

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

# 成果報告書

飛騨高山 町家再生・住替え支援センター

2011年3月

# 1. 事業のあらまし

## (1) 事業概要

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ます。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方が多いのも特徴です。

市内には昭和及び戦前に建てられた飛騨の匠による木造伝統工法による住宅【町家】が未だ多く見受けられ、伝統と文化が多く息づいています。しかしながら、特に中心市街地は高齢化が顕著に進み、こうした家屋に居住される方の維持管理【家屋修繕・雪下ろし等】が難しくなり、後継として居住する方も少なく、こうした家屋が将来減る可能性が出てきました。また、こうした家屋が建て替えられ、町の景観を大きく変えてしまう可能性を持っています。また、高齢者は資力が乏しい場合が多く、マンション等の施設に入所する事さえも難しくなっています。

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ますが、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状況にあります。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す。

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す。

その為、本事業では①市内居住人口構成の再構築②高齢者に対する居住環境の向上③飛騨高山の景観保全④観光振興⑤木造伝統工法の維持保全を主な目的として高齢者や独居者等の住替え対策の必要性・こうした町家に市内近隣はもとより各地より入居希望される方の居住の可能性について調査研究すると共に、活用方法及び飛騨高山における社会循環システムとしての住替え・二地域居住を促進する為の啓蒙活動を行っていく事に必要な組織の構築を主たる目的とします。

また、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きたいと考えています。

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します。

## ～本事業における実施施策～

本事業では以下の施策を実施し、次年度以降の具体的なアクションに結びつける動きを行っていきました。

### ①飛騨高山における町家調査及びグランドデザイン作成

地域における町家状況を聞き取り及び現地調査し、高山市が策定した「高山市中心市街地活性化基本計画」に基づきより具体的なグランドデザインを策定する事で、その後の住替え支援、二地域居住支援へと移行していく為のバックデータを作成。

### ②「町家を活用したワークショップ及び住替え支援窓口」開設による住替え支援の実験

具体的な活動の可能性を探り、実現可能な支援窓口開設やコーディネートをしていく為に、空き家や町家近くの既存施設を活用し、町家の活用方法や具体的な悩みを話し合う「ワークショップ」を実施し、また住み替え支援窓口を開設して定期的に町家に居住する高齢者・居住を希望する方を対象とした支援活動を実践し、その後の持続可能な住替え支援方法を確立し、その後の活動に具体的に繋げていく方法を検討する。

### ③町家の活用方法・住替え支援に関するスキームの検討及び「飛騨高山住替え BOOK」の作成・配布

有識者【不動産・設計・建設・介護・金融機関等・行政各関係機関等】による検討会議の実施及びスキームを検討し、更に住替えに関する一般化・普及・啓発のための冊子の作成・発行を行う。

### ④住替え・二地域交流に関わる視察・地域における勉強会の開催

実際に地方の高齢化が進行している各地域を視察し、地域に生かせる事例を研究し、各界からの有識者による勉強会を開催したい。

上記をより具体的にする機会として下記の事業を実施しました。

#### ① 高山の町家の現状を把握するための調査

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）。

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。

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。

#### 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

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。

#### ③ 相談機能の充実による、住替え支援・二地域居住の推進

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。

B 住替え支援のための「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。

#### 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する。

(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. 事業成果

### 町家調査の実施

期間 平成 22 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月末日(7 月 15 日より準備開始)

事業計画に基づき、当センターとしては下記の調査を実施しました。

#### ① 町家外観調査

本調査を実施するに当たり、高山市 中心市街地活性化推進室及び文化財課と協議しました。当センターとしては現況町家が中心部にどの程度残り、どうなっているのかをしっかりと調べたいと考え、従前に町家調査をしているものがあれば、その対比となるものを作ることができればと考え、協議に臨みました。

その結果、平成 7 年に高山市が文化庁に委託して調査した町家調査図があり、その後 15 年間うした調査は行っていないということが分かりました。

そのため、センター内で協議し、対象地域を同一地域として、15 年後の姿を正確にとらえ、データベース化していくことが必要であるという結論に達し、対象地域のすべての建物 1451 戸を対象にすべての建物の外観調査を実施しました。

本調査の過程及び結果は次のとおりです。

#### ■町家調査の方法【別添 1 町家調査 参照】

- 1.調査エリアの設定 昭和 50 年度文化庁の町家調査報告書のエリアを調査対象エリアとする。
- 2.調査方法 外観写真の撮影を一軒一軒行い目視にて現況状況の確認をおこなう。
- 3.分類・整理方法 調査エリアを小単位のエリアに分割し  
通り毎にアルファベットを付す。  
北から南で番号をふっていく。

#### ■調査結果のまとめ【別添 2 町家外観調査 成果物 参照】

集計表を載せる

#### ■ 町家の現況分析と今後の予想

人口動態等、市の中心市街地活性化計画からのよみとり

#### ■ 課題となる事項と急務な対応策について

- ・ 町家持ち主が町家にたいしてもっている今後の意向調査と広告。
- ・ 町家再生・住み替え支援センターの市民・市外の活用したい人への周知活動。
- ・ センターのサービス充実・体制整備と継続のための収益確保。

#### ■ まとめ

少子高齢化が加速する日本。高山市に限らずと特に地方都市には深刻な事態が顕在化してきております。調査を終え現状把握して、その実態は想像していた自体よりかなり深刻になりつつあることが分かりました。町内によっては、75 歳以上の住人だけになり町内会自体が今後 10 年で維持不可能な状況になることが容易に想像できる状況になっています。

中心市街地に若年層が住みやすく、現在のライフスタイルに合せた「街の更新・町家修理」

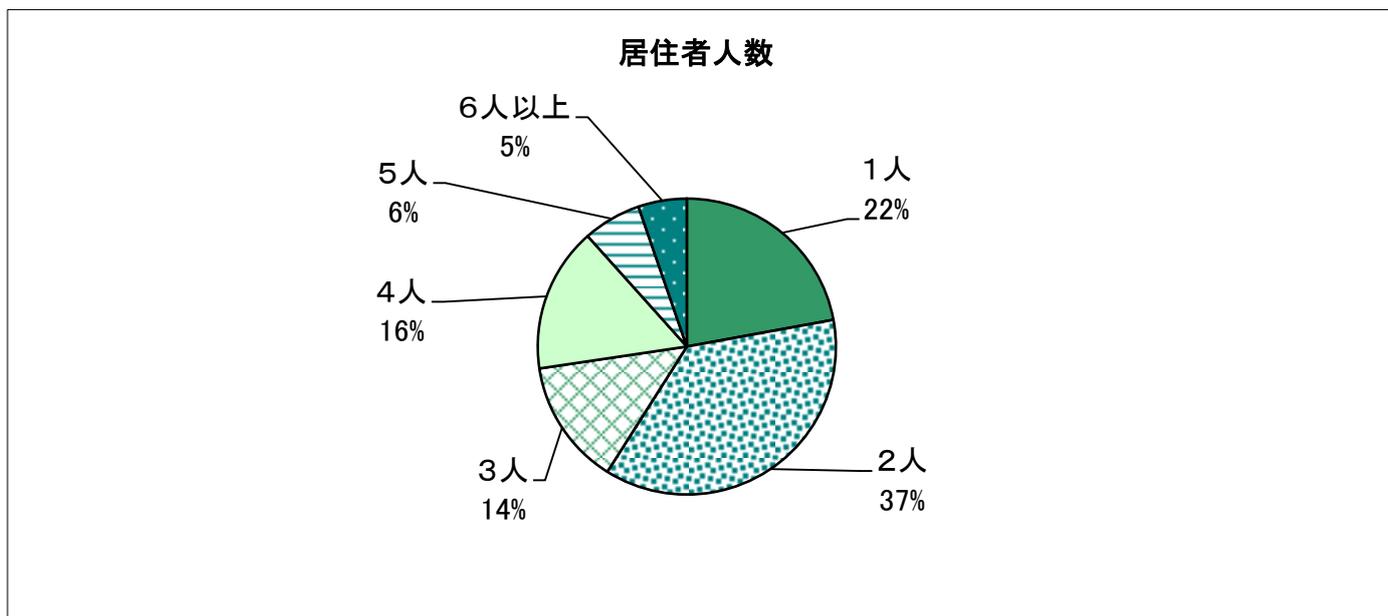
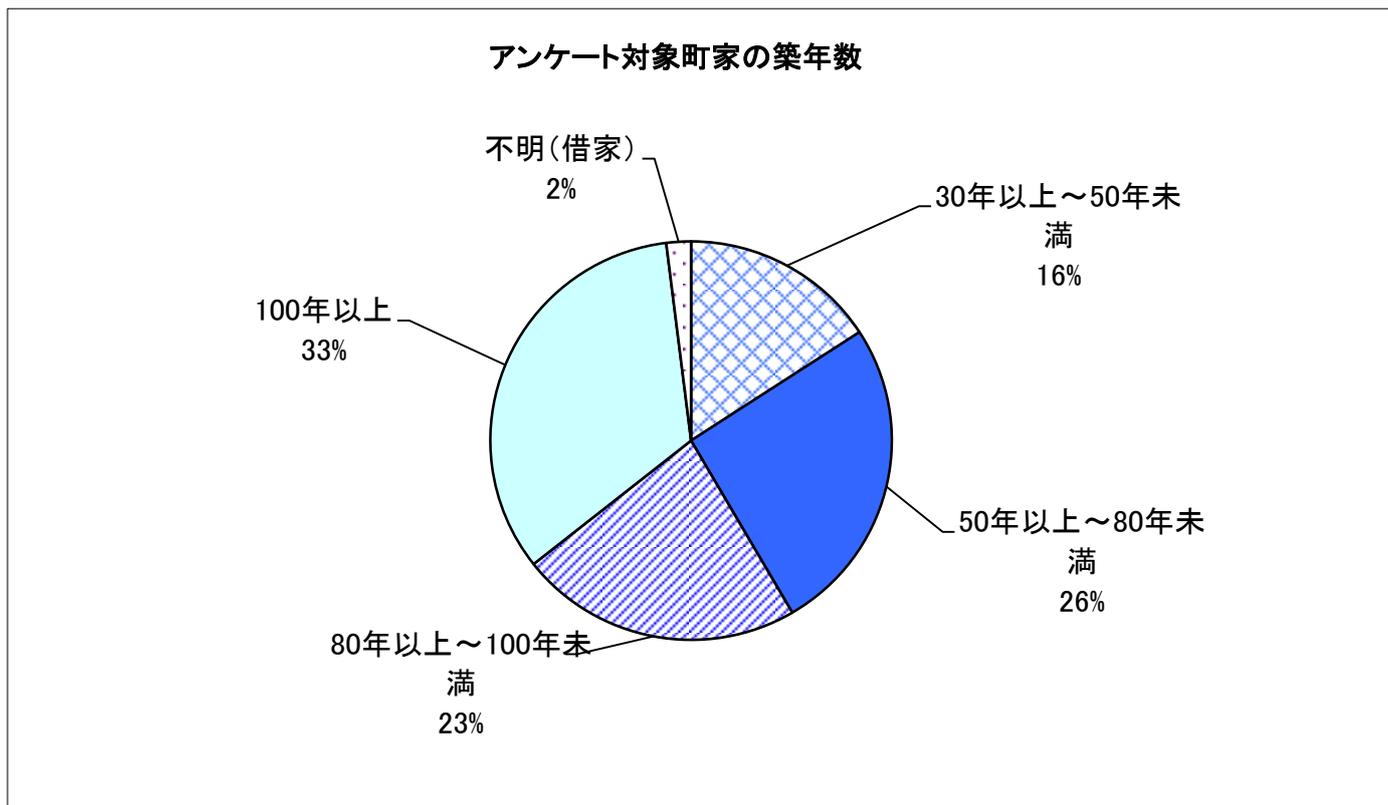
その結果としての町並み保存と修景につなげていくことがセンターの役割として重要であることを確認しました。

## ② 町家聞き取り調査

外観調査に並行し、【1】の対象住戸のうち、無作為で100件を抽出し、町家居住者の生の声を聞き、町家聞き取り調査を実施しました。

当センター職員及び町家調査図面委託先の株式会社 西設計事務所 所員の皆さんと手分けして無作為に下記調査のためのお願い文書及びアンケートを高山市 中心市街地活性化推進室を通じて対象住戸の町内会に回覧版形式で回覧していただいたうえで、調査員による聞き取りアンケートを実施した。

### 対象住戸【町家】



～回覧資料～

町内の町家にお住いの皆様へ

平成22年12月吉日

「町家現況調査アンケート」ご協力をお願い

飛騨高山 町家再生・住替え支援センター

代表理事 下本 一伸

この度、飛騨高山の町家の再生、住替え・二地域居住についてのご相談をお受けする窓口として、「飛騨高山 町家再生・住替え支援センター」を設立致しました。

つきましては、現在町家にお住まいの皆さんが、建物について日頃どんな風に思っているかをお伺いすることによって、今後の取り組みに生かしたいと考えております。

調査日（1月上旬～2月上旬）はセンターの調査員が本町内の無作為に抽出させていただきましたお宅を訪問させていただき、聞き取り形式のアンケートを行わせていただきたいと思います。

お時間は10分程度になるかと思いますが、何卒趣旨をご理解いただき、アンケートへのご協力を賜りますようお願い申し上げます。

なお、当センターの事業は、国土交通省より、「長期優良住宅等推進環境整備事業」として採択されたものであり、本アンケート調査につきましては、実施にあたり、高山市にあらかじめ説明し了承を得ております。また、お預かりした個人情報につきましては当センターが責任を持って管理をさせていただくとともに、今回のアンケートは、当センターで町家再生・支援目的以外で使用することは一切ございません。

主体：飛騨高山 町家再生・住替え支援センター

【参考資料】～「飛騨高山 町家再生・住替え支援センター」について～

◆ 活動目的 ◆

飛騨高山における町家の再生を核とした住替え支援並びに二地域居住に関する事業などを実施することにより、町家を活用した地域のまちづくり推進、コミュニティ構築、住民の生活環境向上に寄与することを目的としています。

設立：2010年5月（NPO法人申請中） 会員：15名

理事：下本一伸（理事長）・蓑谷雅彦（副理事長）・西久樹・平田純・井上正

監事：遠藤隆浩

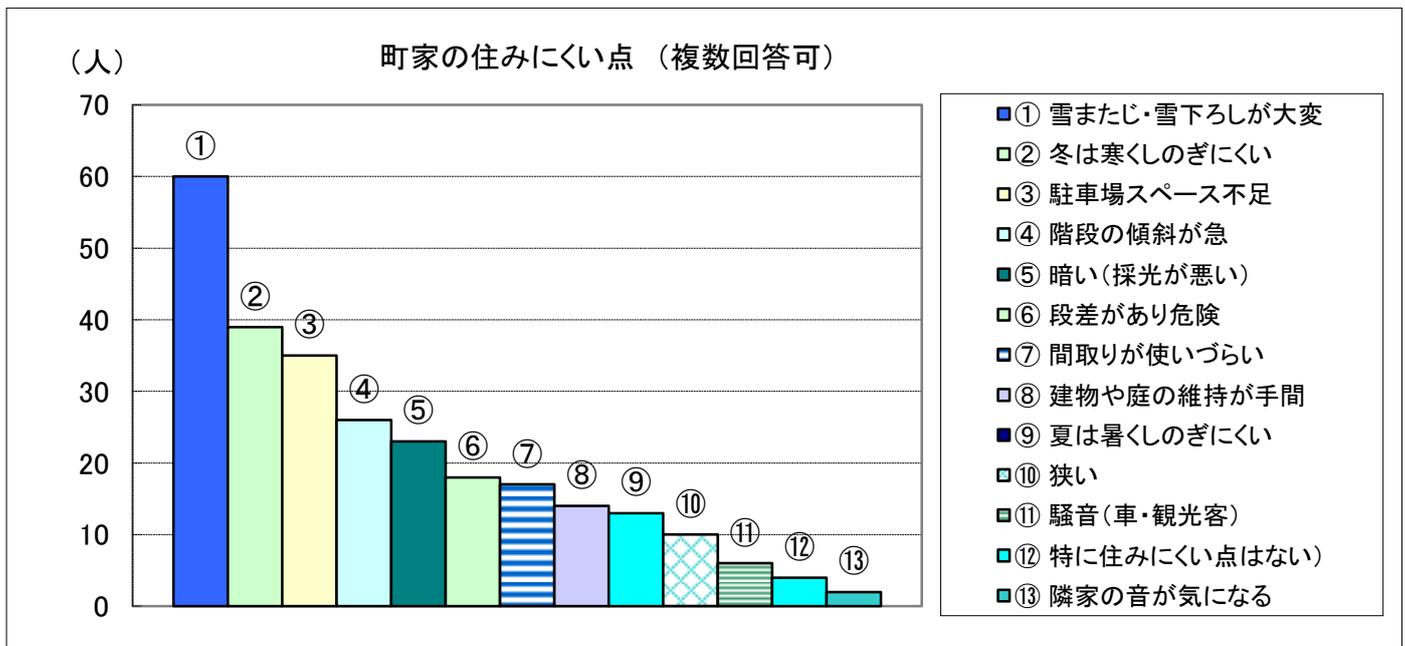
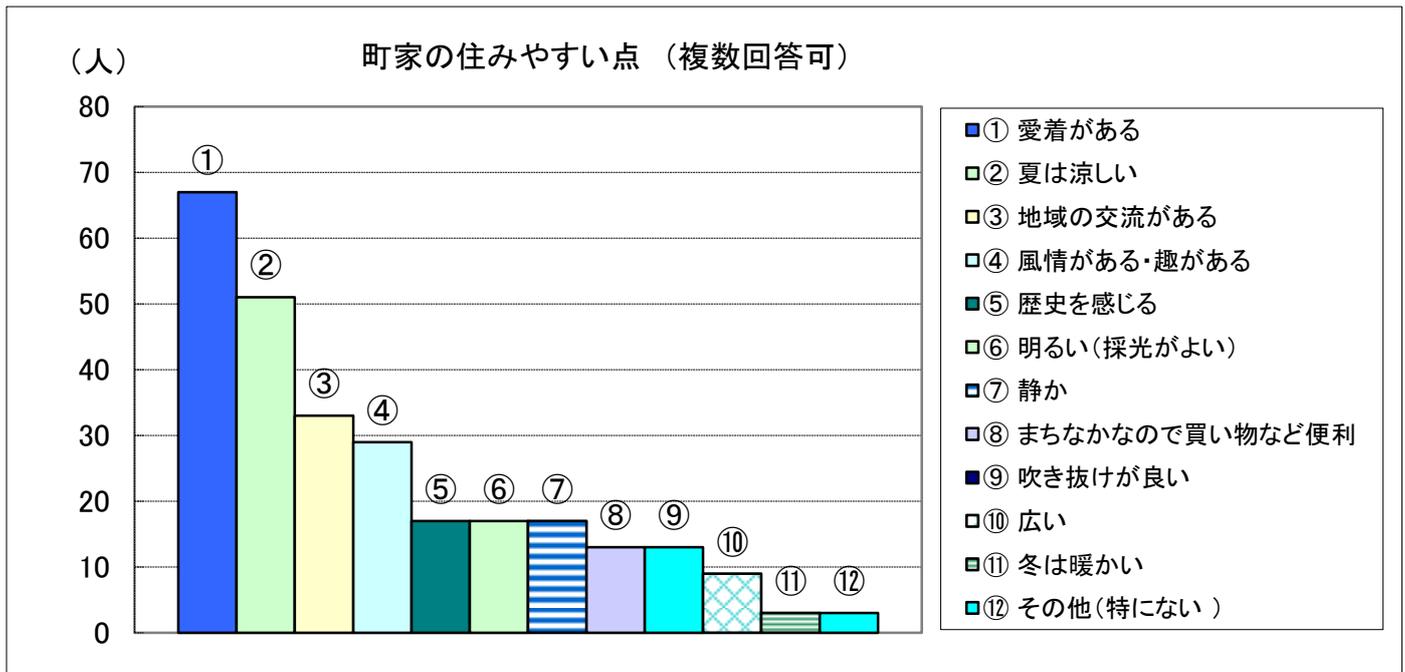
顧問：田中彰（アドバイザー）

事務局：高山市下岡本町 2982-10 TEL 0577-33-9969 FAX 0577-33-9968

相談窓口：高山市下二之町 28 番地 TEL&FAX 0577-35-2676

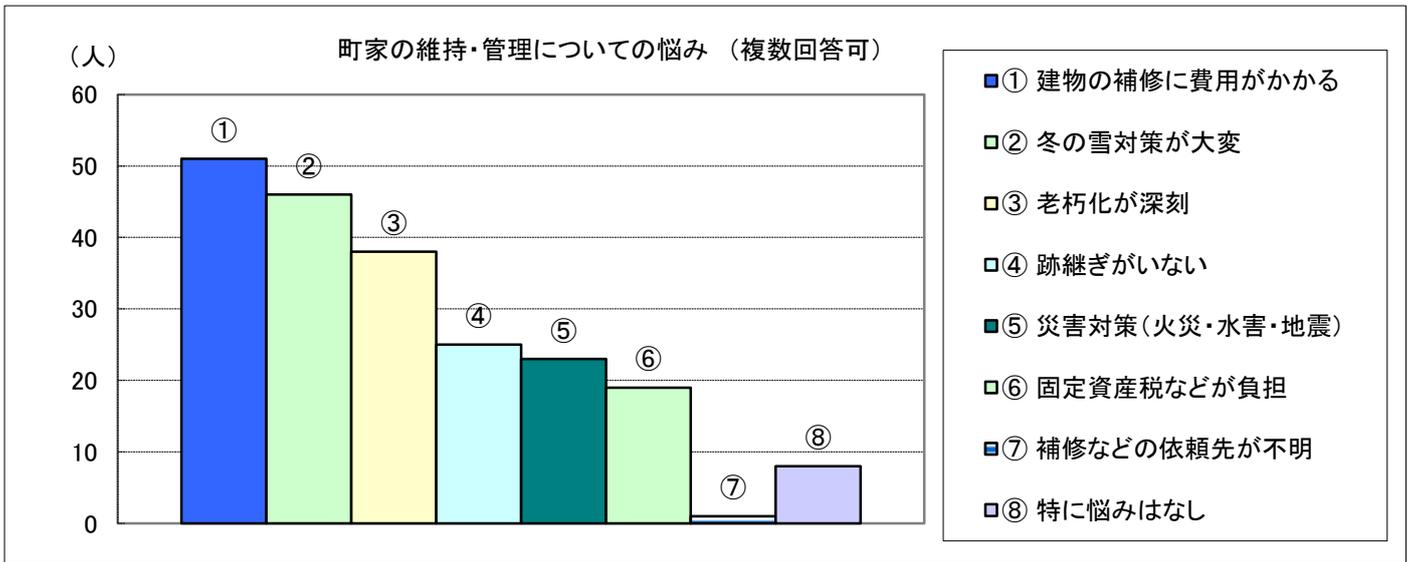


## アンケート結果

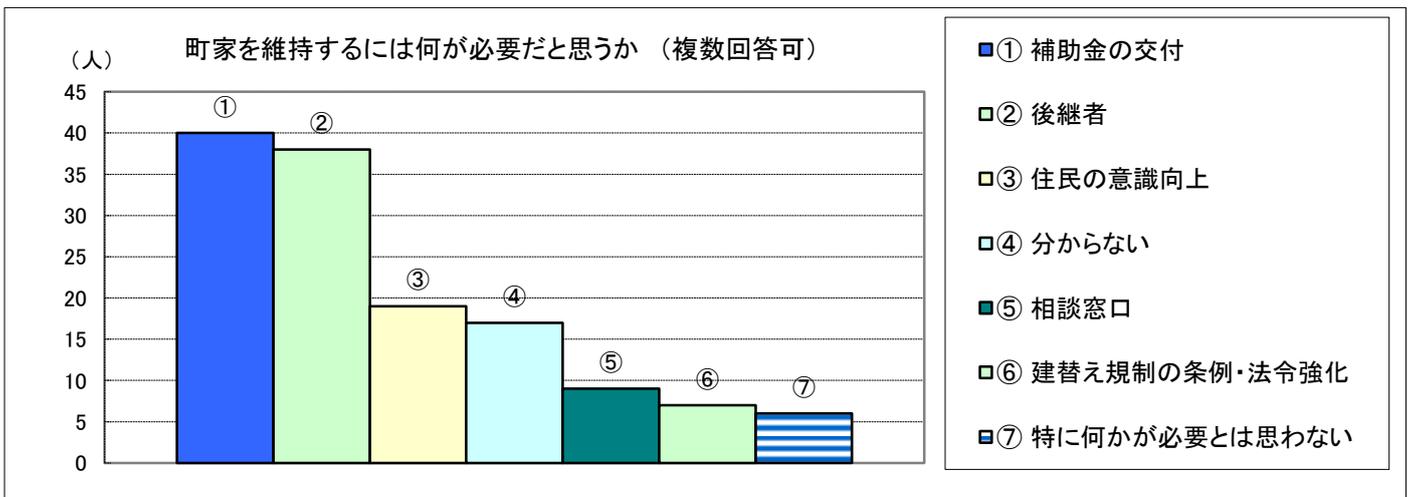


### [フリーアンサー]

- ・縦長の「うなぎの寝床」は使いづらい
- ・今の生活スタイルに合わない。特に水周りなどが不便。
- ・階段に手すりがないのが困る。
- ・電気コンセントが不足で改装した。
- ・冬場は寒くて自家風呂に入る気がせず、「ひだまり」に週1で通う。
- ・はめ殺しの格子窓は、火事などの緊急時に危険。
- ・近くにスーパーがないので買い物に不便。
- ・台所の床がきしむ。ぬけないか心配。
- ・汲み取り式のトイレが使いづらい。
- ・家の前の道路が狭い。
- ・住み慣れてしまえば、建物に合わせてそれなりに快適に暮らしている。

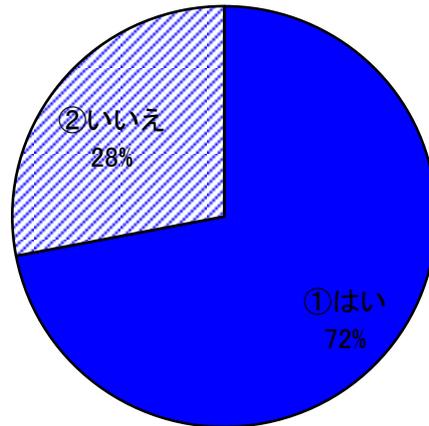


- ・床暖房、屋根の融雪設備など、快適な暮らしのために改装したら、冬場の電気代がすごい。
- ・補助金をもらうにも、条件や約束事が多くてクリアするのが大変。結局自費でせざるを得ない。
- ・若い世代はご近所づきあいをやっていけるか心配。
- ・駐車場スペースがなくて、借りないといけない。
- ・シロアリ対策が大変。自分の家だけやっても意味がない。
- ・改装するための資金がないことにはどうにもできない。
- ・とにかく住みづらく不便。改築せざるを得ないが資金がないので我慢している。

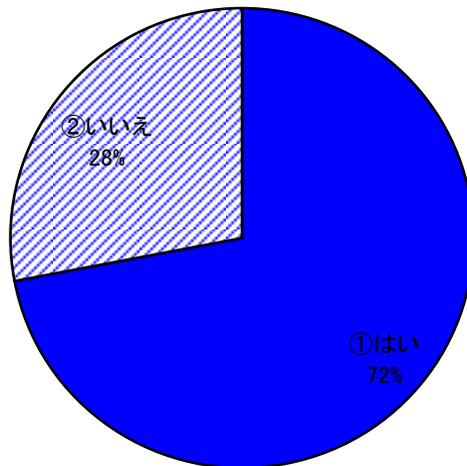


- ・まちなかは老人ばかりなのが問題だが、若い人たちは車が必要だから郊外に住みたがるのは仕方ない。
- ・昔の建物を維持するほうが時間・費用・手間がかかる。現代風の建築に建て直す方が安い早い。
- ・建物に対する愛着心、思い入れあるかどうか一番。
- ・借家だから大家さんの考え次第。
- ・若い世代の意識次第。年寄りが強制はできない。
- ・維持するためにはお金がいる。補助金も改修費用の全額は出ない。
- ・補助金が出る町内、出ない町内の格差をなんとかして欲しい。
- ・駐車場が必要。駐車場がないのが不便で、郊外に引っ越す予定
- ・自分が生活していくことで精一杯。
- ・特に関心がない。
- ・空町には信号が少なく事故が多いのでなんとかして欲しい。

「高山市景観保存条例」を知っていますか？



「高山市伝統的建造物群保存地区保存条例」を知っていますか？



以上が町家聞き取りアンケート結果です。

この結果から、町家の維持保全には非常に具体的かつ深刻な状況を把握することができたと感じています。当センターとして、23年度以降、こうした実際に所有している方々の実態を更にしっかりつかんでいく必要があると同時に、個々の置かれている状況には大きな差もあり、一つ一つの事例にしっかり膝を突き合わせて住替え支援等を推進していかないと、5年後、10年後の飛騨高山は大変な状況になると感じています。そうした意味ではこの2つの調査は、今後の町家再生を核とした住替え支援に大きく役立つ資料となりえました。

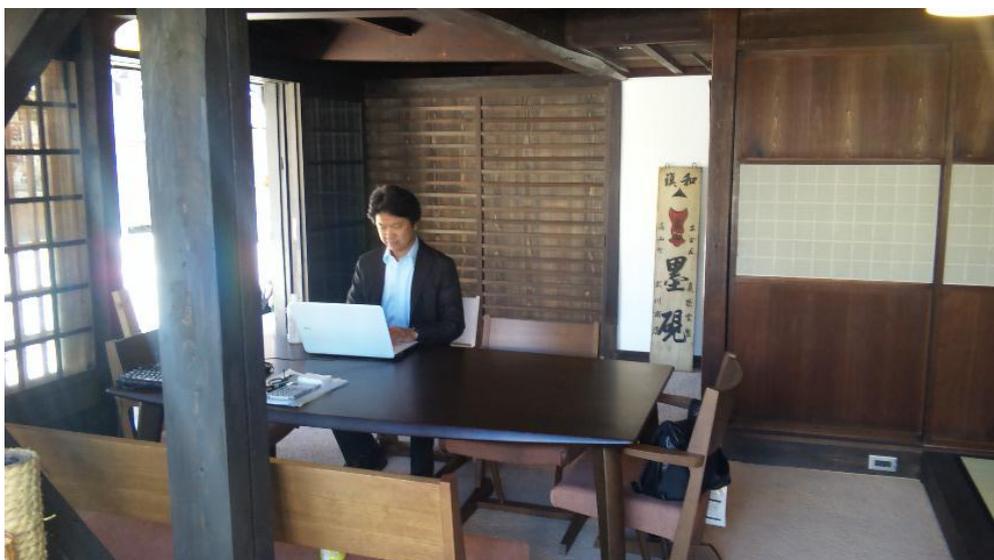
## 「飛騨高山 町家再生・住替え支援相談センター」の開設実験

期間 平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 3 月 18 日(7 月 15 日より準備開始)

高山市下二之町 28 番地 武川様宅にて平成 23 年 3 月 18 日まで開設し、実施した。場所は高山市内でも町家の風景を残した場所であり、近年無電柱化を実施した場所である。

常設職員を 1 名配置するとともに、相談・支援スタッフとして当センターの理事が職務に当たり、平日午前 8 時 30 分～午後 5 時 30 分に支援・相談事業を実施した。





この建物自体も築100年を超え、材木商を生業とした有名な建物である。  
昨年町家を生かした改修を所有者にて実施し、その一角を事務所として賃借した。



近くには旧日下部家・旧吉島家がある場所でもあり、外国人観光客が多数訪れる場所でもある。

相談としては住替えの相談内容の概要は以下の通りであった。

## 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】

当センター開設後、ホームページ・ツイッター・Facebookのほか、広告媒体等により、センターの事業を紹介し、具体的な相談を待つこととなった。こうした取り組みは初めてということもあり、当初は何をしていいのかを理解いただくために相応の時間を要することとなった。ワークショップやイベントを通じて本内容をご理解いただくこととなり、具体的な相談を頂き始めたのは12月になってからぼちぼち始まり、少しずつ広がってきている。

具体的な相談は下記の5件のほか、電話にて相談を今後希望する方が4件ほど連絡を頂いている。具体的な事例を下記に紹介する。

### ～相談事案～

#### ① 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

この方は現在借家である自宅について、土地所有者から2年以内に立ち退きを求められているが、高齢・独身ということもあり、どのようにして今後考えたらいいのかを相談として受ける。期間も若干あることと、ご主人がお亡くなりになられて一周忌が終わっていないという事から、今後、センターとして継続して相談・支援活動を続けていくこととなった。

#### ② 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

高山市内も外国人が町家の魅力・町の魅力にひかれて多数の方が居住して見えるが、海外から来られる外国人を対象として、町家を利用してゲストハウス・食事を提供できる場所を考えている。郊外の町家を希望して見える。これから本活動を具体的に、本格的に行っていくことをご理解いただいたうえで、定期的にセンターに来ていただいているとともに、センターの業務を時々手伝っていただきながら物件を見つけていくこととした。

#### ③ 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

この方は高山市内に喫茶兼ギャラリーを併設した建物に住みたいという住替え・二地域居住の願望をお持ちで、今後引き続いて物件探しや実際の居住に関する相談を継続して受けていくこととなった。

#### ④ 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

この方も高山に憧れを持って居住したいという考えがあり、今後も継続して相談を受けていくこととなった。

#### ⑤ 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

この方は、高山市内に昨年秋に一人暮らししていた父が亡くなり、無人となった家屋等の相続人となり、三周忌まではそのままにしているが、今後どのようにして活用していけばいいかのご相談。母屋のある

ところは 500 坪あり、その他田畑・果樹園・山林等合計 11000 坪を超える相続財産有。但し、相続人が現在台湾在住のため、直接的な使用ができず、売却を視野に入れて考えているが、先祖が喜んでくださる、人のためになる使用方法があればぜひ活用したいとも考えているとのことであった。

センターで現在検討している「信託を活用した町家再生」に大変関心を持っていただいております、現在は東日本大震災被災者用住宅としてまず活用しようということでセンターと結論となり、その後平成 23 年度に具体的な活用方法を随時相談していくこととなった。

## ⑥ その他の事案【今後面談予定】

- ・高山市内に 20 坪程度の空き家町家【築 60 年】所有者より、活用方法についての相談
- ・フランス出身の 20 代男性【日本人女性と結婚】町家を活用したレストラン兼居宅物件の紹介依頼
- ・高山市内 80 代男性より、築 120 年超の町家【程度良好】の承継者不在による今後についての相談

他

## ～実験事業の検証～

本事業を実施して感じたのは、まだまだ所有者に浸透するのは時間がかかるということである。実際町家の空き家を所有して見える人にお尋ねすると下記の事項が判明した。

- ① 貸すと返ってこない【昔の借地借家法の考えが残っている】
- ② よそ者、知らない者には貸したくない  
【近所づきあい・近隣に対する心配や、建物を粗雑に扱う事への心配】
- ③ 家を本当はつぶしたいのだが、つぶすと固定資産税が高くなる【居住用ではなくなるため】
- ④ 家を貸したいと思ってもいろいろと直さなければならず、費用もかかるが、その費用をねん出することはできない
- ⑤ そもそも貸したりするほどお金に困窮することはなく、特に相続等の問題もないのでそのままにしている
- ⑥ ほとんど近所同士・隣同士・知った者同士で流通させている

借りたい人、利活用したい人がいてもその人のもとまで手が届かない実態を、実際に実験施設を設置して行っていくと見えてきた。センターとして実験施設はこれでいったん終了したが、改めて見えてこなかった中心市街地の町家を取り巻く問題が出てきた。

しかし、中心市街地の町内会は現状高齢化率が 40%を超え、コミュニティの維持が大変困難になっている。この問題を先送りすることはこの先、定住人口がもっと減ることになり、まちなかのコミュニティ維持が大変困難になる。

一方、高山市へ住替え・二地域居住を希望している方は、町家を活用して生活したいという願望を非常に多く持ち合わせていることも分かった。センターとしてはこうした方に単に居住場所を提供するだけでなく、地域コミュニティへの溶け込みや積極的な参画をしていただくことも含め、全体的なコーディネートを推進していく必要があると感じた。

来年度以降、センターとしては、もっと所有者・居住希望者とのコミュニケーションを図りながら「住」から始まるそれぞれの立場の問題点を相互理解したうえで、今後の住替え・二地域居住事業を応援していく必要があると考える。

## ワークショップの開催

平成 22 年 10 月～平成 23 年 2 月実施

町家または町家近くの既存施設を用いて、「町家再生・住替え支援」を考えるきっかけとなるワークショップに毎回参加者を募集する形式で応募し、申し込みのあった方とともに計 6 回開催した。

### 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



～内容～

第一回となるワークショップでは、キックオフとして、町家の風景が残る高山市空町界隈において実際に身を置いて町家談義をしたいと考え実施しました。

最初は座談会形式として高山市宗猷寺町にある「鷹の湯」に参加者全員で風呂に入りながら、銭湯と町家の関係を考える時間を作り、いろいろな談義をしながら町家に身を置きつつ、その後、鷹の湯のご主人清水さんより、2 階の座敷にて鷹の湯の説明をしていただいた。

清水さんからは「湯屋 鷹の湯 空町と【別添 3 参照】」という題目でお話いただき、銭湯が町家とともに存在していたことを語っていただき、参加者間で自分が思うところの町家について語っていただきました。

その後場所を変え、天性寺町にある町家を改装した喫茶「かくれん慕」にて会費制にて交流会を開催しました。

行政・一般の方・センター職員がそのまま移動し、自己紹介とともに引き続き町家活用の意義、その意味合いについて参加者全体で熱く議論しました。

参加者からは、まずは身を町家において議論できたことを大変感動とともにうれしく思っており、その後開催されたワークショップにはほとんどの方が連続して参加していただき、町家再生・住替え支援の必要性を改めて実感・認識していただいた時間となりました。

## 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



### ～ワークショップ開催趣旨～

飛騨高山 町家再生・住替え支援センターは、町家再生を核として「ソフトとハードの両面から高齢者居住の在り方を考え、様々な施策を打ち出し、ひとつひとつの細かい事案に丁寧に対応していく」ことを目的として設立し、地域に深く根ざした活動を行っていきたいと考えています。

これから開催する「ワークショップ」では現在町家を所有されている方、町家の活用を考えてお見えの方、本事業に興味関心のある方を対象として、町家を保存し活用していくことの重要性を理解していただくと共に、様々な活用の仕方を提案し、民有財産である町家が公有財産としての一面を担っているということを啓蒙していくとともに、一つ一つの細かい事案にお応えできるような町家再生・住替え支援の在り方を考えていく機会としてテーマを替え開催して参ります。

### ～第二回ワークショップ 開催概要～

今回のワークショップは、現在、高山市において町家再生にかかわる様々な取り組みをお行っていることを学び深めていくこと、民有財産としての町家を活用している方々を実際にお呼びしてその事例を知ること、そして、当センターが行おうとしている町家再生・住替え支援センターの内容と町家相談センターの内容について理解していただく機会とします。

## タイムスケジュール

- 19:00～19:01 開会あいさつ
- 19:01～19:05 主催者あいさつ
- 19:05～19:10 ワークショップの進め方・今回の内容について
- 19:10～19:50 町家再生に対する高山市の取り組みについて
- ① 町家再生はなぜ必要か  
飛騨高山 町家再生・住替え支援センター 顧問 田中 彰 様
  - ② 中心市街地活性化の観点からみた「町家再生・住替え支援」に期待すること  
高山市 中心市街地活性化推進室 田谷 様
- 19:50～20:10 町家の活用事例
- ① 銭湯を核とした町家再生への取り組み・可能性 鷹の湯 清水氏
  - ② 土蔵を生かした町家再生 幣センター 代表 下本 一伸
- 20:10～20:25 町家再生センターについて・町家相談センターについて
- 20:25～20:50 ディスカッション・アンケート
- 20:50～21:00 次回以降のワークショップについて・閉会挨拶

本ワークショップは、第一回ワークショップの中で出てきた、より具体的な活用方法の提示と、行政・有識者も一体となった町家再生・住替え支援活動の重要性をより認識していただくための機会として、様々な角度から町家を見てみようという趣旨で計画しました。

参加者は行政・有識者のほか、町家に居住している方、建築業者等の事業者にも参加していただき、幅広い参加者によって開催されました。

田中 彰氏からは町家再生はなぜ必要かについて、金森公が現在の町家を形成した室町時代からの町家の形成・大工技術の推移についての説明がありました。

田谷氏からは中心市街地活性化の観点からみた「町家再生・住替え支援」に期待することとして、資料に基づき中心市街地活性化に対する取組についての説明と共に詳細を説明いただきました。**【別添4 参照】**

また、具体的な活用事例として、前回お話しいただいた鷹の湯 清水氏より前回と同様の資料を用いて、銭湯が果たす町家再生・住替え支援の意義について説明していただきました。次に当センター下本理事長より実際に自らが住んでいる町家住替え事例を挙げて具体的な活用について説明し、当センター西理事より資料に基づき改修の手法について資料に基づき説明 **【別添5 参照】** をしました。

## 「飛騨高山・町家再生はなぜ必要か」

田中 彰

### 1 飛騨の歴史風土を考えよう

- ・ 飛騨の国とは……………歴史・現況の課題・将来の目標
- ・ 城下町高山とは……………歴史・現況の課題・将来の目標
- ・ 歴史街道とは……………歴史・現況の課題・将来の目標
- ・ 町家を初めとする伝統的建物は上記の大きな構成要素になっている。

### 2 高山の建築物の優秀性

- ・ 気候、地形から生まれる多種・多様性をもった山林、樹木
- ・ 集落に近い里山の建築材の手軽さ
- ・ 手間をかけている仕上げ造作
- ・ 建物に対する気風
- ・ 飛騨国内で発達した多岐にわたる建築様式、大工の独自性
- ・ 今後、伝統的建築の継承ができるか

### 3 フランスの市街地建物群

- ・ 歴史的建造物の周囲 500m は広告禁止
- ・ 看板⇒建物取付け 場所設置⇒広告
- ・ 保全地区では広告禁止（緩和処置・ポスター、役所表示等）
- ・ 街区形成 ファサードを揃える
- ・ 建ぺい率、容積率⇒土地利用や都市機能の整序  
都市景観コントロール⇒異なった論理
- ・ フェゾー規制
- ・ レジオン（地域圏）一県一カントン一コミュニケーション。

### 4 まとめ

- ・ 各家庭における経済の安定
- ・ 夢がもてるには

～当日資料より～

## 「土蔵に住む」

### 土蔵の役割と現状

町家土蔵は、土蔵造り・蔵造りなどと称される日本独特の建築様式です。その起源は古く、中世にまで遡ることができます。江戸時代中頃になると各地で盛んに建てられるようになり、その流れは明治期まで続きます。外壁を漆喰などの土壁で仕上げ、その厚みは優に 30 センチを超えます。この分厚い土壁は程よい調温・調湿効果をもたらし、日本の変化にとんだ気候風土にあって優れた保管庫となりました。またこの土壁は耐火にも優れ、家財道具を守り、火災に脆弱な木造家屋の類焼を防ぐ目的をもって建てられました。このようなことから町家建築に土蔵がセットになっていることが多いのです。

高山の町家においても鰻の寝床と呼ばれる敷地の中庭を隔てた一番奥に、土蔵を配置することが一般的です。高山は南北に通りを、東西に横丁を走らせた街ですが、各町家の土蔵が整然と列をなし、南北の通りに並行しています。つまりこの土蔵の列が防火壁のようになり東西間での延焼を阻み、城下町を大火から守るように工夫されました。

近年、収納性や耐火性を含めて住宅性能の向上が著しく、年々土蔵の役割は低下し、時には不要無用とさえ思われるようになっていきます。土蔵そのものが解体されることも珍しくありません。残念ですが土蔵が現代生活のニーズにそぐわなくなってきたことは事実のようです。

一方で、観光地高山にあっては土蔵の商業利用は盛んになっており、商品展示、飲食店（喫茶・レストランなど）など様々な形で有効利用され始めています。これは土蔵という空間が非日常性を演出し観光価値が高いことの現れといえます。

しかしながら、すべての土蔵を観光や商業に利用することによって保全していくことは難しいでしょう。特に敷地内で最奥部にあるということは土蔵だけを商業利用するというわけにはいきそうもありません。

そこで土蔵を居住空間として捉え直していくことが求められています。

### 町家土蔵活用事例

果たして土蔵は居住空間に適しているのでしょうか？ ここでは土蔵を住居に活用した一事例をご紹介します、その住心地についてレポートします。

土蔵造り：2階建（建設時は近隣田畑の米蔵として利用）

所在地：高山市花川町

築年数：およそ120年（明治中期頃）

改築年：平成6年

坪数：24坪（6間×4件）→30坪に増床

（写真および説明文は別ファイル）

この改築例では、土蔵南側の土壁を取り去り、1間程度南方向に増床した上で、大きな開口部を設けました。こうすることで採光性および換気性が大幅に改善しました。なおかつ土蔵が本来的に持つ断熱性能や調湿性能は適度に保たれ、夏は涼しく冬は暖かいエコロジカルな住空間となっています。また遮音性にも優れ、市街地にあっても戸外の喧騒はほぼ聞こえません。土蔵の利点を残しつつ、難点を克服し、快適な居住空間にすることに成功した事例といえます。

川越（埼玉県）や高岡（富山県）の見世蔵（店蔵）は全国的にも有名ですが、この見世蔵とは当初から土蔵を店舗や住居に活用できるように一部を開口して建てられています。本来の土蔵と比較して耐火性能がやや犠牲にはなりますが、実は古くから土蔵は居住空間として利用されてきているのです。ジメジメして薄暗い印象のある土蔵ですが、適切な改築を施すことで意外にも快適な住空間になりえると結論することができます。

## **土蔵と現代生活**

高山らしい町家といえば格子戸の瀟洒（しょうしゃ）な町並が自ずと想起されます。土蔵はいわば黒衣（くろこ）のような地味な存在でしかありません。それ故に本格的に顧みられることも少なく、町家以上に存続が危ぶまれています。しかしながら本来、土蔵は町家には欠かせない建家であり、町家と等しく維持保全を図っていかねければなりません。

そのためには放置されつつある土蔵に目を向け、現代生活にどのように活かしていけるかを多様な角度から考え直していくことが大切です。ときに従来から常識とされていたことを疑うことも必要かもしれません。土蔵内に浴槽を設けてエステルームとしている例があります。従来、漆喰壁は高温多湿に弱いとされていただけに常識を覆す利用例です。このことは必要な設備さえ整えれば、土蔵をそのまま浴室にできるということを教えてくれています。

この他にもカラオケ・オーディオルーム、フィットネススペース、茶室、工房、アトリエ、書斎など趣味やリクリエーションを目的とした空間に土蔵は適していると考えられます。

土蔵のもつ独特の空間は癒しを求める現代人に潤いと豊かさをもたらしてくれます。21世紀のいま、土蔵を見直し再評価する絶好のタイミングが訪れています。

NPO 法人 町家再生・住替え支援センター

代表理事 下本 一伸

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



### ～第三回ワークショップ 開催概要～

今回のワークショップは、田中 彰さんにコーディネーターを務めていただき、看板規制等の市街地景観からひも解いた町家の保存・再生の意義「美しい建物の姿とは」、フランスの景観事例から比較し考えた飛騨高山としての町家再生の在り方、公共性ある市街地景観としての町家再生をどうすれば進めていけるのかを全体的なディスカッション形式で議論する時間として大部分を進める機会とします。

#### タイムスケジュール

- 19:00～19:01 開会あいさつ
- 19:01～19:05 主催者あいさつ
- 19:05～19:10 ワークショップの進め方・今回の内容について
- 19:10～19:25 町家外観調査報告 西久樹【別添6 参照】
- 19:25～20:05 町家再生はなぜ必要か～市街地景観・フランス景観規制から考える～  
飛騨高山 町家再生・住替え支援センター 田中 彰 顧問
- 20:05～20:50 ディスカッション【議題が2つ程度】・発表【各テーブル5分程度】
- 20:50～21:00 次回以降のワークショップについて・閉会挨拶

本ワークショップでは前回開催アンケートで特に声の出ていた「町家の歴史からひも解く町家再生・住替え支援の意義」と「町家調査の中間報告」を基に様々な立場を超えたみなさんにて参加者でディスカッションを行い、町家再生に向けた参加者の意識を醸成することを目的に開催しました。

田中彰氏からは自身が実際見学してきたフランスの町並み保存の事例を説明いただき、その後、飛騨高山における町家再生・住かえ支援にどうつなげていくべきかを議論しました。

## フランスの景観制度

### 1 概説

#### ① はじめに

- ・フランスの国土は日本の2倍、人口は2分の1。山岳がなく、表日本、裏日本という気候風土はない。パリの緯度は樺太くらいで、そんな位置なので、私がパリを訪れた11月下旬は日中2～3度、朝8時頃ようやく明るくなり、午後4時30分には真っ暗になってしまう。
- ・パリ市に滞在したのは、平成22年11月21日から27日の7日間で、パリ市内、パリ市近郊のトロワ、ノルマンディー地方のモンサンミシエル等を訪ね、建造物や城壁都市の歴史、景観規制、看板規制等の状況について現地の視察調査を行なった。
- ・フランスにおいては、文化と伝統を生かした町並みを公共のものとして保存してきた長い歴史がある。国や自治体の意思があったことは勿論であるが、住民がそれらを社会の財産として受けつぎ、伝承してゆこうという意識を強く持っていたことは、城下町高山の今後を考える上でおおいに学ぶべきことがあった。

#### ② 皇帝、大統領による美観整備

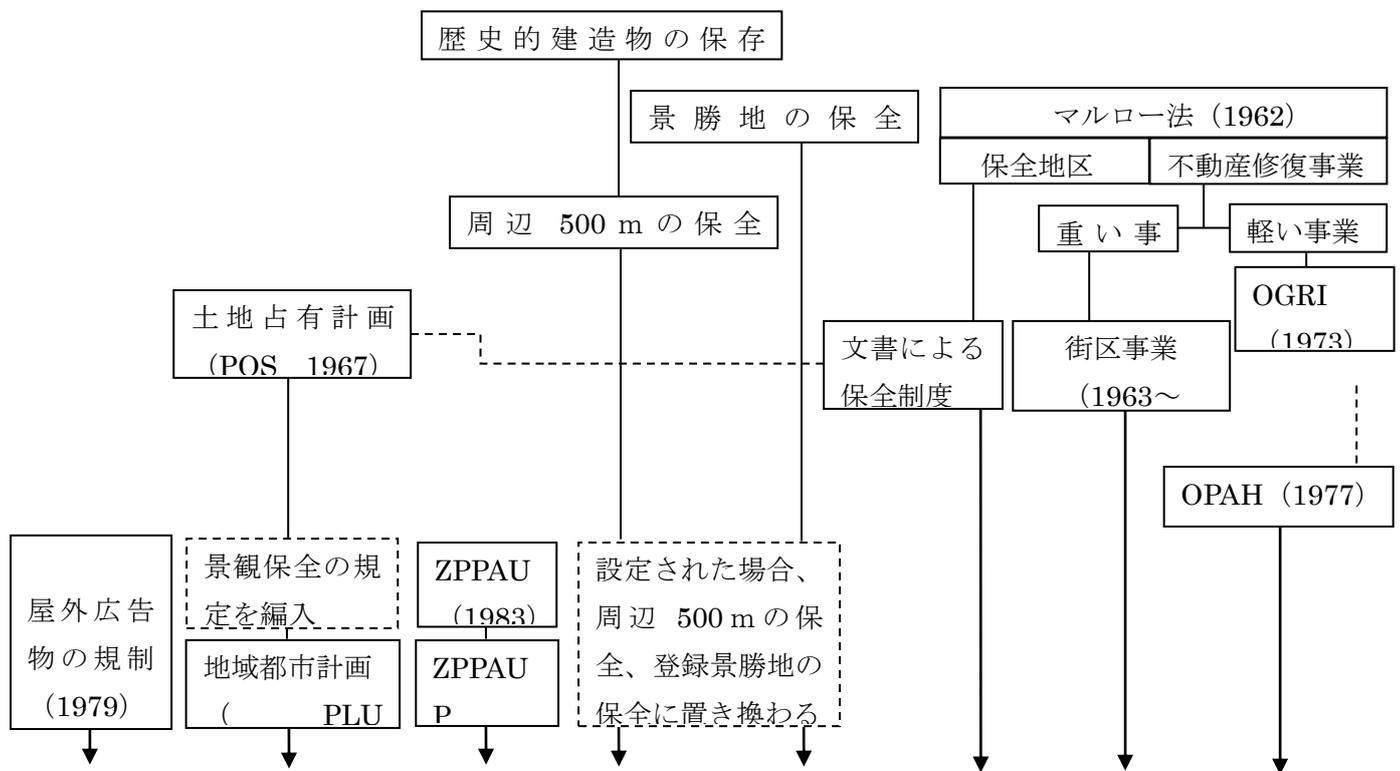
#### ③ 都市壁で囲まれたパリ

#### ④ 300年前からの文化遺産を今も！

#### ⑤ 組織はどうなっているのか？

#### ⑥ 景観保全制度の変遷

<図 1>



※マルロー法⇒アンドレマルロー文化相（1901～1976）が①歴史的街区の保存、②不動産修復促進のためにつくった法。都市の美（歴史・文化・美観）は建造物単体・群・空間全体にあるとして、歴史的建造物の周囲にある価値の高い建物を修復するという視点の法である。

- ⑦ 歴史的建造物の周囲500m規制
- ⑧ マルロー法（1692） 保全地区
- ⑨ 住環境改良プログラム事業（OPAH）
- ⑩ 屋外広告物の規制
- ⑪ 哲学的思考とコミュニティ

## 2 歴史的建造物の周囲500m規制

- ① 規制は、あらゆる建物や土地利用。1943年から行なわれ、その果たした役割は大きい。市町村が運用を決めるのではなく、国が自動的にその周囲の保全を行なうことになる。
- ② 1943年は第二次世界大戦中で、フランスはナチスドイツの占領下にあった。「人はパンのみにて生きるものにあらず」のとおり、フランスのアイデンティティを、歴史的建造物やその周囲に広がる伝統的な街並みに求めたと考えられている。
- ③ これと比較して、日本は、都市計画を考える場合に、景観や文化の果たす役割について、考え方が希薄だったのではないかといわれる。
- ④ フランスにおいて、戦後の復興時には、郊外に団地、都市再発促進があったが、伝統的な街並み保存の唯一の拠り所はこの500m規制であったという。
- ⑤ 歴史的建造物の周囲規制効果  
条件は2つある。1つは半径500mの区域が対象。2つ目は区域内では歴史的建造物が「見える」場合に、それを阻害する新築、改修等に強い規制がかかること。  
フランス建造物監視官（文化省が各県に配置）の同意がない限り建設等ができない。
- ⑧ 見える地域は強い規制がかけられ、見えない路地なら景観への影響は少ないという考えである。
- ⑨ 「見える」⇒公道や広場から。一部でも見えれば、「ともに見える」とされる。教会の塔や鐘楼は路地からも見えることがあるので「ともに見える」と判断される。  
⇒歴史的建造物から見える範囲も「ともに見える」とされ規制を受ける。  
窓からは？ → 監視官の裁量
- ⑩ 建設許可証を市長に対して申請。監視官は「拘束的意見」を出す。市長は従わなければならない。
- ⑪ 異議申立⇒申請者は市長（監視官ではなく）に対して行政裁判所に訴える。その前に調停の手続きが模索される。
- ⑫ 多い例に「ともに見える」ことの異議申立てである。夏は樹木の葉で見えないが、冬には見えるとか、老朽化建物を取り壊すと不調和建物が見えてしまうとかなどがあるが、申立件数は少ない。
- ⑬ 文化省の上位にある国務院は、国として周囲規制の最終決定をする。例えばサンジェルマン宮殿の500m以内に高速道路を通す問題とか。
- ⑭ 申請件数は全土で60～70万件、各県に配置された建造物監視官2名が審査。パリは7～8人。個人が自由に建物を建てるという権利を規制しているのがフランス建造物監視官制度。景観は公益であると制度の上で定められている。
- ⑮ 監視官の資格  
文化省の管轄している「国立美術学校」の建築学科で行なわれる最終試験合格⇒建築士⇒監視官国家試験合格⇒1年研修  
※県でポストが空いたとき試験採用。

## 3 店舗の規制

- ① 3～4百年前に建てられた建物を店舗にしている。

- ② 伝統的な建物の外観をできる限り保存。開口部の位置や形態をそのまま残して、垂直にも、水平にも一列に並ぶことが指示される。
- ③ 店舗は伝統的に1つの建物に入っていたので、複数の建物にわたって店舗を設置することは禁止。ただし、内部の方で1つにするのは許可される。
- ④ 1階は店舗、2階以上は住宅が一般的。
- ⑤ 石の組積造  
壁厚は32cm、ガラスの位置はディテールにこだわり、16cm以上外壁面から離すことが求められる。
- ⑥ 都市空間の美学を追求している。アーチなどが美しく見える。構造躯体を見せるようにする。
- ⑦ 単に建物を保存するにとどまらず、保全再生計画をたてており、「再利用」が考えられている。
- ⑧ チェーン店の問題有。苦勞している。

#### 4 広告と看板の規制

#### 5 広告設置の装置も規制される！

#### 6 広告禁止区域 (①～④)

#### 7 広告の種類 (①～④)

#### 8 面を用いる広告

#### 9 地上に設置する広告 (2本の支持棒にパネル)

#### 10 光を用いる広告 (ネオン等。光をあてて浮かび上がらせるものは除く。)

#### 11 ストリートファニチャーへの広告

#### 12 看板の種類

#### 13 看板の許可

#### 14 建物に平行な看板の規制

#### 15 建物に垂直な看板の規制

#### 16 屋根に設置する看板

#### 17 地上に設置する看板

#### 18 ゾーニングによる広告の規制

#### 19 ヨーロッパの哲学的思想による町並み保存

#### 20 まとめ

- ① 「景観」を公益と定義している。
- ② 外観の景観保全を優先
- ③ 建物群の建築技術について表に出てこない。宗教的、哲学的な行動があって、その一部の構成として建物がある。
- ④ 建築家は美術学校卒。美術的な観点から建物デザインを見る。

#### 21 パリの生活事情

- ① パリ市街地の土地所有者は王族、国有、企業、個人などか。
- ② アパルトマンの月々家賃はいかほどか。あるいは日本の様にマンション購入時に当初1000万円先払いとかか。
- ③ 会社員の月平均の給料は世帯主で30～60万円くらいか。
- ④ 農村部の土地、建物、農地は、個人、企業等の所有か。
- ⑤ テロ対策

## グループディスカッション議事録

### 議題① 町家調査による現況調査結果をみての感想

A：富山から移住 日赤近くに持ち家。介護のお仕事に従事

町家は住みづらい反面、景観の美しさがある。

以前は古い形式の家だった。ご主人は郊外に家を建てる、奥様は町中で建替え若しくは別敷地に新築、という話が出て便利が良いので建替えを希望。→ 結果町中に住む選択をした。

現在の生活スタイルと直結していかないと町家の形式は保てないと思う。

今後の高齢化をにらみバリアフリーにしていくことは重要である。

B：夜間の街並みは美しいがまったくひとけがなく、夜歩くと寂しい感じがする。

住むところと、歩いて生活が出来る環境

住みやすい環境（インフラ スーパー、病院、託児等・・・）をつくると人は戻ってくるのではないか。

C：建替えをして現代風町家にした。

高山の町家は2階が低く奥に蔵を持つ形式。

家族が増えると町家の形式では居住できないと思う。

D：祭りをベースに文化的背景があって町並も成立し、コミュニティも形成されている。

川東の町家残存率が高く、川西が低いのはそうしたことも一因にあるのではないか。

E：現代の生活と町家の形式はあわない。

車社会において、駐車スペースの確保も町中では厳しい。

### 議題② フランスの景観制度を聴講して

～高山に生かせることあるいは共通性などについて～

A：車を住宅前におくのは、パリだから出来るのか。

高山にて一家で2台だとそのスペースの確保は難しそう

高山の町家の間口が狭く、パーキングは無理。

B：車のスペース確保、道路利用は厳しい。

生活スタイル（町中の車利用を控える。）での工夫も必要。

C：規制がブラックBOXになっていてよくわからないので誰にでも分かりやすくする工夫が必要。

D：規制により逆に人が少なくなると思う。

厳しくするところと、緩めるところの両面が必要。

フランスの外観（景観）と建物内の現代生活スタイルに合わせた設備、内装の更新の緩さは実情にあっている。

E：規則も必要だが複雑で一般的に手続きも分かりづらい。

フランスの場合、民間事業団が様々なコーディネート・申請手続きも代行している。その様な団体が必要だと思う。

F：けやき通りの景観は美しい。美しさを享受するだけでは、実際その周囲に住む人達は落葉などの後始末が大変。善意だけではなかなか継続できていかない。

行政も含め、市民が協力、配慮する必要性が欲しい。

#### 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



2回に渡り、当初予定していた有識者【不動産・設計・建設・介護・金融機関等・行政各関係機関等】による検討会議の実施及びスキームを検討する機会と併せ、一般の参加者にも参加していただき、まずは信託と町家再生、住替え支援の可能性について、立場を超えて学びの機会を作り、今後の具体的な支援活動に直結していくための機会づくりを行って行くこととしました。

当日は一般参加者・行政関係者・建築業者・介護及び社会福祉協議会関係者のほか、高山市内のほぼすべての金融機関より担当者が2回に渡り参加していただくことができ、質問や意見討論を交えた熱い機会となりました。

第4回は「信託を活用した町家再生の事例として、国土交通省 地方における証券化実施検証事業で見事組成を完了した信託を活用した町家再生スキームについて、きりう不動産信託株式会社 米田 淳氏と桐生社長に講師として参加していただき、その具体的な手法について学びました。【別添7 参照】

飛騨高山を含む岐阜県は、信託銀行が1行しかなく【岐阜市】、信託業法改正後も信託を活用する事例が皆無であるどころか、信託そのものの意味合い、概念、利用方法すら、金融機関さえもよく解らない土壌にあります。

その中で、高山市社会福祉協議会が昨年地元の飛騨信用組合と提携し、「実物不動産によるリバースモーゲージローン」の取り扱いを開始しました。これは、通常信託受益権を使って行う生前貸付であるリバースモーゲージローンを、実物不動産を担保にして行っていくという、全国的にも画期的な仕組みを整え、住かえ支援にも有効に機能し始めているということですが、この仕組みには実態不動産であるがゆえに、相続予定人全員の承諾が必要で、出口【本人死亡後の対応】についての明確な流れが不確定で、銀行としても事例を増やしていくことに難しさを感じているようでした。

信託を使うことで、信託した本人の意思で行うことができるという手続き上の容易さと、信託財産としてしっかり守られ、出口にいてもしっかり取り決めを行いやすいということで、今後飛騨高山で信託会社を設立することも視野に入れ、センターとして住替え支援がより進行していくうえで、金融機関や有識者とどのように進めていくのかを考える絶好の機会となりました。

## 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



前回のワークショップでは「信託について」の入り口部分を中心に基本を理解する機会としましたが、今回はさらに住替え支援を取り巻く様々な財産管理にまで話を踏み込むとともに、金融機関の参加者から要望のあった「金融機関としてかわる場合に利用される手段としての信託」について、更に踏み込んだ内容としました。**【別添8 参照】**

その後、30分ほどの時間を使い、参加者全員にてフリーディスカッション及び参加しての感想をお話いただきました。

参加者の声としては下記の声がありました。

**【一般参加者 60代】** 実際、私は昔からの町家を20年ほど前に改修して住んでいるが、歳をとり、バリアフリー等の改修をしたいと考えていたが、この歳では銀行もお金を貸してくれないし、後継ぎの子供たちもよそに行ってしまい、戻ってくる予定もないので困っていた。こうしたスキームがもし飛騨高山にできて、こういう活用ができるようになれば本当にありがたい

**【建築業 60代】** 私はすべてのワークショップ②参加させてもらったけど、このような素晴らしい活動をしようとする人が出てきたことに本当にうれしい。私も町家に住んでいるが、後継ぎがないなどの問題は私もいっしょである。これからもぜひ応援しているのでガン時ってほしい。

**【自営 40代】** 私の親戚が高山に住んでいることから飛騨高山にもともと関心が有るうえ、飛騨高山が若者で活気づき、元気な街になるために何かお役にたてないかと考え、ワークショップに参加した。町家のストリートを作って職と住がバランスとれるような仕掛けなど、もっといろいろな角度から活動ができると思うし、そういう活動を今後も応援しています。頑張ってください!!

そのほか、参加した金融機関のほとんどからは、このスキームが具体的に検討していくことで融資等の対応が実現可能になるという声を頂きました。

23年度からは具体的な事例を踏まえ、地元の金融機関や各事業者、社会福祉協議会とも連携し、町家再生・住かえ支援に必要なスキームの構築をもっと具体的に進めていくようにしたいと考えています。

## 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：35 名

### 5 町家 DE ほろ酔い会

場所：かくれん慕 (高山市天性寺町 22)

参加者数：10 名

## 【別添9 参照】

～趣旨～

これまでのワークショップは、第1回は実際に参加者が膝を突き合わせてこのプロジェクトに臨んでいくためのキックオフ、第2・3回は歴史・都市計画・実際の活用方法の観点から町家再生を核とした住替え支援活動についての意識醸成、第4・5回は有識者を交えた飛騨高山における町家再生・住替え支援の具体的な手法を「信託による町家再生・住替え支援」に絞り、深く掘り下げていく機会創出という観点で行ってきました。

最終回となる第6回は、実際の町家の魅力、銭湯がつなげてきた町家のコミュニティを、できるだけ多くの方と朝～夜の機会に体感していただくとともに、町家界隈で生業を形成している方々、近隣に居住して見える皆さんと一緒にこの機会を通じて町家再生・住替え支援に対する意識醸成を図るため、体感型ワークショップを近隣の商売を営む皆さんに協力していただく形で開催しました。

当日は全5会場で延約250名の方が訪れていただき多くの皆さんが空町界隈を散策していただき、町家と銭湯のつながりから見る町家再生・住替え支援に対する関心を少しでも持っていただけるように努めました。



①銭湯 DE 音楽の夕べ 於:鷹の湯 34-3561

14時～ 美ら山による 三線演奏会

\* 地元高山の音楽グループ“美ら山”（ちゅらさん）が沖縄の楽器である三線（さんしん）による音楽演奏

15時～ 柏豊会による 長唄

\* 地元高山の長唄の会“柏豊会”による長唄。

16時～ 加藤訓成による三味線演奏会

\* 加藤流三弦道藤秋会大師範 加藤訓成（さとなり）こと坪内成美さんによる三味線演奏。

[入場自由、無料、申込不要] 各回 30分程度、二階座敷にて演奏。生演奏を堪能するも、当日は銭湯のお風呂に特設スピーカーを設置予定。音楽を聴きながらの入浴も粋なもの!!

但し、入浴される方は、入浴料各自。タオル・石鹸等をご持参ください。

②町家 DE そば打ち 於:大黒そば 35-1227

うち 10時～11時頃 そば打ち見学会

\* 老舗ならではの、そば打ちの仕込みを特別に見せていただきます。

[見学のみ無料、申込不要] 但し、飲食代は各自。

③町家 DE 珈琲 於: WA・SA・BI 32-8735

10時～11時頃 珈琲を楽しみながら町家談義

\* こだわりをもって造られた町家を活かした喫茶店で至福のひと時を。

[参加無料、申込不要] 但し、飲食代は各自。

④町家 DE 絵本の魅力 於:ピースランド

34-5356

営業時間 10時～19時

うち午後 14時～15時 おとなのための絵本談義

\* “絵本は子どもだけのもの”と思っていませんか。すぐれた絵本は大人たちの観賞を待っています。絵本の魅力、楽しみ方について店主が語ります。

[入場無料、申込不要]

うち 19時30分～21時30分

漫談と即興一人芝居ライブ

\* 兵庫県出身東京在住の坂山保之（やっちゃん）による漫談と高山市出身の劇団パレードライス（イシハラQ）による即興劇。

[投げ銭、申込不要]

⑤町家 DE イタリア料理教室

於:オステリア・ラ・フォルゲッタ

37-4064

午後 11時30分～13時30分

イタリア料理教室&ランチ

\* 町家の良さを最大限に生かした店舗でシェフ自慢のイタリア料理を直接教わります。もちろん出来た料理をその後ゆっくりとご堪能を。

[参加費食事代込み 3,000円、定員 10名、

要申込:町家再生センター

TEL&FAX 35-2676 または

メール [info@hidamachiya.jp](mailto:info@hidamachiya.jp) まで]

⑥町家 DE ほろ酔い会 於:かくれん墓 34-0577

18時～ 気軽に交流会 [誰でも参加できます!!]

\* 天性寺町・江名子川の見える町家を利用した囲炉裏のある隠れ家のお店。鷹の湯でひとつ風呂浴びてからワイワイがやがや話しませんか。おひとりで、友人で、ご夫婦・恋人・・・大歓迎!!







## ～ワークショップを開催しての検証～

正直最初この事業を具現化するに当たり、参加する方がどれだけいるだろうか、不安が先行していました。それは町家再生・住替え支援という切り口から入る本事業が、いったいどの程度地域の方々に受け入れて戴けるだろうかという思いでした。しかし、町家を取り巻く課題は非常に大きく、何も手を打たなければきっと5年・10年後の飛騨高山の町家はもっと壊され、もっと空き家が増えていくというのはわかりきったことです。事実、高山市全体の高齢化率は約3割と全国的に見ても高いですが、中心市街地における高齢化率はなんと4割を超えています。

中心市街地だからまだ成り立っているものの、下手をすれば限界集落と同等の状態といっても過言ではありません。だからこそ、こうした問題を身近な機会を使って多くの方と問題共有し、住替え支援が前進する動きをしなければなりません。

まだまだ参加者は少ないという思いもありますが、一般の方、とりわけ自宅の後継者に悩んで見える方が実際に参加していただいたり、行政の方が熱心に協力し、参加していただいたり、金融機関の方が熱心に参加していただいたり、非常に多くの方に関わり頂き、事業の遂行ができました。もっといろいろな角度・分野の皆さんを巻き込んで開催することが大切だと感じましたし、次年度は所有者と居住希望者、専門家・有識者というように大きく2つに分けてワークショップを粘り強く開催していきたいと考えています。

## ガイドブック「住替え支援BOOK」の作成・配布

### 作業実施内容

平成22年11月～平成23年2月 編集会議の開催【全18回】

活動内容の進捗に合わせ、内容の編集・校正作業を実施する。

掲載内容 : 町家現況調査報告・町家の歴史について・住替え支援に関する情報 他

はじめに あいさつ

目次・町家センターの活動概要

飛騨高山の町家について・・・2P 田中 彰

町家現況調査報告・・・3P 西 久樹

町家の活用例・・・4P 下本 一伸・井上 正・西 久樹

町家再生・住替え支援の相談に結びつく6ケース7P 下本 一伸・井上 正・西 久樹

【貸す・借りる・売る・買う・信託【管理】・リバースモーゲージ【生前貸付】】

相談方法・・・2P 井上 正

銭湯・町家を再生した店舗等の情報 2P

表紙・裏表紙・・・2P 印刷会社【下本 一伸・井上 正・西 久樹】

合計 24P

平成23年2月～平成23年3月 最終校正・印刷作業実施

平成23年3月 ワークショップ・町家調査協力者等に随時配布

【ワークショップ資料の予備とともに】

# 京都市与謝野町商工会視察

2011年1月



当センターの実施事業視察及び意見・情報交換を目的に、京都・与謝野町商工会の方が高山に来訪頂く。

### 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ました。

飛騨高山の町家に住みたいという希望は、国内はもとより、海外からの移住者も結構いらっしゃることが海外の方の住替え相談のお話を聞いていてわかりました。

相談に訪れたフランス人の方は、日本国内を転々としたが、最終的には飛騨高山を終の棲家として町家を活用したいといっていました。今後もこうした方を支援していきますが、もっと情報を広域に双方向に出し合える環境を整えていく必要性を感じました。

- 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ました。

これまで本活動を進めていく前提では一部の方の意見や、たぶんこうだろう、という感覚で問題を捉えることが主体的だったと思いますが、本事業の採択によりより具体的に、より詳細な調査を実施することができたと同時に、高山市内の町家の現況が明確にわかり、1451戸の外観データベースを作り上げる事までできたことは、今後の具体的な支援活動に大きく寄与するものと思います。併せて、104件の聞き取り調査によって、個別の方が実際どのように町家での居住を感じているかという事がより浮き彫りになりました。個人情報管理には十分留意しながらも、今後の活動にしっかりと役立てていける基盤が出来上がったものと確信しています。

- 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実験開設したことで、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醸成を頂ける機会となりました。

実験施設となったセンターには開設当初から世間話に近隣の方が見えたり、たまたま知った方が多く通り、「何をしているの?」という話から活動のことを話すことで一定の理解と関心を持っていただくことができたり、観光客の方がよく「何をしているのですか?」というような訪問がありました。また、京都の商工会の皆さんをはじめ、近隣のNPOまちづくり団体等の方が当センターに訪れていただき、具体的な活動についてのお話を聞きたいとお越しいただきました。この実験施設は非常にこの活動にとっても有意義なものとなりました。何より、現場に身を置くことの大切さを改めて認識しました。

- 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りました。活動の中で大阪・寝屋川の事例地を訪れ、大阪できりう不動産信託さんにお話をお伺いし、今回のワークショップでの有識者を交えたスキーム検討機会を兼ねたワークショップへと発展していききました。この手法については先述しましたように行政・金融機関・センター・一般の方々それぞれにとっても活用できるだけの具現化したものがイメージできるまでになりました。次年度はもっと深く掘り下げ、事例を作りだせるように続けていきたいと思っています。

- 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ます。

今回事業採択後、高山市役所は全面的に後方支援を行っていただける体制を早期に構築していただきました。中心市街地活性化推進室を窓口、商工課・観光課・都市整備課・文化財課が連携していただき、積極的に各事業及び恒常的な相談を受け入れていただきました。

また、全てワークショップに対し共催・協力を頂き、人的支援を多く頂きました。この協働ともいえる活動は、センターと行政の担当の皆さんとの絆をより強くし、次年度以降の活動に弾みをつける機会となりました。もちろん、金銭的支援はありませんが、こうした協力者がどんどんできてくることに本事業を実施したことの意味がとても大きかったと感じました。

- 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、今後の活動にもつながっていきそうです。今回、2/19に町家を活用したイベントを高山市役所の後押しのもと、銭湯愛好会「あいらぶ湯」と共同で行いました。人的支援のみとはいえ、「あいらぶ湯」さんの協力なしには等事業はここまでの参加者を生むことはできませんでした。このことがきっかけとなり、空町界隈の皆さんからは「これからもぜひ続けていってほしい」というこえを多く頂くとともに、「次回は参加したい」という事業者・一般の方より励ましの電話やお声を頂きました。また、この春以降、市内各地でこうしたイベントの開催を進めたいという様々な方の声が上がってきました。当センターとしても、町家再生・住替え支援活動をより浸透していくために、こうした事業にも積極的に参加していきたいと思っています。
- ⑦ 当センターが本事業の実施に伴い、活動団体としての実態をしっかり持ち始めることができ、結果として NPO 法人として認証していただくことができました。もちろんまだまだ脆弱な団体であり、これから次のステップに向けてさらなる事業や活動を打っていかねばなりません。次年度はさらに活動をブラッシュアップさせ、具体的な事例を作っていくために、このような事業がありましたら応募してさらに活動を進化・芯化・深化し活発にしていきたいと思っています。

## (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す。此の点は先述しましたが、実際町家の空き家を所有して見える人にお尋ねすると下記の事項が判明しました。

① 貸すと返ってこない【昔の借地借家法の考えが残っている】

② よそ者、知らない者には貸したくない

【近所づきあい・近隣に対する心配や、建物を粗雑に扱う事への心配】

③ 家を本当はつぶしたいののだが、つぶすと固定資産税が高くなる【居住用ではなくなるため】

④ 家を貸したいと思ってもいろいろと直さなければならず、費用もかかるが、その費用をねん出することはできない

⑤ そもそも貸したりするほどお金に困窮することはなく、特に相続等の問題もないのでそのままにしている

⑥ ほとんど近所同士・隣同士・知った者同士で流通させている

こうした警戒感及び私有財産だからゆえに起こりうる社会的資産としての町家の意義を、所有者が安心して運営を委託していただけるようなセンターとしての活動が必要になると感じました。具体的には何とか職員を複数採用して、本活動を推進していける専従職員を育成していくことができ、所有者さんに対する啓蒙活動ができればありがたく感じます。

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く、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ます。高齢化・空き家化は待ったがかかりません。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と啓蒙活動が必要であると感じています。

- ② 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す。但し、不動産業者は単に物件をやり取りすることで生業を形成してくために、当センターが活動としてその必要性を感じている「住むための、住んでからの地域コミュニティへの参画を含むソフトとハードのコーディネート」が欠落すると思います。当センターの役割は単に物件をマッチングするのみではなく、飛騨高山における「住の社会循環システム」構築とそれに伴う人口再構成・コミュニティの復活という使命を担っていると考えています。不動産業者との連携においてはそうした違いを鮮明にしつつ、お互いが持ちうる利点を生かし、こうした活動を更に推進していきたいと考えています。

## 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ています。

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ことでより具体的な町家再生を核とした住替え・2地域居住の機会を創出していくことができると考えています。また、「飛騨高山町家バンク」など、町家への2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、情報を的確に、適切に運営していけるといいと考えています。

飛騨高山におけるこうした活動はまだ始まったばかりですが、わずか1年弱のこの活動の中でもすでに多くの方との協働や事業実施、相談を受け、行政と強い関係でつながっていくことができている。こうした活動を今後もこうした勢いで続けていくことで、早期に地域に本活動が浸透していくものと確信しています。

併せて、「新しい公共」の担い手としての役割も、「住の社会循環システム構築」という観点で十分に果たしていくことができると考えています。単に住まい方をコーディネートしていくのではなく、世代・家族構成・身体状況・ニーズによってコーディネートし、更に住替えに附帯関連する就労支援まで本活動は今後も可能性を持って様々な方と手を取り合わせていながら拡がりを見せ、地域全体に発展する持続性と可能性があります。

平成23年はそうした可能性をより具現化し、活動を点から線・面とつなげていき、基盤を強化していくことで将来的にソフトとハードの両面から住替えを支援していける体制になれると確信しています。