

1	盛岡まち並み研究会
活動名称	盛岡市町家等再生活用による空家等対策仕組みづくり事業
活動地域	岩手県盛岡市鉦屋町周辺

鉦屋町地区は、歴史的な街道筋にあり町家の町並みが形成され、周辺には寺院群や歴史的建造物が多く残る。平成 15 年、住民による町家の保存活用運動(盛岡まち並み塾)は、暮らし文化の継承とともに大きな成果を生んでいる。現在までに 15 軒の改修・修景が進む一方、7 軒の町家が解体されている。地域が抱える実情(高齢小世帯化、老朽化、相続)に合った町家の活用、町並み修景、賑わい創出を前提とした総合的な不動産流通、活用の仕組みづくりを検討する。

1. 活動の背景と目的

鉦屋町地区は、盛岡の中心市街地東部に位置し、北上川舟運の起点・新山河岸があり、奥州、宮古、遠野各街道の玄関口にも当たり、賑わいのある地区であった。街道筋には町家の町並みが形成された。明治 2 3 年に鉄道が開通し、駅から最も遠い地区となり、徐々に商業地としては衰退し、商家であった町家は、住居化し、残ってきた。

平成 7 年に、盛岡市は 27 年に拡幅する都市計画道路を事業決定し、両端部から着工した。これを背景に、同 15 年、住民は、盛岡まち並み塾を設立し、町家と街並みの保存活用の活動を始め、季節歳時イベント等で、市民を巻き込む活動となっていた。同 18 年に市は盛岡ブランド計画の柱に街並みプロジェクトを加えた。その年、歴史的街並み保存活用計画が策定され、翌年から町家活用支援事業が始まった。同 20 年度には、街並み環境事業が導入され、町家等の改修補助事業が本格化し、翌年、都市計画道路のこの地区の廃止見直しを表明した。

一方、現在まで 15 軒(改修補助では 11 軒)の改修・修景が進む一方で、7 軒(隣接地区 2 軒)の町家が解体されている。子供世帯の別居と高齢小世帯化、老朽化、相続問題等が複雑に絡み合って原因となっている。

地域の実情に合った町家等の活用、街並みの修景、賑わいの創出を前提とした、総合的な不動産流通、活用の仕組みづくりを検討することを目的とする。

図 1 歴史的町並み保存活用計画と対象地区



写真 1 修景が進む鉦屋町の町並み



2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

前提となる調査は、対象地域調査と全国団体調査・先進地現地調査と大きく2つに分けて
 勧め、逐次、情報を参考にしながら、ワークショップを4回開催して議論を進めた。

最終的には、ワークショップメンバーは、不動産業者3名、所有者4名、研究会4名、盛岡市1名となった。

第1回ワークショップでは、不動産鑑定士浅井敏博氏を招いて、自身が手がける郊外団地の空家対策事業の状況と不動産動向を聞いた。その後対象地区調査結果概要を示して、今回の仕組みづくりのニーズと検討の方向性を話し合った。

第2回では、棟梁の打野秋男氏を招いて、町家の伝統木造の木を木で組む工法の合理性、確立された修理方法について理解を深め、委託した町家等のモデル改修事例で、改修の方法とコスト、賃貸条件の具体的な検討をおこなった。

第3回目では、全国まちづくり団体アンケートと先進地事例調査、重伝建地区の奈良・今井町、景観計画地区の奈良・なら町、行政に頼らない京都の報告を参考にしながら、ゲストに県立大学の倉原宗考氏にコメンテーターをお願いし、仕組みづくりについて議論した。

第4回は、先進地事例、まちづくり会社と景観計画の犬山市、行政が先頭に立つ八女市福島、八女市黒木町、福岡市博多の報告をし、前回の仕組みづくりを具体的に検討した。

最後に、シンポジウムを開催して、季刊まちづくり編集長八甫谷邦明、犬山市元助役渡邊昭美、京町家情報センター松井薫の各氏に研究会から渡辺が加わり、パネルディスカッションを行い、地域の人々との議論の場とした。

写真2第1回ワークショップ



写真3第2回ワークショップ



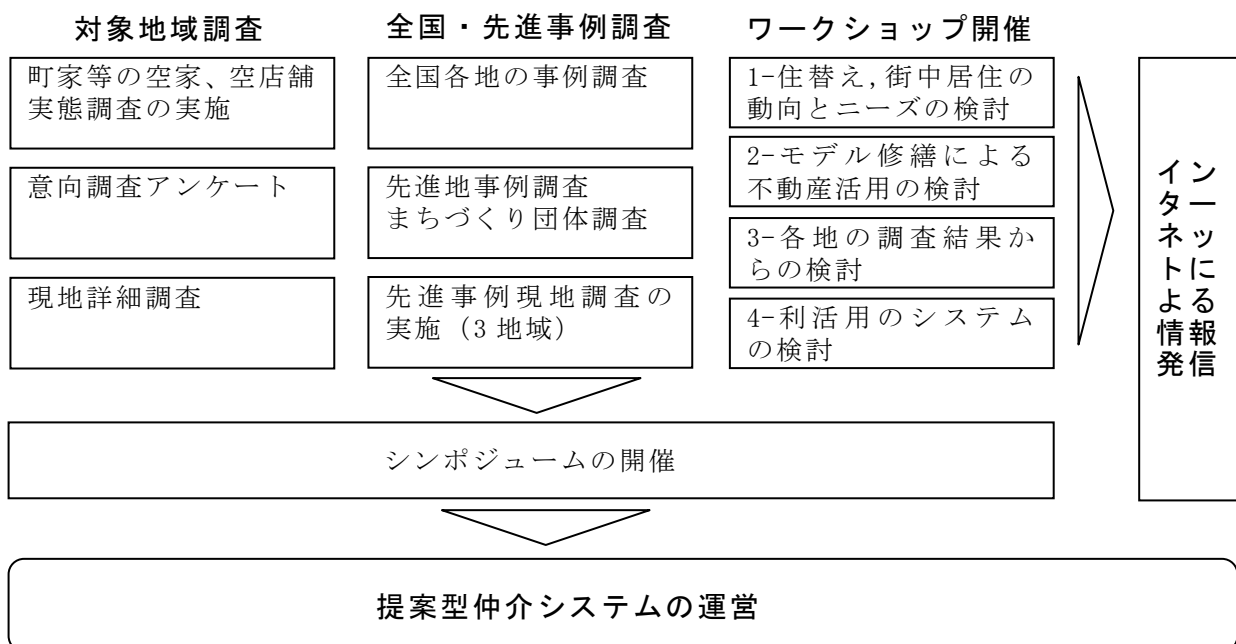
写真4第3回ワークショップ



写真5シンポジウム



図2 活動のフロー



(2) 活動内容

1) 対象地域調査（土地利用調査も含む）

盛岡市で進めている重点保存地区を対象地域として、第一段階の調査では周辺地区（景観計画地区範囲、隣接して町家等が比較的多く残っている地区）もあわせて調査対象とした。

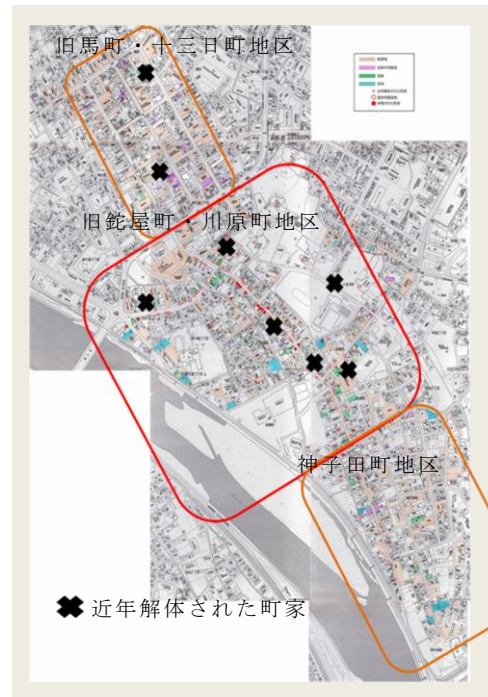
①調査地区の把握

地域の状況と、空家の検討つけをおこない、仮マップを作成した。地域を分断した南大通りを境に、中心市街地側では、マンション化、空地化が進んでいるが、旧馬町、十三日町には、質の高い町家が残っている。

鉈屋町に続く神子田町では、道路拡幅計画がそばまで来ていた影響で、セットバック空地化、建替えが進んでいる。

また、戦後開発された街道筋の裏側では、空室化が始まっているアパート群を含む建物の老朽化、空地化が進んでいることに注目したい。

図3 空家等調査マップ



②対象地域の町家等の空家把握調査

■空家、空店舗実態調査

空家総数 49 軒を周辺聞き取りを含んでのヒヤリング調査で空家確認した。

所有者の特定は、謄本 21 軒、ヒヤリング 28 軒、所在不明 2 軒。謄本では、約半数以下で、未登記、古い登記、現住所不明、公図錯誤で特定出来なかった。

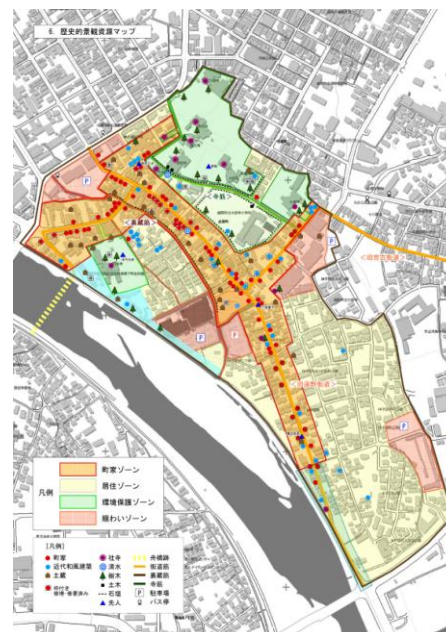
所在不明が 2 軒と少なかったのは、ご近所コミュニティが残っていたこと、盛岡まち並み塾の活動で顔見知りになっていたことが大きい。

地区内の歴史的建造物の現状は以下の通りとなっている。

表1 地区内の歴史的建造物等の現状

	鉈屋町	大慈寺町	南大通2丁目	南大通3丁目	神子田町	計
町家	43	4	8	16	10	81
近代和風	15	2	2	7	9	35
土蔵	14	3	2	8	2	29
計	72	9	12	31	21	145
修景補助	6	1	1	2	—	10
自主修景	1	3	1	—	—	5
計	7	4	2	2	0	15

図4 地区の歴史的資源マップ



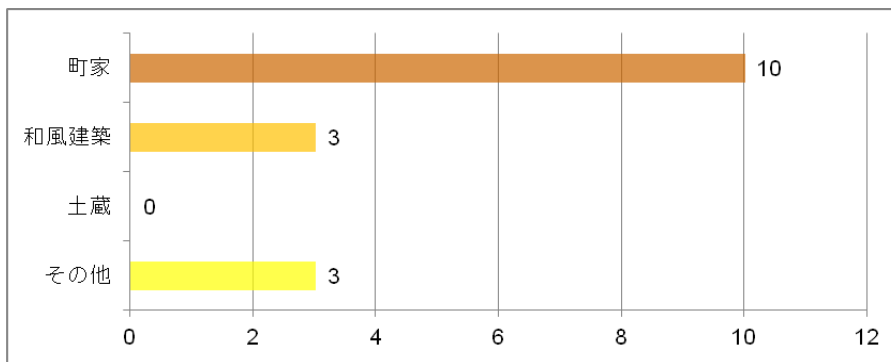
③空家所有者等意向調査

1. アンケート調査の方法

- ・対象：地元の聞き取り調査等を元に、空き家の可能性がある建物の所有者へアンケート調査を実施した。31軒に依頼し、16軒(51%)の回答が得られた。また、4軒は回答不可の返事があった。
- ・手法：本アンケート調査は、空家などの所有者へ直接ヒアリング及び、調査協力の依頼状とアンケート用紙の郵送による回答を求める方式で行った。
- ・調査期間 平成23年12月～平成24年2月

2. 調査項目および集計結果

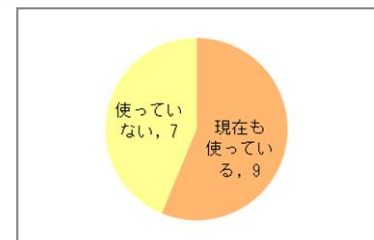
ア 所有している建物の種類 回答数 16/16



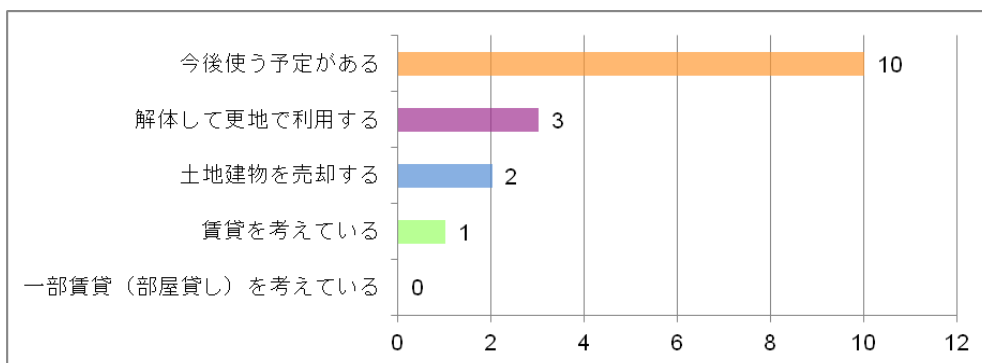
所有の建物が町家であると認識していない回答が3件あった。

イ 現在建物を使用しているか 回答数 15/16

9軒が現在も使用していると回答があった。主に倉庫代わり使用されている。

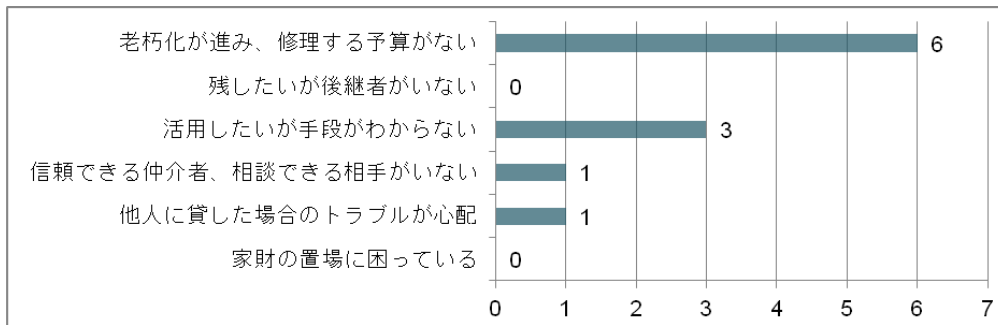


ウ 今後の動向について（複数可） 回答数 15/16



10軒が今後も使用すると回答がえられたが、現状のまま倉庫として使用すると考えられる。また、解体を考えているのが3軒、売却を考えているのが2軒と、町家保存に関しては依然危機的な状況が続いている。

エ 建物が抱える問題点など（複数可） 回答数 8/16

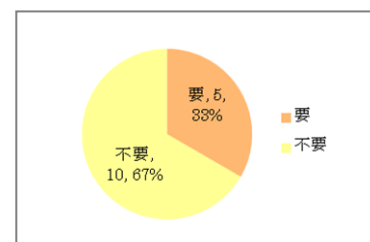


老朽化が進んでいるという回答が 8 軒あった。修理する予算が無いというのは、倉庫代わりの古い町家にわざわざ手をかけるつもりはないとのことであろう。

その中で、活用したいが手段がわからないが 3 軒あり、それらの要望に対してはピンポイントに活用アプローチを行う必要がある。

オ 建物（間取り）調査の可否 回答数 15/16

建物調査は 5 軒の方が希望され、間取りと建物の傷み具合について現地調査を行った。



カ その他 自由記入欄

- A・築 100 年以上の家屋で、老朽も進んでおりますが、現在のところ考慮中。
- B・盛岡の自宅は、現在空家になっているが、お盆の時は帰省し墓参りや親戚の挨拶回りなどで半月ほど滞在している。年一度だけの滞在だが、他人に貸すことは考えていない。
- C・鉾屋町界隈の古い町屋や街並み保存活用計画には大賛成で、出来れば何らかの役にたたいが、二間半間口の狭い家で、間取り等皆さんに開放してご覧に入れるような建家ではなく、内外とも老朽化してきている。せめて外観だけは修理して町並みに沿うようにしたいが、その予算もないので暫くは現状のままで考えている。
- D・道路が狭い
- E・かつて飲食店（やきとり、おでん）だった建物を倉庫代わりに使っているのが現状。景観上問題があり、せめて外観だけでも修復し、将来的には店舗利用を考え模索中。
- F・現在の建物は人が住める状態でないので近く撤去してくれる業者を探している。土地は売却を考えている。
- G・建物は近くにある八百屋の倉庫として使われていたものを改造した建物で、あまり歴史的な価値があるとは思っていない。先代の持ち物があるのでそのままにしておく。
- H・鉾屋町の本通りの交通量を減らし及び、盛岡市の交通の流れを良くするため、明治橋から南大橋の間の川端の道を拡張し、車の流れをスムーズにしてほしい。
- I・現在共有者との協議中の為、詳細回答できない。
- J・壊して建てる。
- K・住居ではなくアパート（築 40 年以上）。老朽化が進んでいる。歴史的な建物ではないと思う。
- L・修理して活用する予定。

2) 全国まちづくり団体アンケート調査

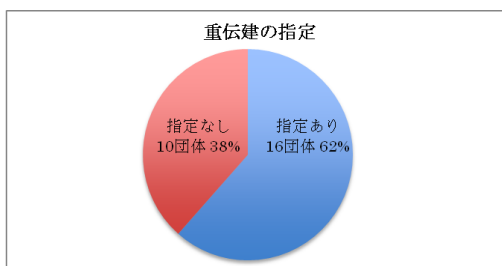
1. アンケート調査の方法

- ・対象 「全国町並み連盟」加盟団体会員 68 団体（関連団体を含む）を調査対象とし、そのうち 26 団体から回答があった。
- ・手法 本アンケート調査は、対象団体に調査協力の依頼状とアンケート用紙を郵送し、郵送による返信で回答を求める方式で行った。
- ・調査期間 平成 23 年 12 月～平成 24 年 1 月

2. 調査項目および集計結果

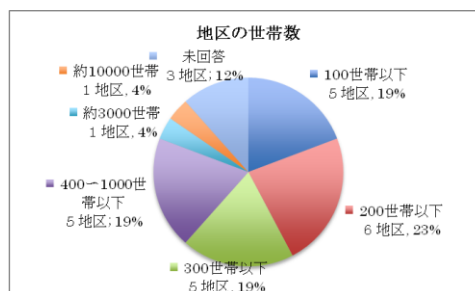
I 基本事項に関する設問項目と集計結果

①重伝建の指定について



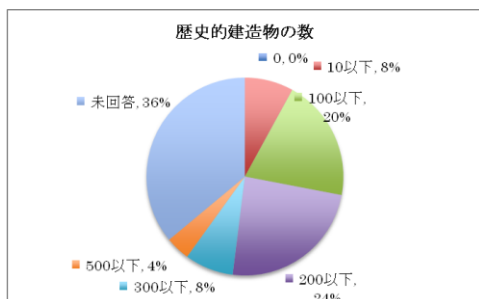
回答 26 団体中、重伝建指定地区 16 団体、指定のない地区 10 団体。

②地区の世帯数



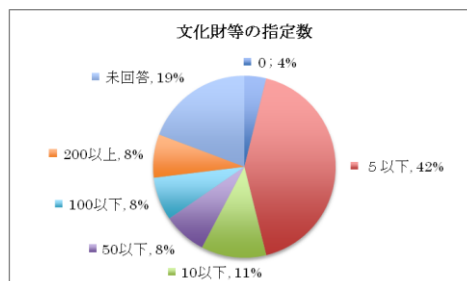
回答 26 団体中、300 世帯以下の小規模の地区が 60%を越している。

③歴史的建造物の数



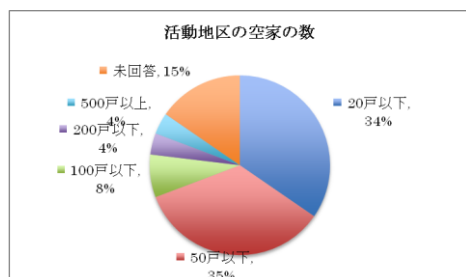
町並み保存実施地区であることから、50～300 といった、多くの歴史的建造物が遺っていることが分かる。

④文化財等の指定数

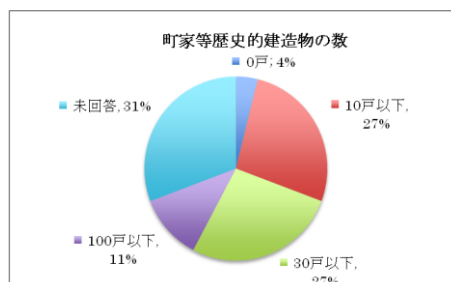


歴史的建造物の数と同様、多くの文化財を持つ地域が多いことが分かる。国宝、国重文を持つ地域も含まれる。

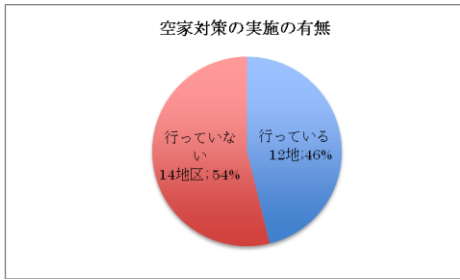
⑤活動地区の空家の戸数



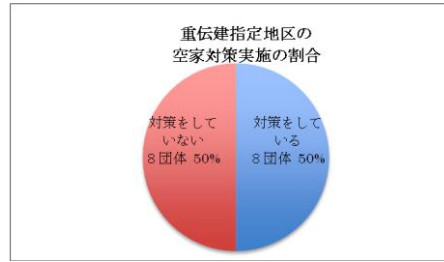
⑥左記空家のうち、未指定を含む町家等の数



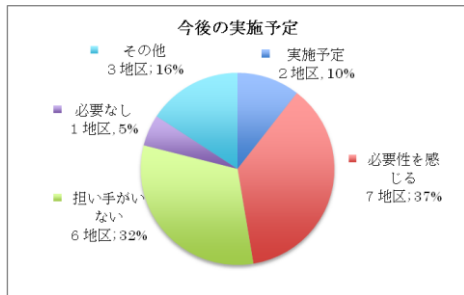
⑦空家対策の実施の有無



* 重伝建地区で空家対策実施割合



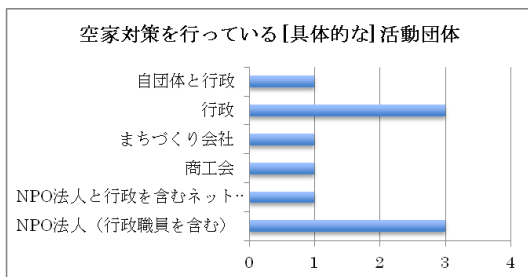
⑧空家対策を行っていない団体の今後の実施予定



重伝建地区 14 地区の中で「必要性を感じる」と答えたのは、7 地区であった。その具体的な内容を自由記述で見ると、「行政の役割」「行政が対応」などの回答が多く、住民団体が自発的に動くという認識はないことが分かる。他方、重伝建地区ではない地区の回答には、「街の構造改革が必要」という回答が 1 地区あったのみで、未回答が多く、空家対策を地域団体だけで行うことの難しさが感じられる。

II 空家対策の概要に関する設問項目と集計結果 空家対策実施団体のみ回答

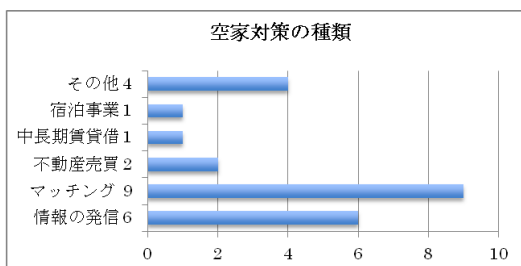
①空家対策を行っている活動団体、およびその構成員



具体的に活動を行っている団体を見ると、そのほとんどに行政が関わっている。まちづくり会社、商工会が単独で行っている例はそれぞれ 1 例ずつしかない。

NPO 法人が参加している場合、その構成員として建築士・建築家、不動産業等の個人または団体が協力している。

②空家対策の種類

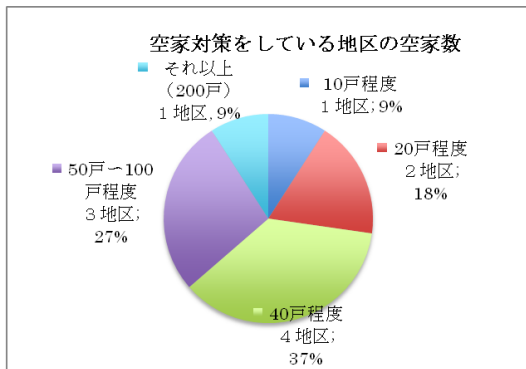


多くの地区で、空家所有者と利用者のマッチングを主な対策としている。情報発信についても、マッチングの前段階となる空家情報の周知のためと思われる。

③行政からの支援

回答があった6地区のうち、行政からの支援が「無し」と答えたのが3地区、資金支援を受けていると答えたのが2地区あった。資金支援の内容として具体的な記述があったものは、「行政を通じた緊急雇用」「印刷物等の経費支援」が挙げられている。「①空家対策を行っている活動団体、およびその構成員」で挙げたように、行政は支援というよりは、主体または主な構成員となっていることが多い。

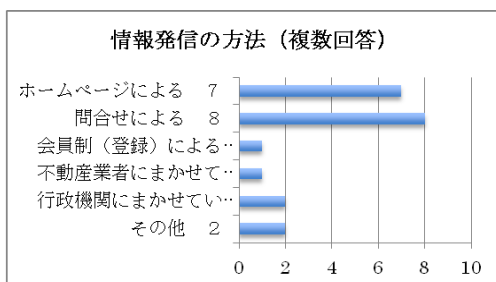
④空家対策をしている地区の空家



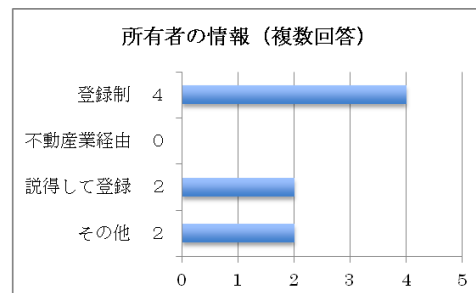
対策を行っている地区であっても、空家数は決して少なくない。

III 空家の情報・手続きに関する設問項目と調査結果

①情報発信の方法

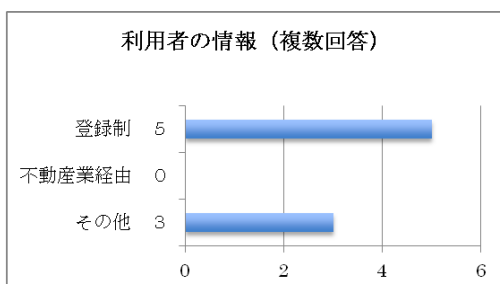


②所有者の情報



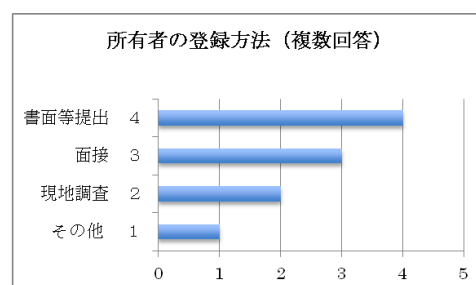
その他として、「空家利用意向調査や相談記録から情報を得る」、また「市内全域で空家登録を行っている」という回答があった。

③利用者の情報



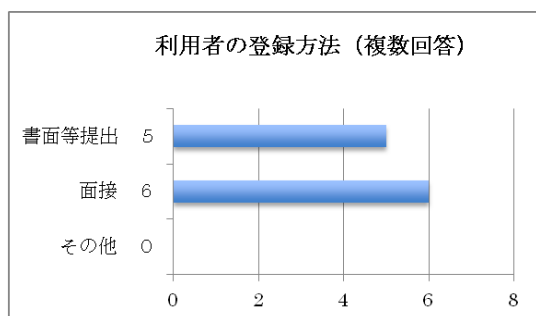
登録制の場合、「会員照会及び行政の担当課・担当係で随時対応している」という回答があった。

④所有者の登録方法



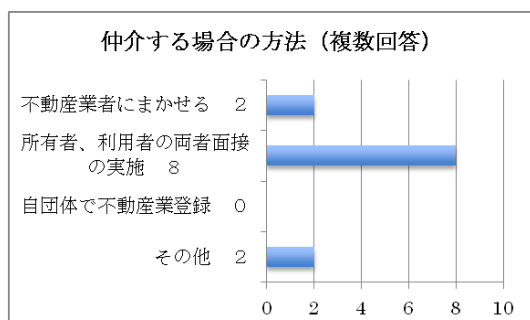
その他として、「町内会長などからの情報により登録する」という回答があった。

⑤利用者の登録方法



IV 空家の仲介に関する設問項目と調査結果

①仲介する場合の方法

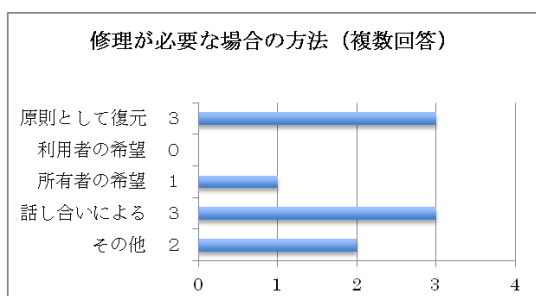


その他の回答として、「所有者に直接連絡を取り相談する」というものがあった。

- ②費用負担：費用負担については、回答のあった7団体全てが「無料」であった。
- ③有料の場合の負担形式：「有料」の団体なし。
- ④契約成立の場合の費用：1団体が「もらっていない」と回答。その他、「所有者から」「借手・買手から」「不動産業から」「行政が直接対応」という回答が各1件ずつがあった。
- ⑤トラブル対策：「会員が対応する」「行政が対応する」という2団体の回答があった。
- ⑥現在までのトラブル等：2団体がトラブルなしという回答。

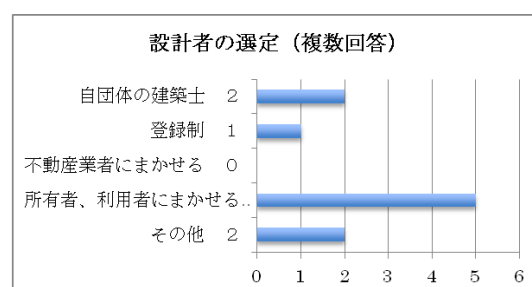
V 空家の修理に関する設問項目と調査結果

①修理が必要な場合の方法



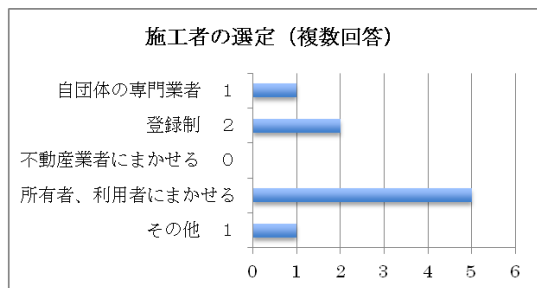
その他として、「外観及び主要構造部は原則復元、内装等は協議により決定」「景観条例による規準があり、それに合致すると補助金が出る。外観の修理に対して1/3、300万円限度。」という回答があった。

②設計者の選定



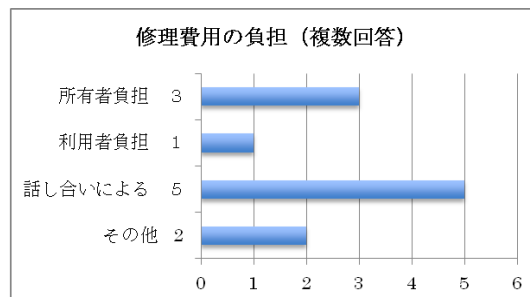
その他として「市文化課が指導」「伝統修理が基本」という回答があった。

③施工者の選定



その他として「伝統修理が基本」という回答があった。

④修理費用の負担



その他として「伝統修理が基本」「所有者 20%、公的資金 80% (補助対象経費)」という回答があった。

⑤行政からの修理費用の補助金

「あり」と回答した団体が 7 団体。「なし」の団体はなし。

補助制度の内容は、「市伝統的建造物群保存地区補助金」「市景観条例に基づく修景助成制度」「登録文化財・景観重要建造物は 2/3 補助、限度 500 万円」「国・市からの補助金」「重伝建の補助金」等の回答があった。

⑥全国アンケート調査まとめ

既存資料の全国事例調査では、過疎地等、ニュータウンと重伝建等の歴史まづくりと大きく 3 つに分類される。過疎地等は行政先導型が多く、後 2 者は民間主導型が多い。

今調査では、当地区の活動から、歴史まちづくりで先導的役割を果たす全国町並み保存連盟の加盟団体にアンケート調査を行った。計 68 団体 (関連団体含む) に送付し、26 団体から回答を得た。このうち、重伝建地区は 16 団体、空家対策を行っているのが 12 団体であった。重伝建地区で空家対策を行っているのは 8 団体と半数。担い手がいない等、地域団体での実行の難しさを示している。

(4) 先進地事例調査（ヒアリング調査）

先進地現地調査は、このうち、民間で空家対策を行ない、成果を上げている4地域（7地区10団体ヒヤリング）を選定し、周辺の活動団体を含めて現地実態調査を行った。基本的には中核部分は、特定の人力で実施されている実態が浮き彫りとなった。

空家対策では、家主と借主のマッチング、さらに地域と関係性を結ぶこと必要である。当事者間の信頼関係が重要となり、そこにビジネス化の難しさがある。

表2 先進地ヒアリング調査まとめ概要

団体名／地区等	仕組み	実績	摘要
今井まち並み 再生ネットワーク ・重伝建地区	<ul style="list-style-type: none"> ・マッチング、契約、メンテ ・保存活用 ・借りて修理、家賃安 ・補助金有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・6年間26件 	<ul style="list-style-type: none"> ・活動の人材、資金の不足 ※宿泊施設1軒（団体直営）
京町家情報センター ・民間のみ ・景観法	<ul style="list-style-type: none"> ・マッチング ・保存活用 ・不動産業の組織化 ・雨、上下水道まで ・補助金無し 	<ul style="list-style-type: none"> ・10年間150件 	<ul style="list-style-type: none"> ・京町家ネットの連携（研究会-母体、友の会、作事組）
犬山まちづくり会社 ・中心市街地活性化法 ・景観法	<ul style="list-style-type: none"> ・個人取得 ・空店舗対策 ・サブリース、改修 ・全額負担 ・補助金有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・会社改修7件 ・個人改修13件 	<ul style="list-style-type: none"> ・犬山城下町を守る会 ・複数テナント入居
NPO 八女町家再生応援団 ・重伝建地区	<ul style="list-style-type: none"> ・個人取得 ・マッチング、契約、メンテ ・基本部分は所有者 ・補助金有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・5年間24件 ・自己8件 	<ul style="list-style-type: none"> ・八女福島伝統的町並み協定運営委員会（まちづくり3、設計・施工1、活用1、市計6団体）で連携

写真6 先進地の町並み





(5) ワークショップの開催

1. 第1回ワークショップ

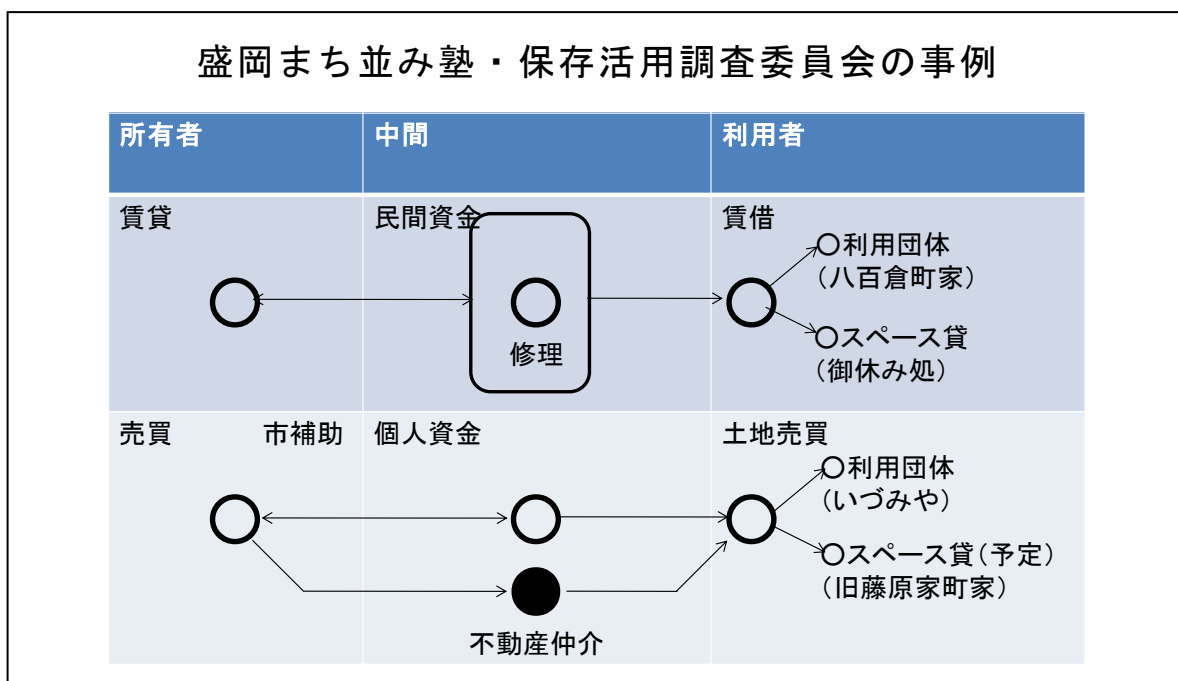
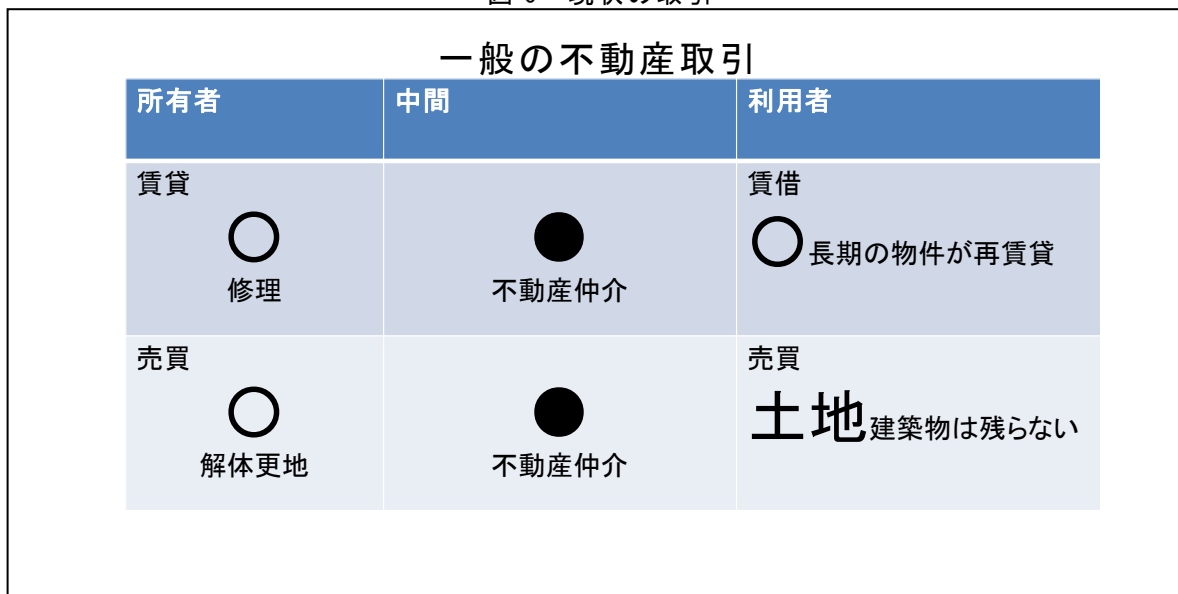
- ①今までの経過と本事業の説明
- ②全国の事例概要
- ③不動産鑑定士浅井敏博氏講演
- ④ワークショップ

・調査報告と現状不動産流通の説明

図5 全国調査の一部

地域	団体名	協力団体	活動内容	形態	団体所有資格	その他	情報公開
山形県鶴岡市	鶴岡城下町トラスト	NPO法人	元気居住都心整備計画 全国都市再生モデル	市民活動として、鶴岡市内中心市街地の歴史的建造物の保全・活用提案をします。	旅館業法(旅館等) 宿泊賃貸(旅館等)	旅館業法の許可(旅館業法簡易宿取得)	●施設予約状況カレンダーがあり、何件かの宿泊予約がある。 ●一組限定の宿泊
埼玉県	秩父町家倶楽部(榎根岸俊雄都市建築事務所)			町家の保存・活用	賃貸物件紹介(当事者間契約)	一級建築士	●物件募集は掲載されているが、ホームページの内容が更新されておらず、活動自体行われているかは疑
石川県金沢市東山1丁目	かなざわ町屋研究所(日本再生住宅機構)	法人		町家買取り、再生、再販事業 街並再生、保存事業 町家店舗リース事業 かなざわ町家倶楽部運営 町家再生ファンド創設	売買 賃貸	建築業 宅建築業 一級建築士	●15件物件情報が掲載されている。 ●成約情報は公開されていない
石川県金沢市東山2丁目	金澤町家情報バンク(金澤町家研究会)	NPO法人		町家の調査事業 町家修復のための研修事業 町家を活用した交流事業 町家の修復相談事業 情報発信事業 この法人の目的を達成するために必要な上記の事業に付帯する事業	宿泊賃貸(2008年3月に終了) 売買・賃貸仲介(不動産業者仲介による契約)	不明	●24件の物件情報が掲載されている。 ●一覧表で成約情報は101件掲載。成約詳細はないが、一部に成約物件の画像を公開している。 ●成約物件詳細情報が2件掲載されている。(売買事例のみ) ●仕組みが組まれているが、ホームページ
石川県小松市	こまつ町家情報バンク(小松市まちデザイン課内こまつ町家委員会事務局)	市	宅建協会 建築士会	歴史的建造物の保存・活用 景観・まちづくり事業の支援	売買・賃貸物件情報紹介(不動産業者仲介による契約)		こまつ町家認定制度 ●6件の物件情報が掲載 ●成約した物件の情報も掲載されている。 ●こまつ町家認定制度があり、認定
大阪府枚方市	枚方宿地区まちづくり協議会			歴史的建造物の保存・活用 景観・まちづくり事業の支援	売買・賃貸物件情報紹介	不明	●バンクの仕組みは公開されているが、募集物件は掲載されていない。
奈良県奈良市	さんが僅座	NPO法人		歴史的建造物の保存・活用 景観・まちづくり事業の支援	町家借り上げ自主 改修		
奈良県橿原市今井町	大和・町家バンクネットワーク(今井まちなみ再生ネットワーク)	NPO法人		空き家の再生、再活用を中心としたまちづくり活動	売買・賃貸物件情報流通 宿泊賃貸(今井庵案)	奈良県桜井保健所の簡易宿所営業許可	平成22年「住まいまちづくり担い手事業」(国交省)「江戸時代の「江戸」制度の再評価と新「江戸」
奈良県高市郡高取町	たかとり空家バンク(住民の力)	NPO法人	今井まちなみ再生ネットワーク	町内の空家を有効活用し、地域活性化	売買・賃貸物件情報紹介(当事者間契約)		大和・町家バンクネットワークに情報を載せている。
奈良県奈良市東寺林町	ならまち町家バンク(ならまち振興財団)	財団法人	今井まちなみ再生ネットワーク	歴史的建造物の保存・活用 景観・まちづくり事業の支援	売買・賃貸物件情報紹介(当事者間契約)	不明	大和・町家バンクネットワークに情報を載せている。
兵庫県姫路市	姫路・町家再成塾			市民啓発事業 相談・斡旋事業(町家の改修・賃貸借等) 調査・研究事業 誌(メーラマガジン)の発行	売買・賃貸物件情報紹介	不明	●バンクの仕組みは公開されているが、募集物件は掲載されていない。
兵庫県姫路市	ひめじ古民家・町家情報バンク(姫路市まちづくり指導課(都市景観指導室))	市		古民家、町家の流通を促進し、建物・町並みの保全と地域活性化を目標に、「ひめじ古民家・町家情報バンク」を立ち上げ、効果や課題を	売買・賃貸物件情報紹介(当事者間契約)	不明	●社会的実験として行っており、物件数は少なく、現在募集は売買物件1件のみとなっている。
岡山県倉敷市	倉敷町家トラスト	NPO法人		町家再生・利活用促進事業 調査研究、情報収集及び提供 まちづくり推進のための人材育成	宿泊賃貸(御坂の家)	不明	●御坂の家で賃貸契約の宿泊をメインとしている。
地域	団体名	協力団体	活動内容	形態	団体所有資格	その他	情報公開
三重県伊賀市	榎まちづくり伊賀上野	法人		1市街地整備等まちづくりに係る調査研究、企画調整、事業推進及び実施 2各種イベントの企画調整及び開催	売買・賃貸物件仲介	不明	●町家情報バンク登録募集は行っているが、物件情報等は公開していない。
岐阜県飛騨高山	飛騨高山 町家再生・住替え支援センター	NPO法人	飛騨プロバティマネジ(不動産業者)	歴史的建造物の保存・活用 景観・まちづくり事業の支援	売買・賃貸物件情報紹介	不明	●貸主・借主の募集はホームページ上で公開されているが、物件情報・成約情報等は非公開 ●2010年からホームページを公開しているが、内容がまだ未完了
滋賀県近江八幡市	おうみはちまん町家再生ネットワーク(近江八幡商工会議所内)	近江八幡商工会議所 不動産部会会員の不動産業者		町家の保存・活用	売買・賃貸物件情報紹介(不動産業者による仲介(当事者間契約))		●町家を活用する方にはまちの慣習やルールなどをよく理解していただき、町内会等の地域活動にも積極的に参加してもらう
佐賀県武雄市	武雄市空家バンク(武雄市市民協働課とNPO法人循環型たてももの研究塾による協働事業)	市 NPO法人		過去10年間で人口の20%が減少している地域を対象とした定住促進策 NPO法人循環型たてももの研究塾(1)八女福島の伝統的町家の空き家等の斡旋等に係る事業 (2)八女福島の文化遺産の調査研究及び保存活用に係る事業 (3)八女福島のまちづくりに係る事	売買・賃貸物件情報紹介(不動産業者による仲介(当事者間契約))		●現在募集中の物件は売買物件1件 ●成約情報は公開されていない。
福岡県八女市	八女町家再生応援団	NPO法人			売買・賃貸物件情報紹介(不明)		●ホームページは更新がされていないがブログで物件募集の情報を公開している。 ●成約情報及び取引態様は公開されていない。
京都市中京区衣笠	京町家情報センター	市民団体	登録不動産業者(25)	町家の保存・活用	売買・賃貸物件情報紹介(不動産業者仲介による契約)		オーナー登録数延151 ユーザー登録数延995 物件登録数 延
京都市北区紫野	町家倶楽部ネットワーク	市民団体?		町家の保存・活用	当事者間契約		●ブログにて物件募集をしている。 ●京町家の仲人システムを形成し、所有者と利用者との直接やりとりを
京都市下京区東洞院通高辻上	八清	法人		不動産賃貸・売買 宿泊施設運営	売買・賃貸物件仲介	一級建築士 宅建築業 建築業	●しらふじ庵、あかね庵、ききょう庵、若草庵、くれない庵を運営 ●町家をリノベーションし、賃貸・売買・宿泊施設と幅広く活用している。
京都市下京区富小路通高辻上	栞庵	法人		京都モデル事業(京町家スチ事業、伝統文化研修・体験事業)	宿泊(定期借家契約)		●10棟の町家を宿泊施設として提供 ●会社情報として、宅建免許の有無等は不明、宿泊施設利用チェックイン時に定期借家契約を結ぶよう。

図 6 現状の取引



不動産業界の問題点

- ・多様なニーズの中古市場が成立していない
- ・更地にしないと売買できない
- ・定期借地・賃貸借が浸透していない
- ・売買等は相続時
- ・トラブルが心配で貸さない
- ・代々、愛着、によって活用されている。

町家等のニーズ

- 目的別
 - ・こだわり居住 ・アトリエ・工房+居住
 - ・店舗・事務所
- 居住機会
 - ・Uターン居住 ・親子別世帯居住
 - ・転勤族、社宅
- 若者居住
 - ・学生ルームシェア ・複数賃貸
- 居住体験
 - ・体験型宿泊 (1日定期賃貸) - 観光

第1回討議内容

○地域の良い点

- ・町家の保存に地元住民の方も関心がありその意識は高い。
- ・町の雰囲気が良いのと全体的に魅力がないと人は集まらない。

○地域の問題点

- ・歴史的建物の解体。アパートの空室も目立っている。
- ・少子高齢化が進んでいる。
- ・町家活用に対する認知度が低い。

○行政との協働

- ・対象地域のまちづくりの総合的な計画の策定が必要。
- ・行政からの情報提供

○若者の動き

- ・「でどらんご」という若者が行っているイベントが年2回ある。公開している町家だけでなく、一般の民家で場所を借りてやっている。
- ・若者が興味を持ってくれるようなまちづくり

○活用のニーズ

- ・若者にとって町家は新鮮なもの。改修が進むと若者の借手があるのでは。
- ・借り手として収益が別場所にある工房等がよい。
- ・高齢者拠点（地域）もほしい。
- ・宿泊活用（観光、被災地支援者宿泊）

○不動産の現状

- ・古家の付いている物件は、ほとんどが取り壊して更地にしないと売れない状況で、現在の古い町家の不動産価値は低い。
- ・所有者はトラブル等の不安があり、家を貸したくない人が多い。

○不動産流通の方向性

- ・サブリース契約、証券化等の試み。
- ・情報のネットワーク化、発信力。
- ・トラブル等の相談対応の場があると良い。
- ・保存だけでなく流通
- ・企業が買い上げをして社宅に使う。
- ・50年100年を見据えたビジネスモデルが必要。

2. 第2回ワークショップ

「町家等の売買、賃貸のモデル修繕事例の検討」

①前回のまとめの報告

②講演 棟梁・打野秋男の伝統工法

③ワークショップの開催説明

町家等の売買、賃貸のモデル修繕事例の説明

①取引の形態

②改修別事例（5事例）

③賃料相場

④宿泊（1日賃貸借）の事例

⑤改修別のコスト、家賃設定

④討議のポイント

- ・ 長期賃貸借（住居系）
- ・ 短期賃貸借（宿泊、催事貸）
- ・ 活用の組合せ（多毛作）
- ・ 改修費と家賃の設定
- ・ 直接
- ・ 間接（サブリース）

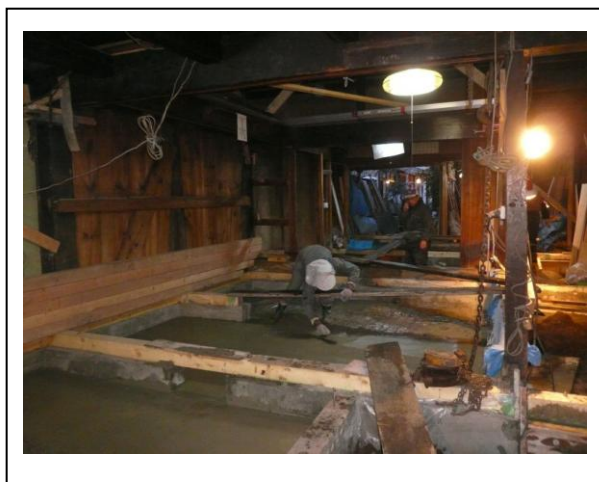
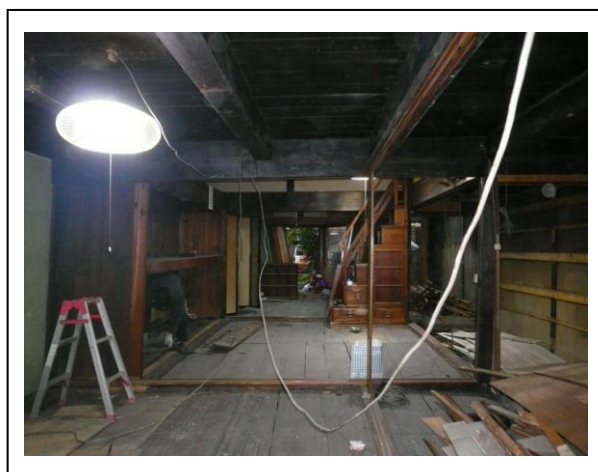
図7 木造伝統構法の現場

木造伝統工法について

木を木で組む工法
直せる、移せる、ばらせる、再築

棟梁：打野秋男

東京の銘工・佐藤秀工務店の初代から薫陶をうけ、棟梁となり、盛岡に戻りウチノ建設を立ち上げた。



周辺での賃貸坪単価

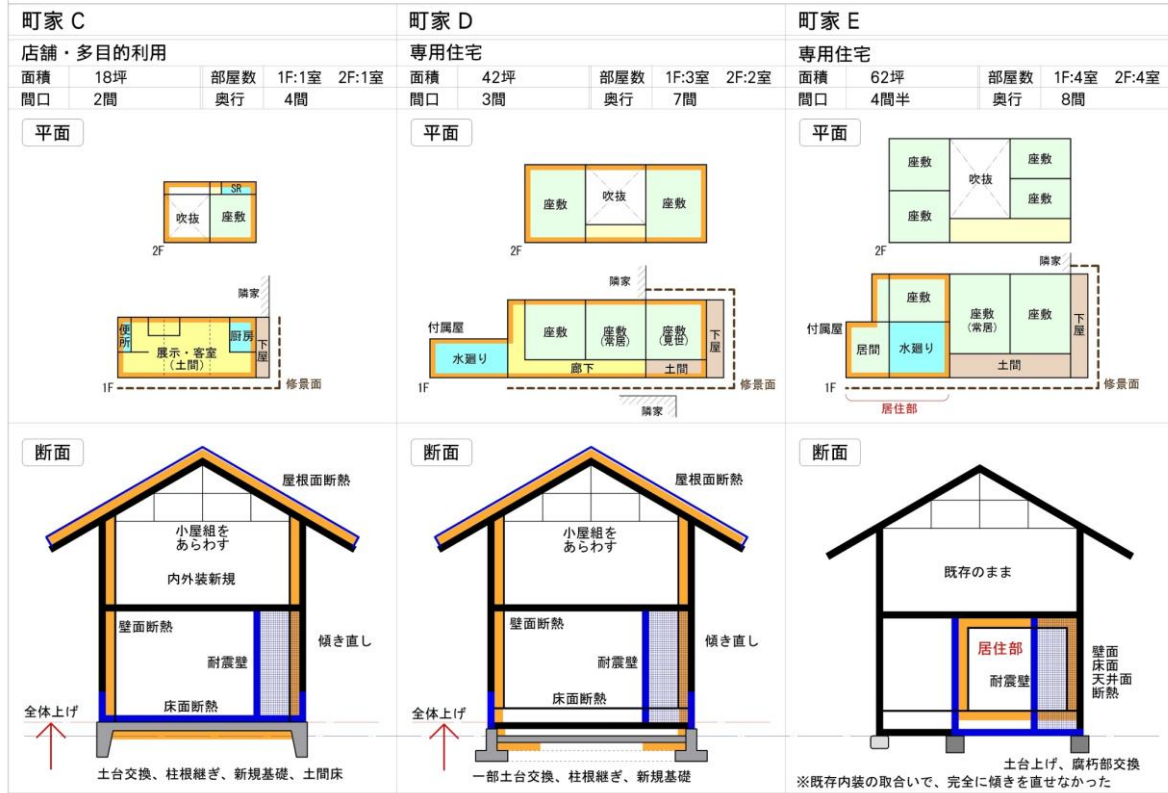
周辺での賃貸坪単価

店舗・事務所構造別		店舗・事務所築年別		戸建て築年別	
店舗	6,387	新築	7,179	新築	4,310
マンション・ビル	6,561	2年～9年	6,537	2年～9年	4,839
木造	5,988	10年～19年	7,347	10年～19年	
事務所	6,755	20年～29年	6,552	20年～29年	3,325
マンション・ビル	6,527	30年～39年	5,711	30年～39年	2,669
木造	8,008	40年以上	6,158	40年以上	1,181

町家改修モデル事例一改修タイプ別

町家修理モデル 平面・断面比較表 1		
盛岡町家の現状	町家 A	町家 B
	店舗・多目的利用	店舗・事務所
	面積 48坪 部屋数 1F:3室 2F:2室	面積 37坪 部屋数 1F:3室 2F:1室
	間口 4間半 奥行 7間半	間口 3間半 奥行 9間半
平面	平面	平面
断面	断面	断面
	※完全に傾きを直せなかった	

町家修理モデル 平面・断面比較表 2



町家改修モデル事例一改修タイプ別

町家修理モデル比較表	町家A	町家B	町家C	町家D	町家E
用途	多目的・店舗	店舗・事務所	多目的・店舗	専用住居	専用住宅
面積	48.07坪	37.74坪	18.70坪	42.41坪	62.45坪
規模	2階建	2階建/付属屋	2階建	2階建/付属屋	2階建/付属屋
間口	4間半	3間半	2間	3間	4間半
奥行き	7間半	9間	4間	7間	8間
部屋数 1F	3室(板間1)	3室(板間1)	1室(土間床)	3室	4室(板間1)
2F	2室	1室	1室	2室	4室
修景補助	-	-	有	有	有

修理内容		凡例: ●全体修理・新規、○過半修理、△一部修理、- 既存のまま				
外部(修景)	外壁板張り	●正面	●正面、一部側面	●正面、他1面	●正面、他2面	●正面、他1面
	屋根葺き	-	-	●	●	-
構造	基礎	-	-	●	●	-
	土台交換	-	-	●	○	○
	柱根継ぎ	-	-	●	○	-
	全体掲げる	-	-	●	●	-
	傾き直し	△	●	●	●	○
	耐震壁	●	●	●	●	●
	1F床組	●	●	●	●	△
2F床組	△	-	△	△	-	
下屋まわり	●	●	●	●	●	
断熱	屋根面	-	-	●	●	居住部
	壁面	●	●	●	●	居住部
	面積	●	●	●	●	居住部
内部	1F内装	●	●	●	●	居住部
	2F内装	○	○	●	○	-

町家改修モデル事例ー改修コストと賃貸

モデル事例による建築費と賃料設定			
■種類	町家A	町家B	町家D
■形態	賃貸	賃貸	売買
■基本事項	48坪	38坪	19坪
	4間半	3間半	2間
	表裏2階	表2階	表2階
	(裏2階は大家)		
■発注方法	分離発注(直営)	分離発注(半直営)	一括請負
■工事グレード			
構造	△	○	●
内装	○	○	●
断熱	○	○	●
屋根	—	—	●
下屋+2階	●	●	●
道路外壁	1面	1面+△	3面
電気設備	●	●	●
給排水	●	●	●
暖房	●	●	●
■建築費			
建築費	1400万円	1050万円	1200万円
設計費	140万円	100万円	120万円
単価	坪30万円	坪30万円	坪66万円
■補助金	300万円	300万円	250万円
■投資			
10年回収	10万円	7万円	9万円
15年回収	7万円	5万円	6万円
20年回収			土地3万円
■所有者家	5万円	4.5万円	0

第2回討議内容

○長期賃貸借

- ・本当に価値を分かってくれる人を探す。
- ・表を店舗として貸して、奥を住居にする。
- ・部屋が複数取れるところはシェアハウス、下宿にする。
- ・長いスパンで考えないと、ちょっと実際難しい。
- ・長期契約は不動産経由、宅建業者の存在は必要。

○短期賃貸借（宿泊、催事貸）

- ・宿泊系の活用はリスクが少ないのでは。
- ・ストーリー作り。地元ガイド、ツアーの実施。
- ・被災地ボランティアの方に泊まってもらうこと
- ・マニュアル化。結構運営するのにお掃除、リネン交換、お布団の扱い等の人手が必要。

○間接（サブリース）

- ・事業目的でないサブリースは、採算がとれないので難しい。

○活用の組合せ（多毛作）

- ・賃貸とか賃貸借に並行して、この町並みの魅力、価値を上げていく必要がある。
- ・長いスパンで考えないと、ちょっと実際難しい話
- ・長期も短期も同時進行よりは、短期でなんかやってみたほうが現実的ではないか。

○家賃の設定

- ・一部賃貸では、表部分を4、5万位で貸してもらえれば、若い人が対応できる。
- ・鉾屋町の路線価は30万弱で年々下がっている。
- ・人の流れるような町であれば、高めの家賃設定でも可能。
- ・商店としてではなく、工房のような使い方が望ましい。

○地域コミュニティ

- ・個店が入ってくる時の問題として、住宅街なので、時間帯の制限入りにくい。
- ・地域の人が歓迎的であることが重要。

3. 第3回ワークショップ

「町家活用システムの仕組みについて」

①先進地域の調査報告

奈良・今井町ネットワーク、今井町町並み保存会、奈良まちづくりセンター、
ならまち振興財団

京都・京町家情報センター、京町家再生研究会

②空家現地調査の結果の報告

③「空家活用システムの仕組みについて」 渡辺敏男

③ワークショップの開催

ゲストコメンテーター倉原宗考

図8 奈良まちづくりセンターの仕組み

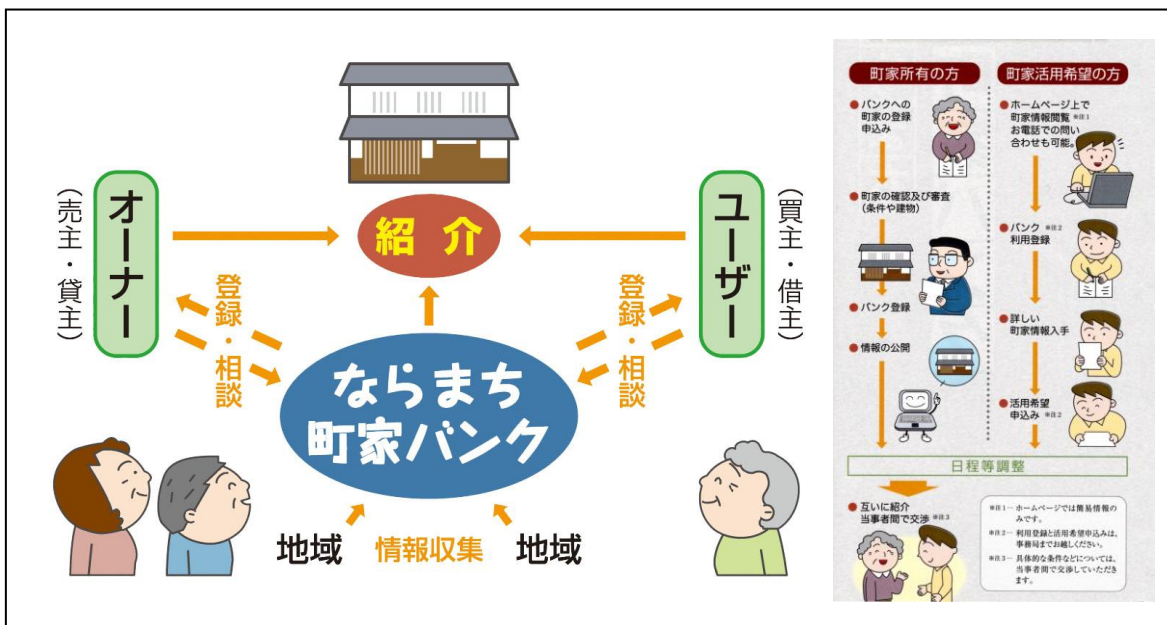


図9 京町家情報センターの仕組み

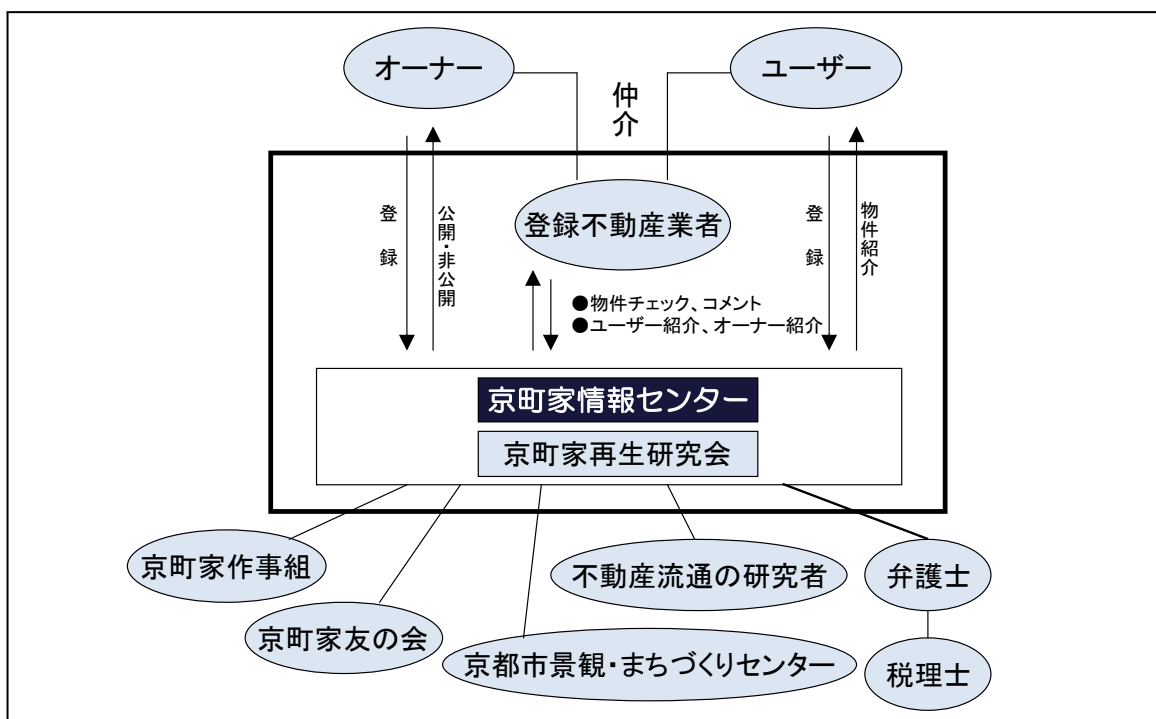


図 10 今井まち並みネットワークの仕組み

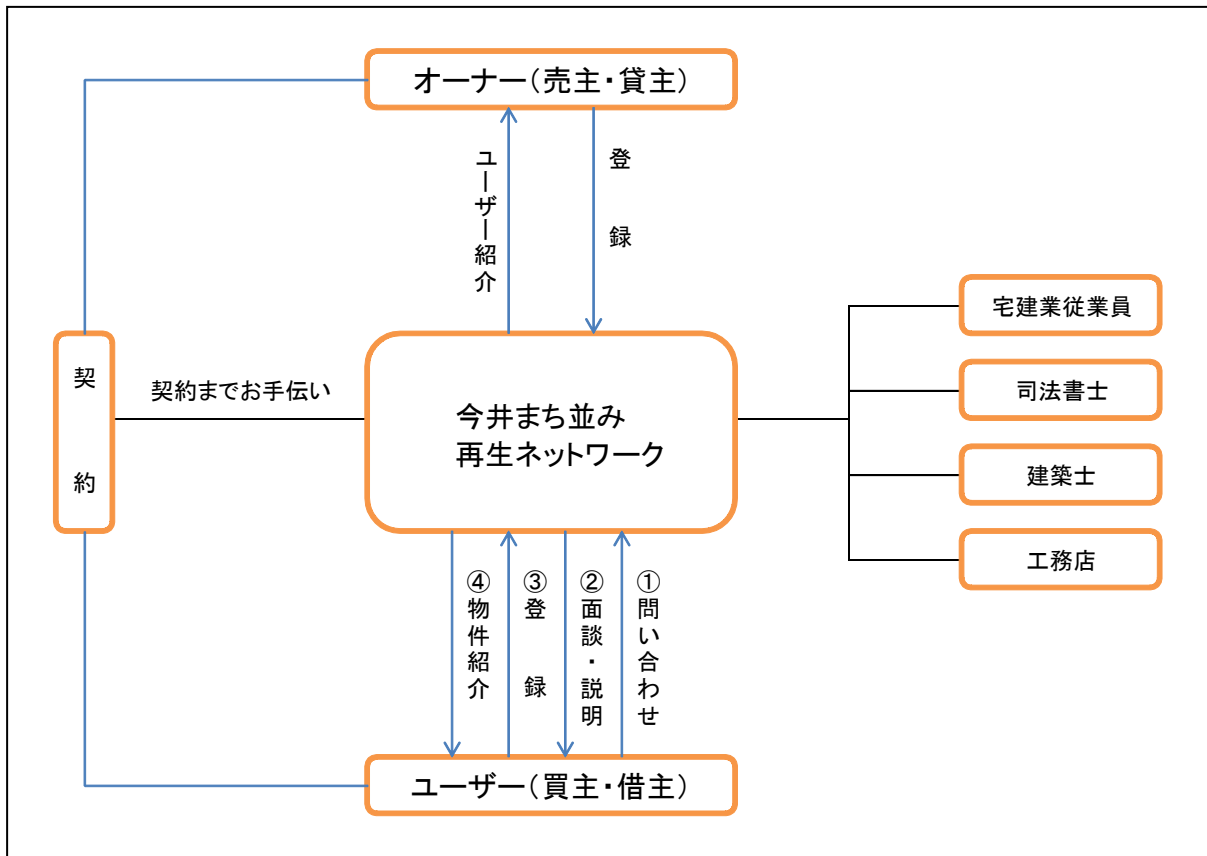


図 11 先進地の宿泊活用事例

奈良県 NPO 法人今井まちなみ再生ネットワーク
今井庵 楽



間取



設備
 寝具：利用人数分 シーツ、カバー、枕カバー、毛布
 キッチン：IH 調理器、冷蔵庫、急須、お皿、湯飲み、やかん、電子レンジ
 風呂：シャワー、石けん、シャンプー、リンス、はあります。タオル、バスタオル等は持参下さい。
 冷暖房：エアコン(オール電化) アメニティなし トイレ


サービス 食事なし

料金表

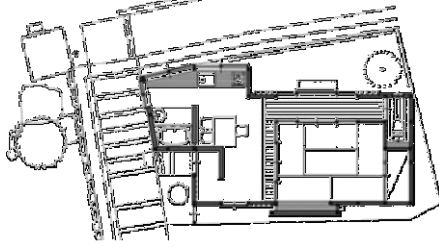
料金(オープン価格)

1泊(1名利用)	10,000 円
2泊(1名利用)	15,000 円(それ以上の連泊は応相談)
1泊(2~5名利用)	15,000 円(基本料金)
2泊	25,000 円(2泊目以降は割引されます)
3泊	30,000 円
5泊	50,000 円
5泊以上	それ以上の連泊は応相談
5名以上	1名増えるごとに 3000 円
貸室	昼間午前 11時から午後 7時までの時間(施設利用が無い日) 5,000 円 貸室利用につきましては、詳しくはお問い合わせください

岡山県 倉敷トラスト
御坂の家



間取



設備
 IH 調理器 冷蔵庫 エアコン 都市ガスヒーター 有線 LAN ケーブル モデム
 LAN ケーブル 寝具利用人数分 (3人まで) ポット 急須 湯呑等 バスタオル
 タオル 浴衣 石鹸 シャンプー ドライヤー

サービス 食事なし

料金表

(1棟/1日 [14:00~翌11:00] 単位:円・税込み 平成 22 年)

	平日	休日前	年末年始
1名利用	10,000	12,000	14,000
2名利用	11,000	13,000	16,000
3名利用	12,000	14,000	18,000
貸室	9,000	11,000	12,000

※「倉敷町家トラスト」会員でない方は、会員登録をお願いいたします。上記利用料金とは別に「施設利用会員」会費(2,000円 1年間有効)が必要です。ご利用当日、チェックイン時にご入会していただけます。

第3回討議内容

○賃貸借の前提問題

- ・今回の現地調査を行った空家の多くは、空家歴が長く相当痛んでいる。
- ・所有者が分からないケースが多い。
- ・高齢者の住む、空家予備軍が多くある。
- ・建築、不動産関係者ほど町家の価値が分かっていない。

○補助制度と修理

- ・現在の修景補助は借りた人が申請できない。
- ・保証金を入れて大家さんが直し、その上家賃を安く設定する。

○今後の運用

- ・人件費、諸経費の確保、該当する事業の実行。
- ・PRの仕方によっては好立地（中心部へのアクセス、住環境）である。
- ・情報発信し、貸してくれる人の掘り起こし。
- ・町家保存では技術的、制度的制約が厳しい。町家に限らず、空家対策という入り口から取り組み、結果として町家も残す。
- ・社会的要求に対しての町家の活用法を検討していく。

○相談の窓口、マッチングの主体

- ・建設、不動産関係者が訪問すると、家主が警戒する。信頼関係の構築。第三者的立場の仲介。
- ・担い手の育成をする。
- ・空家予備軍の情報収集。暮らしの情報を取る。

○活用の可能性

- ・見守り賃貸。高齢者の家の一部を貸すことで、不安を解消してもらう。
- ・子どもの問題、子供達の住環境。
- ・一人暮らしの若者がシェアリビング（集会所）として町家を共有する。
- ・昭和の木造建築やアパート等をお洒落に改修した珈琲店や美容室も出来ている。町家に限らず、生活空間として魅力のある地域になってきている。
- ・単体じゃなくて町並み、エリアの磨き上げ、賑わいと景観づくり。

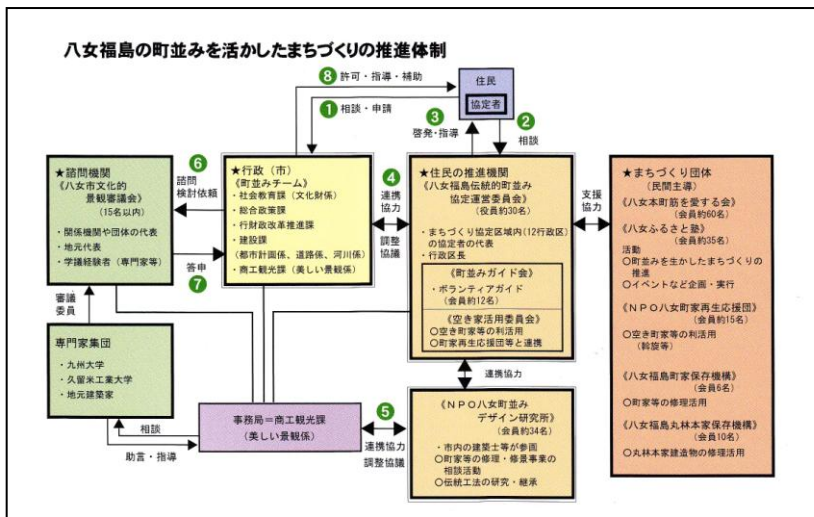
■ 第4回ワークショップ

「事業のまとめとこれからの取り組みについて」

① 先進地域の調査のまとめ

犬山・まちづくり会社、犬山城下町を守る会、美濃の街並みを愛する会
八女・NPO八女町家再生応援団、黒木町町並み保存協議会、
博多津にぎわい復興計画研究会

図12 八女市の取り組み

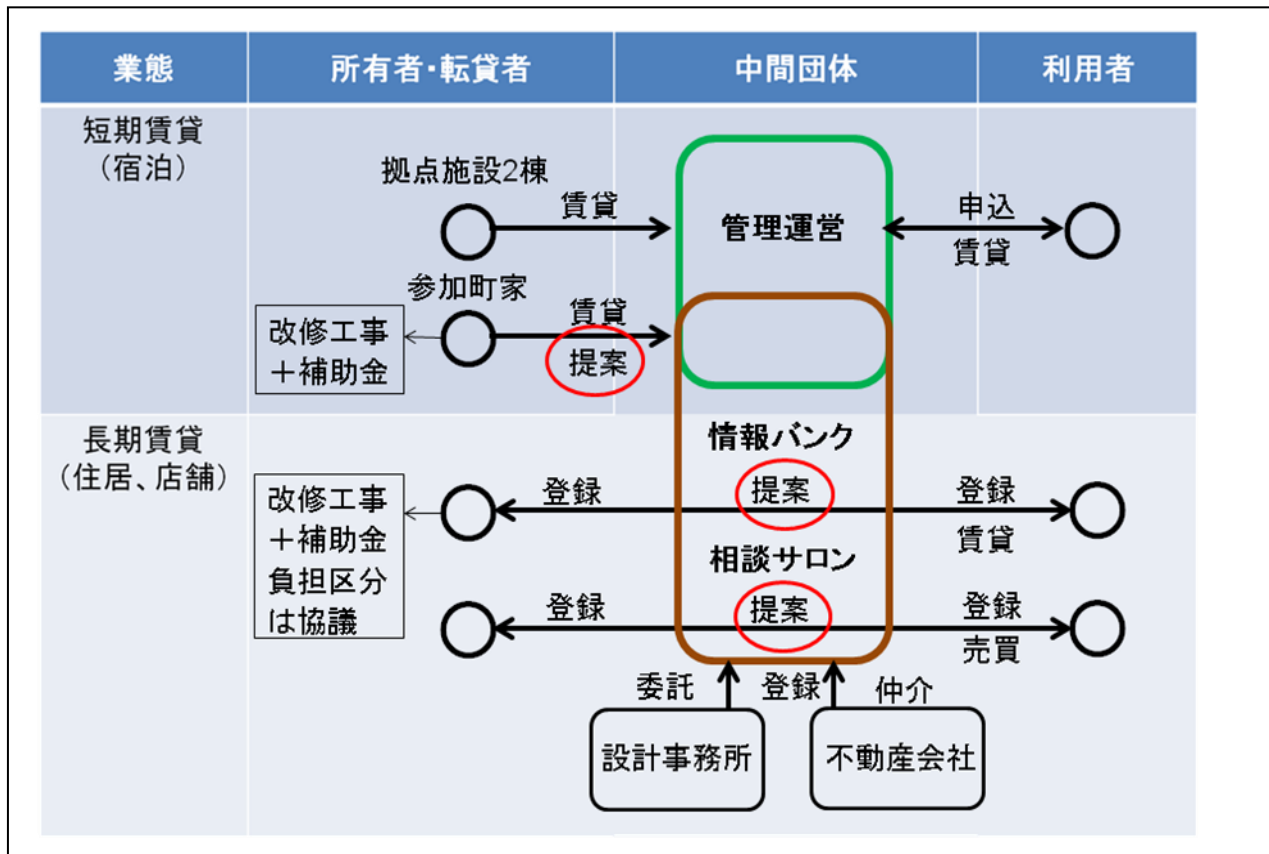


② 空家現地調査のまとめ

③ 空き家対策のフローについて

事業全体の確認を行い、以下の図のような総合的な提案型仲介システムを議論し、この事業の成果とした。

図13 総合的な提案型仲介システムイメージ



3. 事後評価

(1) 事業の効果

今回の事業では、不動産流通の現状、空家等所有者のニーズを把握する事が出来た。特に町家活用に関心のある所有者の把握、情報交換ができた事は今後の取り組みに有効である。先進地事例の紹介、シンポジウムにより活用の可能性を提示し、所有者や住民の関心を高める事につながった。ヒアリング調査では所有者との親近感も生まれ、今後の信頼関係の構築につなげていきたい。

また、当研究会では、3月11日東日本大震災後、旧消防番屋を支援団体の活動拠点として仲介し、1軒の町家を被災地支援者の宿泊所に開放している。約1年間で延300人が宿泊し、長期の管理運営の実践機会となった。これらは宿泊事業として検証のみならず、新たな地域コミュニティ形成や他地域とのネットワーク、情報発信の可能性を含んでいる。

■3月11日大震災以後の被災地支援

- ・被災地への物資支援
- ・各自の得意分野での活動支援
廻り燈籠、まちづくり、建築相談
- ・被災地支援チーム SAVE IWATE の立ち上げと
鉾屋町旧番屋の拠点整備
- ・5月被災地児童の「町家の端午の節句」
招待一陸前高田、大船渡の親子
- ・支援者宿泊の実施
次年度も継続とサロン開設

表3 被災地支援者の宿泊

	延べ宿泊人数
3月	11
4月	123
5月	32
6月	56
7月	21
8月	29
9月	9
10月	8
11月	28
12月	24
1月	13
合計	354

(2) 目的の達成状況

今年度の目標である仕組み作りとしては達成できた。ただ不動産業者の参加が極めて少なかったのは課題である。町家の活用ニーズがあることがわかれば認識については改善されると思われる。不動産業社との連携は、入り口を開けたことになり、今回の成果を広報することで今一步前に進めることになる。仕組みが動き出すことで、空家対策の必要性、有効性が明らかになるだろう。

シンポジウムには調査対象となった多くの所有者が参加し、反響は大きかったと思う。アンケート調査の希望により、現地調査を行った空家5件、歴史的建築物10件については、今後丁寧に接触することで成果を上げることができるだろう。当面は年間2、3件程度の活用を考え、これから具体的な働きかけを行う。

4. 今後の課題

今後は地域の長期的なビジョンを共有し活用を検討していく必要がある。その為、空家だけでなく、現在高齢者の住む空家予備軍にアプローチし、継続的な情報収集と町家の価値を普及させることが重要である。

相談窓口としては、所有者、地域へのきめ細かな対応による信頼関係の構築、情報発信力の強化が求められる。

