

平成25年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「京町家等保全のための専門家と所有者の  
双方登録データベース整備の実践と課題検証  
(特定非営利活動法人古材文化の会)」  
報告書

平成26年3月  
国土交通省都市局

この報告書は、「歴史的風致維持向上推進等調査」として、  
調査団体である「特定非営利活動法人古材文化の会」が  
国土交通省に対して行った報告・提出書類を  
そのまま記録しているものであり、  
この前提に留意の上、本報告書が活用されることが望まれる。

# 目次

はじめに .....	1
序章 調査概要	
1. 現状と課題 .....	2
2. 調査の目的 .....	3
3. 調査の概要 .....	4
第1章 京町家等保全のための専門家と所有者の双方登録データベースの検討	
1. データベース仕様の検討と素案策定 .....	6
(1) 専門家ヒアリング調査 .....	6
(2) データベース仕様の作成 .....	9
(3) データベースを用いた相談等の仕組み素案 .....	12
2. 歴史的建造物所有者アンケート調査 .....	13
3. データベース仕様の修正 .....	22
第2章 京町家等保全のための専門家と所有者の 双方登録データベースの整備と小規模な試行	
1. 専門家と所有者の双方に対するデータベース登録説明会の開催 .....	26
(1) 専門家向け登録説明会 .....	26
(2) 歴史的建造物所有者向け登録説明会 .....	27
2. 参加者意向の把握及び課題の整理 .....	28
3. データベースの整備 .....	30
4. データベースを用いた小規模な試行による相談対応 .....	35
5. 相談対応と関係ヒアリング .....	36
(1) 専門家ヒアリング .....	36
(2) 歴史的建造物所有者ヒアリング .....	37
6. 試験運用効果の検証及び問題点 .....	38
第3章 京町家等保全のための専門家と所有者の 双方登録データベース運営経費等の収集手法検討	
1. 寄付等によるデータベース運営経費等の収集方法の検討 .....	39
(1) 寄付募集の周知方法 .....	39
(2) 寄付意向調査 .....	40
(3) 効果的な寄付募集手法の検討 .....	43
第4章 まとめ	
1. システムの収支試算 .....	44
(1) 登録費用と年会費 .....	44
(2) 収支シミュレーション .....	45
2. システムの次年度以降の方針と展望 .....	47
第5章 参考資料 .....	49

## はじめに

### 特定非営利活動法人 古材文化の会とは

特定非営利活動法人古材文化の会は、町家や民家、近代建築など歴史的建造物（以下、「歴史的建造物」という。）の保存活用や古材の利用促進などを普及啓発するための全国組織の団体である。会は、「①古建築及び古材の保存と活用を促進すること、②伝統的木造建築文化と建築技能の継承と発展を図ること、③資源と共存する持続可能な社会の実現を目指すこと」の3つの目的を掲げて活動している。当初、「古材バンクの会」の名称で1994年に任意団体として結成され、2001年4月に法人となり、現在、京都市東山区本町17丁目に事務所がある。2005年、我が国の貴重な建築文化の一部として歴史ある木造建築の保存と活用を促進し、木造建築文化の普及啓発を図るために団体の名称を「古材文化の会」と変更して活動している。

この間、歴史的建造物の所有者を対象に建物調査や利用相談、木の命を活かすための活動、市民への啓発のための見学会、イベント、メンテナンスを学ぶ住まいの学校などを企画してきた。

また、2005年からは歴史的建物を評価し、保存活用する人材の養成に取り組み、今年で10年目を迎え修了生も277名に達している。人材養成の当初4期は当会主催の「伝統建築保存・活用マネージャー養成講座」として、2009年からの6期は、この講座を引き継いだ「京都市文化財マネージャー育成講座（建造物）」を京都市と（公財）京都市景観・まちづくりセンターと当会の3者で実行委員会を結成して講座を開催している。

さらに、2012年に、修了者で「古材文化の会 伝統建築保存・活用マネージャー会（愛称：KOMO）」（代表世話人：笠原啓史、197名）を結成し、全国の仲間との連携や相互研鑽や各種プロジェクトに取り組んでいる。本調査は、このKOMOの一つのプロジェクトとして実施したものである。



【写真1 京都市文化財マネージャー育成講座（建造物）修了式】

# 序章 調査概要

## 1. 現状と課題

### 現状

京都やその周辺の地域（以下、「京都等地域」という。）には歴史的建造物が数多く点在し、地域の景観や歴史的風致の形成上重要な役割を果たしている。しかし、そのかけがえのない歴史的建造物は年々減少の一途をたどっている。社会環境の変化により、所有者が残したくても残せない事情も認められるが、世界の中でも日本の住宅寿命は極めて短いことが指摘されている。

### 所有者側の事情

所有者は、歴史的建造物を維持管理して、次世代につなぐことに様々な悩みを抱えている。所有者が多様な悩みを解決できない時や建物を維持できないと判断した場合に、歴史的建造物が消滅することが少なくない。

こうした悩みの一つに、所有者が歴史的建造物特有の維持管理に必要な技術を有する専門家の所在を知らない、どうやって探せばよいかかわからないといったことがあるものと考えられる。

### 専門家の事情

専門家にとっても所有者との接点が確保されなければ、減少傾向にある歴史的建造物の維持管理を業務分野とする専門家はさらに減少し、最終的には地域全体の専門的技術力が低下し、歴史的建造物の減少が加速されることが懸念される。

### 京都市文化財マネージャー

「京都市文化財マネージャー育成講座（建造物）」の修了者及び「伝統建築保存・活用マネージャー養成講座」等の修了者で定められたスキルアップ講座を受講した者が京都市に登録をした方を京都市文化財マネージャーと称している。

京都市文化財マネージャー育成講座の目的は、「建築士等の資格を問わず歴史的建造物やまちなみを愛し、その保存と活用にかかわる意思を持った人に、歴史的建造物の保存・活用とそれを活かしたまちづくりについて、講義と演習で実践的に学んでもらうこと」として、全14日間延べ66時間の日程で開催されている。

資格を問わないため、受講者は、京都市民にとどまらず近畿及び他県の在住者も多く、職業も設計者や工務店、左官、瓦店などの建築関係者や学生、主婦、不動産関係者とバラエティに富んでいて、毎年、応募者は定員以上の盛況である。既に277名の修了者を出していて、修了者達の活躍の場が期待されているが、本来の文化財マネージャーとしての活躍までにはなかなか結びついていない。

## 2. 調査の目的

昔は、歴史的建造物の所有者と密に関わる専門業者がいて、また地域によっては、「結（ゆい）」とよばれる相互扶助で地域の建物が維持されてきたが、それが機能しなくなった現在、それに替わる新しい歴史的建造物を守る仕組みが必要と考えた。

歴史的建造物を維持していく上での様々な悩みを抱えている所有者と専門家の双方が登録するデータベースを整備し、有効に機能するデータベース設計手法から、双方に必要と思われる建物所有者と専門家を仲介する仕組み＝システムを検討する。

本調査は、歴史的風致や我が国の良好な景観の維持向上に資するため、歴史的建造物特有の課題解決を図るための有効な手段としての新たなシステムを構築することを目的とする。

併せてシステムの持続的な運営に必要と考えられる寄付の収集可能性についても検討する。



【図1】 民家調査のイメージ図

### 3. 調査の概要

#### 1. 京町家等保全のための専門家と所有者の双方登録データベースの検討

まずは、歴史的建造物の調査や所有者からの相談を受けている京都市文化財マネージャーに対して、マネージャーとしての現状、問題、対価や日頃思っていることについてヒアリング調査をする。

また歴史的建造物所有者 120 名に対して建物の保全や維持管理にかかる課題などのヒアリングを元に所有者の抱える課題、求められる支援を洗い出し、所有者と建物の維持管理に関わる専門家を登録するデータベースを整備して両者を結びつける仕組みを検討した。

#### 2. 京町家等保全のための専門家と所有者の

##### 双方登録データベースの整備と小規模な試行

専門家向け、歴史的建造物所有者向け、それぞれに登録説明会を行う。意見を整理し、また有識者とも意見交換を重ねて、十分に検討をする。歴史的建造物所有者と建物の維持管理の専門家双方を登録するデータベースを整備して双方を仲介して結びつける仕組み＝登録システムを実証するため、登録希望された所有者の中から試行を行う。

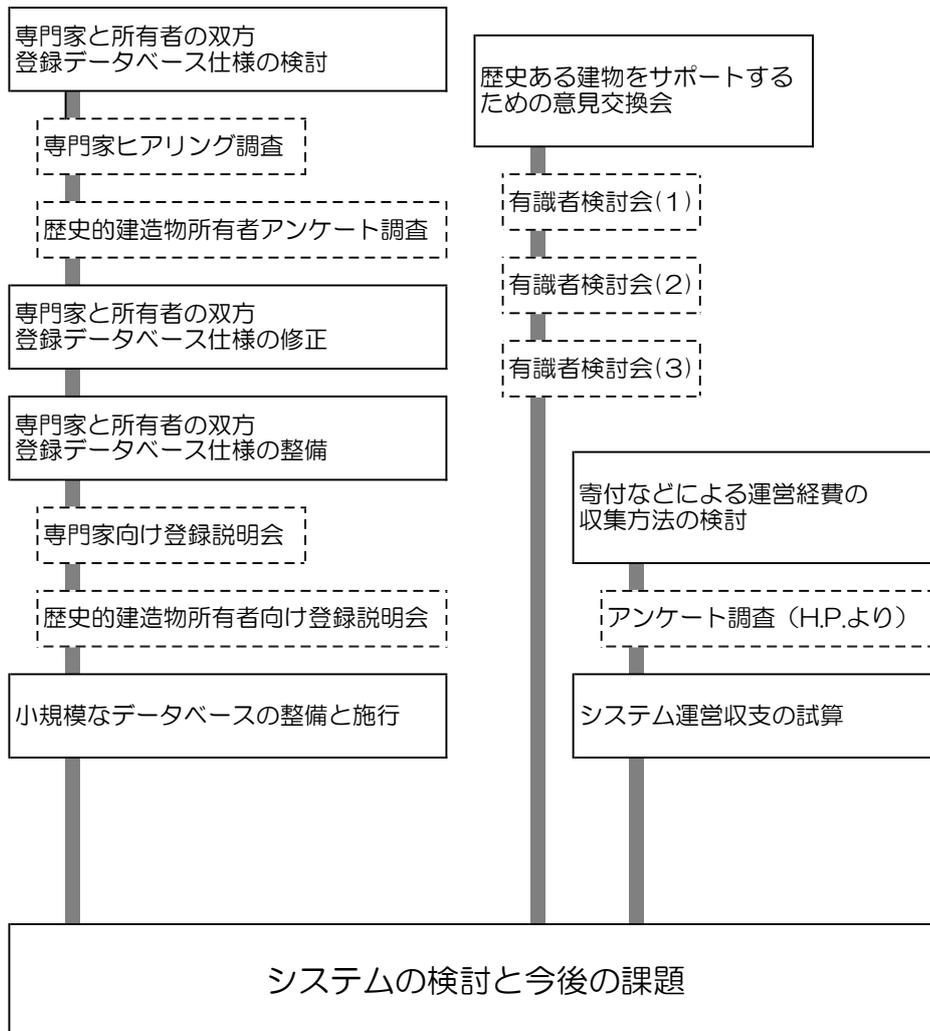
試行では、登録建物情報の調査、定期診断、所有者への相談対応を行い、必要な専門家を紹介する。その後、所有者と専門家の双方から意見を求め、本格的な事業実施に向けての知見として整理した。

#### 3. 京町家等保全のための専門家と所有者の

##### 双方登録データベース運営経費等の収集手法検討

システムの安定的な運営には寄付金が必要と考えられることから登録システムへの関心や運営を支える寄付金のあり方などについて、ホームページを通じてアンケート調査を実施した。寄付意向のアンケート調査から、寄付金の周知方法、効果的な寄付募集の手法などを検討した。アンケートでの寄付賛同者（105 名）の寄付金額を根拠として、このシステムの運営収支を試算した。

# 京町家等保全のための 専門家と所有者の双方登録データベース整備の実践 と課題検証



【図2 調査フロー図】

# 第1章 京町家等保全のための専門家と所有者の 双方登録データベースの検討

## 1. データベース仕様の検討と素案策定

### (1) 専門家ヒアリング調査

対象者：京都市文化財マネージャー 26名

目的：建物に関する相談やアドバイスの実施状況及び今後の課題などについて

期間：2013年8月

専門家ヒアリング調査（内訳）

建築系の仕事をしている人16人、非建築系の人10人、計26人に対して調査した。

#### ヒアリング項目

①	歴史的建造物についての相談、調査委託など、文化財マネージャーとして、受けたことがあるか？
②	建物調査、建物健康診断、維持管理、利活用相談。相続などの相談など、相談、調査などの実績をきく。
③	無料でうけたか。有料ならば、どういう状況で、対価は？
④	調査、相談やアドバイス実施後の感想、仕組づくり、意見など

【表1 専門家ヒアリング項目】

## ヒアリング結果

- ① 歴史的建造物についての相談、調査委託など、京都市文化財マネージャーとして、受けたことがあるか？

受けた事がある 22 人 (26 人中) 85%      建築系は全員調査・相談を受けている

- ② 相談、調査などの実績

		建築系	非建築系
実績有る人数	22人	16人	6人
相談、調査の実績 (重複回答)	建物健康診断	9人	1人
	改修相談	11人	2人
	利活用相談	12人	4人
	相続などの相談	6人	0人
	登録文化財申請	5人	2人
	建物調査	12人	2人
	カルテ・レポート作成	6人	1人
	耐震診断	5人	0人

【表2 専門家ヒアリング調査② 過去の実績】

- ③ 相談、調査を無料でうけたか。有料ならば、どういう状況で、対価は？

実績	22人中	無料	有料	有料の場合	金額
相談・調査等の対価 (重複回答)	建物健康診断	6人	7人	設計料に含める	5千円～3万円・15万
	改修相談	9人	5人	設計料に含める	1万円
	利活用相談	12人	5人	設計料に含める	3千円～1万円
	相続 etc 相談	3人	1人	設計料に含める	
	登録文化財申請	4人	3人	設計料に含める	滋賀県 10万～30万
	建物調査	4人	11人	会の活動として	3万円～7万円・15万
	カルテレポート	1人	6人	まちセンカルテ	5千円～2万円
	その他	1人	4人	震災時応急処置	改修ワークショップ

【表3 専門家ヒアリング調査③ 調査の対価】

#### ④ 調査、相談やアドバイス実施後の感想、仕組づくり、意見など

##### 1) 今まで調査をしての感想

- 調査後、所有者の意識が変わり、解体して新築する予定から改修して保存活用することになって、結果感謝された。
- 相談を受けたが、結局は解体の方向に進んでしまい非常に残念な思いをした。
- 歴史的建造物でその町の核にも観光スポットにもなりうる施設が、近隣から必ずしも好まれていない事もある。

##### 2) 仕組づくりについて

- 有料化は必要だ。有料で調査することで、所有者側の意識を高めるべきだ。
- 相談すれば良い方向に行くという共通認識があれば、所有者が有料で頼んでくれる。双方にメリットがある仕組にしたい。
- 調査費用の中、図面作成、往訪相談、文化財登録など設定の算定基準を作ってほしい。
- 京都市文化財マネージャー側の能力差もあり、バックアップ体制が必要だ。
- 解体予定の建物に対して残す必要があれば、解体を覆せるだけのアイデアと提案がしたい。
- せめて自治体からの補助金がある形が望ましい。

##### 3) 意見、期待

- 価値ある建物を残さなければという熱い思いをベースに様々な知恵と人脈、手法を用いることが、マネージャーの存在価値となる。
- 一つ一つ良い結果を積み上げる事で、システムの認知度を高め、建物の価値観を共有できる社会になってほしい。
- 所有者自身の悩みもくみ取り、気持を尊重しながらも所有者自身の建物に対する想いを引き出すことが大事。
- 地域と歴史の中で価値付けすることで建物がその地に在ることの意味を価値付け、後世へ伝えていくことへの思いへと変換させる。
- 景観は様々な想いで構成されている。京都市文化財マネージャーもさまざまな職種の人が修了されている。建築系では見落としがちな事に気づいたり、いろんな発想の持ち主の方もいる。その特色を活かせる活動になれば良いなと思う。また「好み・方針・経験・知識」が異なると思うので、一定のゆるい基準を確認する必要もあると思う。
- 相談者の漠然とした期待の方向がどういうものか、誰が引き受けるかの事前確認も大事だと思う。
- 相談できる場は全国各地にほしい。全国組織になっても、地域性に合わせながら、相談の品質レベルを保つ態勢ができるようにしたい。

## 専門家ヒアリング調査結果をふまえた考察

京都市文化財マネージャーは、建物を地域と歴史の中で価値付けすることで、その建物の歴史的な評価を価値付け、活かしながら後世へ伝えていきたいと考えている。

相談をうけ、調査し、価値付けることで、所有者の意識が変わり、歴史的建造物を“壊す”から“残す”、解体から改修へと方向性が変わったことは、マネージャー冥利につきるという意見が出された。一方、それだけでは続かないという声もよせられた。特に「改修相談」「利活用相談」「相続 etc 相談」などの相談は受けた人の過半数が無料で行っている。有料であっても相談料として提示するのではなく、改修設計費に含めたという回答もある。

京都市文化財マネージャーが、建造物調査の能力を基礎に、所有者のさまざまな悩みをくみ取り、多様な要望を活かすことで、歴史的建造物が後世に残る可能性がある。しかし無料サービスを前提としている今の状態では、なかなか続かない。なんとか、マネージャーのモチベーションが上がり、より多くの人に活動してもらうためにその仕組みを検討する必要がある。



【写真2 京都市文化財マネージャースキルアップ勉強会】

### (2) データベース仕様の作成

「見守るマネージャー（仮称）」とは、文化財や町並み保全について、素養のある京都市文化財マネージャーでシステムを支える意欲と決意を持った有志を指す。

専門家とは、地域の歴史ある建物の維持管理や修繕、利活用や相続など様々な課題に対応して、意思を強く持った建築や法律等の専門家を指す。

見守るマネージャー及び専門家と建物所有者の情報を以下の様式で登録することにする。

A) 見守るマネージャー（仮称）及び専門家

- ①氏名、連絡先住所      ②年齢 性別      ③専門分野      ④所属先  
 ⑤受諾可能業務      ⑥サービス（無償でここまでできるという範囲）

見守るマネージャー及び専門家登録シート

専門分野に ○をつけて下さい	建築系	大学等 研究機関	法律	経営	不動産	その他
専門分野 (具体的に)				所属先		
ふりがな 氏名				年齢		
				性別		
連絡先 住所				携帯電話		
				メールアドレス		

受託可能な業務に ○をつけて下さい	有償で可能な業務内容	無償で受ける範囲
全般 ヒアリング		
建物 健康診断		
改修相談		
利活用 相談		
相続などの 相談		
文化財などの 申請		
建物調査		
その他		

【表4 見守るマネージャー（仮称）及び専門家登録シート(当初)】

B) 建物所有者

- ①建物名（所有者名）                      ②連絡先住所
- ③建物基本情報

建物データ

残したい建物見守るシステム

建物名称		市町村名	登録番号	
			001	
調査員		調査日 H26年 月 日		
A 基本 デー タ	1. 所在地			
	2. 所有者	住所		
		氏名	TEL	
	3. 使用者 (管理者)	住所		
		氏名	TEL	
	4. 分類	<input type="checkbox"/> 町家・商家型 <input type="checkbox"/> 農家型 <input type="checkbox"/> 洋風建築 <input type="checkbox"/> 近代和風 <input type="checkbox"/> その他(        )		
5. 建物用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 空家(        年頃から) <input type="checkbox"/> 事業所			
	<input type="checkbox"/> その他(        )			
6. 文化財指定等	<input type="checkbox"/> 国・市)登録文化財 <input type="checkbox"/> 景観重要建造物 <input type="checkbox"/> 指定に値する建物			
	<input type="checkbox"/> その他(        )			
B 地域 デー タ	1. 道路・下水	前面道路(    5 m)    下水道 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	2. 周辺環境	街並み		
	3. 地域指定	<input type="checkbox"/> 伝建地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> その他(        )		
4. その他				
C 聞き 取り デー タ	1. 歴史的背景			
	2. 増改築・改修経過			
	3. 所有者の希望			
	4. その他			
特記事項				
経過	調査・相談履歴	年月日		
		健診		
		相談		
	耐震診断	<input type="checkbox"/> 診断済み <input type="checkbox"/> 未診断		
年 月 日		<input type="checkbox"/> 一般診断 <input type="checkbox"/> 精密診断		

【表5 建物所有者データベース(当初)】

### (3) データベースを用いた相談等の仕組素案

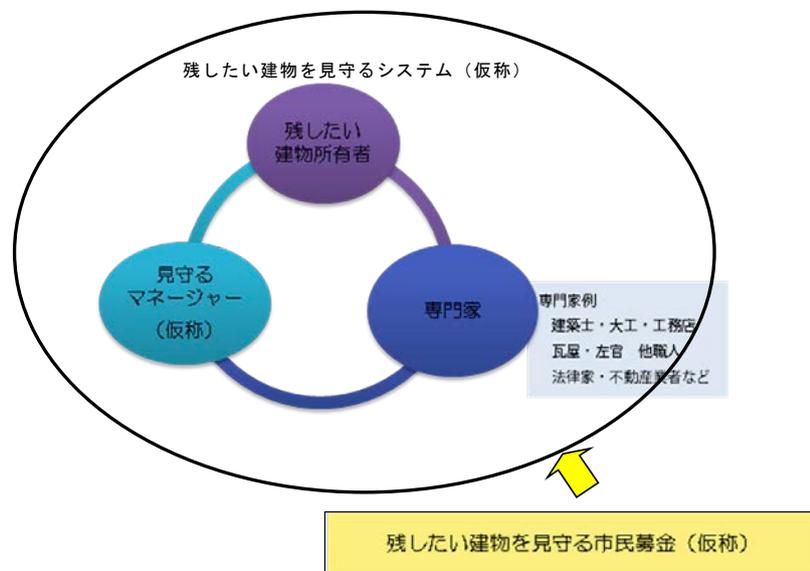
京都市文化財マネージャーが、建物調査や所有者からの相談やアドバイスをしてきた実績を検討し、残したいと思っている建物の所有者を支援して歴史ある建物を守ろうとする志を持った多様な専門家を含めた仕組づくりをする必要があるとして、認定 NPO 法人古材文化の会は「残したい建物サポートシステム」(仮称)の創設を考える。

景観が様々な事情で構成されているように、所有者も建物に対する想いは多様化している。所有者が残したくても残せない事情に対応するには、多方面の専門家の対処が必要である。

そこでシステムを創設するにあたり、個々の建物と所有者に対して、多方面の専門家が対処できる一元化の窓口をつくることから始める。そのためにまず建物と所有者の基本情報と、見守るマネージャー(仮称)を含む専門家の専門分野をデータ化する。そして、そのデータベースをとりまとめると共に、所有者と多方面の専門家をつなぐ特別な専門家としてマネージャー「見守るマネージャー(仮称)」を設置する。

つまり、見守るマネージャー(仮称)は、個々の建物と所有者に対して、定期的に建物の維持・管理や相続や経営などの相談に応じ、それをデータベース化する。さらに、その相談内容に最適な専門家を専門家データベースから選定し、業務を行なってもらう。

見守るマネージャー(仮称)の活動経費はこのシステムに参加する所有者が、年会費もしくは相談経費などとして基本的に負担する。



【図3 「残したい建物を見守るシステム(仮称)」のイメージ図(当初)】

認定 NPO 法人古材文化の会はこの「残したい建物サポートシステム」(仮称)と併せて、「残したい建物を見守る市民募金」(仮称)を立ち上げ、市民募金によってシステムを支援する仕組の創設を検討する。

## 2. 歴史的建造物所有者アンケート調査

対象者：地域の歴史的建造物の所有者

目的：建物の維持管理についてのサポートシステム（案）について

期間：2013年8月、9月、10月

### 所有者アンケート調査方法

調査母数は市民が残したい『京都を彩る建物や庭園』\*1 に選定された建物の所有者 144 名、京都市文化財マネージャー育成講座の演習や修了課題「わたしの見つけた文化財」の対象となった建物所有者 90 名、その他の歴史的建造物所有者 18 名の合計 252 名であった。

調査依頼を郵送もしくは電話で行い、了解を得られた所有者と基本的に面談する方法でアンケート調査を行った。10名ほどの郵送やFAXによる回答を含めて120名から回答を得た。回答率（120名／252名）48%

\*1『京都を彩る建物や庭園』とは、京都市民が京都の財産として残したいと思う京都の歴史や文化を象徴する建物や庭園を、公募によりリスト化したものである。京都市は、それを公表することで、市民ぐるみで残そうという気運を高めるとともに、様々な活用を進めることなどにより、維持継承を図ろうとしている。今回『京都を彩る建物や庭園』のリストから、調査の依頼をした。



【写真3 アンケート調査の様子】

## 所有者アンケート内容

<該当するところはいくつでもチェックしてください>

ヒアリングシート(1)

<p>Q1. 建物についての思いをお聞きます。</p> <p><input type="checkbox"/> 大切にしたいと思っている</p> <p><input type="checkbox"/> 仕方なく住んでいる(所有している)</p> <p><input type="checkbox"/> 大切に残したいが難しい</p> <p><input type="checkbox"/> その他 [ ]</p>
<p>Q2. 建物への思いをもう少し具体的に伺います。</p> <p><input type="checkbox"/> 古いものは、美しい</p> <p><input type="checkbox"/> 建物の外観は、地域の財産だと思う</p> <p><input type="checkbox"/> 懐かしい思い出がつまっている</p> <p><input type="checkbox"/> 庭が良い</p> <p><input type="checkbox"/> その他 [ ]</p>
<p>Q3. 住み心地についてお聞きます。</p> <p><input type="checkbox"/> 季節感のある暮らしができる</p> <p><input type="checkbox"/> 畳や土壁、柱など手触りや風合いが良い</p> <p><input type="checkbox"/> 建物が今の暮らしに合わないと思っている</p> <p><input type="checkbox"/> 段差が辛くなってきた</p> <p><input type="checkbox"/> 掃除や庭の手入れが大変だ</p> <p><input type="checkbox"/> 寒くて(暑くて)住みづらい</p> <p><input type="checkbox"/> 火事や地震が心配</p> <p><input type="checkbox"/> その他 [ ]</p>
<p>Q4. 建物のメンテナンスについてお聞きます。</p> <p><input type="checkbox"/> 老朽化が進み、修理が必要である</p> <p><input type="checkbox"/> 気軽に相談できる建築士や大工さん(工務店)がいる</p> <p><input type="checkbox"/> 修理などをどこに頼めば良いかわからない</p> <p><input type="checkbox"/> その他 [ ]</p>
<p>Q5. 建物の継承についてお聞きます。</p> <p><input type="checkbox"/> 継承者がいるので問題ない</p> <p><input type="checkbox"/> 継承者はいない</p> <p><input type="checkbox"/> 次の世代は関心がない</p> <p><input type="checkbox"/> 次の世代は遠方に居住している為、引き継ぎが難しい</p> <p><input type="checkbox"/> 公的機関に寄付したい</p> <p><input type="checkbox"/> 民間の団体に寄付したい</p> <p><input type="checkbox"/> その他 [ ]</p>

【表6-1 所有者アンケート①】

<p>Q6. 建物を残す上での障害は何ですか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 相談できる相手がいない</li> <li><input type="checkbox"/> 修理費用がかさむ</li> <li><input type="checkbox"/> 住みにくい</li> <li><input type="checkbox"/> 改修が困難</li> <li><input type="checkbox"/> 相続税、固定資産税は負担</li> <li><input type="checkbox"/> 信頼できる借り手や、活用法が見つからない</li> <li><input type="checkbox"/> その他 [ ]</li> </ul>
<p>Q7. 建物を残す上で、必要と思われる支援は何ですか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> メンテナンスや改修の相談</li> <li><input type="checkbox"/> 職人さんの紹介</li> <li><input type="checkbox"/> 建物の文化財的価値の評価</li> <li><input type="checkbox"/> 建物の活用についての相談</li> <li><input type="checkbox"/> 税制や補助金についての相談</li> <li><input type="checkbox"/> 建物の管理代行</li> <li><input type="checkbox"/> その他 [ ]</li> </ul>
<p>Q8. 「京都を彩る建物と庭園」に選定されて、その後いかがですか？</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> よくなった                      具体的にお聞かせください。</li> <li><input type="checkbox"/> 変わらない                      具体的にお聞かせください。</li> <li><input type="checkbox"/> 後悔している                      具体的にお聞かせください。</li> </ul>
<p>自由記入欄</p>

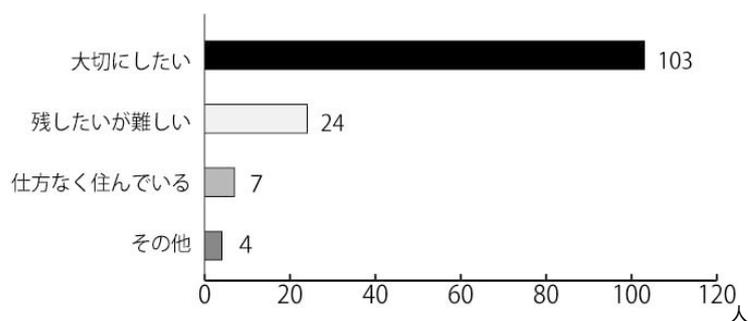
【表6-2 所有者アンケート②】

所有者アンケート結果

歴史的建物所有者252名を対象にアンケートを実施			回答数120人	
			割合%	人数
Q1. 建物に対する 思い	1	大切にしたいと思っている	87 %	103
	2	仕方なく住んでいる	6 %	7
	3	大切に残したいが難しい	20 %	24
	4	その他	3 %	4
Q2. 具体的に	1	古いものは、美しい	64 %	76
	2	外観は、地域の財産	78 %	92
	3	懐かしい思い出	70 %	83
	4	庭が良い	44 %	52
	5	その他	13 %	15
Q3. 住み心地	1	季節感のある暮らし	59 %	70
	2	手触りや風合いが良い	64 %	75
	3	今の暮らしに合わない	20 %	24
	4	段差が辛くなってきた	15 %	18
	5	掃除や庭の手入れが大変だ	55 %	65
	6	寒暑 住みづらい	30 %	35
	7	火事や地震が心配	53 %	63
	8	その他	8 %	10

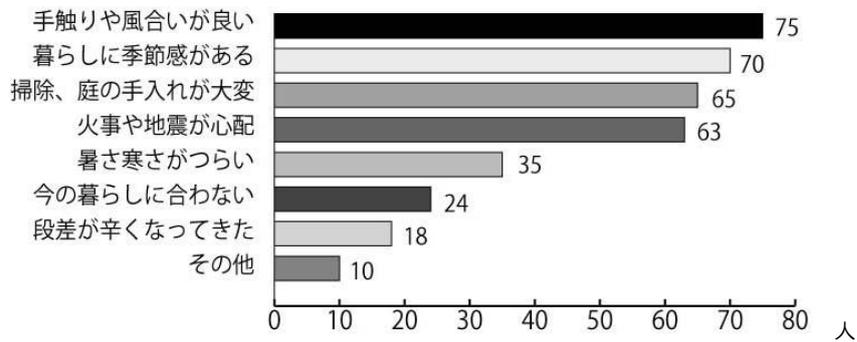
【表7-1 所有者アンケート結果 Q1～Q3】

建物に対する思い



【図4-1 所有者の建物に対する思い】

## 住み心地



【図4-2 住み心地】

Q4. メンテナンス	1	老朽化、修理が必要	64 %	75
	2	建築 気軽に相談できる	71 %	84
	3	どこに頼めば わからない	9 %	11
	4	その他	5 %	6
Q5. 継承	1	継承者がいるので問題ない	63 %	74
	2	継承者はいない	7 %	8
	3	次の世代は関心がない	14 %	17
	4	遠方、引き継ぎが難しい	8 %	9
	5	公的機関に寄付したい	6 %	7
	6	民間の団体に寄付したい	4 %	5
	7	その他	15 %	18

【表7-2 所有者アンケート結果 Q4～Q5】

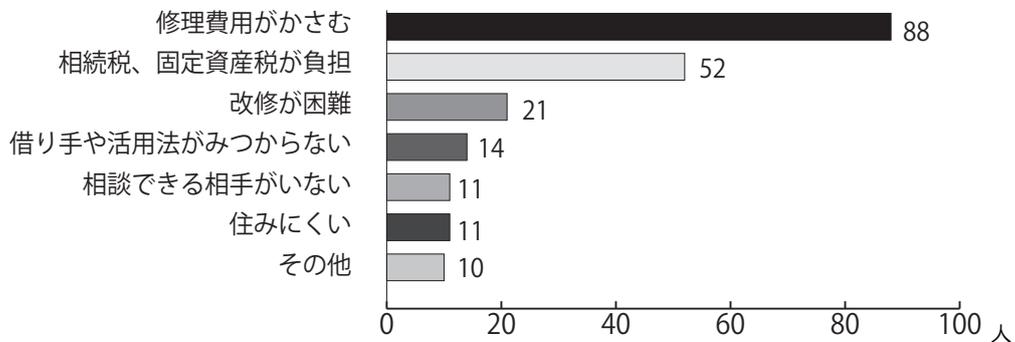


【写真4 町中に残る歴史的建造物】

Q6.	建物を残す 上での障害	1	相談できる相手がいない	9 %	11	
		2	修理費用がかさむ	73 %	88	
		3	住みにくい	9 %	11	
		4	改修が困難	18 %	21	
		5	相続税、固定資産税は負担	43 %	52	
		6	借り手、活用法 探す	12 %	14	
		7	その他	8 %	10	
Q7.	期待される 支援	1	メンテナンスや改修の相談	34 %	41	
		2	職人さんの紹介	18 %	21	
		3	建物の文化財的価値の評価	28 %	34	
		4	建物の活用についての相談	25 %	30	
		5	税制や補助金についての相談	44 %	53	
		6	建物の管理代行	11 %	13	
		7	その他	14 %	17	
Q8.	選定、その後 母数63	1	よくなった	35 %	22	
		2	変わらない	63 %	40	
		3	後悔している	0 %	0	
Q9.	システムへの 登録	1	登録したい	69 %	83	
			有料でも参加	11 %	13	
				年会費金額次第	33 %	39
				無料なら参加	10 %	12
		2	登録しない	22 %	26	
			問題がない	11 %	13	
				身内で解決する	3 %	4
売却処分の予定	17 %			2		

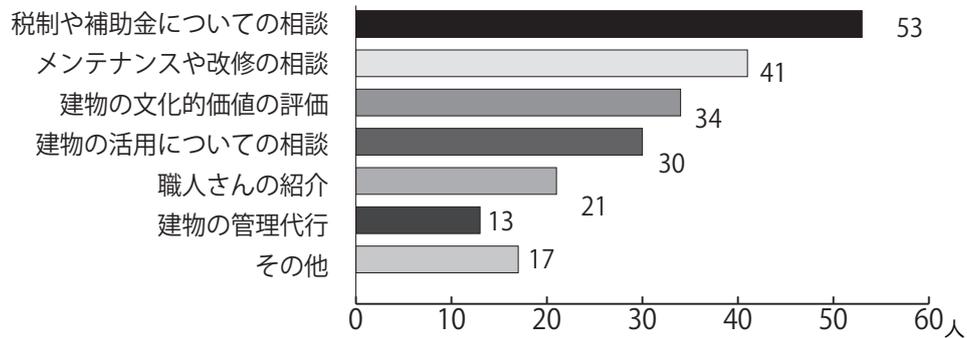
【表7-3 所有者アンケート結果 Q6～Q9】

### 建物を残す上での障害



【図4-3 建物を残す上での障害】

### 期待される支援



【図4-4 期待される支援】

### アンケート調査で所有者から寄せられた意見

#### 1) 問題は人

- ・所有者の気持ちが重要である。建物を残したいというモチベーションをいかに高めるか。個人や家族だけでは建物を支えきれない。

#### 2) 価値化による意識の変化

- ・「京都を彩る建物や庭園」選定や調査を受ける事で、改めて家の価値を見直した。
- ・公共の財産であるという責任を感じる。まちの美観も考えるようになった。

3) 維持管理問題

- ・建物、庭を維持管理していく上での注意点や素人でもできる技術を知りたい。
- ・小規模修繕から大規模改修工事まで目的や予算にあった業者を斡旋してほしい。
- ・耐震補強の依頼。( i 診断、 ii 耐震補強工事、 iii 維持だけのための応急修理)
- ・天候や虫、鳥、ネコ・ねずみ等動物の被害など自然災害に悩む。
- ・経済的に負担。

4) どのような形で継承していくか。

- ・次世代が継ぎたいと思える活用方法を知りたい。
- ・改修の方向性を教えてほしい。(価値を損なう事無く、今の暮らしにあった改修の仕方の提案が必要)

5) マッチング希望

- ・価値がわかる人で、信頼できて発展的維持ができる経済性のある人に売りたい。貸したい。

6) 現実の厳しい問題

- ・過疎化が進む山間部などでは継承が難しい。
- ・交通の便の悪い所や近隣の町並が新しくなった所で一軒だけの保存は難しい。
- ・寺も檀家が減っていく状況で維持に苦勞している。(求心力の弱まり)
- ・斜陽商売などお客が減り、次世代は継がない。(例えば銭湯)

7) 国や市など行政へ制度や仕組に注文

- ・文化的価値の高い建物に対して新たな評価を望む。
- ・相続税は文化的建物にかけないで売却する時に支払うような制度にしてほしい。
- ・残していける仕組を作ってほしい。
- ・周辺の町並も含め、環境整備が必要。
- ・京都府内でも市により助成金制度にバラツキがある。
- ・日本の文化の教育をしてほしい。

8) 「見守るシステム」への期待

- ・公平で経済的にも自立していて継続性がある、信頼できるものになってほしい。
- ・トラストのような仕組への期待はある。

9) 所有者間、各サポート団体間の横の繋がり、ネットワークも必要だ。

## 所有者アンケート調査結果からの考察

この所有者アンケート調査の依頼を行った 252 名は、市民が残したい『京都を彩る建物や庭園』に選定された建物と、京都市文化財マネージャー育成講座の演習や修了課題「わたしの見つけた文化財」の対象となった建物所有者やその他の歴史的建造物所有者であり、回答を寄せられた 120 名はすでに建物調査やヒアリング調査などを複数回経験されていると思われる所有者である。調査によって改めて自分の家を見直すこともあり、Q1 では 87% の 103 人の方が「建物を大切にしたい」と思っておられるし、Q2 では 78% の方が「自分の建物であると同時に外観は地域の財産」として、認識されている。

しかし、その高い意識とは別に日頃の維持管理の問題については、皆、非常に苦慮されている。Q4 のメンテナンスについて何うと「老朽化で修理が必要」と 64% が答え、Q6 では 73% の 88 人が「修理費用がかさむ」と回答されている。アンケート調査が終わってからのヒアリングでも、自分たちの手に負えない場合は費用負担が重くなり、小さな修繕は自分でやりたいと思われている元気な所有者も昔であれば近隣のお年寄りに聞いてすむようなことも修繕の術がわからないと話される。普段から非常に美しく調えられている料理旅館でさえ、天候だけではなく、カラスやネズミ、さらにはアライグマなど昔はいなかった動物の被害に手を焼いておられる事も聞いた。

その維持管理から後継者の話に及ぶと、過疎化進む山間部や、かつては村や町の核になっていた地域の寺など今や求心力が弱まり、また銭湯など採算が合わないところなど、悲壮感漂う話を伺った。

共通の不安材料に、相続税のことがある。自分たちの代は何とか死守しても次世代に歴史ある建造物をつなぐハードルの高さにこの国の相続制度の改革に期待を寄せる。「文化的要素の高い歴史的建造物は相続税をかけないで、売買が成立したときに支払うようにして欲しい」という具体的な案までも出てくる。

歴史的建造物を活かして次世代に残したい。しかし残したい建物を残しにくい各々の事情がありそのまま解体されていることがアンケートでも明らかになった。この状況を変えるために「見守るシステム」への所有者の期待が大きいことがわかった。

## アンケート調査に応じなかった理由

- ①建物の維持管理や活用は個人的な問題なので外部から何かと言われたくない。
- ②アンケートに応じても具体的な効果が期待できない。
- ③時間的に忙しく対応出来ない。

以上 3 つの理由がほとんどであった。特に面談する日程の調整がつかなかった事は、ヒアリング調査における限界として確認できた。

### 3. データベース仕様の修正

専門家と所有者へのヒアリングの結果、当初のデータベース仕様を修正した。

専門家間の意見交換会や有識者検討会を重ねる事で、建物や所有者に寄り添い見守るマネージャーと、業務として係わる専門家の双方には、立場に違いがあることが明確となった。

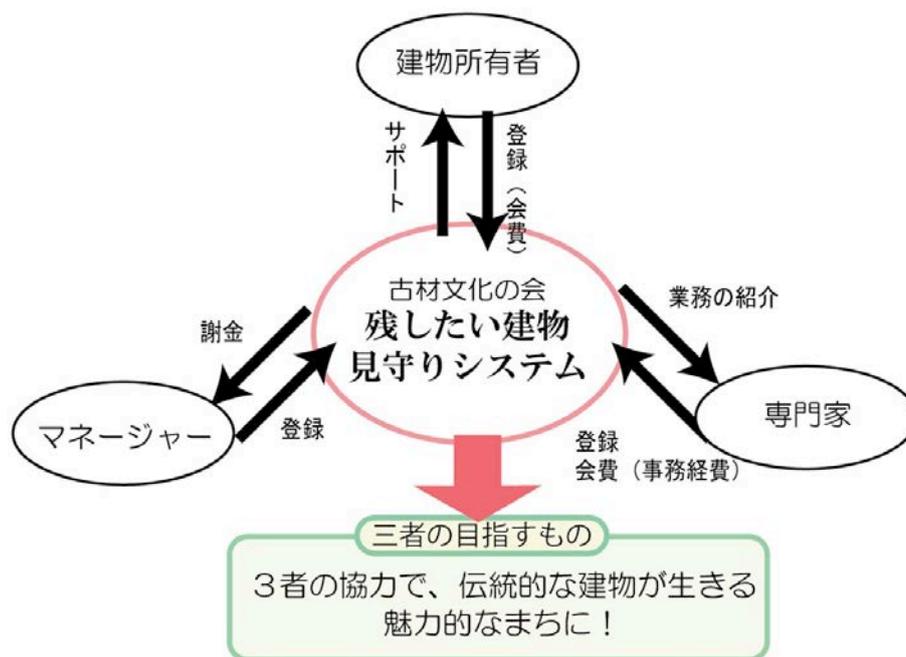
専門家は会社としても係わることも多く、また業務内容を詳細にデータ化することは、所有者に紹介する専門家を選定するときにも必要である事がわかった。

そのため見守るマネージャーと専門家のデータベースは別にして、仕様も改善した。

また、建物所有者については、所有者アンケート調査を行った際に多様な意見や日頃の思いもヒアリングすることができた。そこで相談やサポートを詳細に記録する専用シートが必要であることもわかった。



【図5 マネージャーの役割図】



【図6 「残したい建物を見守るシステム(仮称)」のイメージ図(修正後)】

A) 専門家

\*アンダーラインが修正箇所

- ①名前、連絡先住所 ②生年月日 性別 ③専門分野 ④職業  
 ⑤勤務先名 ⑥相談対応できる業務内容

専門家 登録シート

専門分野 ○をつけて ください	建築系	大学等 研究機関	法律	経営	不動産	その他
勤務先 (学校名)				職業		
				勤務先所在地		
ふりがな 担当者名				生年月日		
				性別		
連絡先 住所				携帯電話		
				メールアドレス		
専門分野 (該当するものに○をつけてください・重複可能)	調査	(詳細な業務内容)				
	各種登録					
	改修全般					
	庭園管理					
	活用相談					
	税制相談					
	法律相談					
	相続相談					
賃貸・売買						

【表8-1 専門家登録シート(改善後)】

B) 見守るマネージャー

\*アンダーラインが修正箇所

- ①名前、連絡先住所 ②生年月日 性別 ③専門分野 ④職業  
 ⑤有償で可能な業務内容 ⑥無料相談の範囲

見守るマネージャー登録シート

専門分野に ○をつけて下さい	建築系	大学等 研究機関	法律	経営	不動産	その他
勤務先 (学校名)				職業		
				勤務先所在地		
ふりがな 氏名				生年月日		
				性別		
連絡先 住所				携帯電話		
				メールアドレス		

受託可能な業務に ○をつけて下さい	有償で可能な業務内容	無償で受ける範囲
全般 ヒアリング		
建物 健康診断		
改修相談		
利活用 相談		
相続などの 相談		
文化財などの 申請		
建物調査		
その他		

【表8-2 見守るマネージャー登録シート(改善後)】

C) 建物所有者

\*アンダーラインが修正箇所

①所有者名            ②住所及び連絡先            ③建物の基本情報

① 相談やサポートを希望する分野

(維持管理、継承、活用、その他 相談内容を詳細に)

\*改善策として相談シートを追加した

相談シート

残したい建物見守るシステム

建物名称		市町村名	登録番号
			001
調査員		調査日 H26年 月 日	
A 維持管理について			
B 継承について			
C 活用について			
D その他の相談			

【表9 追加した相談シート(改善後)】

## 第2章 京町家等保全のための専門家と所有者の 双方登録データベースの整備と小規模な試行

### 1. 専門家と所有者の双方に対する

#### データベース登録説明会の開催

##### (1) 専門家向け登録説明会

日 時：2014年1月16日（木） 19:00～21:00

場 所：京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

参 加 者：建築士及び文化財マネージャー12名

##### 歴史的建造物所有者アンケート調査の結果報告

（住み心地）地震等災害は心配だし、掃除など手入れは大変だが、暮らしについては不便という意見より、むしろそれを楽しんでおられる意見の方が多かった。

（メンテナンス）京都市内の建物については、出入りの業者がすでにあることが多いが、一方で、セカンドオピニオンの存在を期待している。

（残すうえでの障害）相続税や補修費用など経済的な問題が上位を占める。

（求められる支援）税制や補助金の相談が上位を占め、続いてメンテナンスや改修や文化財的価値評価など建築的な支援となっている。活用相談も25%ある。

##### 建物を見守るシステム案の説明及び試行への協力依頼

建物を見守るシステムはマネージャーが所有者と建物にケアマネージャーのように寄り沿いながら建物を見守るシステムである。1月12日の所有者説明会の結果、小規模な試行として、5件の建物に対しての協力を依頼した。

##### 専門家の意見

- ・ 所有者の気持ちに応える情報管理が大切である。建物データはシステムで管理するべきだ。
- ・ 価値を損なう事無く、今の暮らしにあった改修の仕方の提案が必要である。
- ・ 見守るマネージャーは高い倫理観を持ったサポーターであるべきだ。
- ・ 見守るシステムに協力をお願いする専門家も歴史ある建物を守る倫理観が大切である。

## (2) 歴史的建造物所有者向け登録説明会

日 時：2014年1月12日（日） 14:00～15:30

場 所：京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

参 加 者：歴史的建造物所有者14名、建築士及び文化財マネージャー10名

参照：説明会にて用いたパワーポイントは参考資料に添付

### 歴史的建造物所有者アンケート調査の結果報告

（専門家向け登録説明会と同じ内容）

（住み心地）地震等災害は心配だし、掃除など手入れは大変だが、暮らしについては不便という意見より、むしろそれを楽しんでおられる意見の方が多かった。

（メンテナンス）京都市内の建物については、出入りの業者がすでにあることが多いが、一方で、セカンドオピニオンの存在を期待している。

（残すうえでの障害）相続税や補修費用など経済的な問題が占める。

（求められる支援）税制や補助金の相談が上位を占め、続いてメンテナンスや改修や文化財的価値評価など建築的な支援となっている。

### 建物を見守るシステム案の提案

人と同じく健康診断が建物にも必要であり、日々のメンテナンス、早めの修理が長期的に見るとコスト的にも良い。所有者の悩みにワンストップで応えられる窓口であり、適切なアドバイスや専門家につなぐことができる。（ケアマネジャーのように）寄り沿いながら、所有者とも信頼関係を築きながら建物を見守るシステムを提案した。



【写真5 所有者向け登録説明会】

## 2. 参加者意向の把握及び課題の整理

### 説明会に参加した歴史的建造物所有者からの意見

- 伏見区 頑張って守っている。
- 京北 跡継ぎもなく経済的な問題もあり、継承が困難である。
- 下京区 出入りの大工さんが亡くなられてから、どのように対処していくかが、今の課題である。
- 北区 北山山間部にて京都市の指定をうける。茅葺民家だが、囲炉裡も焚かないため、茅葺の耐久性も劣り、維持管理にお金がかかる。子供への継承に責任を感じる。
- 向日市 西国街道沿いの家で、解体新築する予定だったが、地域の人に残してほしいと言われ、改修して残す。今は守る会が発足され、維持してもらっているが、この会が何年、いつまで続くか、その先が見えない。
- 中京区 「見守るシステム」と同じような事を行っている団体等もある。特色を打ち出した取組にした方が良い。
- 左京区 商売（料理旅館）をしているが老朽化が進み、経済的な問題がある。問題を抱えている所有者間とも交流して、観光の京都で、この素晴らしい建物を守りたい。活動を期待している。
- 嵐山 建物の価値がわかっている人に耐震補強をしてほしい。建物の価値を知りたい。
- 下京区 賃貸契約では貸す側の立場が弱い。貸し主として安心できず、活用できていない。
- 左京区 行政から「価値あるものなので残せ。」と言われるが税制緩和や維持のための経済的援助は全く無い。名誉だけでは持ちこたえられない。かえって保険料は倍増するぐらいである。所有者に負担ばかりがかかる。
- 伏見区 まちセンに相談して補助金がおとりで改修した。今は大学に貸している。大学と賃貸契約する場合など、所有者側にたった専門家等のアドバイスが欲しかった。
- 西京区 出身地の雲ヶ畑は、古民家の空き家化が進む。活用して活性化しようと思う。アドバイスを期待している。
- 中京区 （旅館）登録文化財となり従業員一同、以前に増してより意識が上がる。大切に維持していきたい。
- 伏見区 若い時は良い印象を持たなかった家だが、今はそれなりに良さもわかる。しかしこの家で住むには現代の快適さは望めない。維持していくには、改修に大金が必要だ。次の世代に借金を残してまで、家を残さなければならぬか？改修費を回収できるような事業計画を期待する。

## 説明会に参加した歴史的建造物所有者からの意見より考察

今回アンケート調査で回答をいただいた120名の方に調査の結果と共に郵送にて説明会の案内を出した。何人の方が来て下さるか心配しながらこの日を迎えたが、北は京都市右京区京北町から西は京都市郊外の向日市、南は伏見区まで、京都の典型的な町家から茅葺民家農家、旅館、アトリエなど地域も建物も様々な方に集まっていた。

我々の説明の後、所有者の自己紹介を兼ねてご意見を伺った。それぞれに苦勞しながら維持されている現実が浮かび上がる。胸をはって、「頑張って建物を守っています。」とおっしゃる方もおられたが、やはり、地域の景観に寄与している建物や庭を、個人で維持していくことに苦勞しておられる方のほうが多い。長年、会と交流のある所有者からは、『古材文化の会』には建物の調査や登録文化財の登録などの価値付けでお世話になったが、価値のわかる人とのマッチング等、建物から資金を生み出す知恵を貸してほしい。」という切実な要望もあった。

公平で、経済的にも自立して、継続性があり、何より所有者の皆さんから信頼してもらえるシステムにしなければという思いをより一層強く感じた。

## 試行への参加者意向の把握と対応

小規模な試行として見守るシステムに参加を希望する5件の所有者を選定し、個別に日程を調整し、マネージャーにより建物調査及び相談対応を行った。

### <試行対象建物の場所と特徴>

- |                   |        |         |
|-------------------|--------|---------|
| ・ F家 (京都市伏見区)     | 木造二階建他 | 瓦葺民家    |
| ・ KN家 (京都府南丹市日吉町) | 木造平屋建  | 茅葺民家    |
| ・ T家 (京都市下京区)     | 木造二階建他 | 瓦葺町家    |
| ・ KI家 (滋賀県東近江市)   | 木造二階建他 | 瓦葺町家    |
| ・ Y山荘 (京都市左京区)    | 木造二階建他 | 瓦葺 料理旅館 |



【写真6 建物調査の様子】

### 3. データベースの整備

試行として5件の訪問調査を実施した。建物データ及び相談シート、建物定期診断：一般診断、建物定期診断：詳細診断の4種のシートの内、建物データ、相談シート、建物定期診断：一般診断までのデータ整備を作成した。

※ 参照：第5章参考資料8.残したい建物調査シート 1)建物データ、2)相談シート 3)建物定期診断(一般診断)シート、4)建物定期診断(詳細診断)シート  
下記5件は、建物データ及び相談シートから概要をまとめたものである。

#### F家住宅



都道府県市	市町村名	建物番号
京都府	伏見区	00 1
京都市	調査日 2013年12月18日	

分類	■農家型
建物用途	■住宅
文化財指定等	■(国)登録文化財

周辺環境 街並み	名神高速道路京都南インターから南に国道1号線で近距離に位置し、府道13号(旧京阪国道)、府道79号(京都外環状線)なども走り、工場、倉庫なども比較的多い。その中、当時の鳥羽街道(千本通)沿いを偲ぶ民家が、ところどころに点在している。
歴史的背景	庄屋兼御所御用達米問屋 桂川東岸京街道(千本通)沿いは、明治以前淀川から荷揚げして運送業を営む家が多い中、当家は、淀川から桂川に運ばれてきた米を荷揚げ、蔵に管理、禁裏御用米始め京都へ米を牛車にて運送した。
増改築・ 改修経過	明治から昭和にかけて、広い土間部分は暮らしに合わせ改修を重ねている。主屋の中の落棟部分10畳大の座敷2室を含む整形6間取り、蔵も電気系統をひいたのみで、当時のまま大切にしている。
維持管理	外部屋根、壁共に劣化が見られ、特に漆喰壁の劣化は著しい。瓦のずれが全体的に見られる。軒桁に一部蟻害がみられ、豪雨時の漏水が心配だ。床下は概ね健全であるが、下屋柱の足元に蟻害が見られ、一部湿気が上がっている。北側駐車場の敷地排水を検討する必要がある。 全般において早めの対応が必要と思われる。
活用について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モータリゼーションにとっては、非常に便利な地理にあり、周囲のF家所有の土地も含め、家の価値がわかる人に貸して、活用してもらいたい。</li> <li>・不特定多数にむけての公開ではなく、ある程度的を絞った公開にしたい。</li> </ul>

【表 10-1 F家建物概要シート】

## KN家住宅



都道府県名	市町村名	建物番号
京都府	南丹市	002
調査日		2014年2月6日

分類	■農家型
建物用途	■住宅
文化財指定等	無

周辺環境 街並み	県道にほど近い位置にあり、敷地北側と南側には桂川の支流が流れている。周囲には民家が点在した谷間の集落で、川に近いせいもあるのか非常に湿気の高い土地のようである。
歴史的背景	築年数不明。聡氏の曾祖父は胸部専門の医師をされており、へき地医療のため高知で開業されていた。戦後は日吉に戻り、駅前が開業されていたそうである。
増改築・ 改修経過	昭和10年前後に3年ほどかけて、主屋の軒を上げ、下屋まわり及び座敷を改修された。当時、自家の山から伐り出した木材を使い、主要部にはコンクリート基礎が設けられたようだ。浴室棟も同時に建築され、浴槽及び床は螺鈿入りの研ぎ出しで作られている。平成の初めころに、台所をケヤキの板貼りに改修。同時に囲炉裏を掘りこたつに改修された。茅は平成9年頃に葺き替えた（鶴ヶ丘建築）
維持管理	茅が傷んでいるので今年中に葺き替えを行いたい。同時に、囲炉裏、薪ストーブの煙突等の改修も行いたい。茅葺き替えは以前美山の中野さんにも見積もりを取った（約500万円）庭は植木がかなり生い茂っているため、部分的に間引く等将来的な姿をイメージしながら整備を行いたい。
活用について	継続して生活するわけではないが、現状を基本に大事に守っていききたいので、人的サポートがあればありがたい。

【表 10-2 KN 家建物概要シート】

## T家住宅



都道府県市	町村名	建物番号
京都府	下京区	003
京都市	調査日 2014年2月9日	

分類	■町家・商家型
建物用途	■住宅
文化財指定等	無

周辺環境 街並み	京都駅から徒歩圏にあり、東本願寺、東本願寺の飛地境内地である枳殻邸などの名所が近隣に点在する。ビルが立ち並ぶ幅員30mの七条通に南面している。裏手には七階建改良住宅が建設のための遺跡発掘中である。
歴史的背景	江戸時代に焼失した東本願寺が明治28年(1895)再建時される。当家の土地を東本願寺再建の建材置き場に提供し、その下賜として物品が払い下げられた。貴重な建築材料や仏壇などが現存する。
増改築・ 改修経過	明治45年市電が営業開始されるにあたって、七条通拡幅、高倉通隅切と拡幅工事のため南、東に当家は2回曳家された。曳家に際し改造されたかと推測する。二階北に改修の形跡がある。昭和40年代に土間に床をはり台所に改修。
維持管理	蔵の外壁の土がビル風や雨にあたり落ちていて、荒壁まで見えている状態。屋根瓦も落ち、応急処置をしなければならぬ状態だが、所有者のTさんは明確な活用が見えない以上、潰すか改修するかの判断をしそびれておられる。この2年のうちにはっきりしたいと話しておられるが、このままの状態では、たとえ活用の方向に決められてもその時はすでに手遅れになってしまう可能性が大きい。主屋も若干の傾きが見受けられる。
活用について	不動産を賃貸する上で、返還後の貸し主側の権利の保証が確実ではないままでは、貸せない。という理由で、今までのお話はすべて断っておられる。所有者さんも納得できる正式な借主が現れるまで期間限定のサブリースという形を、提案したい。
その他相談	座敷廻りや座敷天井板、欄間などに使われている銘木や貴重な建築材料、梨地蒔絵の仏壇や屏風などの調度品などの逸品がいかほどの価値であるのか鑑定をしてもらいたい。 京町家の宿吠陀ヴェーダに関心をお持ちである。

【表 10-3 T家建物概要シート】

## KI家本宅



都道府県名	市町村名	建物番号
滋賀県	五個荘山本町	004
東近江市	調査日 2014年2月6日	

分類	■農家型
建物用途	■住宅
文化財指定等	無

周辺環境 街並み	近江に本宅を据え他国で行商した近江商人、東近江市五個荘町は、近江商人の発祥の地のひとつである。伝建地区に制定されている金堂町と匹敵する近江商人屋敷が点在している。市街地調整区域であり、屋敷の廻りに水路が張り巡らされている。
歴史的背景	享保元年(1716) KI家の商祖武助が、この地で行商を始める。甥新助に家督を譲り以来「近江屋新助商店」として代々商売をする。六代目新助が弘化4年(1847)京都に初めて開業する。当年初代重助は六代新助の弟で当地に分家。三代重助が今のKグループの実質創始者「商魂の人」と言われ、KI家本宅住宅の拡大の様子は三代目重助の一代記と重なる。
増改築・ 改修経過	第1期江戸末期初代重助(1823～1876) 分家の時に建てられたとされる。主屋、座敷、座敷蔵、水屋蔵 第2期明治38年(1905) 三代重助隣地購入主屋座敷曳家、文庫蔵(明治42年棟札) 第3期大正4年(1915) 隣地購入主庭、奥座敷、各棟つなぐ第4期大正13年(1924) 隣家の所有権が譲渡される。大土蔵、米蔵は江戸末期の建物。新たに洋館、デッチベヤ1部屋建設、座敷蔵曳家する。
維持管理	家の管理をされていた留守番頭が亡くなられてからは、管理の手が行き届かなくなり、最近15年以上空家状態になっている。年に数回、雨戸をあけて風を通すのが精一杯の状態が続く。空家にしてからは傷みも目に見えてひどくなる。2012年夏、応急修理をして、雨漏りは停めたが、今回再度点検して、応急修理の必要個所を確認する。本来の建物としての価値を維持していくには、抜本的な改修が必修である。
活用について	2014年度中に登録文化財を申請する。南土蔵を中心に陶器工房をつくり、米蔵をギャラリーに、デッチベヤは事務室の計画有り。主たる屋敷(主屋、蔵他)は所有者会社の記念館にする構想がある。

【表 10-4 KI家建物概要シート】

## Y山荘



都道府県名	市町村名	建物番号
京都府	京都市左京区	005
		調査日 H26年 2月24日

分類	■近代和風
建物用途	■その他（料理旅館一部を居宅）
文化財指定等	■(国)登録文化財
	■その他（“京彩”認定）

周辺環境 街並み	吉田山東側中腹に位置する。周辺は閑静な住宅地であると同時に、宗忠神社や後一条天皇菩提樹院楼が隣接し、また、浄土寺真如堂、陽成天皇神楽岡東楼も近接する他、社寺、史跡等も多く、これら合せて良好で風情ある町並みが形成されている。 ※(第一種低層住居専用地域)
歴史的背景	Y山荘は、昭和7年(1932)に東伏見宮家別邸として建てられた。表唐門は同年、宮大工西岡常一により建てられている。 昭和23年(1948)より、料理旅館として開業され現在に至る。
増改築・ 改修経過	料理旅館という性格上、厨房廻りについては、幾度かの改修が施され、また、室内の仕上げや設備についても手直し、修繕等も何度か施されている。 昭和50年代に敷地南西隅に客室棟としての“離れ”を新築。 平成19年(2007)に、旧車庫を喫茶サロンとして改修し活用を開始。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い建物で生活、営業を行うにあたり、一般的な維持管理はもちろんのこと、料理旅館としての機能、設え等をも維持する必要がある。</li> <li>・登録文化財として認められたことを機に、建物に対してのスタッフの意識も変わった。維持管理、修繕等に求められる技術的なレベルも高いものであると認識している。</li> <li>・現在、普段の簡単な修繕等については個人レベルでの依頼先があるが、文化財としての扱い、旅館として設え等に対する適切な処置の方法、及びそれらに対応可能な工務店選び等、相談したい。</li> <li>・修繕、改修等の維持管理費用を捻出するため、今以上に収益をあげるため、宿泊室や浴室の機能、設えを高める。</li> <li>・改修工事を将来計画として抱いているが、容易ではない。</li> </ul>
活用について	現状のまま、料理旅館として継続。 長く後世までこの建物が残るよう大切にしたい。
その他	登録文化財に登録されたことにより、ここに係る者の意識が上った一方で、建物価値に見合った維持管理、修繕等において、求められるレベルも高くなったと認識しており、これらについてのアドバイス等を望む。 料理旅館という施設として、宿泊客、営業のことを視野に入れながら維持管理やそれらについての計画はより一層難しいことは十分に認識しているが、短期的にも長期的にも、適切な解決策が求められる。

【表 10-5 Y山荘建物概要シート】

## 4. データベースを用いた小規模な試行による相談対応

相談対応した所有者の悩みや課題は相談シートにまとめて整理した。

その悩みや課題は多様である。

### マッチング（建物の価値の解る人に貸し出して活用を希望している）

- F家は、公共交通は不便だが、高速道路インターから近く、駐車場のスペースも存分にあり、モータリゼーションの観点からは便利な条件を有している。規模も大きく、F氏が納得できるマッチングをするためには、情報発信の仕方等、検討する必要がある。
- T家は、JR 京都駅から徒歩で数分の場所にある。今まで老舗菓子店が借りたなどいろいろ話はあったが、賃貸後の所有者の権利の保証に不安要素があり、今に至っている。古材文化の会会員有志によるサブリースの形態をとりながら、不動産の専門家を講師に招いて勉強会を開催する、また気になる屋根や壁の応急処置的な改修を専門の職人を講師に呼びワークショップを開催するなどを、T氏に提案する予定である。

### 維持管理の手立て

- KE家は、茅の葺き換えや放置された庭の手入れを希望されている。早速、造園の専門家に引き合わせた。茅葺き職人も紹介する予定である。
- Y山荘には、若かりし頃の西岡常一棟梁が手がけられた表唐門の大規模修繕の必要な時期に来ている。しかし料理旅館という施設として営業しながらの維持管理や修繕工事には、きめ細かい対応が必要である。

### 登録文化財の申請

- KI家は3年前に初めて伺った頃は、そのまま朽ち果てるのを待つとまでおっしゃっていた。その後の対応のなか、自社会社のルーツとしての屋敷でもあり、会社として保存の方向に持っていく為に、まずは残すに値するものとして証明できる登録文化財の申請を願われている。

## 5. 相談対応と関係ヒアリング

### (1) 専門家ヒアリング

建物データや相談シートを利用して、建物と所有者にマネージャーが寄り添う本システムについて高い評価を得た。

#### マッチング

- 価値ある建物を利用するためには、最低限の改修と利用する人を探ることが必要となる。マッチングのシステムは、所有者と、建築関係の専門家を中心にしたグループと、不動産屋さんでない事業計画ができるグループ、三者で構築しないといけない。事業計画ができるグループとの連携が必須である。
- 古い価値ある建物には地域性がある。建物の構造は、まちの構造と一体となっている。歴史的なストーリーをなぞる事で建物の価値を上げる。その地域が将来どうなっていくのか。歴史的建造物を核にできるのかどうか。まちづくり協議会とも連携して、地域をよくするためにこの建物を活用したいという流れにもっていくのが好ましい。
- サブリース的な考え方。NPOがまず借りる。NPOが商売をやる人を探してきて貸す。所有者と借りる人の間にNPOが入る。間に入る事で信用関係が生じ、所有者も安心して前向きに活用していくことを考えることができる。NPOは、うまく持続可能な形で続いていくように活用の成功事例を作りたい。

#### 維持管理の手立て

- 庭の専門家から物データとして敷地における建物配置図の情報が欲しい。

#### 登録文化財の申請

- その地域の登録文化財の申請の経験豊富な設計者を紹介した。



【写真7 訪問調査の様子】

## (2) 歴史的建造物所有者ヒアリング

- 本システムについて、これまで一人で悩んでいたが、マネージャーの助言をいただけるなど、たいへん助かる仕組みである。
- 調査を受けた事で、所有者も知らなかった建物にまつわるストーリーを聞き、家の歴史や先祖の偉業、地域の生業まで興味が広まった。改めて自分の家を見直すきっかけをもらった。
- 料理旅館として営業しているため普段から修繕はしていたが、登録文化財に登録されたことにより、係る者の意識が上がった。これからは、建物の価値に見合った維持管理や修繕したいと強く思うようになった。



【写真8 見守るマネージャーによる建物定期診断】

## 6. 試験運用効果の検証及び問題点

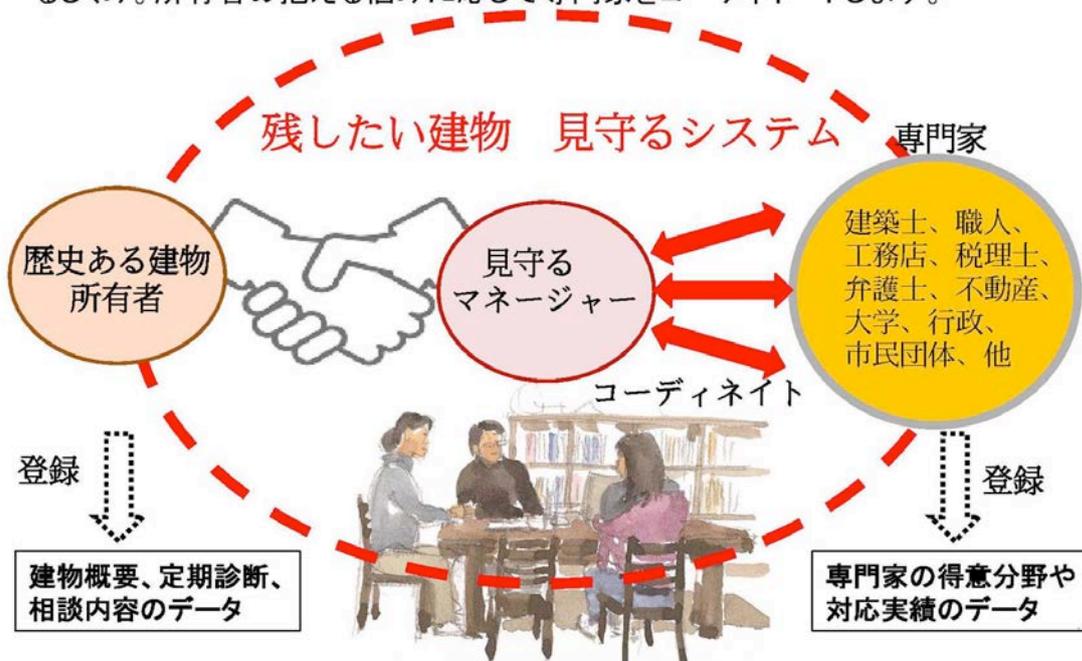
5件の小規模な試行により、それぞれの建物データ等の整備、2件の専門化の紹介を行ったが、システムは所有者と専門家から一様に賛同を受け、社会的なニーズがあることが確認出来た。

見守るマネージャーからは、建物の保存活用に手応えを持って関わることが好評であった。専門家からはシステムによる歴史ある建物の継続的なサポート体制が評価された。

### 問題点や課題

- システムを安定的持続的に運営するためには収支のバランスが肝心であること。すなわち、建物所有者の負担と見守るマネージャーの収入が適正な状態で運営されることが肝心であること。
- 所有者の悩みに対応する多様な専門家を組織することが必要であること。
- 建物の維持管理の経費を生み出す収益性への対応が現状では弱いこと。
- システムの普及と併せて、運営を支える寄付の組織化が不可欠なこと。

伝統的な建物の保全のために、建物所有者を専任のマネージャーがサポートするしくみ。所有者の抱える悩みに応じて専門家をコーディネートします。



【図7 見守るシステム】

# 第3章 京町家等保全のための専門家と所有者の 双方登録データベース運営経費等の収集手法検討

## 1. 寄付等によるシステム運営経費等の収集方法の検討

### (1) 寄付募集の周知方法

- ① パンフレットや年次報告などの印刷物を利用する方法
  - メリット 実際手に取り、理解しやすい。  
興味のあるような人が集まる所で配布できる。
  - デメリット 配布する範囲に限りがある。  
コストがかかる。
- ② HPやブログ等のインターネットを利用する方法
  - メリット より広範囲に伝えることができる。
  - デメリット 高齢者などインターネットを活用していない人には伝えにくい。
- ③ 歴史ある建物に関連するシンポジウムや報告集会などに併せて周知を図る方法
  - メリット 興味のある方に確実に伝える事ができる。
  - デメリット 伝える範囲に限りがある。
- ④ 企業のCSRなどとして寄付を働きかけること等が考えられる。
  - メリット 協力いただければ頼もしい。ワンクリック募金にも繋げていける。
  - デメリット 企業を動かす訴えや働きかけが必要である。

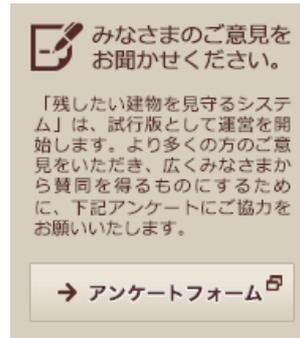
いずれにしても、寄付募集の周知方法は、これら4つの方法を組み合わせて適切に行う事が肝心である。



【図8 ホームページより】

## (2) 寄附意向調査

見守るシステムの安定的な運営には寄付金が必要なことから登録システムへの関心や運営を支える寄付金のあり方などについて、HPでアンケート調査を実施した。アンケート調査は197名が参加する古材文化の会伝統建築保存・活用マネージャー会のMLで周知し、併せて知人へのアンケート調査の拡散を依頼した。



【図9 ホームページより】

### アンケート内容

#### 残したい建物について

- ① あなたが残したいと思う建物や町並みはありますか？ ある ない
- ② 「ある」とすれば、それは、どんな建物ですか？
  - ・自分が所有している建物、または居住している住宅
  - ・自分の暮らす地域にある建物や町並み
  - ・その他 気になる建物や町並み

#### 建物を見守るシステムについて

- ③ 「建物を見守るシステム」に賛同しますか？ はい いいえ
- ④ 「はい」／「システム」が完成したらどのような立場で参加したいですか？
  - ・所有者として ・ 専門家として ・ 建物を見守るマネージャーとして
  - ・支援者、サポーターとして ・ 将来、住みたい、借りたい者として
  - ・その他（例えば、研究者として）

#### 寄附について

- ⑤ 寄附についてお聞かせください
  - ・システム運営のために単発で寄附
  - ・サポーター会員等として継続して寄附
  - ・個別の建物や課題の解決のために単発で寄附（建物の買い取りなど）
  - ・今はわからない
- ⑥ 「単発で協力したい」／どのくらいの金額をお考えですか？
  - ・ 3,000円 ・ 5,000円 ・ 10,000円 ・ 50,000円 ・ 100,000円 ・ 100,000円以上
- ⑦ 「サポーターとして継続で協力したい」／年間どのくらいの金額を？
  - ・ 3,000円（年間） ・ 5,000円（年間） ・ 10,000円（年間）
  - ・ 50,000円（年間） ・ 50,000円以上（年間）
- ⑧ 寄附は、どのような手段が適当だと思われませんか？
  - ・ インターネットによる寄附（ワンクリック募金など）
  - ・ 郵便振込、銀行振込 ・ 直接手渡し ・ その他

## 「建物を見守るシステム」や募金についてのご意見や提案 自由記述欄

年代 ・10代 ・20代 ・30代 ・40代 ・50代 ・60代 ・70代以上

性別 ・男性 ・女性

### 所属、職業について

- ・建築士・不動産関係 ・弁護士 ・建築関連勤務または、経営者
- ・会社員 ・会社経営者 ・行政職員 ・主婦 ・学生
- ・京都市文化財マネージャーまたは各地のヘリテージマネージャー
- ・その他

## アンケート結果

2月12日から22日の11日間でHPを閲覧した人数は404名、登録システムへの賛同者は105名となり、閲覧者の26%が賛同した。

システム運営のために単発での寄付意向及び、継続して寄付する意向を回答した方はシステム賛同者の46%を占め、継続寄付者の平均額は5,581円であった。

## 募金についてのご意見

応援コメントや意見から「見守るシステム」への期待を親身に感じることができた。

### < 応援 >

- ・所有者への人的支援の他、寄付等の経済的支援は非常に重要である。
- ・情報開示（寄付金でどれに何が使われてどうなったか）が非常に重要である。
- ・寄付金はあまり負担にならない程度に設定した方が広く親しまれるシステムになる。例えば一口ワンコイン(500円)という設定であればハードルが低く抑えられ、学校などの団体にも声かけやすいのではないか。
- ・ルールが明確なら、寄付をネットで募るのも良いと思う。
- ・寄付の応募は年間制と単発制の併用も可能だと思う。
- ・イギリスのナショナルトラストのように建物が守っていけたら参加したい。
- ・持ち株方式で投資してもらわないと長く続かないのではないか。

### < 意見 >

- ・事務部門が重要な鍵でここがしっかりしていないと信用できない。
- ・寄付や募金では建物の維持が長く続かない。維持に必要な金額を自分たちで調達するシステムを作らないと続かない。
- ・所有者側もある程度実費負担が前提としないと、経済力のある人に悪用される可能性がある。



### (3) 効果的な寄付募集手法の検討

#### アンケートの回答による寄付金を集める手段

- ① 郵便振り込みや銀行振り込み 61%、
- ② インターネットによる寄附(ワンクリック募金など)42%、
- ③ 手渡し、その他、無回答 が 25%

この結果、寄付金を集める手段としては銀行等の振込を柱としながら、ワンクリック募金などインターネットによる募金を補助手段として活用することが適当と思われる。

#### ワンクリック募金とは

ワンクリック募金とは、web ページ内の決められたところをクリックすると、スポンサーとなった企業などがクリックされた回数に応じて環境問題や人道支援などに取り組むNPOやNGOなどの団体に募金を送金する仕組みである。一般的な募金と違い、募金を行う人が活動に賛意を表すだけで、金銭を提供する必要がないことから、「身近な社会活動」として近年注目を集めている。クリック募金のスポンサーになることは、企業や団体にとっては社会貢献の姿勢を社会に示す上で、非常に有効であると考えられている。(Wikipediaなどを参照)

#### ワンクリック募金におけるリスク

ワンクリック募金の仕組みや内容が社会にまだ定着していない現状で、一部にワンクリック詐欺が横行し、いぶかしく思われる方もいるかもしれない。活用するにはきちんとした仕組みを持ったワンクリック募金を選定することが必要となる。

#### 公益法人等への寄付の税制優遇

特定非営利活動法人古材文化の会は、2013年7月10日付けで認定NPO法人の資格を取得し、寄付金について公益法人と同等の所得税等の優遇団体となっている。

そのため、個人では、税額控除方式か所得控除方式のどちらかを選択して所得税の控除を受けることができる。また、法人の場合は、一般寄付金の損金算入限度額とは別に、特別損金算入限度額の範囲で損金算入ができる。

古材文化の会は、この税制優遇の制度も利用しながら「残したい建物を見守る市民募金」(仮称)の充実を図って行くことが可能となっている。

## 第4章 まとめ

### 1. システムの収支試算

システムの収支は、登録料と年会費で初期登録・定期訪問・定期診断の基本的な経費を賄うこととし、第3章アンケート結果からも登録システムの賛同者の約半分の方から寄付する意向の回答も得られたことから、事務経費を「残したい建物を守る市民募金」（仮称）で補填することを想定する。

#### (1) 登録費用と年会費

登録費用と年会費については、受けるサポートの内容によって下記の3種類の登録会員を想定した。

##### A) A会員 登録のみ

登録時には建物概要シートや間取図の作成を行わない。もしくは、既存調査程度の間取図などが存在する。

特徴：随時の相談対応や適時に専門家を紹介する。

登録に伴う年会費は10,000円。

##### B) B会員 定期訪問

登録時に建物概要シートと間取図を作成する。

【経費内訳】15,000円

・・・事務経費20% 3,000円 書類作成費 6,000円

ヒアリング 6,000円（マネージャー2人：3,000円×2）

\*大型物件（200㎡以上）は、プラス15,000円割り増しとなる。

特徴：随時の相談対応や適時に専門家を紹介する。

定期訪問（1回/年）を行う。登録に伴う年会費は10,000円。

##### C) C会員 定期訪問＋定期診断（一般診断）（詳細診断の費用は別途）

登録時に建物概要シートと間取図を作成する。

【経費内訳】15,000円

・・・事務経費20% 3,000円 書類作成費 6,000円

目視診断 6,000円（マネージャー2人：3,000円×2）

\*大型物件（200㎡以上）は、プラス15,000円割り増しとなる。

特徴：随時の相談対応や適時に専門家を紹介する。

定期訪問（1回/年）時に建物一般診断を行う。

登録に伴う年会費は10,000円。

	登録料	年会費 (古材文化の会 会費含む)	定期 訪問	定期 診断	随時 相談	専門家 紹介	会報
A 会員	0 円	10,000 円	×	×	○	○	○
B 会員	15,000 円 (30,000 円)	15,000 円	○	×	○	○	○
C 会員	15,000 円 (30,000 円)	30,000 (45,000 円)	○	○	○	○	○

【表 12 登録費用】

【登録会員のその他の特典】

- ①登録会員には2ヵ月に1回発行される古材文化の会の会報「古材文化」が届く。
- ②特定非営利活動法人古材文化の会の会員は、年会費 10,000 円の割引を受ける。

(2) 収支シミュレーション

見守るシステム(仮称)を持続的に運営するために収支のシミュレーションを行った。その結果、40 件前後の登録件数、50 万円弱の寄付金により成立することが解った。

収入のシミュレーション

所有者アンケートで登録システムに参加したいと答えた 83 名の所有者の半数が実際に登録すると仮定し、A 会員が 20% (16 人)、B 会員が 20% (16 人)、C 会員が 10% (8 人) と予測して登録料と年会費を計算した。

併せて、寄付金については、HP を利用したアンケート結果から見守るシステム(仮称)運営のために単発で寄付するとの意向を回答した人数に、継続して寄付する意向を回答した人数を反映させて計算した。

【登録料】

$$A \text{ 会員 } 16 \text{ 名} \times 0 \text{ 円} + B \text{ 会員 } 16 \text{ 人} \times 15,000 \text{ 円} + C \text{ 会員 } 8 \text{ 人} \times 15,000 \text{ 円} = 360,000 \text{ 円}$$

登録料合計 360,000 円

【年会費】

$$A \text{ 会員 } 16 \text{ 名} \times 10,000 \text{ 円} + B \text{ 会員 } 16 \text{ 人} \times 10,000 \text{ 円} + C \text{ 会員 } 8 \text{ 人} \times 10,000 \text{ 円}$$

年会費合計 640,000 円

【寄付金】

$$\text{単発寄付意向 } 3,000 \text{ 円} \times 10 \text{ 名} + 5,000 \text{ 円} \times 13 \text{ 名} + 10,000 \text{ 円} \times 14 \text{ 名} + 50,000 \text{ 円}$$

× 2 名 = 255,000 円      単発寄付の合計 255,000 円

継続寄付意向 3,000円×15名+5,000円×17名+10,000円×11名=240,000円

継続寄付の合計 240,000円

寄付金の合計額 495,000円

【総収入金額】

登録料+年会費+寄付金 1,495,000円

支出のシミュレーション

見守るシステム(仮称)の大きな支出項目を初期投資、運営経費、事業費に区分して各々計算した。

【初期投資】

システムの運営を開始するための当初の備品費 50,000円

パンフレットやHP等の広報経費 200,000円 合計 250,000円

【運営経費】 事務所運営経費

事務所経費 見守るマネージャー(仮称)や所有者、専門家への通信費等 50,000円

事務所スタッフ経費 240,000円、事務消耗品等の事務経費 40,000円

合計 330,000円

【事業費】 見守るマネージャー(仮称)の手当

初期登録@12,000円×83件(@;登録希望者へ訪問2名×3,000円+訪問記録作成費6,000円)

定期訪問@12,000円×50件(@;定期訪問2名×3,000円+相談シート作成費6,000円)

定期診断@12,000円×17件(@;診断訪問2名×3,000円+診断シート作成費6,000円)

合計 864,000円

【総支出金額】

初期投資+運営経費+事業費 1,444,000円

収支のシミュレーション

【総収入金額】 - 【総支出金額】 = 【年間収支】

＜収入＞		1,495,000		＜支出＞		1,444,000		
登録料	360,000	A登録	0	初期投資	備品等	250,000	備品	50,000
		B登録	240,000		広報経費		パンフレット・HP等	200,000
		C登録	120,000		運営経費		事務所経費	330,000
年会費	640,000	A登録	160,000	人件費	事務所スタッフ	240,000		
		B登録	240,000	事務経費	事務消耗品等	40,000		
		C登録	240,000	事業費	初期登録	864,000	83件×@12,000円	480,000
寄付	495,000	単発	255,000	定期訪問	50件×@12,000円		288,000	
		継続	240,000	定期診断	17件×@12,000円		96,000	

【表 13 収支シミュレーション】

## 2. システムの次年度以降の方針と展望

今回の調査で検討を行った歴史的建造物を見守るシステム（仮称）は、歴史ある貴重な建物と所有者を支える新たな仕組みとして早期に確立し、建物と所有者に寄り添うマネージャー活動を含めて経済的にも持続可能な運営体制となることが目標である。

しかも、可能性があったとした見守るシステム（仮称）の運営経費の試算は、40件程度の登録件数があり、同時に運営経費の1/3を占める50万円弱の「残したい建物を見守る市民募金」（仮称）を集めることで成立するものである。そのため、この実現には関係者の努力が欠かせないと同時に、歴史的建造物を見守るシステム（仮称）の次年度以降の詳細な運営方針と展望が必要である。

### 初年度から2年目 試行期間

この間は、試行期間として、登録者の年会費を無料として、5件から10件の登録を受け、各々の建物と所有者に合わせた見守るマネージャー（仮称）を配置し、所有者の多様な要望に応じた支援と歴史ある建物の保全や活用に理解のある専門家の登録を進める。その中で得られた知見を検証して、経験を積み重ねながら段階的に見守るシステム（仮称）を充実させていく。

### 2年目から3年目 立上げ期

この期間に、試行期間を総括し、登録者からの意見やシステム運営の経験を基礎に登録者の年会費を有料化して、見守るシステム（仮称）を立ち上げる。登録件数は10件から20件を想定する。この期間では、登録者である建物所有者の相互交流を深めることと、見守るマネージャー（仮称）と参加する専門家のスキルアップを重視する。また、「残したい建物を見守る市民募金」（仮称）の本格募集に向けた準備期間としたい。

### 3年目から5年目 充実期

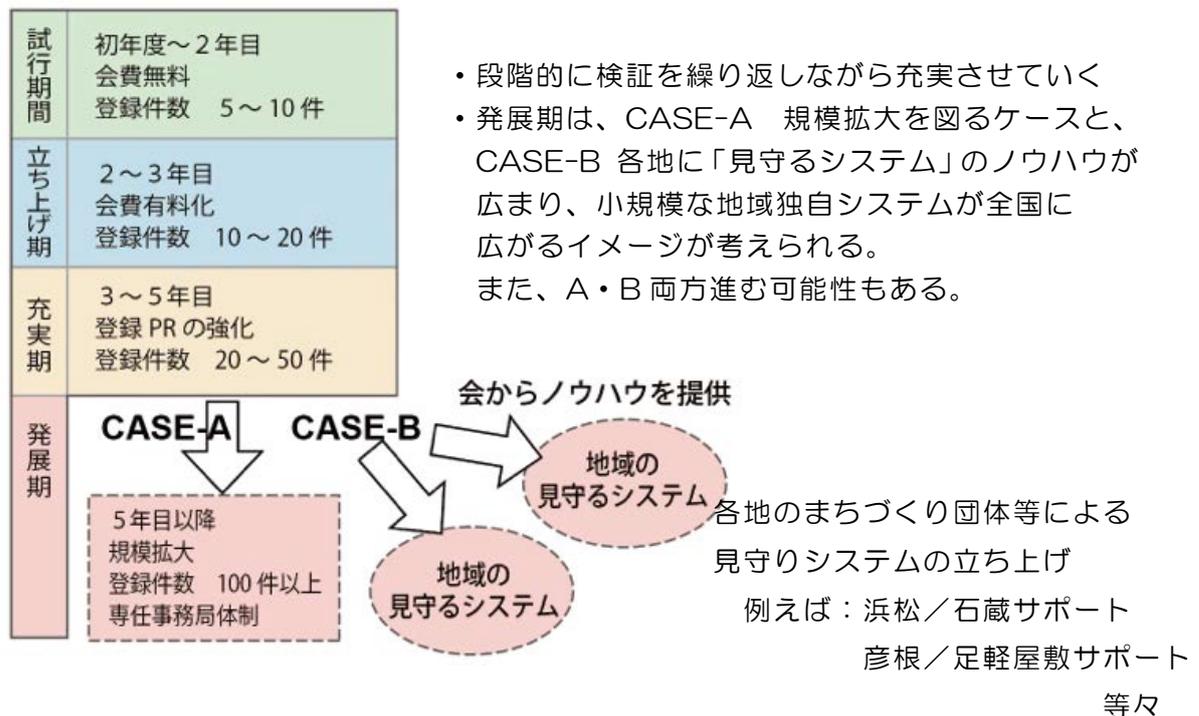
登録者や寄付金の増加を図るため、初年度からの成果を整理してパンフレット等を作成し、歴史的建造物を見守るシステム（仮称）や市民募金のPRを図る。登録件数は20件から50件を想定し、「残したい建物を見守る市民募金」（仮称）の目標額を50万円とする。この段階で、見守るシステム（仮称）が持続的な運営収支を確保する事と展望する。また、充実期の後半は、全国のまちづくり団体などに向けてこの歴史的建造物を見守るシステム（仮称）の経験を積極的に広報したい。

## 5年目以降 発展期

見守るシステム（仮称）が軌道に乗り、登録件数が100件前後となると特定非営利活動法人古材文化の会が中心となった見守るマネージャー（仮称）と専門家だけでは歴史ある貴重な建物と所有者を支えることが人的に困難になることも考えられる。しかし、同時に、見守るシステム（仮称）を運営する中で裾野が広がり、多くの市民と専門家がこのシステムを支えるようになることも予想される。

一方、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく自治体の取組を始め、全国各地で歴史的建造物を活かしたまちづくりを進める団体が活動していることから、本システムが安定的に運営され一つのモデルとなることで、まちづくり団体や建物の保護団体などが地域や団体の条件にあった歴史的建造物の見守るシステム（仮称）として多様に立ち上がることも想定される。

発展期の展望としては、古材文化の会が担う歴史的建造物の見守るシステム（仮称）の発展と共に、各地で類似のシステムが立ち上がり、歴史ある貴重な建物と所有者を支える新たな仕組として全国で定着することが一番望ましい。



【図 10 次年度以降の方針と展望】

## 第5章 参考資料

### 1. 歴史ある建物をサポートするための意見交換会

と き : 2013年9月6日(金) 19:00~21:30

場 所 : 京都市景観まちづくりセンター ワークショップルーム2

参加人数 : 15名(建築士、文化財マネージャー、古材文化の会事務局員、  
建物所有者、建築専門学校教員、等)

内 容 : 建物を見守るシステムの仕組みに関する意見交換、  
サポート内容の検討・意見交換  
データベース登録項目、無償サービスと有償サービスの検討等

◆ 歴史的建造物所有者の登録情報について所有者・建物情報シートより確認を行った。

◆ 専門家登録(データベース)の登録項目について下記のとおりとした

- ①名前、②年齢、③所属先、④専門分野、⑤受諾可能業務、  
⑥サービス(無償でここまでできるという範囲)

◆ 無償サービスと有償サービスの検討

専門家ヒアリング調査の結果(参照 P3, P4)を踏まえて以下の通りとした。

【有償サービス】 建物評価や建物調査、建物維持管理にかかる具体的な相談、  
建物の利活用方策、建物の相続関係

【無償サービス】 建物の簡易点検(年に1回)、建物の維持管理計画作成、  
簡易相談(現地に行く必要があるものは実費相当)

◆ データベース素案について検討

上記の検討を踏まえてデータベース素案をまとめた。

<意見>

データベースにおいて所有者と専門家の双方の橋渡し役として文化財マネージャーが  
役割を持つ方が効率よくシステムを運用できるのではないか。

データベースをよりよくするためのオプションとして「見守るマネージャー」(仮称)  
を配置。

これについても必要とされているかどうかをアンケートで確認する。

- ◆ アンケート調査に関しては、下記のような意見が出た。

<所有者の思いを引き出す>

- 建物の保存・継承に関し、後継者の有無や後継者の意識を確認する。
- 現在の居住状況を確認し、空き家の場合に貸す意思の有無も確認する。
- 最近の改修履歴から建物への理解度や愛着度、相談される業者の有無がわかる。

<整理に関して>

- 建物の種別、住宅・商家等の分類は必要。(住宅・商家で抱えている悩みも違う)
- 分量を少なめにし、所有者の負担のないようにした方がよい。
- ①所有者・建物情報シート、②ヒアリングシート、③「見守るシステム(仮称)」の関心の有無の3部構成に整理するとわかりやすい。

<サポートの内容として考えられるもの>

- 1) 建物の評価や調査に必要なサポート 建物健康診断
- 2) 建物の維持管理に必要なサポート 維持管理計画 改修相談や業者の紹介
- 3) 建物の利活用に必要なサポート 維持管理計画 利活用事例の紹介
- 4) 建物の相続などに必要なサポート これからの課題

<その他>

- 別紙でヒアリングした人の気がついたことを記入できるようにしておくとうい。
- 個人情報に関わる項目は、避けた方がよい。



【写真9 歴史ある建物をサポートするための意見交換会】

## 2. 歴史ある建物をサポートするための有識者検討会 1

と き : 2013年10月29日(火) 18:00~21:30

場 所 : 古材文化の会事務所

参加人数 : 10名(弁護士、中小企業診断士、アドバイザー

建築士、文化財マネージャー、古材文化の会事務局員)

内 容 : 「見守るシステム」(仮称)の実現可能性やリスクについて検証

### ◆ 「見守るシステム」を成功するには、

- 1) 所有者から信頼されるシステムであること。
  - ① 安心できるメンバーが揃っている。
  - ② 相談するとベストの回答ができることを積み重ねる。
  - ③ 「ここに登録することが所有者のステータスになる。」くらいにまで目指す。
  - ④ 登録された所有者データを個人情報として適正に管理する。
  
- 2) マネージャーの力量が問われる。何を必要とされていて、どこに紹介するか、見立てが重要。
  - ① 所有者の残したいというモチベーションをあげる。
  - ② 敷居を低くして所有者と一緒に悩みに付き合える。
  - ③ 建物の知識以外にも税のこと、トラスト(信託)のことなどの基礎知識も必要になってくる。
  - ④ 長く関わることで情報を蓄積できて建物のアラートがキャッチできる。
  
- 3) マネージャーのスキルアップが必要。
  - ① 文マネ講座では、マネージャーが活躍しているという出口を見せたい。
  - ② 成功報酬でお金をもらう仕組みをつくる(5%)ことで、なりたい人を増やしたい。  
(成功事例とは、専門家を紹介して、仕事に繋がること。)

### ◆ 「見守るシステム」の使命は、良い建物を残すこと

建物調査 (基本サポート)

メンテナンス (紹介サポート)

価値を周知するためのイベント開催(企画サポート)

→建物の価値化

① 建物に価値付け

② 付加価値つける

③ 魅力をアップさせる

- 1) 継承 : 建物を保存できる形で次世代に伝える仕組みをつくる。
  - ① 理想は、所有者が変わっても現状の建物を維持するためにバンクのような形で保管できる事。
  - ② 所有者のモチベーションをあげること、現状維持のためのなんらかの方策を考える。

2) マッチング

- ① 価値のわかる人にマッチングする。(新たな所有者を見つけること)
- ② 個別に対応して、オーダーメイドのマッチングをする。

◆ まず何からとりかかるか

- 1) 従来から繋がりのあるマネージャーが繋がりのある所有者と先行事例、成功事例につなぐ。
- 2) 必要に応じて不動産、都市計画、税理士、弁護士等、問題を共有する場をもつ。
- 3) お金の流れをきちっと把握する。(収入の必要性を示す) → 寄付の必要性を示す。

◆ リスク

システム特有のリスクは認められない。



【写真 10 歴史ある建物をサポートするための有識者検討会】

概要：事業説明及びアンケートの内容についての検証

マネージャー各自の経験をふまえ、所有者の建物に対する意識について分析する。  
マネージャーの役割が重要。専門家への橋渡し、割り振り(見立て)が難しい。  
マネージャーは、ボラバイトではなくプロボノとしての関わりを意識しながら、併せてスキルアップも必要。

### 3. 「見守るシステム」の協力体制についての有識者検討会 2

と き：2013年11月20日（水） 16:00～18:00

場 所：古材文化の会事務所

参加人数：13名（建築士兼不動産業、まちづくりアドバイザー（京都市景観まちづくりセンター、立命館大学研究員）、中小企業診断士、アドバイザー、建築士、文化財マネージャー、古材文化の会事務局員）

#### ◆京都市景観まちづくりセンター

京都市景観まちづくりセンターでできる仕事

- 京都市景観まちづくりセンターに関する以下の事業（①啓発・情報提供 ②相談 ③学習・研修 ④活動支援 ⑤交流促進 ⑥研究・開発）の中、「システム」と重なるところは、①専門家紹介・コーディネート ②マネージャー及び専門家による一般相談対応である。
- 具体的には町家カルテの作成、町家なんでも相談、往訪相談（寄り添いながら、専門家をもバックアップする）を行っている。

京都市景観まちづくりセンターとしての限界

- 京都市からの補助金事業であること。  
半行政として公平性を追求するため、動く限界がある。所有者も受け身である。
- 京都市であること、京町家であること。往訪する地域も京都市洛中が中心で、洛中以外は手が回っていないのが現状。調査の成果品は追求するが、所有者とのお付き合いは弱い。
- マネージャー、本来のコーディネートをやる人がいない。
- 相談後のフォローができていない。
- 企画サポートはできていない。
- スタッフとして動く期間が決まっている。（3年から5年で移動がある。）

#### ◆不動産業兼建築士より

- 不動産を動かすときは、中古物件は瑕疵不具合は必ずあり、後々トラブルにならないように、中立的な立場である宅建業者を中にいれることを勧める。
- 「見守るシステム」には、不動産業者の登録も必要。
  - ① 空家問題は難しいが、地域やまちの資源として、空家の利活用もしていきたい。  
具体的にこの空家を〇〇な目的で活用したいが、改修が必要の場合、良識のある不動産業者が入り、家賃から改修費を何年で回収できるという計画を提案する。
  - ② 空家所有者の気持を利活用の方角にもって行って、不動産業者に紹介するまでのマネジメント力が非常に重要となる。

\*行政はここまで手が出せない。

\*理想は、トラストが動いて、広くお金を集めること。そうすれば動きやすくなる。

◆ 中小企業診断士より

- システムの目的、何が問題で、何を解決するものなのかを明確にする。
- 対象者の役割とメリットを明らかにすべきだ
  - 対象者には、どのような役割があり、どのようなメリットがあるのか
- 対象者に起こしてほしい行動は何か？も明確にすべき。
  - 対象者にサポートシステムを知ってもらい、どのような行動を起こしてほしいのか。

結論

京都市景観まちづくりセンターや良識のある不動産業者などとできるだけ連携を検討したい。



【写真 11 「見守るシステム」の協力体制についての有識者検討会】

概要：まちづくりに関わる公的機関やさまざまな職能の文化財マネージャーとの意見交換

【概要】公的機関との役割が重なるところ、また補完しあうような住み分けについて確認する。

不動産業などいろんな立場の利活用に関わる専門家の意見をきく。

#### 4. 「見守るシステム」の持続的運営や将来展望について

有識者検討会 3

と き：2013年12月27日（土） 14:00～16:00

場 所：古材文化の会事務所

参加人数：9名（大阪産業大学准教授、京都建築専門学校教諭、建築士、  
文化財マネージャー、古材文化の会事務局員）

##### ◆「見守るシステム」の持続的運営

- 持続的なシステム運営には資金が必要。どのような収支計画を予定するのか？
- 基本的な経費は初期の登録経費と会費で運営する。特に大きな建物は初期の登録経費に差別を設けることが現実的。見守るマネージャーが定期的な訪問や診断を行う事がシステムの根幹であるが所有者からの会費だけでは収支は困難であり、市民寄付を充当したい。

##### ◆「見守るシステム」の将来展望

- 「見守るシステム」を創設した場合に引き返しが出来なくなるのではないかと？
- 「見守るシステム」では会費を毎年集めて運営することを検討している。そのため、毎年システムを更新していくイメージで対応可能。
- 「見守るシステム」の将来展望をどの様に考えるべきなのか？
- 当面、1年から2年をかけて「見守るシステム」を試行的に運営して課題や問題を探っていく。このシステムは古材文化の会が中心となって運営するが、参加する建物が100棟を超える規模になった場合にはそのまま規模を拡大する方向と全国のまちづくり団体等が各地域の実情に合致したシステムを構築する方向が考えられる。基本は、歴史ある建物が保存・活用されることであるので、システムを試行しながら検討していく。



【写真12 「見守るシステム」の持続的運営や将来展望について有識者検討会】

【概要】見守るシステムの持続的運営について正式な立ち上げまでは2年程度の試行期間においてシステムの経営可能性について十分な調査が必要であるとの意見が出された。

## 5. 「残したい建物見守るシステム」試行調査

### F 家住宅試行調査及び研修現地指導

と き : 2013 年 12 月 18 日 (水) 13:00~16:00

場 所 : F 家住宅 京都市伏見区横大路草津町 25

参加人数 : 9 名 (卯月盛夫先生 (早稲田大学教授)、地下氏 (国交省)

建築士、大工、文化財マネージャー、古材文化の会事務局員)

### F家住宅概要

文化庁国指定文化財等データベースより

<http://kunishitei.bunka.go.jp/bsys/maindetails.asp>

#### F家住宅主屋

登録番号 26-0032

年代 明治9年

構造 木造平屋建、瓦葺、建築面積191㎡

登録基準 国土の歴史的景観に寄与しているもの

解説文 桂川の左岸の旧街道沿いにある旧家で、主屋は道から少し後退して建つ。平面は、主体部が南側を広い土間とした整形6間取りで、落棟部分に10畳大の座敷2室を付加する。土間の架構に見るべきものがある。全体的に質は高く整った外観は広く親しまれている。

#### F家住宅土蔵

土蔵

登録番号 26-0033

年代 明治9年

構造 土蔵造2階建、瓦葺、建築面積25㎡

登録基準 国土の歴史的景観に寄与しているもの

解説文 かつて桂川に通じた屋敷地の西寄りに建つ妻入の小規模な土蔵で、側面及び背面は縦板張りとし正面に庇が付く。小屋は登梁を用い、出入口のほか小窓を2ヶ所設けるだけの閉鎖的な構えになる。堤防側からは、主屋ともに伝統的な屋敷構えを見せている。

## F家の由緒、沿革

江戸時代は庄屋（東福寺寺領管理、一部幕府直轄領管理）兼米問屋を生業にしていた。淀川から桂川に運ばれてきた米を荷揚げ、蔵に管理、禁裏御用米始め京都へ米を牛車にて運送する、御所御用達の米問屋であった。

桂川東岸京街道（千本通）は、明治以前淀から荷揚げ、運送業者が多い幹線道であり、大阪から当地横大路草津までは百石船が上がってきて、三十石船に積み替えるか、牛車に積み替えて京を目指した。

（京の登録文化財 Web 版より <http://www.kansetsu.or.jp/kyoto-touroku/46fujita.html>）

当家屋敷裏の桂川に船着場を造り、堤沿いには米蔵が立ち並んでいた。また当家座敷には禁裏御用絵師であった狩野探鯨（?～1769）の襖絵があり、今は博物館が預っている。

明治9年、九代権十郎（河内四条畷から養子）が主屋、土蔵を建造する。格子は主人の出身の河内風であって太い。土間の赤い壁は大阪の土によるものではないかと推察される。明治中期、十一代権十郎 特定郵便局を開局する。（十一代一代で閉じる）昭和期から、十三代、十四代権十郎は、教師をしながら、家を維持管理してきた。明治から昭和にかけて、広い土間部分は暮らしに合わせ、改修を重ねる。

## F家の管理と現状

1995年頃、十三代権十郎（現当主父）亡くなる。十三代奥様は周辺空気が悪いためほどなく転居される。

1996年頃から2年間、学生に下宿として貸し、管理を委ねる。当時使用の洋間は現在、土間に復元されている。

1998年12月、登録有形文化財に登録される。

1999年2月、当古材文化の会により、実測調査をする。

1999年～2010年 インテリアデザイナーにデザイン事務所として貸す。

（蔵を事務所、座敷を接客用）その間は 何度かイベントも開催した。

2010年 空家となって、泥棒が入る。

2010年12月整体院楽水庵に貸し、現在に至る。 <http://www.kinesio-rakusuian.com>

## 普段のメンテ

庭木剪定、草処理、雨漏り他水対策（瓦ずれ補修、樋補修、雨戸補修）、水道工事など所有者のFさんの金銭的、精神的負担も大きい。

## 活用希望に関する情報

### 利点

- 1) 公共交通は、不便だが、モータリゼーションは、非常に便利な地理にある。
- 2) 土地に余裕がある。20 台完備の駐車場と屋敷裏(川の堤防までの間)の土地を所有する。
- 3) 改修可能である。主屋の中の落棟部分 10 畳大の座敷 2 室を含む整形 6 間取と蔵以外の南側の土間と昭和期に改修した所は、借り手の使い方に合わせて改修できる。

### 現状

- 1) 建物に傷みもあり、再生改修が必要。(詳細調査参照)
- 2) 道路が高くなり、排水処理も必要。
- 3) 電気、ガス設備や IT 環境の改修が必要。

### 活用条件

健全な状態にもどしてから貸したいとは思っているが、賃貸者が現れたら、相談にのる。固定資産税、改修費(10年~15年で償還)、普段のメンテナンス費を賄えるくらいの事業計画を期待する。

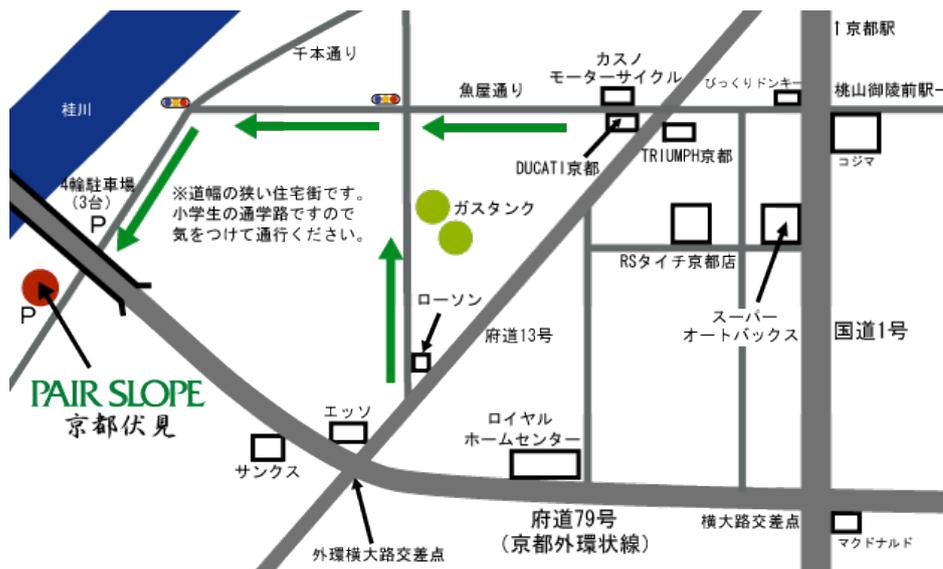
### 周辺

名神高速道路京都南インターから南に国道1号線で近距離に位置し、また府道13号(旧京阪国道)、府道79号(京都外環状線)なども走り、工場、倉庫なども比較的多い。その中、当時の鳥羽街道(千本通)沿いを偲ぶ民家が、ところどころに点在している。

※参照 富森・横大路 <http://atamatote.blog119.fc2.com/blog-date-20120210.html>

※参照 鳥羽街道 [http://tekuteku-hm.at.webry.info/201311/article\\_2.html](http://tekuteku-hm.at.webry.info/201311/article_2.html)

<http://www.pair-slope.co.jp/0-KYOTO/index.html>



【図 11 周辺図 上記地図は当家より 50m 離れた PAIR SLOPE H.P. より抜粋】

※参照 当家は府道79号を挟んで北側駐輪駐車場側にある。

## 6. 「住宅遺産トラスト」等の参考になる話をきく特別検討会

と き：2014年2月14日（土） 18:00～20:00

場 所：富士ラビット（登録有形文化財）

参加人数：7名松隈章氏（竹中工務店設計企画部副部長）、鞍田崇氏（地球研特任准教授）  
森田一弥氏（森田一弥建築設計事務所）、  
古材文化の会会員；笠原啓史（建築工房攲）、熊田孝（熊田建築研究所）  
白石秀知（古材文化の会事務局長）、原田純子

松隈章氏始め有識者3名から、聴竹居などいろいろな事例を聞きながら、「見守るシステム」（仮称）の可能性をさぐる。

聴竹居倶楽部 <http://www.chochikukyo.com/index.html>

1996年から持ち主とはつながり、2008年から聴竹居倶楽部による毎週の見学会や定期的な見学会のほかの公開活動を開始する。

日常管理、運営のため地元中心のボランティアを組織する。入場料1000円、年間約3000人の来場者。

旧グッゲンハイム邸 塩屋 <http://www.nedogu.com/index.html>

塩屋に住む一家が購入。

管理を統括する一家の長男が地元・塩屋まちづくり推進会の事務局長になり、塩屋のまちづくり活動と連携しながら公開活用を進めてきた。今は、音楽のメッカになっている。

日土小学校 木造小学校 愛媛県八幡浜市立日土小学校

<http://wada-archi.com/hizuchi/>

どんなにすごい有識者でもよそ者である限り、地元住民と融和しなければうまくいかないことを思い知る。

住宅遺産トラスト <http://hhtrust.jp>

始まりは吉村順三設計の園田高弘邸。全国版日経新聞に掲載されたのがきっかけで、建物をそのままの形で遺し活用して頂ける新しい持ち主が見つかり売買成立。その仲介手数料などを活動資金のベースにして、一般社団法人住宅遺産トラストを設立する。

神戸市 大正期の住宅

内々の内覧会には各方面の専門家の他、所有者から地元のまちづくり協議会に声をかけてもらう。2日間で各方面の専門家が集まったので、所有者も改めて自分の家の価値を認識する。保存・活用に際して、所有者には、それぞれの分野の専門家に何を期待するか。各方面の専門家には、税金の問題・修復費などいろいろなケースを設定して、予算、ビジョン、メリットデメリットなどを整理してもらう。所有者の想いに寄り添いながら建物を次世代に遺すための最善の策を具体化する「たてものがかり」が必要。

後山山荘 鞆の浦元藤井家別荘（藤井厚二設計）

<http://blogs.yahoo.co.jp/shimakaze2002/37990691.html>

福山出身東京在住の人が終の住処にと故郷の福山市の古屋付き土地を購入。たまたま東京で開催していた聴竹居展を見学して、藤井厚二設計の鞆の浦元藤井家別荘である古家の価値を改めて見直す。解体して新築予定だったが地元建築家の説得に応じ、改修に変更する。外構工事も全国から学生ボランティアを募りプロの庭師指導の元、再現する（滝復元）。今は所有者の都合で別荘となり、聴竹居同様、地元の力で近く公開・活用予定。他、現存している藤井厚二設計の住宅の今後の動向に目が離せない。

バルセロナ <http://www.48hopenhousebarcelona.org/>

年に1回、48時間（2日間）町の優れた建物のオープンハウスをする。所有者も建物価値、財産として認識し、ステータスとなる。市民の知識と尊敬を刺激する。

「見守るシステム」（仮称）の課題

- 不動産業者とどこで差をつけるか？
- 本当は莫大な資金を元に、買い取って賃貸にしてまわるのがいい。個人財産であり得る限り、相続（税）問題等が必ずおこる。
- 価値ある建物を評価する仕組みをつくらなければいけない。減価償却20年が諸悪の根源。
- 自分たちの力でどこまでできるかが課題。  
「見守るシステム」（仮称）を一般社団法人住宅遺産トラストや信託できる不動産につなげたい。
- 情報発信しなければ、近くにあってもその存在が知らされないまま解体されることもある。
- トラストに持ち込まれる住宅の整理の仕方を検討する必要がある。（玉石混合になりかねない状況が懸念される。）

システム化のポイント

- それぞれ建物の地元や近隣住民を巻き込むことが重要だ。
- 見守るマネージャー（仮称）の役割が大きい。所有者に寄り添っていて、ネットワークを持っていて、その先に専門家がいればいい。



【写真13 会場である富士ラビット（登録有形文化財）】

## 7. 歴史的建造物所有者向け登録説明会資料

# 残したい建物を見守るシステム



古材文化の会

認定NPO法人 古材文化の会

## 私たちが目指すもの

### 失われゆく町家・民家

- かけがえのない伝統的な町家・民家が次々失われていく。
- 社会環境の変化により、残したくても残せない現状。



### 町家・民家を支える新たなしくみが必要

- 昔は「出入りの大工さん」がいたり、地域によっては「結（ゆい）」と呼ばれる相互扶助で建物が維持されてきた。また、家は代々引き継ぐもの・・・とされ、親から子へ受け継がれてきた。それらが機能しなくなった今、それに代わる新しいしくみが必要。

## 私たちが目指すもの

### 建物を「見守る」しくみ

・人は年をとると定期的な健康診断や適切なケアが必要なように、建物にも同様の「見守り」が必要。

総合的に建物を見守り、専門家への橋渡しをする役目。



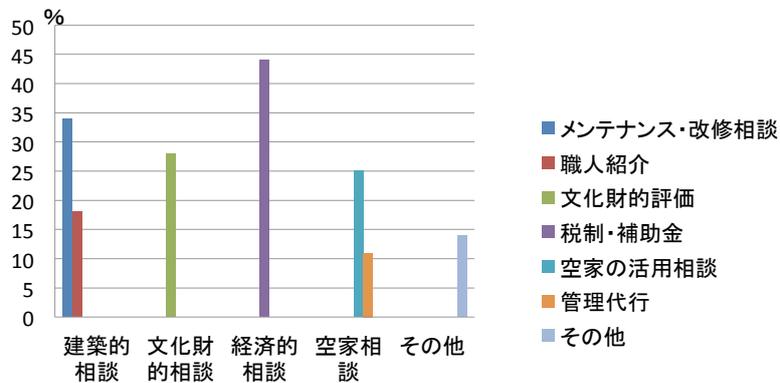
文化財マネージャー  
による「見守り」

- ・「かかりつけのお医者さん」
- ・介護の「ケアマネージャーさん」

### 私たちと一緒に新たなしくみを作りませんか

・どういった支援が必要なのか？どういったことができるのか？ 未来につながるしくみを作りましょう。

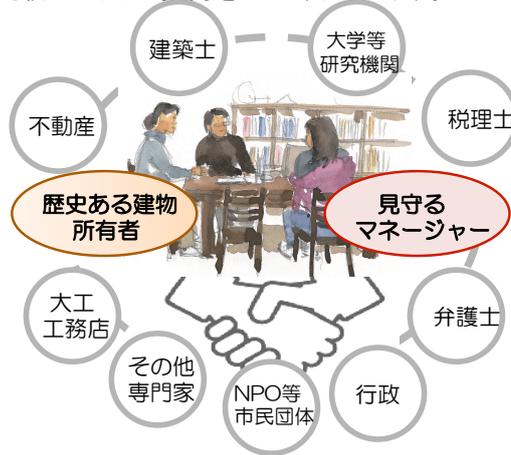
## 求められている支援



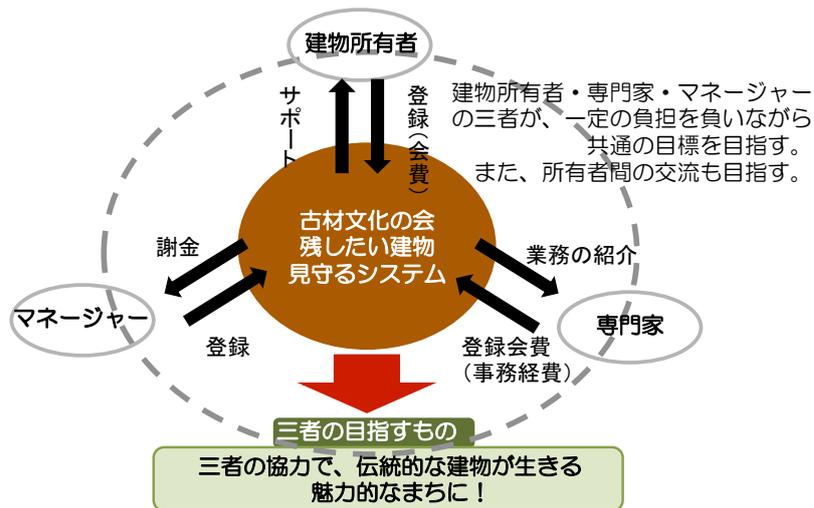
平成25年所有者ヒアリング調査  
サンプル数 120件

## システムのイメージ

伝統的な建物の保全のために、建物所有者を専任のマネージャーがサポートするしくみ。所有者の抱える悩みに応じて専門家をコーディネートします。



## 三者の登録イメージ



# 無償サポート・有償サービスの概要

専門家による有償サービス	古村文化の会及びKOMIによる企画サポート	会費でまかなう無償サポート
<ul style="list-style-type: none"> <li>・修理工事</li> <li>・改修設計</li> <li>・税務相談</li> <li>・長期修繕計画</li> <li>・不動産仲介など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公開イベント等の企画支援</li> <li>・空家の入居者マッチング支援</li> <li>・チャレンジショップ等公募企画支援</li> <li>・ボランティアイベント企画</li> <li>・ワークショップ企画など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期訪問</li> <li>・定期診断</li> <li>・専門家紹介・コーディネート</li> <li>・マネージャー及び専門家による一般相談対応など</li> </ul>

**有償** ← **無償**

「有償サービス」は、専門家による専門業務  
 マネージャーは所有者の悩みに応じ必要な専門家をコーディネートする。  
 「企画サポート」は、マネージャーによるイベント等の企画・運営の支援  
 所有者の意向やマネージャーからの提案により実施。  
 費用は所有者に実費負担をお願いするなど、その都度収支計画を立てる。  
 「無償サポート」は、原則 年会費でまかなう基本サポート  
 年1回の定期訪問・定期診断。専門家のコーディネート等は随時対応。

# 定期診断・定期訪問

建物定期診断（一般診断）

検査したい建物情報登録システム  
 建物名称 主屋 | 市野野野 | 登録番号 京都府伏見区001 | 調査日 2025年12月18日

1. 敷地

種別・留意事項	仕様	不具合内容	不具合箇所記号
A. 地盤	<input type="checkbox"/> 盛り土 <input type="checkbox"/> 切土	■ 支障なし	
B. 隣壁・石積み	<input type="checkbox"/> 石積み	■ 支障なし	
C. 門・扉	<input type="checkbox"/> 板扉 <input type="checkbox"/> 土扉	■ 支障なし	
D. ポーチ・大足り	<input type="checkbox"/> 石張り <input type="checkbox"/> モルタル	■ 支障なし	
E. 敷地内排水	<input type="checkbox"/> 排水溝	■ 支障なし	

2. 外装

種別・留意事項	仕様	不具合内容	不具合箇所記号
F. 屋根	<input type="checkbox"/> 瓦葺き <input type="checkbox"/> カヤ葺き	■ 支障なし	
G. 雨樋	<input type="checkbox"/> 銅葺き <input type="checkbox"/> 瓦葺き	■ 支障なし	
H. 外壁	<input type="checkbox"/> 漆喰 <input type="checkbox"/> 珪藻土	■ 支障なし	
I. 外部木部	<input type="checkbox"/> 杉材 <input type="checkbox"/> 桧材	■ 支障なし	
J. 外部金属	<input type="checkbox"/> 鉄板 <input type="checkbox"/> アルミサッシ	■ 支障なし	
K. 軒裏	<input type="checkbox"/> 野地板張り <input type="checkbox"/> 漆喰	■ 支障なし	

3. 構造躯体

種別・留意事項	仕様	不具合内容	不具合箇所記号
L. 基礎・床下	<input type="checkbox"/> 瓦石・延石 <input type="checkbox"/> ココンクリ	■ 支障なし	
M. 土台・柱脚	<input type="checkbox"/> 石積み <input type="checkbox"/> 土台	■ 支障なし	
N. 1階床組	<input type="checkbox"/> 足留の有 <input type="checkbox"/> 足留の無	■ 支障なし	
O. 柱・梁	<input type="checkbox"/> 主要な柱 (135mm) <input type="checkbox"/> 大黒柱 (230mm)	■ 支障なし	
P. 小梁組み	<input type="checkbox"/> 地盤 <input type="checkbox"/> ロサス	■ 支障なし	

4. 内装

種別・留意事項	仕様	不具合内容	不具合箇所記号
Q. 床	<input type="checkbox"/> タタミ <input type="checkbox"/> 板張り	■ 支障なし	
R. 壁	<input type="checkbox"/> 土壁 (灰泥) <input type="checkbox"/> 板張	■ 支障なし	
S. 天井	<input type="checkbox"/> 半平テ <input type="checkbox"/> ササラテ	■ 支障なし	

5. 所見

全体に重大な損傷、腐朽、劣化は認められないことから  
 これまでのメンテナンス、修繕工事が良かったと思われる。  
 不具合内容において、早急の対応が必要と思われる点をあげる。  
 G1: 雨の一部分において基礎の流下が見られ、傾斜・腐朽・劣化も懸念。  
 更に悪化する恐れがあり、早急に適切な対応が必要と考える。  
 F1: 瓦のズレが全体的に見られ、雨漏りにつながる恐れがあるため、早急に直したい。  
 G1: 道路側の壁が劣化し、一部が外れている。他への影響も懸念されるため、対応したい。  
 その他については、可能な時期に対応いただけるとうまい。

# 定期診断・定期訪問

7. 不具合箇所の写真



建物調査



相談対応

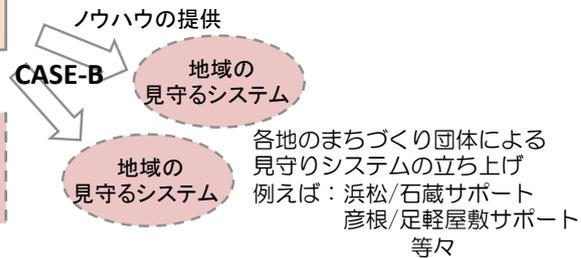


古文書調査

# システムの将来像

試行期間	初年度～2年目 年会費無料 登録件数5～10件
立上げ期	2～3年目 会費有料化 登録件数10～20件
充実期	3～5年目 登録PRの強化 登録件数20～50件
発展期	<b>CASE-A</b> 5年目以降 規模拡大 登録件数100以上 専任事務局体制

- 段階的に検証を繰り返しながら充実させていく
- 発展期は、CASE-A 規模拡大を図るケースと CASE-B 各地に「見守るシステム」のノウハウが広まり、小規模な地域独自のシステムが全国に広がるイメージが考えられる。また、A・B両方進む可能性もある。



## 登録費用(案)

	登録料	年会費	定期訪問	定期診断	随時相談	専門家紹介	会報
<b>A会員</b>	0円	10,000円	×	×	○	○	○
<b>B会員</b>	15,000円 (30,000円)	15,000円	○	×	○	○	○
<b>C会員</b>	15,000円 (30,000円)	30,000円 (45,000円)	○	○	○	○	○

- ・古材文化の会員は年会費10,000円割引
- ・大型物件（200㎡以上）は（ ）の金額
- ・超大型物件は別途料金
- ・会報は古材文化の会の会報

## 8. 残したい建物調査シート

### 1) 建物データシート

#### 建物データ

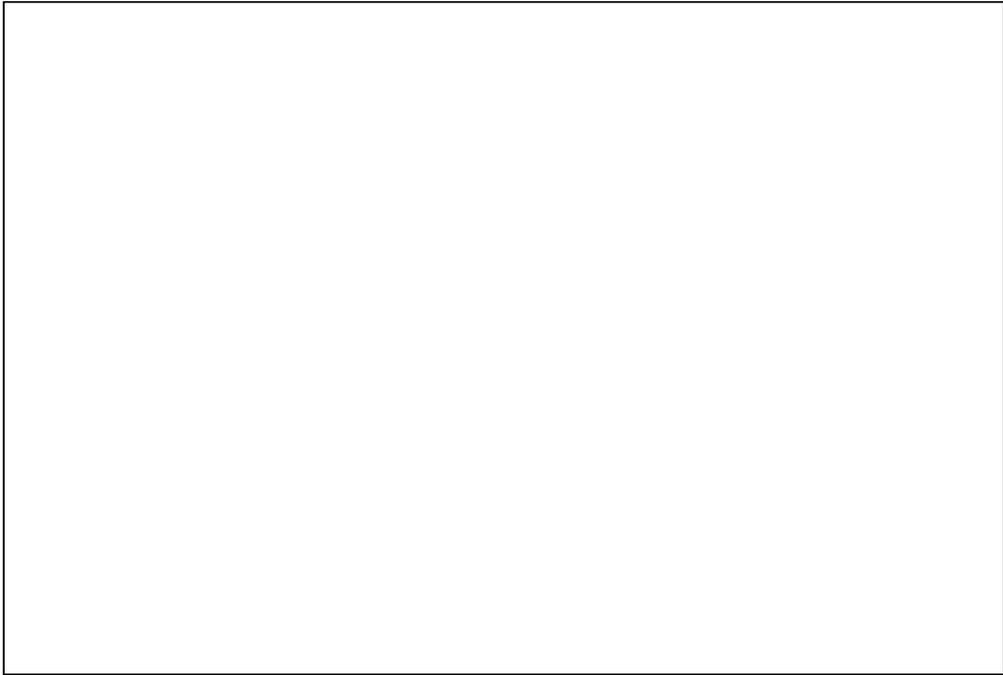
残したい建物見守るシステム

建物名称		市町村名	登録番号	
			001	
調査員		調査日 H26年 月 日		
基本データ	1. 所在地			
	2. 所有者	住所		
		氏名	TEL	
	3. 使用者 (管理者)	住所		
		氏名	TEL	
	4. 分類	<input type="checkbox"/> 町家・商家型 <input type="checkbox"/> 農家型 <input type="checkbox"/> 洋風建築 <input type="checkbox"/> 近代和風 <input type="checkbox"/> その他( )		
5. 建物用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 空家( 年頃から) <input type="checkbox"/> 事業所			
	<input type="checkbox"/> その他( )			
6. 文化財指定等	<input type="checkbox"/> 国・市)登録文化財 <input type="checkbox"/> 景観重要建造物 <input type="checkbox"/> 指定に値する建物			
	<input type="checkbox"/> その他( )			
地域データ	1. 道路・下水	前面道路( 5 m) 下水道 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	2. 周辺環境 街並み			
	3. 地域指定	<input type="checkbox"/> 伝建地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> その他( )		
	4. その他			
聞き取りデータ	1. 歴史的背景			
	2. 増改築・改修経過			
	3. 所有者の希望			
	4. その他			
特記事項				
経過	調査・相談履歴	年月日		
		健診		
		相談		
	耐震診断	<input type="checkbox"/> 診断済み <input type="checkbox"/> 未診断 年 月 日 <input type="checkbox"/> 一般診断 <input type="checkbox"/> 精密診断		

付近見取図



配置図



### 建物別データ

A棟 ( 主屋 )	1. 構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 石造 <input type="checkbox"/> レンガ造 <input type="checkbox"/> コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他 ( )							
	2. 階数	<input type="checkbox"/> 平屋建て <input type="checkbox"/> 中二階建て <input type="checkbox"/> 本二階建て <input type="checkbox"/> 三階建て							
	3. 屋根	<input type="checkbox"/> 瓦葺き <input type="checkbox"/> カヤ葺き <input type="checkbox"/> カヤ葺き板金 <input type="checkbox"/> 銅板葺き <input type="checkbox"/> その他 ( )							
	4. 外壁	<input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> 漆喰塗 <input type="checkbox"/> 金属板 <input type="checkbox"/> その他 ( )							
	5. 床面積	1階	m <sup>2</sup>	2階	m <sup>2</sup>	3階	m <sup>2</sup>	延べ	m <sup>2</sup>
	6. 建築年代	<input type="checkbox"/> 江戸期 ( 年) <input type="checkbox"/> 明治期 ( 年) <input type="checkbox"/> 大正・昭和戦前 ( 年) <input type="checkbox"/> 昭和戦後 ( 年) <input type="checkbox"/> 不明							

外観写真

内観写真

## 2) 相談シート

### 相談シート

残したい建物見守るシステム

建物名称		市町村名	登録番号 001
調査員			調査日 H26年 月 日
A 維持管理について			
B 継承について			
C 活用について			
D その他の相談			

### 3) 建物定期診断（一般診断）シート

## 建物定期診断（一般診断）

残したい建物見守るシステム

建物名称	市町村名	登録番号
		001
調査員	調査日	H25年 月 日

### 1. 敷地

場 所・留意事項	仕 様	不具合内容	不具合箇所記号
A. 地盤 沈下・亀裂等はないか	<input type="checkbox"/> 盛土 <input type="checkbox"/> 切土 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
B. 擁壁・石積み 沈下・亀裂等はないか	<input type="checkbox"/> 石積み 無し	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
C. 門・塀 傾き・亀裂・損傷はないか	<input type="checkbox"/> 板塀 <input type="checkbox"/> 土塀 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
D. ポーチ・犬走り 沈下・亀裂等はないか	<input type="checkbox"/> 石張り <input type="checkbox"/> モルタル <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
E. 敷地内排水 水たまり・雨樋処理は適切か		<input type="checkbox"/> 支障 なし	

### 2. 外装

F. 屋根 損傷・垂れ下りはないか	<input type="checkbox"/> 瓦葺き <input type="checkbox"/> カヤ葺き <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
G. 雨樋 損傷・垂れ下りはないか	<input type="checkbox"/> 銅板 <input type="checkbox"/> 塩ビ <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
H. 外壁 亀裂・劣化・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 漆喰 <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> その他（珪外塗装）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
I. 外部木部 塗装の劣化・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 弁柄 <input type="checkbox"/> 無塗装 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
J. 外部建具 劣化・ガタつきはないか	<input type="checkbox"/> 木製 <input type="checkbox"/> アルミサッシ <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	
K. 軒裏 劣化・腐朽・漏水跡はないか	<input type="checkbox"/> 野地板表し <input type="checkbox"/> 漆喰 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 支障 なし	

### 3.構造躯体

場所・留意事項	仕様	不具合内容	不具合箇所記号
L. 基礎・床下 沈下・乾燥状態はどうか	<input type="checkbox"/> 玉石・延石 <input type="checkbox"/> コンクリー <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
M. 土台・柱脚 沈下・蟻害・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 石場建て <input type="checkbox"/> 土台有 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
N. 1階床組 蟻害・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 足固め有 <input type="checkbox"/> 足固め無 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
O. 柱・梁 沈下・蟻害・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 主要な柱 ( mm) <input type="checkbox"/> 大黒柱 ( mm)	<input type="checkbox"/> 支障なし	
P. 小屋組み 沈下・蟻害・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 地棟 <input type="checkbox"/> サス <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	

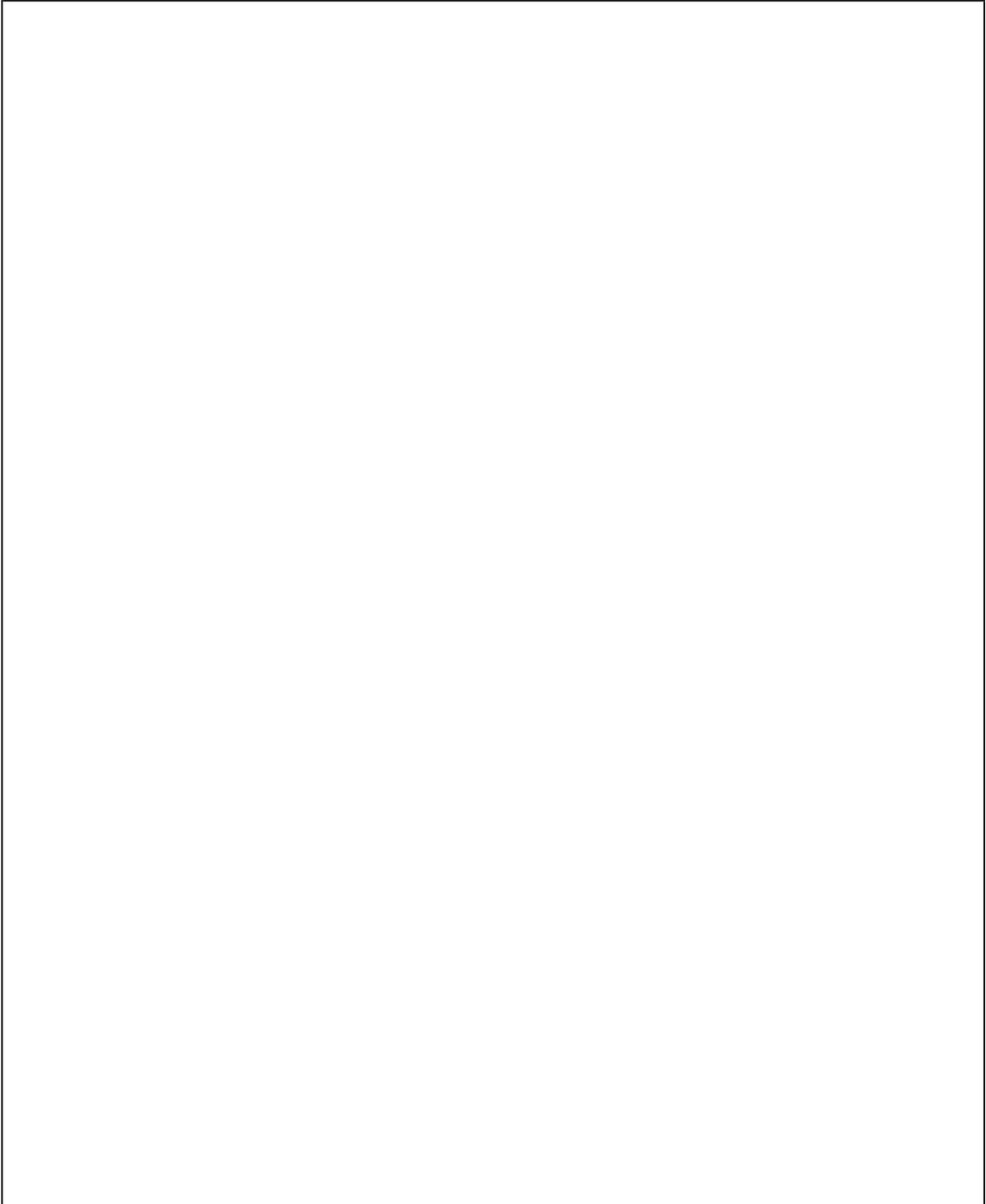
### 4.内装

Q. 床 フカフカ・傾斜・損傷はないか	<input type="checkbox"/> タタミ <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
R. 壁 沈下・蟻害・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 土壁（聚楽） <input type="checkbox"/> 板張り <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
S. 天井 雨漏跡・損傷はないか	<input type="checkbox"/> 竿ブチ <input type="checkbox"/> ササラ天井 <input type="checkbox"/> その他 ( 大和 )	<input type="checkbox"/> 支障なし	

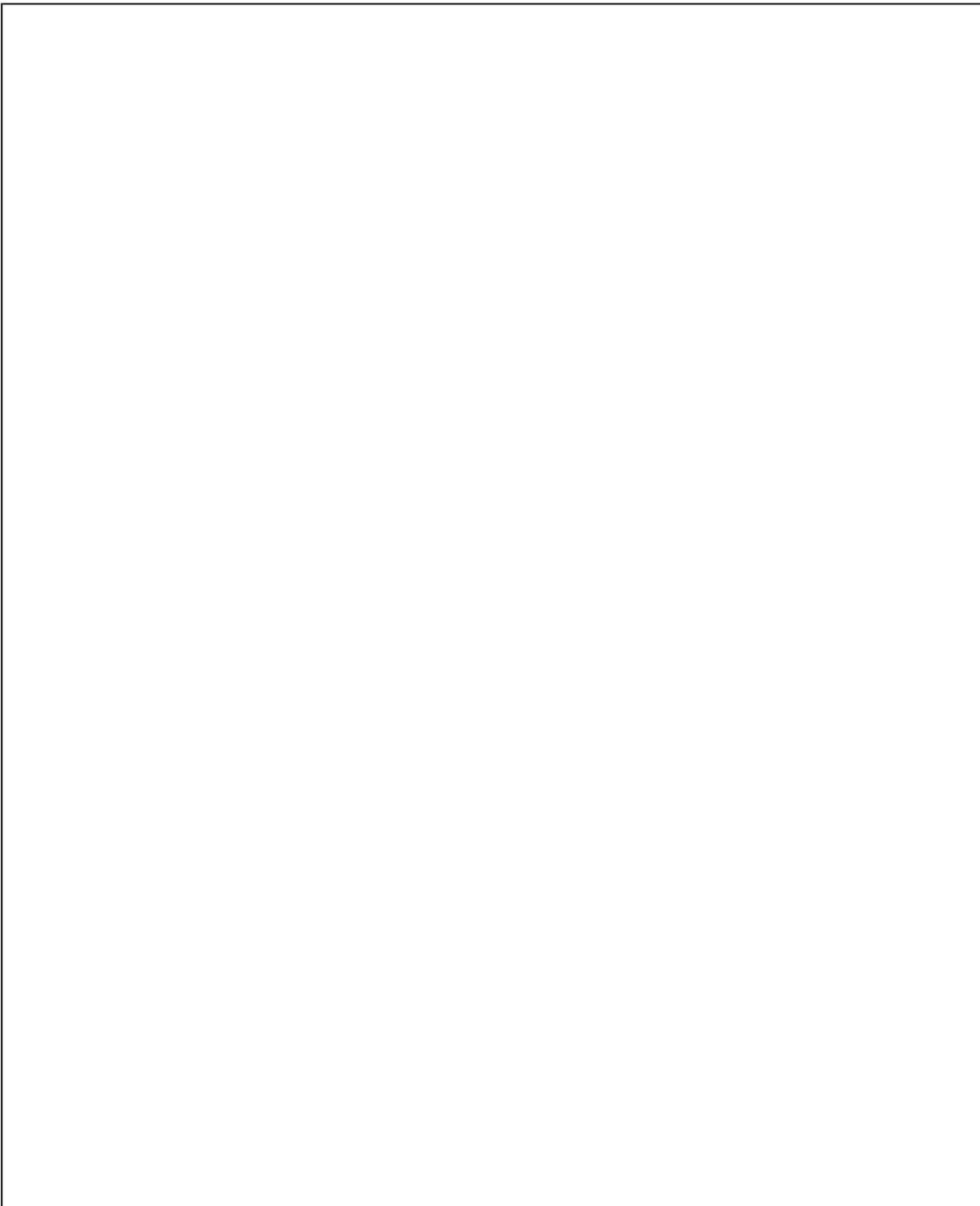
### 5. 所見

6. 平面図

\*不具合箇所の記号を記入



7. 不具合箇所の写真



#### 4) 建物定期診断（詳細診断）シート

### 建物定期診断（詳細診断）

残したい建物見守るシステム

建物名称	市町村名	登録番号
		001
調査員	調査日H25年 月 日	

#### 1. 屋根

場 所・留意事項	仕 様	不具合内容	不具合箇所記号
A. 瓦葺き 破損・ずれ等はないか	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
B. 金属板葺き 破損・腐食等はないか	<input type="checkbox"/> 銅板 <input type="checkbox"/> 鋼板 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
C. 茅葺 破損・腐食等はないか	<input type="checkbox"/> ススキ <input type="checkbox"/> ヨシ <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
D. 樋 破損・詰まりはないか	<input type="checkbox"/> 銅板 <input type="checkbox"/> 塩ビ <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
E. その他			

#### 2. 床下

F. 床下の乾燥・換気口 乾燥状態・換気口の確保	<input type="checkbox"/> 土 <input type="checkbox"/> コンクリート <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
G. 基礎 沈下・破損はないか	<input type="checkbox"/> 玉石 <input type="checkbox"/> 延石 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
H. 土台・柱脚 蟻害・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> 石場建て <input type="checkbox"/> 土台有 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
I. 足固め 蟻害・腐朽はないか、 足固めは強固か	<input type="checkbox"/> 足固め有 <input type="checkbox"/> 足固め無 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
J. 大引き・根太 蟻害・腐朽・破損はないか	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
K. その他			

#### 3. 小屋裏

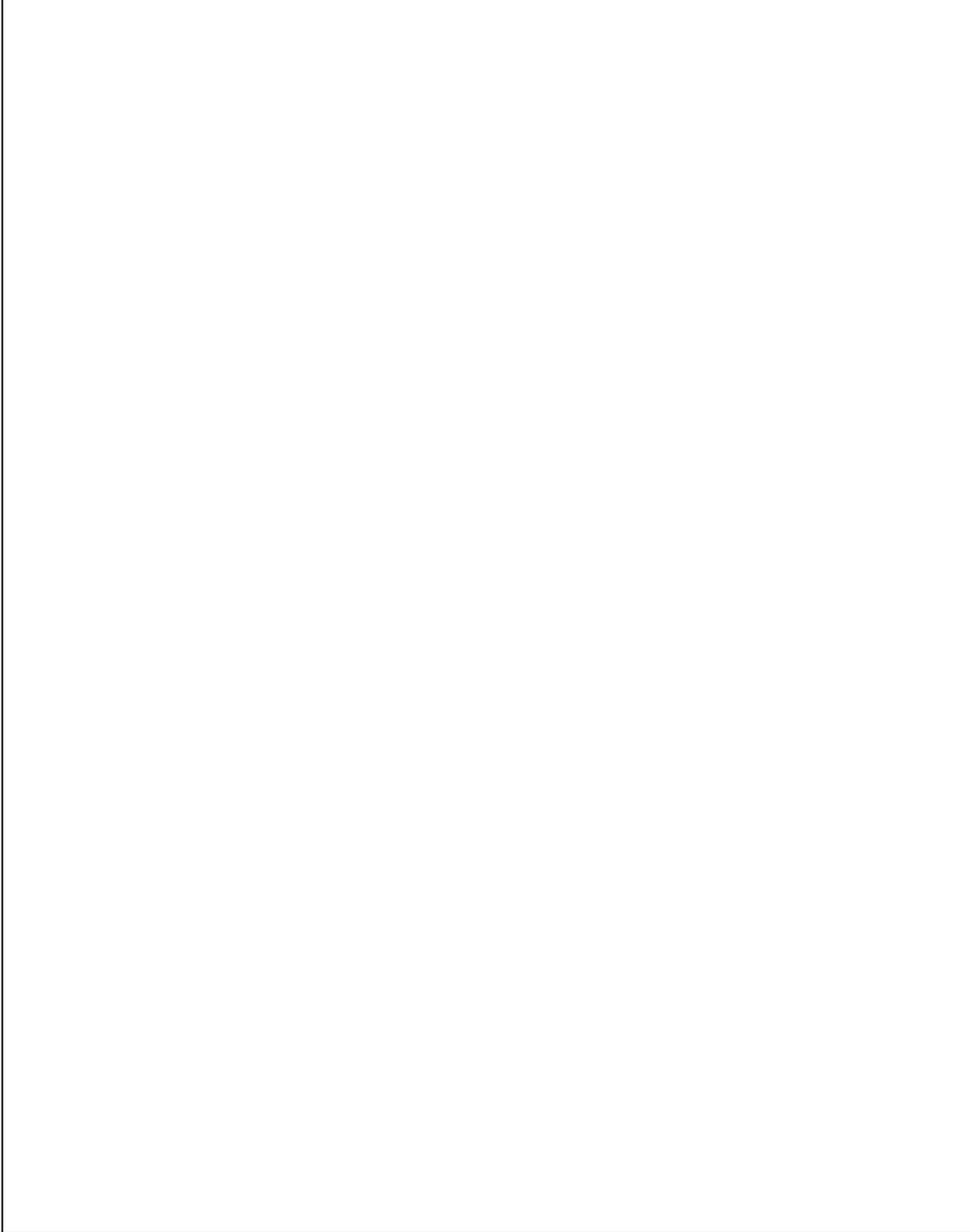
L. 漏水の状況 雨漏り跡はないか	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
M. 小屋組み 損傷・腐朽はないか	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 支障なし	
N. その他			

5. 所見

6. 平面図

\*不具合箇所の記号を記入

## 7. 不具合箇所の写真



# 京町家等保全のための専門家と所有者の双方登録データベース整備の実践と課題検証

## <調査概要>

■調査実施地域：京都府京都市等

■調査実施者：特定非営利活動法人 古材文化の会

- ・京都市を中心に歴史的な町家や民家を守る活動を行ってきた団体「古材文化の会」が、所有者120名に対して行った歴史的建造物の町家や民家の保全や維持管理にかかる課題などのヒアリングをもとに、所有者の抱える課題、求められている支援をしくみ（登録システム）を検討した。
- ・登録システムの実証のため、登録希望された5件の建物に対し、登録情報の調査、定期診断、相談対応を試行し、所有者と専門家の双方から意見を求め、本格的な事業実施に必要な知見として整理するとともに、ホームページを通じてアンケート調査を実施し、寄付金の賛同者（105名）にその寄付金額を確認し、そこからこの取組の継続実施にかかる年間運営収支を試算した。

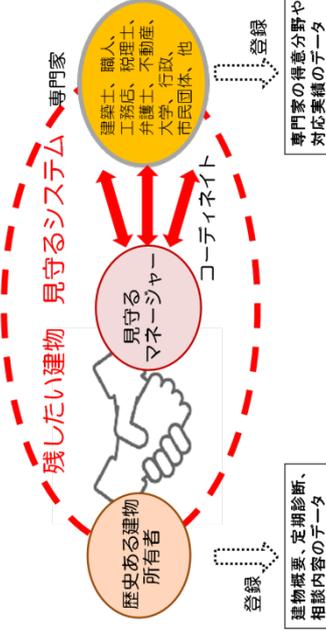
## <調査内容>

### ～アンケート調査～

歴史的建物所有者252名へヒアリング調査を行い、回答を寄せた120名の所有者のうち83名がシステムへの登録を希望。寄せられた意見を参考に登録システムを改善

### しくみの検討

### 登録システムのイメージ



## 登録システムの小規模な試行

5軒の建物データ及び相談シートを整備  
2軒には専門家を紹介

### <システムの実施効果>

所有者と専門家からは建物を守るための良いシステムと評価を受けた。但し、専門家からは建物配置図の整備などデータベースの改善点が指摘された。



## <寄付収支の意向調査を行い継続実施にかかる年間運営収支を試算>

<収入>	1,495,000
登録料	360,000
年会費	640,000
寄付	495,000

<支出>	1,444,000	
初期投資	備品・広報経費等	250,000
運営経費	事務所・事務経費 人件費	330,000
事業費	初期登録 定期訪問・定期診断	864,000

## 今後の課題と展望

収支が成り立つ可能性がある

- ・登録希望者を全て一度に登録できないため、段階的に検証を繰り返しながら充実させていく必要がある。(初期投資分の費用をどう賄うかが課題)
- ・収支が成り立てば各地にノウハウが広まり、全国的に展開できる可能性がある。