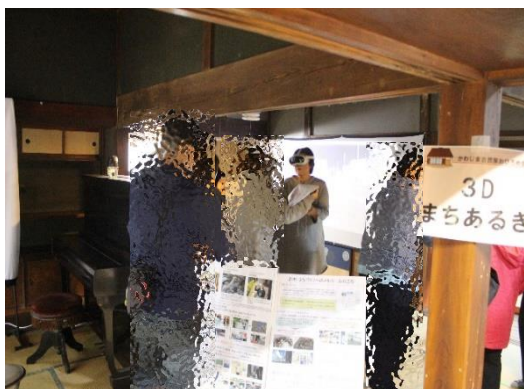
「遊び」：竹モルック、かんな削り体験



「恵み」：焼き芋、甘酒の試飲



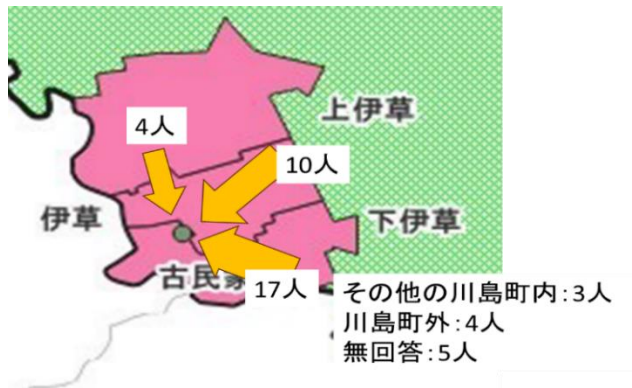
「学び」：3Dまちあるき、地域の魅力探索



## (5) 住民の声

おひろめ会開催時に、来場者を対象に古民家の利活用についてアンケート調査を実施した。

<アンケート回収数：43部>



<アンケート結果>

### ○良いと感じた点

- ・昔の生活空間を体験し、未来の空間の在り方を検討することはとても良い取り組みであり、川島町の良さをアピールできる場であると感じた
- ・空き家の有効活用を含めて、住民の立ち場で考えることができた
- ・どんな想いで取り組まれているか話が聞けて良かった
- ・今後も町と東洋大学の力をお借りして、町の活性化が図られたらいいと思う
- ・空き家が増えていく中、将来的にコミュニティ場所があると良いと思った

### ○将来的な利活用方法の希望

- ・常に住民が出入りできるような、人が集まる場（憩いの空間）
- ・子どもから高齢者まで、誰でも集まることができる場
- ・バリアフリー機能を備え、多くの方が利用できる場
- ・カフェやキャンプ、バーベキュー場
- ・地域の特産物や伝統を伝える場
- ・地域の方によるワークショップ
- ・子どもが学習できる場

## 5 古民家利活用基本理念

---

本古民家は、長く地元が存在し、地域に根ざしている建物である。委員会での検討（おひろめ会時の住民アンケート）を踏まえ、地域住民主体の地域住民が安心して過ごすことができる空間づくりを目指す観点から、以下のとおり古民家利活用の基本理念を提言する。

多様な世代・地域で共につくる、集い・憩い・つながる場「サードプレイス」  
～自宅でも職場でもない「もう1つの大事な居場所」づくり～

## 6 古民家利活用基本方針

---

本古民家の利活用方法の検討にあたっては、地域住民が主体となった運営を目指し、地域住民同士の関係性を大切にしながら、検討を進める必要がある。そこで、基本理念を踏まえ、次のとおり3つの基本方針を提言する。それぞれの基本方針は独立しているものではなく、相互に関連しているため、利活用方法を検討する際は、1つに固執することなく全体の基本方針を意識することが重要である。

### 1) 多様な世代の集いの場

子どもから年配の方まで、世代を超え気軽に集まることができる場とすることが望ましい。年配の方が子どもたちに文化、伝統、知識、経験を伝承するとともに、子どもから年配の方に元気を与えられる場となるような、相互交流・相互理解ができる場づくりをすることが重要である。

### 2) 多目的・多面的につながる場

本古民家の利活用にあたっては、利用目的や利用者を限定せず、地域住民の誰もが、様々な用途にて広く活用できる場とすることが望ましい。また、地域の垣根を越えて、多くの住民の利用が可能となるような場を目指していくことが重要である。

### 3) 町民協働による施設運営と地域コミュニティ形成の場

本古民家は、地域住民を中心とした、近隣地区や学生などの多様な町民の参画・協働による管理・運営を基本とする、町民協働による運営を目指すことが望ましい。また、多様な活動を通じて、地域のつながり「地域コミュニティ」を醸成し、将来に渡って継続的に利活用していくための仕組みづくりに取り組むことが重要である。

## 7 古民家の具体的な利活用案

---

古民家利活用基本理念及び基本方針に基づき、古民家の具体的な利活用方法について、空間別に「機能」と「施設」の観点から提言する。

あわせて、それぞれの空間の利用にあたり、住民から親しみやすくするため、呼び名を以下のとおり提言する。

### 1) 母屋：つながり・共創の場「コ・モンズ (Co-mmons')」

#### <機能 (1階)>

- ・縁側を活用し、気軽に足を運べるフリースペース
- ・来場者持ち寄りによる飲食提供
- ・プロジェクターを活用しての映画等の試写会
- ・幅広い年代の方が活用できる図書館
- ・フリーWi-Fiによるタブレット端末学習支援

#### <機能 (2階)>

- ・貸会議室
- ・講座、教室開催

#### <施設 (1、2階)>

- ・当該建築物の雰囲気を保全しつつ内外装を改修、耐震補強について検討 (撤去・建替えは行わない)
- ・段階的に整備 (利活用形態・ニーズを勘案しながら順次整備を進める。倉庫の利活用形態を勘案し、母屋1階、2階の整備を進める)
- ・飲食提供の場を母屋内に整備

保健所の許可を得るため、調理スペースと一般スペースを分けるために、  
カウンター等で空間を仕切る必要有

- ・バリアフリー機能のための整備
- ・断熱補強、サッシ入替
- ・階段が危険であるため、付け替えや設置場所の変更を検討

## 2) 物置：チャレンジ・協働の場「コ・ラボ (Co-Lab)」

<機能>

- ・多目的利用のための場
- ・農産物直売所（野菜等の持ち寄りによる朝市等の開催）

<施設>

- ・隣接地にトイレを設置
- ・断熱等、最小限の機能整備
- ・倉庫と車庫の間の壁にガラス窓等を設置し、一体化した空間整備
- ・円卓と椅子の整備
- ・母屋改修前に先行活用

## 3) 外構：出会い・共感の地域の広場

「コ・ミニTガーデン (Co-mini.T Garden)」

<機能（表庭）>

- ・子どもが、安全に外で遊べる場の整備
- ・井戸端会議（気軽に集い語らえる）の場
- ・地域イベントの場

<施設（表庭）>

- ・管理できる範囲の樹木等（手入れのしやすい低木）の剪定・植替え等
- ・芝生広場、ウッドデッキ等の整備

<機能（裏庭）>

- ・テーブル、イス、ハンモック等の設置
- ・簡易なキャンプ場

- ・ 野外体験学習の場

<施設（裏庭）>

- ・ 母屋の木陰の確保をしつつ、管理困難な樹木伐採
- ・ 倒壊している小屋の撤去
- ・ 井戸の使用可能性の確認（使用可能であれば活用）

## 8 実現に向けての方向性

---

本提言書に示した利活用の基本理念、基本方針の実現に向けて前項において具体的な利活用案について空間別に提言したが、実現性をより高めるために、委員会での活動及び住民の意見を集約し、以下のとおり方向性を提言する。

### ①多世代・多目的・多面的利活用を見据え、古民家の雰囲気を活かした改修の検討について

- ・ 多くの方が様々な用途の利用に供することができるよう、安全性を考慮した上で、建物の構造上必要な改修、諸手続きをすること。
- ・ 改修の際、古民家及び周辺地域の雰囲気を壊さないよう、古民家を活かした意匠とすること。
- ・ 後の利活用方針を考慮した上で、適正な施設管理に必要な敷地内樹木の伐採、剪定を適宜行うこと。

### ②町民協働による管理・運営体制及び地域コミュニティ形成のための方策の検討について

- ・ 地域住民主体の自立した運営にするため、プログラム調整等の経験を有する人材のノウハウ等を活用しながら利活用を進め、核となる人材の確保・育成を図っていくこと。
- ・ 母屋の活用に先だって、建物の築年数も浅く、損傷の少ない物置の試行的利活用を地域住民と共に進め、実践及び効果検証を重ねながら、母屋の活用につなげること。

- ・民間の創意工夫等の活用や財政資金の効率的使用のため、PPP を活用した利活用手法について検討すること。

## 9 おわりに

---

古民家の利活用といっても、地域やそこに住む住民によって、多種多様な利活用方法がある。そのため、川島町の地域性、歴史、伝統、文化、住民の思い等をよく汲み取った上で利活用に繋げていくことが重要だと考える。住民との対話を重ね、地域と共に熟考しながら利活用方法を検討し、川島町の更なる活性化に繋がるよう事業展開していくことを求める。

以上、古民家の利活用にあたり、本提言書に示す基本理念、基本方針、具体的な利活用案等を基に、事業に取り組むことを川島町古民家利活用検討委員会からの提言とする。

## 10 委員名簿

---

	氏名	所属等	備考
1	池野谷 賢司	伊草地区公民館長	住民及び利用者の代表
2	鹿山 日出男	伊草地区代表区長	住民及び利用者の代表
3	鹿山 登	えんこしょ♡♪いぐさ(伊草地区地域の話し合いの場) 代表	住民及び利用者の代表
4	加島 加津代	審議会等の公簿委員候補者名簿掲載者	住民及び利用者の代表
5	小山 智	埼玉縣信用金庫 川島支店長	関係団体の代表者又は推薦された者
6	比嘉 美穂	一般社団法人S o w w o r k I n k 代表理事	関係団体の代表者又は推薦された者
7	喜多川 真	一般社団法人さまちか事務局長	関係団体の代表者又は推薦された者
8	宮前 守	家の巧(株) 代表取締役社長	有識者及び学識経験者
9	二宮 仁志	東洋大学 理工学部 都市環境デザイン学科 准教授	有識者及び学識経験者
10	石島 一久	川島町副町長	町職員

## 11 会議録・資料等

---

別添のとおり