

平成22年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）

<p>事業分野 住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行なうモデル事業</p>	
<p>事業名 飛騨高山における町家再生による住替え支援 ・二地域居住事業</p>	<p>事業主体名 飛騨高山 町家再生・住替え支援センター</p>
<p>1. 事業のあらまし</p> <p>(1) 概要</p> <p>高山市は、「飛騨の小京都」として観光地としても有名であり、国外・海外問わず四季を通じて多くの旅行者が訪れる。また情緒ある古い町並みや都会の喧騒とは無縁の飛騨での暮らしに魅力を感じ、都心からの移住や二地域居住を希望する者が多い。</p> <p>一方で中心市街地を中心に現在350件を超える空き家があるといわれているが、空き家に対する具体的な利活用の手法が乏しく、特に築50年を超える家屋については解体されることも少なくない。そうした家屋の多くは、飛騨高山の伝統的、歴史的街並みを形成する重要な建物であり、飛騨高山になくてはならない景観である。</p> <p>それぞれの家屋には所有者・居住者・使用者の思いや考えもある反面、飛騨高山の街並みを形成する公的資源でもあり、行政と民間が一体となって飛騨高山のあるべき都市形成の姿を見出し、「飛騨高山らしい、本来あるべき中心市街地の在り方、再形成の姿」を描き、コーディネートしていくことが肝要である。</p> <p>当センターでは、より具体的で現実的な町家の利用を考えるために、「不動産管理信託」の手法を視野に入れながら、建築・不動産・金融・都市計画の専門家と連携し、個別の事案に対応していく。</p> <p>また、町家の売買・賃貸希望者の相談窓口を開設し、双方のコーディネート役として、相談者とのマッチング機会を創出する。</p> <p>① 高山の町家の現状を把握するための調査</p> <p>平成7年文化庁委託調査により作られた町家現存調査に基づき、平成22年度版「町家現況調査」を実施する（調査対象地域総戸数1451戸）。</p> <p>また、町家居住者を対象とした「町家居住者聞き取り調査」（104戸）を行う。</p> <p>以上により、現況調査図及びアンケート集計表、外観映像資料を作成する。</p> <p>② 町家の再生・利活用を推進していくための啓蒙活動と情報提供</p> <p>町家の一角に常勤スタッフをおいた事務局を開設し、WEBサイトも活用しながら、高山の町家に関する情報提供の場を提供した。また行政や金融機関とも連携した全六回にわたるワークショップを開催する中で、高山の町家再生についての認識と理解を深め、町家の利活用に対する意識を高める機会とする。</p> <p>③ 相談機能の充実による、住替え支援・二地域居住の推進</p> <p>A WEBサイトと事務局では相談窓口を開設し、高山の町家への住替え希望、二地域居住に関する相談を受ける。相談内容によっては、本人の意向を確認した上で、行政や民間業者と連携をはかり、相談者の立場にたって親身に回答した。</p> <p>B 替え支援のための「住替えBOOK」を作成し、地域の情報・町家の情報を発信するとともに、二地域居住、住替え、移住希望者と関連事業者とのマッチングを促進していく。</p>	

④ 住み替え・二地域居住の促進にかかる取り組み

町家への住み替え、二地域居住を促進するにあたり、課題となるのは老朽化した建物の補修・改築の費用を誰がどのように負担するのかという点と、賃貸借契約を結んだ場合、借地借家法によって借主が手厚く保護されているので、建物所有者（貸す側）としては第三者に建物を貸すことに大きな不安を抱えている点である。この問題を解決する手法として、「不動産管理信託」が非常に有効であるが、一般的にはまだ認知されているとはいえ、身近な手法ではない。そこで、実際に京都の古民家を不動産管理信託の手法で再生・利活用をした実績がある、きりう不動産信託株式会社 顧問 米田淳氏を講師に招き、全2回にわたるワークショップを開催し、「不動産管理信託」についてのノウハウを学ぶとともに、高山における町家再生について、不動産管理信託の有効性に対する認識を深める機会を提供した。

(2) 実施期間 平成22年7月15日～平成23年3月18日

(3) 事業に要した経費

総事業費：9,607,196円 補助金の額：9,607,196円

2. 事業の実施結果（成果）

(1) 「飛騨高山 町家再生・住み替え支援相談センター」の開設実験（平成22年9月1日）

高山市下二之町28番地 武川様宅にて平成23年3月18日まで開設



(2) ワークショップの開催（全六回）

第1回：平成22年10月22日 午後6時～午後10時

テーマ：「町家の風景に身を置いて～語らんけな 町家のこと～」

場所：町家を改装した昔ながらの銭湯『鷹の湯』（高山市宗猷寺町107）

での座談会ののち、引き続き交流会を実施

参加者：20名



第2回 日時：平成22年12月15日 午後7時～午後9時

テーマ：「飛騨高山 町家の現状・高山市が考えていること
・町家再生住み替え支援センターについての説明会」

場所：高山市民文化会館2-3号室（高山市昭和町1-188-1）

参加者：40名

第3回 日時：平成23年1月18日 午後7時～午後9時

テーマ：「飛騨高山・町家再生はなぜ必要か」

～歴史からひも解く「飛騨高山の町家」とフランスにおけるまちなみ保存～

場 所：飛騨地域地場産業振興センター4階（高山市天満町 5-1-25）

参加者：28名



第4回 日時：平成23年1月26日 午後7時～午後9時

テーマ：『「信託」を活用した町家再生・住替えについて』

講 師：米田 淳（きりう不動産信託株式会社 顧問）

場 所：高山市図書館 煥章館（高山市馬場町 2-115）

参加者：24名

第5回 日時：平成23年2月19日 午後7時～午後9時

テーマ：『「信託」と不動産の財産管理・承継について』

講 師：米田 淳（きりう不動産信託株式会社 顧問）

場 所：高山市図書館 煥章館（高山市馬場町 2-115）

参加者：23名



第6回 日時：平成23年2月18日 午前10時～午後5時

テーマ：高山の原風景～空町を楽しむ一日～

日時：平成23年2月19日 開催場所：高山市空町界隈の5か所

イベント内容、場所及び参加者数

① 銭湯DE 三絃の奏(かなで)

場所：銭湯 鷹の湯（高山市宗猷寺町 107）

参加者数：延 160名

② 町家DE そば打ち見学会

場所：大黒屋（高山市天性寺町 2）

参加者数：18名

③ 町家DE 珈琲タイム

場所：café WA・SA・BI（高山市馬場町 2 丁目 18）

参加者数：25名

④ 町家DE（午後）絵本の魅力&（夜）漫談

場所：ピースランド（高山市愛宕町 8）

参加者数：20名

⑤ 町家DE ほろ酔い会

場所：かくれん墓（高山市天性寺町 22）

参加者数：10名

(3) ガイドブック「住替え支援BOOK」の作成・配布

掲載内容：①町家現況調査報告

②町家の歴史について

③住替え支援に関する情報 他

(4) 相談センターでの住替え相談【平成22年9月～平成23年3月】

高山市内での住替え希望の相談（市内在住 70代 1人暮らしの女性）・・・事務局へ来所

高山市内で町家への住替え希望の相談（市内在住 30 代夫婦：ご主人がフランス人）

…事務局へ来所

神奈川県川崎市から高山の町家へ住替え希望の相談（夫婦）

…メールでの相談の後、事務局へ来所

石川県加賀市から高山の町家へ住替え希望の相談（30 代夫婦）

…メールでの相談の後、事務局へ来所

高山市内での承継者不在の家屋の使用についての相談 …メールでの相談の後、事務局へ来所

3. 事業実施の結果

(1) 成功点

- ① 高山の町家再生に関する相談窓口がWEB上に開設されたことにより、遠方在住者でも、いつでも手軽に相談できる環境の基盤づくりができた。
- ② 町家の現況調査、並びに町家所有者への聞き取り調査により、高山の町家がいかに減少しているかという現状と、現在の町家所有者が抱く町家に対する意識や問題点を具体的に把握することで、町家再生に必要な対策を講じるヒントを得ることができた。
- ③ WEB上はもとより、古い町並みの一角である下二之町に町家を改装した相談窓口として、常勤スタッフがいる事務所を開設したことで、地元の住民や観光客の中にも「飛騨高山の町家再生」の取り組みを認識してもらい、町家再生に対する意識づくりをする機会となった。
- ④ 町家を維持・再生するための手法として、従来の売買とも賃貸とも違う「不動産管理信託」という新しい手法があるということを知り、ワークショップを通じて情報発信する機会となった。
- ⑤ 高山の中心市街地を活性化したいという共通の目標の下に、公共（高山市）と民間との間で連携が生まれ、新たな事業が模索されている。
- ⑥ 高山市と民間事業者が連携して、まちなかの空き家を活性化する事業が模索されている。
- ⑦ 当センターが本事業の実施に伴い、実態をしっかりと持ち、NPO 法人として認証された。

(2) 残された課題

- ① 実際に高山の町家で「不動産管理信託」による町家利活用の仕組みづくりと実績を次年度つくり、この手法が高山の町家再生に有効であることを町家所有者へアピールしていくことが必要である。
- ② 高山への移住希望者からの相談・問合せが多い反面、空き家になっている町家所有者から、町家の利活用に関する相談・問合せが非常に少ない。主な原因としては、特に急いで活用しようとする考えが薄かったり、積極的に利用しようという考えに至っていない状態であると思料される。今後は、そういった町家所有者に対して、積極的な空き家の有効活用を促進するための意識の醸成が必要である。
- ③ 市内の空き家になっている町家への移住希望者に対し、一括して物件を紹介できるようにするため、市内の複数の不動産会社が連携して情報を共有し、町家への住替え相談窓口として機能できるシステムづくりが必要である。

4. 今後の見通し

空き家のまま町家を放置している所有者に対し、不動産管理信託の手法が有効であることを理解してもらい、従来の不動産売買や賃貸とは異なる「不動産信託」への認識を深めるためには、時間をかけて意識改革していく必要性を感じる。今後、市や金融機関、不動産会社とも連携し、継続的にワークショップなどを通じた啓発を図る。

また、「飛騨高山町家バンク」など、町家への二地域居住や移住を誘導促進するための支援を一元化し、WEBシステム上で物件紹介などが行えるようにしていくことで、更なる利便性の向上に努める。