

地域による歴史的建造物の管理・運営手法に関する検討調査

■調査実施地域: 神奈川県小田原市

■調査実施者: 小田原市

調査目的: 「歴史的風致形成建造物指定候補」を含む民間所有の歴史的建造物を民有のまま活用する方策を提案し、その効果等を検証する。

調査の手法と方向性: 民間所有の歴史的建造物を行政が一定期間賃借し、財政負担の軽減等を図りつつ、任意の住民組織による管理・運営、活用等を推進。住民組織の活動が軌道に乗った段階で行政が賃借から撤収し、住民組織による自律的な管理・運営に委ねる。

検証作業 i

行政による賃借を前提とした民間所有の歴史的建造物の活用の有効性とその問題点等について検証。

- ① 賃貸契約の締結…当面は通常の賃貸契約の内容で締結。
- ② 契約内容と効果等の検証…歴史的建造物を対象とした賃貸契約に必要な要件とこれを前提とした活用に関わる課題等を抽出し対応策を検討。

検証作業 ii

任意の地域住民組織＝検討体制を編成し、行政の賃借のもとで歴史的建造物の自律的な管理・運営に必要な取組みを実施して、その効果を検証。

- ① 収益性に関する検証…自主事業による収益の確保（施設の有料公開・貸館等）／民間企業・NPO団体との連携等。
- ② 経費節減効果に関する検証…維持管理費の低減化に向けた事業の展開（小田原職人学校構想との連携等）／ボランティア・サポーターの育成。

対象物件

民間所有の「歴史的風致形成建造物指定候補」のうち、保全に向けて喫緊の対応を要する物件を選定。

検討体制

既存の地域組織を母体とし、今後、対象物件の保全・活用等にもっとも適した形態への改編が可能な組織として編成。

歴史的建造物を対象とした賃貸契約の要件

- 施設の保全・事故への対応等の視点。
- 活用にかかる所有者の意向への対応（所有者の心配の解消、所有者との信頼関係構築が基礎）。

行政による賃借の効果

- 行政による賃借は公有化に準じる効果を発揮。公費の投入等、行政の一定の関与が可能となり、利用者には安心感を提供。
- 賃借料の支払は固定資産税の実質的肩代わり。

行政による賃借の限界

- 行政による賃借を前提としても、改修費や固定資産税等は、所有者の負担となる。 etc

全国事例調査・現地調査

歴史的建造物の保存等に関わる全国の住民組織や、これに関係する自治体（歴史的風致維持向上計画認定自治体等）にアンケート調査等を実施。

主要な検証結果

- 施設の有料公開：最も有力な収入源（集客力の高い有料催事との併催が効果的）。
 - 貸館：近隣施設との連携、競合性の排除が必要。
 - 民間企業との連携：行政の関与には限界があり、所有者や住民組織の積極的関与が必要。
 - NPO団体等との連携：催事企画や維持管理の面でのノウハウ取得に有効。地元団体との連携が効果的。
 - 職人学校構想との連携：改修・修繕費の低減策として有望。 etc
- ⇒ 行政による賃借料負担を前提に、住民組織がある程度の収益を確保するなどして、維持管理・活用を行うことは可能。

行政の賃借からの撤収の要件

住民組織にとって賃借料の負担は過重＝行政の賃借からの撤収には賃借料負担の解消が必要。
（調査終了後、住民組織は活動を縮小して継続しており、所有者への賃借料の支払は行っていない）
⇒ 民間所有の歴史的建造物における公益性の発揮＝官民協働による「新しい公共」の創出と、これを踏まえた新たな支援策の検討が課題。

