



住まいづくり・
まちづくり
なでしこ
インタビュー

第10回

住まい・まちづくり分野でご活躍されておられる女性に、携わっておられるお仕事や女性ならではの視点についてインタビューによりご紹介します。

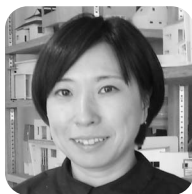
インタビュアー 千藤 陽子

住宅金融支援機構 中国支店 地域営業グループ

2016年より中国支店に勤務。主に福山、尾道方面の営業を担当。



建築家としての空き家再生への取組



株式会社ココロエ 一級建築士事務所 代表

片岡 八重子様 (かたおか やえこ)

一級建築士、宅地建物取引士、NPO法人尾道空き家再生プロジェクト理事。千葉県出身、大学卒業後、不動産会社勤務、その後東京理科大学工学部Ⅱ部建築学科に編入学し、大月研究室で住宅問題を研究。岡村泰之建築設計事務所を経て、2008年岡山市で独立。

— 片岡様が現在のお仕事に至るまでの経緯等をお聞かせください。

現在の仕事を志すようになったのは、中学生時代にさかのぼります。親が親戚の工務店で自宅を建て替えたことがあり、そのころから家の間取りや建築に興味がありました。

短期大学に進学し、就職活動をしている時にやはり建築に関わりたい思いが強くなり、卒業してある不動産会社に就職しました。この会社は不動産だけでなく建築、出版、旅行など暮らしに関わる様々な事業を行っており、性別や学歴に関係なく実力主義的なところも気に入り、自分を試せる場所だと思って入社しました。その後、不動産の仲介、建築設計や人事関係など様々な部署で経験させてもらいましたが、やはり建築をきちんと学びたいと改めて思うようになり、入社6年目に東京理科大学に編入学しました。

東京理科大学では大月敏雄先生の研究室に入りました。大月研究室では、高度成長期に建てられた集合住宅団地や戸建ての住宅地の調査などに関わりました。その中でこれから増えていく住宅ストック（中古住宅）にどう向き合っていくべきかを考えさせられました。

その後、都内の設計事務所に勤務し、設計スキルを身に付け一級建築士の資格を取得しました。

結婚を期に、夫の出身地である岡山に移住しました。知り合いは一人もいませんでしたが、首都圏とは異なる建築環境と不動産流通があり、身につけた建築の専門性を街や社会に生かす可能性はまだあるという期待感から、移住に対する不安はありませんでした。移住直後の2008年3月に岡山中で「すまい・まちデザイン」を掲げて設計事務所を開設し、現在に至っています。

— 株式会社ココロエの業務内容などをご紹介します。

主に住宅や中小規模の店舗や施設の設計に関わっていますが、新築よりも改修の割合が多いです。

築100年以上の民家や蔵など、歴史的な建物を再生する案件も進行中です。時間が経った建物の良さを残しながら、現在の関連法規に合わせて耐震補強などを施し、空間を再構築します。歴史的な建物の改修では、デザインと予算、施工方法を調和させていくことが難しいところですが、やりがいがあります。

仕事のフィールドは全国的に広がっており、例えば、宮城県石巻市では東日本大震災で被災した、まちのハレ

<石巻の料亭の改修事例>



の場として使われてきた創業100年の料亭を改修させて頂きました。昨年、料亭所有の蔵を料亭の隣に移築する工事が完了し、約6年間通った石巻行きも一段落したところです。

石巻のプロジェクトでは地域の方から「残してくれてありがとう」とお礼を言われました。地域の人に長く使われてきた建物を残すということは、建物の所有者だけではなく、地域の人たちの思いや地域のアイデンティティを未来へつなぐ仕事なのだと思えて感じました。

現在、岡山県内、広島県尾道市、岡山県岡山市、徳島県神山町などでも古民家再生のプロジェクトを進めています。この他にも歴史的な建造物ではないけれど、エリアの拠点になりそうな空き家を再生してほしいという依頼も多く頂いています。エリアの再生につながるようなプロジェクトの場合には、再生の過程に多くの人を巻き込むことを心がけています。

—「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」との出会い、役割は？

岡山に移住してから、大月研究室時代の研究仲間から「尾道空き家再生プロジェクト」の代表豊田雅子さんを紹介され、建築家として空き家再生に関わることになりました。尾道の山手は石段や路地と古い建物で構成され、その合間から瀬戸内海のしまなみが眺める風光明媚な街並みですが、JR尾道駅から東に2キロ圏内では400件以上の空き家が存在していました。

1軒の空き家を再生するのであれば、古民家再生の経

験がある建築家が関われば済みますが、尾道はそういう状況ではありませんでした。

山手は建築車両が入れないところが多く、建築工事の機材の搬入、荷物の運搬は困難を極めます。

また、不動産価値が低く、仲介業者にとってはうまみもないことから、不動産業界では取り扱われず利老朽化が進み、まち並みや景観が損なわれようとしていました。

このような中で、地域のコミュニティをベースに空き家問題を解決していこうという志を持っていた豊田さんと共に再生活動に取り組みました。

私のキャリアが設計だけでなく、不動産仲介を経験していたこと、大学時代にストック活用に触れていたことを思えば、このプロジェクトに参加するのは必然的な流れだったのかもしれない。

山手の空き家を再生するためには、空き家の所有者と空き家を利活用したい人をマッチングすることが重要です。NPOでは2009年から「空き家バンク」の窓口業務の運営を尾道市から受託し、空き家の利用希望者と所有者をマッチングしてきました。登録物件は延べ約150件、成約も約90件と成果をだしてきました。

私の役割は主に代表の豊田さんを支えるための環境作りで、地元で活動するスタッフの人材育成や空き家の再生をサポートしてくれる仲間づくり、そのためのイベントやプロジェクトの立ち上げなどを行ってきました。私は、プロジェクトのアクセラやハンドルには時としてなれるけど、エンジンは地元の尾道になればいけないと思っていました。プロジェクトに参加し始めた頃は、週に何度も尾道に通っていました。現在ではスタッフも成長し、拠点も増え、サポートしてくれる人も増えてきましたので、プロジェクトの実務で私が直接現場に入ることとは少なくなっています。

尾道市と私が事務所を構える岡山市とは80キロ程の距離にあります。その距離がプロジェクトとの関わり方としては良い具合だと思っています。少し俯瞰した立場から、社会の動向や尾道周辺地域の状況、国や法律などの動きなど、尾道のプロジェクトと照らし合わせながらアドバイスをしています。NPOの仲間も、尾道にはわ

×片岡 八重子様

<みはらし亭>



尾道千光寺の近くにある大正時代につくられた茶園（別荘建築）
2016年春に40年以上空き家になっていた建物をNPO法人尾道空き家再生プロジェクトがゲストハウスとして再生させた。

からないことなどを私に求めていると思っています。

実際に活動してきて、空き家問題は地域の再生でもあり、リフォームや建替などといった建築分野だけでなく、かなりの話ではなく、幅広い分野が関連してくるということを実感しています。

一 現在の中古住宅流通の課題など、お気づきの点はございますか。

最近増えているのが、古家を建て替えるか、それとも改修するかという相談です。

古い建物は地震に弱く、改修費用がすごくかかると思われている方が多いですが、決してそんなことはありません。構造補強や断熱改修など大規模に改修しても新築の7割程度の費用で済みます。また、現在では作れない手の凝った造作や、長年の使用感や素材感などは新築には出せない風合いです。建て替えの相談に来られた、クライアントとお話していたら、建て替えから改修に切り替わったということもあります。

また、中古住宅を購入したいので建物を見てほしいという相談も多くなっています。その場合は売主に交渉し、売り物件ではありますが、構造調査のために床や天井などを開けて調査をさせていただきます。買主側は構造の安全性、断熱の施工状況、木造ならば白蟻被害を知りたいはずだからです。そして、改修した場合どれくらい費用がかかるのか、気に入った暮らし方が実現できるのかを、改修プランや写真や模型などの参考イメージ、予算計画をご提示してご説明しています。不動産購入費と改修費に加え、諸経費、設計料なども含め提示し、購

入条件に合うかどうかを買主が判断できるような提案を心がけています。

このようにトータル的にアドバイスしていくことが、中古住宅市場には必要なのではないかと考えています。

多くの人は絶対に新築を購入したいと考えている訳ではないと思います。新築住宅を購入して、住宅ローンに何十年も縛られるのは避けたいと思っている方も多いと思います。中古住宅を安全で快適な住まいにリノベーションしてトータルコストを下げ、結果として住宅ローンの返済額や返済年数を抑えられるということが伝われば、中古住宅の購入を検討してみようという人が増えてくると思います。

中古住宅を購入するという選択肢を持っているけれど、どこで探せば良いのか、誰に相談すればいいのかがわからないという声をよく聞きます。

窓口の不在は中古住宅市場の課題だと思いますが、逆に窓口ができ、トータル的にアドバイスできる人材が増えれば、中古市場活性化にもつながるのではないかと考えています。

それから、「建物を長期的に残し、使っていく」という考え方が広がることも大事だと思っています。自分たちの世代で悪くなった部分を修繕して、次の世代に受け継いでいくといった意識ができることは、サステナブルでエコロジカルな社会づくりに繋がることだと思います。日本では長らく、柱を継いだり、屋根をふき替えたりと、建物の悪くなったところだけを取り換えて建物を延命させる技術や習慣がありました。

リフォームというと表面的なところを模様替えするようなイメージがありますが、もう少し長期的な視点で建物の改修を見ることも大事なのではないかと考えています。

一 地元の大学で講師をされていますが、どのようなことを教えていらっしゃるのですか。

岡山理科大学の工学部建築学科で非常勤講師をしていますが空き家の再生についての手法やしきみ作り等を、

＜民家の再生＞改修前



＜民家の再生＞改修後



事例をまじえながら話しています。建築学科の学生は新しい建築をつくることを主に学んでいるので、普段触れない「空き家」の発生メカニズムの話や、空き家再生から「まち」が変わっていくといった、私が今まで関わってきた事例をもとに話をしています。興味がある学生には現場に連れて行ったりしています。一人でも多くの学生が「空き家」や「まち」に興味をもってくれればと思っています。

また、大学の建築学科の授業では、住宅ローンというものについて一体どういうものなのか、不動産の仕組みがどうなっているのかなどの、建物を建てる前段階のことは学習しません。社会に出ると設計者として総合的に、的確に提案できるかどうか求められます。建築の設計だけでなく、周辺をしっかりと捉えて考え、提案することできる人材は、特にストック社会では出番が増えるのではないかと思いますので、学ぶ機会を持てるとういのではないかと思います。

一 空き家再生などにあって、「機構」への期待はありますか。

先ほども触れましたが、中古住宅を購入し、改修して長く維持しようという流れができつつあります。新築よりも古い建物を生かすことに価値があると思っている方が増えてきていると実感しています。

それを後押しするような住宅ローンを開発し積極的に

普及啓発活動していただくことを期待しています。

だいぶ浸透はしてきていますが、改修に住宅ローンが使えないと思っている方もまだ居られます。手持ちの自己資金で何とかしようとするとなお表面的なリフォームに留まるしかない場合もあります。住宅ローンが組めるなら、丈夫で長持ちする住宅に改修しようとする方が増え、結果として質の良い中古住宅の普及、空き家の解消にもつながるのではと考えるのです。

もう一つは、空き家に移住する方の中には1階を店舗として、2階を居住スペースとして活用するいわゆる店舗併用住宅を希望される方もいらっしゃいます。移住者の収入面や返済能力等にもよると思いますが、例えば将来性なども考慮した上で、店舗部分も併せて融資できる仕組みができれば有り難いと思っています。

地域のまちづくりや空き家再生には、機構のような公的機関の役割は大きいものと思っています。

■本日はありがとうございました。

「設計のみならず幅広い観点からの空き家再生へのアプローチや住民を巻き込み地域資産を生かしたまちづくりのあり方などを伺い、片岡さんの建築家としての志を強く感じました。」