

図 資-1 金澤町家の保全活用の取り組み経緯

時代	江戸時代	明治	大正～昭和20年代前半
武士系住宅	<p>古くは平屋建てで屋根は板葺き石置き屋根。瓦葺きに代える際に小屋組の建ち上げが行われ勾配がきつくなる。漆喰壁と梁・束・貫を表しに見せる正面の妻壁がアスマダチと呼ばれる特徴的な意匠。</p>  <p>武士住宅は江戸時代に城下町の6割を占めていた武士居住地に建てた住宅である。門を構え、周囲を土塀で囲われた敷地のほぼ中央に独立して建つ。ザシキに面して簡素な庭園を設えるほかは実なる木を多く植えていた。平面はトコを備えたザシキを中心とする接客格式空間とチャノマやダイドコロを中心とする私生活空間に大別され、それぞれにゲンカン、ウチゲンカンが付く。</p> <p>玄間の脇に松などの鑑賞木を植え、敷地内には果樹を植える。</p> <p>敷地周囲を土塀で囲い（足軽は生け垣）、正面に門を構える。</p>	<p>◎大規模敷地の細分化と武士住宅の消滅</p> <p>建築意匠の継承と近代和風住宅への発展</p>  <p>近代以降、細分化された武家屋敷跡に武士住宅の様式を継承した、アスマダチの意匠を見せる2階建て住宅が建てられるようになる。場所によっては道路に面して土塀を新設するものもあった。</p> <p>大正期頃から立ちの高いものもつくられるようになり、入母屋破風の装飾性の高い玄関を付けたものが見られるようになる。土塀に代わって石垣や生け垣などに簡略化した屋敷構えとなる。</p> <p>昭和期に入ると、妻面をアスマダチとする切妻形式から入母屋形式のものが多くなる。</p>	近代和風住宅
	<p>古くは平屋建てで屋根は板葺き石置き屋根。屋根板の飛散を防ぐため軒先にカザガエシを付ける。</p> <p>1階柱間に板戸を横に入れ、上部に収納する摺り上げ戸（シトミ）を設けるものが古い形式。</p> <p>「ザシキ」を主室の奥に探り、その脇に中庭をとって採光と景色を確保する。建物の最奥にドソウを設ける。</p>  <p>おもては出入口を除き開口のばいにおもてから裏まで土間の通路空間（トオリニワ、ナガシなど）を持つ。</p> <p>町家は城下町や港町に建ち並んでいた商人や職人たちが住む都市住宅である。建物は道路に直接面して建ち、隣同士が接して間口一杯に軒を連ねている。平面は、玄関から裏の土蔵まで通しの土間であるトオリニワがあり、それに並んでミセ、チャノマ、ザシキの各室が並び、</p> <p>茶屋建築は江戸時代から2階を高くつくる特殊な町家である。2階表に縁側をとるためそのぶん壁面が柱より前にせりだすため、1階庇は浅く、出格子となり、キムシコと呼ばれる加賀格子も見られる。</p> <p>採光・換気のための天窓は次第に姿を消す。また、袖壁も省略されるようになる。</p> <p>明治後期から入母屋など凝った屋根の望楼を載せたものもつくられる。</p> <p>外壁や建具まわりに独特の化粧塗を付けたり、手摺りのデザインなどが特徴的な洋風化した意匠のものも見られるようになる。</p>	<p>伝統的意匠の変化と多様化</p> <p>近代以降、町家の表構えは高くなり、独特のデザインが見られるようになる。1階の出格子は粗く、1階庇に付くサガリが消滅し、二重庇が付くようになる。2階壁面の全面を出窓としたり、屋根が瓦葺きになる過程で軒先のカザガエシも消滅する。1階庇も瓦葺きとなる。</p> <p>ガラスの普及とともに窓も大きくとられるようになり、1階二重庇の間に欄間も付くようになる。</p> <p>軒裏の構造は登り梁や腕木から一重せがいや二重せがい構造に代わり、装飾性が高くなる。2階壁面には装飾的な長押が付くものも見られる。</p>	

図 資-2 金澤町家の歴史的変遷概要

1. 条例制定のコンセプト

- 金澤町家の価値と活用を通じた維持・保全の重要性をアピールする
- 金澤町家を保全活用するための施策を継続的に推進するバックボーンとする
- 国内外へ金澤町家の情報を発信する
- 金澤町家のブランド化を図る

2. 条例の構成

(1) 条例の目的

- 金澤町家の保全及び活用の推進に関するの基本理念を規定
- 市、市民、所有者等及び事業者の責務を明示
- 金澤町家の保全及び活用を図るための基本事項を規定

- ◎金澤町家を次代に継承
- ◎歴史的なまちなみの保全、文化的景観の保存
- ◎個性豊かで魅力あるまちづくりの推進

に資する

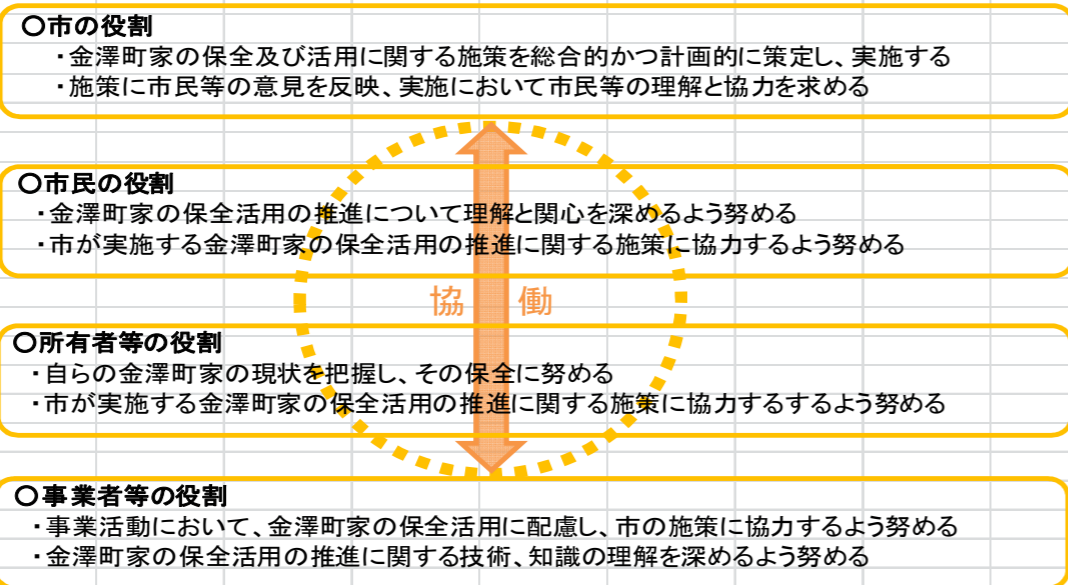
(2) 用語の定義

金澤町家：本市の区域内に存する伝統的な構造、形態又は意匠を有する木造の建築物（寺院、神社、教会 その他これらに類する建築物を除く。）のうち、本市の歴史、伝統及び意匠を有する建築物で、建築基準法（昭和25年法律第201号）の施行の際現に存していたもの。

(3) 基本理念

金澤町家の保全及び活用の推進は、金澤町家が本市の歴史、伝統及び文化を伝える貴重な資産であると認識し、市民、所有者等及び事業者相互の理解と連携のもと、協働で行われなければならない。

(4) 役割



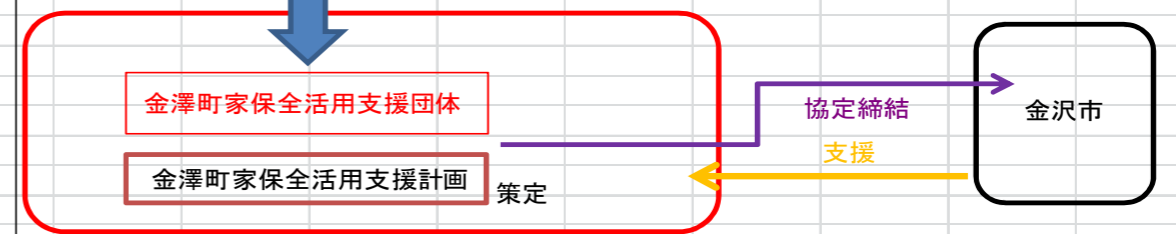
(5) 基本方針

- ◎金澤町家保全活用基本方針
- (1) 金澤町家の維持及び修復に関する事項
- (2) 金澤町家の居住性及び利便性の向上に関する事項
- (3) 金澤町家の利用の促進に関する事項
- (4) 金澤町家の保全及び活用の推進に係る市民等の意識の醸成と人材の育成に関する事項

(6) 基本的な施策等

- 金澤町家の維持及び修復に関して関係機関と連携して施策を実施
- 金澤町家の改修、耐震性能の向上等に対する支援
- 空き家となっている金澤町家の流通促進
- 金澤町家の保全及び活用の推進について市民等の理解と関心を深めるための普及啓発
- 金澤町家の保全及び活用の推進に必要な技術、技能又は知識について習熟した人材育成
- 金澤町家の保全及び活用の推進に関する施策を効果的に実施するための調査研究
- 金澤町家の保全及び活用の推進に著しく貢献のあった者を表彰
- 金澤町家の保全及び活用の推進を図るための技術的、財政的支援

○金澤町家の保全及び活用を図ろうとする者を支援する活動を行う団体の支援



(7) 金澤町家保全活用審議会

- 審議会の任務
  - ・金澤町家の保全及び活用の推進に関する事項について市長の諮問に応ずる
  - ・金澤町家の保全及び活用の推進に関し必要な事項について市長に意見を述べる
- 組織
  - ・委員15人以内で組織
  - ・金澤町家の維持及び継承に関し識見を有する者のうちから、市長が委嘱
  - ・委員の任期は、2年とする。
  - ・委員の互選により会長を選任
  - ・会長が、会務を総理し、会議を代表

図 資 - 3 (仮称) 金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例の骨子案

## ○ファンド運用における先行事例

ファンド運用における先行事例である「京まちづくりファンド」の運営団体である(財)京都景観・まちづくりセンターの経営状況は以下の通りとなっている。

表 資-1 京都景観・まちづくりセンターの経営状況

(単位:千円)

	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
<b>一般正味財産</b>						
経常収益	189,382	182,279	202,424	196,970	143,274	119,006
経常費用	181,203	180,856	201,824	189,823	140,335	116,636
経常収益	8,179	1,423	600	7,147	2,939	2,370
経常外収益	0	0	0	1,297	1,378	0
経常外費用	1,171	0	0	178	0	0
経常外収益	-1,171	0	0	1,119	1,378	0
一般正味財産収益	189,382	182,279	202,424	198,267	144,652	119,006
一般正味財産費用	182,374	180,856	201,824	190,001	140,335	116,636
一般正味財産収益	7,008	1,423	600	8,266	4,317	2,370
期首残高	13,623	20,631	22,054	22,654	30,920	35,237
期末残高	20,631	22,054	22,654	30,920	35,237	37,607
<b>指定正味財産</b>						
受取利息	675	675	675	638	1,050	1,138
資産運用益	3,024	3,330	2,174	1,569	1,299	838
受取寄付金等※	20,545	885	845	1,121	1,429	1,773
正味財産振替	1,169	0	0	0	0	0
一般財産へ振替(基金等取崩)	-12,582	-11,125	-29,377	-18,389	-18,607	-7,654
指定正味財産収益	12,831	-6,235	-25,683	-15,061	-14,829	-3,905
期首残高	209,953	222,784	216,549	190,866	175,805	160,976
期末残高	222,784	216,549	190,866	175,805	160,976	157,071
<b>正味財産</b>						
正味財産収益	19,839	-4,812	-25,083	-6,795	-10,512	-1,535
期首残高	223,576	243,415	238,603	213,520	206,725	196,213
期末残高	243,415	238,603	213,520	206,725	196,213	194,678

(単位:千円)

京都市補助等内訳		H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
委託料	京都創生講座他	1,210	1,000	5,000	16,100	0	0
	センター運営(指定管理)	47,160	47,160	47,160	46,688	46,221	45,758
	委託料計	48,370	48,160	52,160	62,788	46,221	45,758
補助金	活動支援	3,565	1,211	1,926	2,480	1,152	625
	ネットワーク	2,800	2,740	2,740	2,740	2,364	2,850
	シンポジウム	1,200	1,167	898	964	777	500
	運営経費	93,396	96,794	94,914	89,051	46,044	43,117
	ファンド寄付促進	4,963	4,500	2,814	2,541	1,652	2,591
	海外発信プロジェクト	0	0	2,200	800	0	0
	補助金計	105,924	106,412	105,492	98,576	51,989	49,683
市補助等計	154,294	154,572	157,652	161,364	98,210	95,441	

(単位:千円)

受取寄付金等内訳※		H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
寄付金	法人						
	延べ団体数	30	9	5	6	3	4
	金額	4,685	195	80	85	50	55
	個人						
	延べ人数	60	41	29	19	10	13
金額	15,710	490	460	310	120	148	
寄付金額	20,395	685	540	395	170	203	
募金	支援自動販売機	0	7	111	103	147	295
	ツアー(散歩&サロン)	0	0	16	45	136	128
	京町家まちづくりバナナ	0	0	0	279	229	181
	寄付金付きハッ橋	0	0	0	0	582	874
	印税「京町家の再生」	0	0	0	126	8	8
	募金箱(47店舗)	0	0	0	69	42	15
	クレジットカットインセンティブ	0	2	21	19	21	22
	その他募金	150	191	157	87	94	47
	募金額	150	200	305	726	1,259	1,570
	計	20,545	885	845	1,121	1,429	1,773

	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
常勤職員	18	19	16	16	17	15
京町家相談件数(一般)	277	387	427	539	450	821
京町家相談件数(専門)	34	46	38	110	51	56

(出典)京都市行財政局財政部経営改革課「平成19~20年度法人の経営状況を説明する書類」及び「平成21~24年度外郭団体の経営状況及び経営評価結果を説明する書類」より作成

## ○京町家における優遇金利制度

京都では金沢に比べて、町家の維持・保存に対する理解や流通市場の形成が進んでいる。京町家オーナーの購入費用や改修費用等を対象として、標準金利より低い優遇金利での融資を行っている地元金融機関もある。

### ○京都信用金庫における事例

- ・京町家専用住宅ローン「のこそう京町家」<sup>8</sup>
  - ・利用対象者：営業地域内に居住者または勤務者、保険加入可能  
申込時年齢 25～65 歳、返済終了 75 歳未満など
  - ・利用用途：本人が住む「京町家」の購入資金、改修資金
  - ・融資金額：100 万円～1 億円
  - ・融資期間：35 年以内
  - ・融資利率：住宅ローン標準金利－1.8%
  
- ・賃貸用京町家専用ローン「活かそう京町家」<sup>9</sup>
  - ・利用対象者：営業地域内に居住者または勤務者、保険加入可能  
申込時年齢 20 歳以上など
  - ・利用用途：「京町家」賃貸のための改修資金
  - ・融資金額：100 万円～5,000 万円
  - ・融資期間：1～25 年以内、返済終了 75 歳未満など
  - ・融資利率：変動金利＝短期プライムレート－1.5%  
固定金利＝短期プライムレート－1.3%など

---

<sup>8</sup>京都信用金庫 京町家専用住宅ローン「のこそう京町家」

<http://www.kyoto-shinkin.co.jp/catalog/s07-850.htm>

<sup>9</sup>京都信用金庫 賃貸用京町家専用ローン「活かそう京町家」

<http://www.kyoto-shinkin.co.jp/catalog/s07-880.htm>

表 資-2 所有者面接調査票（表）

種区分/町丁目 No. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 調査員 \_\_\_\_\_ 調査月日 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**金澤町家の利用者等へのインタビュー調査票 金澤町家研究会 2012**

- ・50軒に1軒程度の町家の利用者等に尋ねてください。
- ・利用されている家屋が金澤町家であることを説明している資料を配布する。
- ・それぞれの問を伝え、回答の内容に対応して、該当番号に○をつけ、必要に応じて、空白にメモして下さい。
- ・状況に応じて、可能な項目のみの調査でもよろしいです。

**問1 現在、あなたはこの建物をどのようにお使いですか。**

1 住まいのみとして                      2 住まい兼事業所として                      3 事業所のみとして

**問2 土地・建物の所有関係について教えてください。**

1 所有している      2 借りている      3 その他(                      )

**問3 誰の代からこの建物をお使いですか。**

1 自分の代から                      2 親の代から                      3 それより前の代から

**問4 あなたはこの建物をどのように入手しましたか。**

1 身内や親族から受け継いだ      3 不動産業者の紹介                      5 自分で見つけた  
2 自分で新築した                      4 大工・職人や建築士の紹介      6 その他(                      )

**問5 この建物のとくに良いところはどのようなところですか。あてはまるものすべてに○**

1 季節感のある暮らしができる                      6 土間やセドのある奥の深さ  
2 木の柱や土壁、漆喰などの手触りや風合い      7 習い事やお稽古事が自宅で行える  
3 暮らしの思い出やなりわいの歴史がある      8 外観に歴史や伝統が感じられる  
4 ふすまなどを開け放つと広々としている      9 その他(                      )  
5 風がよく通るなどの夏の過ごしやすさ      10 とくにない

**問6 この建物で、とくに困りの点は何ですか。あてはまるものすべてに○**

1 屋根や外壁が傷んでいる                      10 天井が低い  
2 基礎・柱・梁などが傷んでいる                      11 建物が狭い  
3 段差が多くて危険                      12 駐車スペースが無いまたは足りない  
4 壁・天井など内装が傷んでいる                      13 庭が無いまたは狭い  
5 台所・風呂・洗面・便所などの設備が悪い      14 外観が古くて気に入らない  
6 冷暖房費がかかる                      15 内装が古くて気に入らない  
7 建物の中が暗い                      16 その他(                      )  
8 日当たりが良くない                      17 とくにない  
9 間取りが使いにくい

**問7 今後もこの建物を利用し続けるとして、どのような問題点がありますか。あてはまるものすべてに○**

1 隣近所に高い建物が建って暮らしにくい      7 建物の維持・修繕費がかかる  
2 隣近所に顔見知りが少なくなった                      8 相談できる大工・職人や建築士を知らない  
3 耐震性や防火性が不安                      9 建物を使い続ける後継者がいない  
4 建物の傷みが激しく修繕・改修が難しい      10 その他(                      )  
5 現代的な住み方や使い方に合わない                      11 とくにない  
6 高齢になったとき段差が多くて危険

**問8 将来、この土地を貸したり売ったりすることに抵抗はありますか。**

1 貸すのも売るのも抵抗がある                      4 貸すのも売るのも抵抗はない  
2 貸すのはよいが売るのは抵抗がある                      5 わからない  
3 売るのはよいが貸すのは抵抗がある

**⇒抵抗があるのは、なぜですか。**

1 親・先祖伝来の建物だから                      5 借り主や買い主ともめると面倒だから  
2 子どもが使うかもしれないから                      6 契約上の手続きが面倒だから  
3 隣近所の目が気になるから                      7 自分だけで決められないから  
4 建物を大切に使ってくれるか不安だから      8 その他(                      )

表 資-3 所有者面接調査票（裏）

問9 あなたはこの建物を修繕・改修したことがありますか。						
1 したことがある	2 何度かした					
3 していない						
問10 あなたは今後もこの建物を使い続けたいですか。						
1 使い続けたい	3 使い続けたいができない					
2 使い続けざるを得ない	4 使い続けたくない					
5 わからない						
⇒使い続けない場合(上記の3、4)、どうされますか。						
1 壊さずに空き家にするだろう	5 さらに地や駐車場にするだろう					
2 壊さずに貸すだろう	6 借りているので家主次第					
3 壊さずに売るだろう	7 その他 ( )					
4 建て替えるだろう	8 わからない					
問11 今後、この建物を継承する方はおられますか。						
1 継承者は決まっている	4 わからない					
2 継承予定の者はいるがどうなるかは未定	5 考えたことがない					
3 継承者はいない	6 その他 ( )					
⇒その方は、どこに住まいですか。						
1 すでに一緒に住んでいる	3 石川県内					
2 金沢市内	4 石川県外					
問12 現在この建物にお住まいのご家族の構成を教えてください。						
1 単身 (65歳以上)	5 親と子 (65歳以上のみ)					
2 単身 (64歳以下)	6 親と子 (64歳以下を含む)					
3 夫婦 (65歳以上のみ)	7 3世代 (親と子と孫)					
4 夫婦 (64歳以下を含む)	8 その他 ( )					
問13 現在この建物でお住まいのご家族の人数を教えてください。						
1 1人	2 2人	3 3人	4 4人	5 5人	6 6人以上	
問14 あなたの年齢を教えてください。						
1 20代以下	2 30代	3 40代	4 50代	5 60代	6 70代	7 80代以上
問15 歴史的住宅の継承・活用について、ご意見やお考えなどがございましたら、お聞かせ下さい。						
<p>最後にお礼を述べ、適宜、下記の資料を渡し、状況に応じて、簡単に説明する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用されている家屋が金澤町家であることを説明している資料(インタビュー調査の開始時に渡すとよい)</li> <li>・ 金澤町家研究会のリーフレット</li> <li>・ 金澤町家流通コーディネーター事業のリーフレット</li> </ul>						
*調査員として、なにかあれば書いて下さい。						

# 『民間資金導入による町家流通スキームの調査研究』（金沢市）

## ◎背景・課題

- 金澤町家＝金沢の全体像を示す貴重な歴史文化資産  
⇒維持・継承が歴史的風致維持向上に不可欠
- 金澤町家の滅失＝伝統的町並みの破壊  
→市街地の空洞化、都市の魅力と個性の喪失
- 空き家等未利用町家の存在＝取り壊しに波及  
→町家流通市場の活性化が必要



## ◎目的

- 金澤町家の保全活用＝人々の生活、生業の場として次代に継承
- 良好な金澤町家⇒都市の個性と魅力を高める独自の歴史まちづくりの推進につなげる。

## 実施内容

### ①行政と民間が協働した町家流通スキームの検討

- 町家流通市場創出に求められる機能
  - ・コーディネート機能、信用保証機能、情報発信機能
- 町家流通スキームを担う組織の検討
  - ・信託制度方式と一括借上げ方式との比較
  - ・一括借上げ事業の規模、業務内容等の具体的想定、空き家リスクの対応→シミュレーション
  - ・市民ファンド等の民間資金調達への調査、民間資金調達の可能性・実現方法

### ②現地調査に基づく町家の現状把握

- 町家流通スキーム実施に必要な情報の収集
  - ・対象区域の町家(約6,300棟)の現地調査、利用者の意向ヒアリング調査
  - ・調査結果の分析
- 町家カルテの整備
  - ・町家のカルテ(フォーマット)の作成

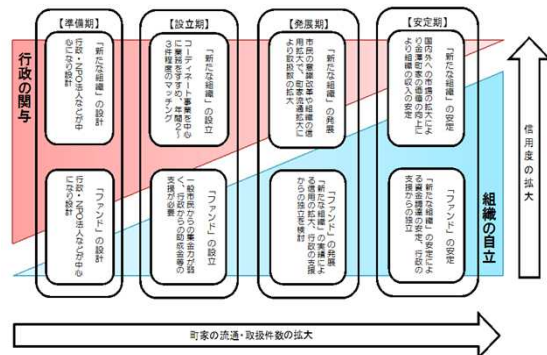


◎町家のデータ整備は、流通スキームの構築・運営に必要な不可欠である

※データ整備には多大な労力と時間を要し、データの管理・使用に留意が必要

## 民間資金導入による町家流通スキームの全体像

○事業の実施ステップ: 活動組織の自立を目指す



事業オプションとして可能な場合一括借上げ実施

○行政の役割: 組織への信用付与・補助金制度・市民の意識改革

