

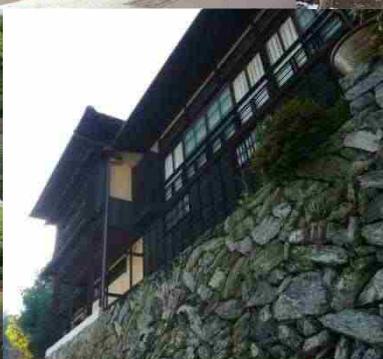
歴史的風致維持向上推進等調査 成果まとめ (調査事例集)

平成 27 年3月

国土交通省都市局公園緑地・景観課



歴史的風致維持向上推進等調査



<目次>

はじめに	1
第1章 歴史的風致維持向上推進等調査評価委員会委員からのアドバイス ～地域の歴史的風致維持向上等の取組推進に向けて～	
(1) 池邊このみ委員（千葉大学大学院教授）	5
(2) 卯月盛夫委員（早稲田大学社会科学総合学術院教授）	6
(3) 窪田亜矢委員（東京大学大学院特任教授）	7
(4) 小浦久子委員（大阪大学大学院准教授）	8
(5) 後藤治委員（工学院大学教授）	9
第2章 歴史的風致維持向上推進等調査キーワード別体系表	
(1) キーワード概要	13
(2) キーワード別体系表	14
第3章 歴史的風致維持向上推進等調査について	
(1) 調査の目的	21
(2) 調査の概要	21
(3) 共通課題分類	22
(4) 調査実施フロー図	23
(5) 調査一覧及び調査実施地域	23
第4章 歴史的風致維持向上推進等調査事例	
(1) 共通課題①「民間資金の導入による町家等の歴史的建造物の修理・活用等の促進」	
【平成24年度調査】	30
【平成25年度調査】	48
【平成26年度調査】	58
(2) 共通課題②「広域的な歴史まちづくりの専門家組織の育成」	
【平成24年度調査】	68
【平成25年度調査】	76
【平成26年度調査】	82
(3) 共通課題③「伝統工法と現代工法の組合せによる歴史的建造物保全システムの構築」	
【平成24年度調査】	88
【平成25年度調査】	92
【平成26年度調査】	102
第5章 歴史的風致維持向上推進等調査実施団体アンケート調査	
(1) アンケート調査概要	113
(2) アンケート調査結果	113

はじめに

平成16年に景観法が制定されてから10年が経ち、平成20年に地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）が制定されて6年が経過しています。両法は良好な景観形成や歴史的風致の維持向上に対する社会的ニーズの高まりを受けて、この課題に対する地域の活動を後押しするために成立したのですが、法の制定によってただちに地域の環境が良化するものではないため、法を活用して地域がどのように活動していくのかが問われています。

一方で、地域が良好な景観形成や歴史的風致の維持向上に向けた活動を行う上では、所有者の高齢化、専門家の不足、修理費用の問題等から、マンションや駐車場、空地、空家が変わるといったまち並みの保全・活用における様々な問題が支障となっています。

この歴史的風致維持向上推進等調査は、こういった全国共通の課題を取り除くために、「資金面（カネ）」「人材面（ヒト）」「技術面（モノ）」の3課題を基本としたテーマに対する先進的な取り組みを実証調査するもので、景観・歴史的資源の維持保全活動のさらなるステップアップを目指して、国が直接的に地域と協同で取組を進めるという他に類を見ない事業となりました。

調査の実施にあたっては、5人の評価委員の先生に直接現地へ赴いていただきご指導を行ってらっており、次ページ以降に調査実施地域の現状を踏まえた上で、これから景観形成・歴史的風致維持向上の取組を行う地域に向けてのアドバイスをいただいています。

また、成果のまとめにおいては各地域で類似の取組をされる際の参考となるよう、調査ごとの概要や得られた成果、課題、留意点等を整理するとともに、参考となる事例をキーワードで検索できるよう体系表としてもまとめているのでご活用ください。

なお、各調査の詳細については調査ごとに報告書にまとめて国土交通省のホームページ（http://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_mn_000003.html）において公開を行っているため、こちらもぜひご参照ください。

第1章 歴史的風致維持向上推進等調査評価委員会委員からの アドバイス

～地域の歴史的風致維持向上等の取組推進に向けて～

※ 歴史的風致維持向上推進等調査評価委員会とは

歴史的風致維持向上推進等調査に関する提案の選定及び調査実施等にあたっての
意見聴取のために、様々な専門分野の学識者をもって設置した委員会。

(1) 推進調査は、地域の歴史的風致のことを語る契機に

千葉大学大学院 教授 池邊このみ

3年間の歴史的風致維持向上推進調査は、多様なレベルと内容があった。単に、歴史的風致維持向上計画の枠だけにとられずに、多様な内容が各地から寄せられたこと自体が大きな成果であるし、それらに国の担当者がじかにふれるという意味で、大きな意義のある調査であった。

歴史的風致維持向上計画は、ある意味で地方自治体の意気込みと優秀なコンサルタントの力があれば、立派なものができる。もちろん、ハードの事業も進むことも間違いない。しかし、どれだけ住民がそれを消化し、自分達のものにできるかが推進の力の源になる。また、新しいものを創るあるいは、再生する事業はある意味それなりのスキームにのれば、容易に達成できるが、空き家の問題や空き地の問題、庭や生垣などの管理の問題など、地域が自律的な組織なくては、推進していくことが難しい。そういう意味で、従来の歴史的風致維持向上計画であまり触れなかったこと、あるいは顕在化してこなかった部分に少しでも手がはいったことは大きな成果である。

しかし、一方で人口減少、地方自治体の税収減などのなかで、維持管理にお金と手間と時間のかかる歴史的まちづくりを推進していくことは容易ではない。そういう意味では、この事業が、地域の内外でどういう効果をうみだせるのか。地域の活性化、若年層のまちづくりの参加、少子化対応、高齢者に見守りなど多様な切り口において、地方自治体の中でも議論され、多様なアプローチを模索することが期待される。

以下にそれらのポイントを列挙してみた。

1. 歴史風致維持向上計画に対して、できるだけ多くの課を巻き込む。(体制)

従来のこの部門では、都市計画、建築、公園緑地、道路、観光、生涯学習(教育委員会)などが主要な顔ぶれであった。しかし、これらの計画の本来の地域再生や持続的なまちづくりまでに発展させていくためには、企画セクションからはじまり、関連するセクションがなんらかの形で支えていく体制が必要とされる

2. 若い人へのわかりやすいストーリーと、

誇りを持てるまちづくりへのメッセージ(ビジョン)

歴史的風致維持向上計画を策定する多くの地方自治体が、まちの歴史やアイデンティティに一定レベル以上の自信をもっている。しかし、それがまちの一般市民やましてや若年層のレベルとは大きくことなっている。多くの一般市民は、観光資源という意味でのまちの資源は知っているかもしれないが、それ以上にはなっていない。また、若年層は学校教育で習ってはいてもそれが、まちの魅力や自分達が住み続けるまたは、再び戻り住むまちの牽引力とまでにはなっていない。地域の持つ資源が、いかに素晴らしいもので、それを活かしていくことが街の発展につながることはわかるはずもない。そういう意味で、若い人にとってのこの計画のアピールはとても重要である。

(2) 子どもと若者のチカラを信じよう！

早稲田大学社会科学総合学術院 教授 卯月盛夫

今回、3年間で合計38の活動に対して、国土交通省が直接資金的な支援を行い、歴史的環境を活かしたまちづくりを進める市民団体やNPO団体はその推進のために調査活動を行ったことは、大変意義のあることである。特に、都市計画コンサルタント等に調査委託をする手法ではなく、地域に住む市民や専門家自らが直接現場に出て、市民が市民に直接ヒアリングを行ったり、実験的にある実践活動を行い、その効果を確認する、いわゆる「アクションリサーチの方法論」を採用した点は大変評価できる。

このような進め方は、単なる調査を越えて、地域の多くの関係団体や市民を巻き込み、その後の推進や人材ネットワーク形成におおいに役に立つ手法と言える。具体的には、平成26年度に神奈川県小田原市で地元の工業高校生の体験学習のために、職人さんの協力を得て地域の歴史的建物の修復作業を行った際、建物の所有者は「高校生の学習に役に立ち、今後もそのような活動が続くならば、もう少しこの建物を残そうかと思った」という感想を話していた。この試みは、歴史的環境を活かしたまちづくりを今後もなおいっそう推進していくためには、極めて重要な示唆を与えてくれる。

さてもうひとつ忘れられない事例は、平成24年度の兵庫県たつの市の高校生の活動である。この活動は、地元の建築士会が高校の先生と協力をして、数ヶ月にわたる本格的な、歴史的建物の修復作業の学習体験カリキュラムを作成し、実践したものである。これには、地元の商店会や市民が大きな期待を寄せ、「次は、高校生にこの建物の修復をしてもらおう！」と声があがる状況であった。学習の様子はすべて映像に記録し、最終的にはDVDの教材にする計画も素晴らしかった。翌年からは、兵庫県が支援していると聞いている。アクションリサーチという運動論的展開手法においては、国や県は後方支援に徹して、やはり市町村と地域団体、市民が連携協力する態勢づくりが肝要である。

このふたつの事例からもわかるように、地元の高校生の活動は大人を巻き込み、大人の考えを変え、最終的には社会全体を変革するチカラを持っている。今回の調査では、私は小中学生の活動を見る機会はなかったが、国土交通省の都市景観大賞の大賞を受賞している、新潟県上越市の大町小学校の活動（雁木を守る総合学習）や新潟県佐渡市の小木中学校の活動（観光ボランティアガイド活動）を見ると、やはり歴史的環境の価値を将来に繋げていくためには、次世代を担う子ども達に対するアクションが重要なことを理解できる。

歴史的環境を保全することは重要であると多くの人々が認める時代にはなった。しかし、残念ながら必ずしもメインストリームにはなっていない。歴史的な建物は、寒い、暗い、段差があるということで、古いライフスタイルや社会的慣習を引きずっていて、市民には支持されないことも多い。今後は、歴史的建物や環境を活かしたどのような町に住みたいかを、子どもと若者を巻き込みながら、いっしょに考えていくことを期待したい。

(3) 調査を推進力にした新たな歴史的風致の展開

東京大学大学院 特任教授 窪田亜矢

調査は、当該地域の状況を明らかにする。明らかにするということは、理解できる形にするということだ。当該地域は、一人のものではないので、だれかが理解しているというだけではなくて、関係者が共有の理解に至っているという状況が必要である。それはすべてのまちづくりの出発点だといえる。敢えて強調しておけば、実態や調査結果に対する理解は同一のものを共有したとしても、そのうえでなお、まちづくりに対する多様な動き方は様々であってよい。

こうした共通の理解をもたらすための調査は、固有性と普遍性の両方を包含するものでなければならない。固有性がないと、他の地域の調査によって既に明らかになっていることを今更明らかにしても意味がないのではないかということになる。そもそも当該地域の関係者がリアリティをもって調査結果を受け入れるためには、極めて固有の状況に対応するものでなければならない。また、普遍性に至るまでの知見がないと共通の理解にまでは至らないこともありえよう。

そのような状況をもたらす得る調査とは、すなわち固有性と普遍性の両方を包含する調査とは、実は研究である。

現場の皆さんは、もっと研究者を使ったら良いと思う。

研究の大きな流れは、調査をして分析をして考察をする。調査する対象として何を選ぶかという点、もっと言えば、リサーチ・クエスチョンとして何を掲げるかという点は、主体によって様々である。研究者は自分で研究の主題を選ぶことが多いと思われるが、そのときにどのような主題に意義があるのか、考える。しかし残念ながら必ずしも未来のどこかの地点にまで届くような意義の深さがあるとは必ずしもいえない。研究者は、まずは現場に学ぶしかない。遠くまで届くかどうかは別にしても、必ず必要とされているリサーチ・クエスチョンがある。そこで学ぶしかない。研究者は現場に学ばせてもらえばよい。

繰り返しになるが、現場は研究者を使えば良いし、研究者は現場から学べば良い。相互に協働できれば、新たな歴史的風致の展開に可能性が見出されると考えている。なぜ新たな展開があるのか、それは歴史的風致といわれるものが大きな危機に瀕しているからだ。そのために新たな知見を構築することが必要とされているからだ。

本事業が、そのような展開の契機となることを願う。

(4) 地域の営みを伝え未来の歴史をつむぐために

大阪大学大学院 准教授 小浦久子

どのような地域にも、その場所で積み重ねられてきた人々の営みの歴史がある。それが建築物や町並みなど見える歴史として残っているところが「歴史的」景観と認識されてきた。しかし、集落でも都市でも持続的であるためには、技術の進化や新たな文化の創出とともに営みの更新が求められ、その変化が景観に現れる。歴史的風致の保全とは、地域における営みや建築物等の更新や変化を歴史的風致の文脈でマネジメントし、その進化を未来につなぐことであろう。そのための技術・人・資金における課題の把握と解決のための取り組みの試みを支援してきたのが、この調査といえる。

制度があるから歴史まちづくりができるわけではない。人口減少と高齢化が進む多くの地域では、20世紀が求めた開発の豊かさに代わり、地域の歴史的資源や人の営みが生み出す豊かさを見出すところからまちづくりが始まる。たいていはそこで問題にぶつかる。資源がなくなりそう、活かし方がわからない、人がいない、資金がない……。そうした課題を解決する方法を考える、解決の工夫を試行してみるといった取り組みは、これまでの目的達成型の事業制度では対応できない。そこを支援し、その成果を多くの地域で共有できるよう情報発信してきたところに、この調査制度の重要性がある。

3年間を通じて、改めて地域ごとの歴史や風土の多様性を確認し、そこでの生活の持続のための取り組みは、地域で考え選択する問題であることを認識した。応募団体の多くがNPOや協議会など地域の人々が主体となっているところも心強い。次世代を担う子供や学生への働きかけ、地域の職人の育成、外からの目や力の活用によって、人づくりや担い手のネットワークづくりが目指され、それが地域の基礎体力となっていく。

空き家・空き地が増えてきている現状はどこの地域でも共通するが、これらを厄介者として除去しようとする取り組みがある一方で、歴史的風致の維持においては、地域の資源と考える。ただし、どのように活かしていくのかは難しい。それでも、やってみることで展開することがある。長浜では、空き家の展示会をすることで若い世代のまちなかに住みたいというニーズが顕在化した。宇佐では、石橋の安全性と保全手法を検討することで石橋を手がかりに主体的な地域づくりが動き出す。黒石や杵築では、仮設でやってみるにより行政・地域の人々・事業者などが課題の具体的なイメージを共有できるようになった。動いてみるのが次の展開につながる。

こうした基礎体力づくりや資源の使いこなしによる地域価値の創出は、市場の原理に乗りにくい。そのため信託受益権の小口化や不動産管理信託、ファンドづくりなど、取り組みのための資金調達の検討はなかなか現実的な解決が得られなかったように思う。全国共通のものさしでは、地域に固有の技術や場所の価値は表現しにくい。地域循環型のまちづくりのしくみはできないのだろうか。信金との連携など新たな試みも始まっていると聞く。

地域が主体となって歴史的風致の維持にむけた課題について「解決策を考える」「やってみる」ことを支援したこの調査の効果は大きい。何らかのかたちでの継続が望まれる。

(5) 調査事業からみた歴史まちづくり法の今後の課題

工学院大学 教授 後藤 治

3年間の調査によって、歴史的風致の維持向上に資する様々な調査事業が実施された。実施された調査事業の成果を全国のモデルとして展開していくためには、各調査事業の目的や内容を体系的にとらえて、具体的な国の制度や支援措置に落とし込んでいく必要がある。歴史まちづくり法では、市町村が計画を策定し、計画に沿った事業を実施していく関係で、実施される事業は、公共が主体の事業となりがちである。一方、本当の意味での歴史的風致の維持向上を実現するためには、市町村が策定した計画に対して、民間にもその積極的な実施主体となってもらふ必要がある。3年間に実施された調査の多くは、民間を計画の実施主体として巻き込んでいくためのモデルといえるものが多く含まれていたように思われる。

以上のことから、歴史まちづくり法との関係でいえば、民間が主体的に歴史的風致の維持向上に取り組める仕組みを、制度や関連事業内に位置づけられることが、第一の課題であると考えられる。この課題の解決のためには、民間の所有する建造物を歴史的風致形成建造物に指定し、その維持向上に関わる事業を支援していくこと、歴史的風致維持向上法人の制度を活用し、同法人の行う事業を公共が支援すること等が考えられる。また、重点区域内において、歴史的風致形成建造物以外の建造物を、計画に沿う形にしていく活動に対して何らかの支援措置を行うことを検討すべきである。そうした措置については、重要伝統的建造物群保存地区において実施されている修景事業や環境物件の整備事業が参考になる。また、以前に行われていたHOPE計画に基づく地域型住宅供給の取り組みを、重点区域内の歴史的風致の形成に合う形に再編していくような方法も有効であると思われる。

また、3年間の調査で行われた事業は、単に歴史的風致の維持向上を目的とするだけでなく、空き家・空き店舗の対策や、職人等の地域の生産体制の維持をはじめ、様々な他の公共的な目的や役割を持つものが多数あった。こうした観点に立つと、歴史まちづくり法は、市町村で実施されている各種の事業について、歴史的風致の維持向上という目的に沿ってベクトルを合わせる役割を担い得るものと言ってよい。したがって、市町村においては、重点区域内で行われている各種の事業や市民の活動について、国からの支援の有無に限らず、そのベクトルを合わせることによって、より効率的に歴史的風致の維持向上を図ることができるはずである。同時に、歴史まちづくり法の国の所轄官庁は、国土交通省、農林水産省、文化庁だが、市町村においては、より広範囲の部局での連携が望まれる。例えば、歴史まちづくり協議会等の場を使って、各部局間の連携を図っていくこと等が考えられる。さらには、地域の金融機関や産業政策との連携等によって、民間の参加をさらに促していく仕組みづくりも望まれる。

第2章 歴史的風致維持向上推進等調査キーワード別体系表

(1) キーワード概要

ここでは、歴史的風致維持向上推進調査の調査内容を「空家・空地」、「新工法等」、「地域活性化」、「資金調達等」、「学生連携」といったキーワード別に体系を整理した表として掲載します。

地域における良好な景観の形成や歴史的風致の維持及び向上の取組を進める上において、キーワードとなるものから参考事例を選択して、取組内容の検討・実施にご活用ください。

キーワードの概要については、以下のとおりとなります。

【キーワード】

- | | | |
|---------|-----|--------------------------|
| ①空家・空地 | ・・・ | 空家・空地等の利活用にかかる取組 |
| ②データベース | ・・・ | 歴史的建造物や職人等のデータベース化 |
| ③マニュアル | ・・・ | 技術や対処法等のマニュアル化 |
| ④調達・供給 | ・・・ | 修理材料や伝統的な建材の調達・供給手法 |
| ⑤新工法等 | ・・・ | 新工法や新技法の開発・研究 |
| ⑥技術継承 | ・・・ | 伝統技術や修理手法等の継承 |
| ⑦育成研修 | ・・・ | 職人育成や歴史的建造物の専門家育成にかかる研修 |
| ⑧地震・風災害 | ・・・ | 地震や風災害に対する予防措置や被災後の対処手法等 |
| ⑨NW・SC | ・・・ | ネットワーク（NW）やスキーム（SC）の構築 |
| ⑩地域活性化 | ・・・ | 地域振興や地域住民の意識啓発につながる取組等 |
| ⑪資金調達等 | ・・・ | 資金調達や収益確保、維持費削減につながる仕組み |
| ⑫農山村地域 | ・・・ | 農山村地域の振興を背景とした取組 |
| ⑬学生連携 | ・・・ | 大学生・高校生等との連携による取組 |
| ⑭再生・維持 | ・・・ | 歴史的町並み等の再生や維持保全にかかる取組 |
| ⑮利便性向上 | ・・・ | 歴史的建造物の利便性や快適性向上等にかかる取組 |

(2) キーワード別体系表

調査年度	調査団体名	調査名	調査実施地域	共通課題	掲載P
24-01	特定非営利活動法人歴史文化研究所	マッチングのための公開を前提とした歴史的建築物調査の試行的手法検討	北海道小樽市	①	30
24-02	特定非営利活動法人しらかわ建築サポートセンター	地域における持続的な歴史的建造物の修理システム構築等検討調査	福島県白河市	③	88
24-03	一般社団法人茨城県建築士会	被災した歴史的建造物の修復を通じた専門技術者の育成手法検討調査	茨城県桜川市等	②	68
24-04	甘楽町	地域ぐるみでの歴史的水路保全・活用手法に関する調査	群馬県甘楽町	③	90
24-05	小田原市	地域による歴史的建造物の管理・運営手法に関する検討調査	神奈川県小田原市	①	32
24-06	金沢市	民間資金導入による町家流通スキームの調査研究	石川県金沢市	①	34
24-07	公益社団法人静岡県建築士会	平常時・非常時で相互に機能する歴史まちづくりのネットワークの構築	静岡県静岡市等	②	70
24-08	藤川地区景観まちづくりファンド推進協議体	歴史的建築物の活用に向けたファンド等資金収集手法の検討	愛知県岡崎市	①	36
24-09	高島市美しい里の景観保全・活用協議会	空家管理サービス、里山等管理に伴う発生材の薪販売のビジネスモデル検討	滋賀県高島市	①	38
24-10	京都市	町家の活用・継承事業検討調査	京都府京都市	①	40
24-11	貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会	信託受益権の小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討調査	大阪府貝塚市	①	42
24-12	龍野地区まちづくり協議会	高校生の修繕作業実習課外授業による担い手育成手法検討	兵庫県たつの市	②	72
24-13	大和・町家バンクネットワーク協議会	期間限定サブリースによる町家利活用の可能性の実験的検討	奈良県大和郡山市等	①	44
24-14	公益社団法人熊本県建築士会	歴史的建造物の被災調査・復旧支援体制検討調査	熊本県人吉市等	②	74
24-15	南さつま市	文化資源を活かすまちづくり検討調査	鹿児島県南さつま市	①	46
25-01	黒石市	伝統的空間(こみせ等)維持のための収益利用方策の地域外を含めた提案募集による検討等	青森県黒石市	①	48
25-02	山王町家再生協議会	歴史的価値と現代的価値の双方からの建築物評価をもとにした地域のあり方共通認識形成の試行等	山形県鶴岡市	①	50
25-03	特定非営利活動法人しらかわ建築サポートセンター	調達可能な建材による歴史的建造物修理工法の試験施工や耐久性検査等を通じた開発	福島県白河市	③	92
25-04	特定非営利活動法人チャチャチャ21	現代の建材流通と施工技術に適合した「なまこ壁土蔵」の修理工法の試験施工等を通じた開発等	福島県須賀川市	③	94
25-05	小田原市	他地域講師招致による数寄屋等建築技術の職人育成研修実施方策の実践的検討	神奈川県小田原市	②	76
25-06	萩ノ島地域協議会	豪雪地域における茅葺き民家の快適性・利便性改善手法の実証研究を踏まえた開発	新潟県柏崎市	③	96
25-07	輪島市	伝統的外観を保全する防風垣(間垣)の新工法開発と維持管理作業の支援体制検討	石川県輪島市	①	52
25-08	公益社団法人静岡県建築士会	建築士等が災害時に歴史的価値保全復旧手法を提示する活動のためのマニュアル整備と、当該活動への参加意識調査を通じたマニュアルの実用性向上	静岡県浜松市等	②	78
25-09	国府地区まちづくり協議会	観光案内や休憩所等としての空き家の試験的利用による課題抽出及びその継続実施の可能性検討	三重県志摩市	①	54
25-10	長浜まちづくり株式会社	家財整理等の利用条件整備による潜在的町家等利用喚起の試行による事業化検討等	滋賀県長浜市	①	56
25-11	特定非営利活動法人古材文化の会	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	京都府京都市	②	80
25-12	江津市	古瓦流通体制構築の可能性検証や新瓦による古瓦の外観表現技術等の検討及びそれら技術の他地域との連携による安定的継承方策の検討	島根県江津市	③	98
25-13	宇佐市	石製模型を活用した私有石橋の点検、修理工法の検討	大分県宇佐市	③	100

キーワード														
①空家・空地	②データベース	③マニュアル	④調達・供給	⑤新工法等	⑥技術継承	⑦育成研修	⑧地震・風災害	⑨NW・SC	⑩地域活性化	⑪資金調達等	⑫農山村地域	⑬学生連携	⑭再生・維持	⑮利便性向上
★	★	★												
			★	★	★	★								
					★	★	★	★						
		★			★				★					
★									★	★			★	
★	★							★		★				
	★	★					★	★						
									★	★			★	
★									★	★	★			
								★		★			★	
								★		★			★	
					★	★			★			★		
★									★	★				
	★	★					★	★						
									★	★			★	
									★	★			★	
★									★	★				★
			★	★						★			★	
		★					★	★						
★									★	★				
★								★		★				
	★							★		★				
				★	★			★	★					
		★			★				★				★	

調査年度	調査団体名	調査名	調査実施地域	共通課題	掲載P
26-01	めむろ建築・まちづくり研究会	景観維持・保全のための木造建築物の温熱環境の改善及び耐震性の向上等による利活用促進の検討	北海道芽室町	③	102
26-02	黒石市	伝統的歩行者空間(こみせ)維持のための利用方策の実践及びその波及効果検証	青森県黒石市	③	104
26-03	小田原職人学校設立推進協議会	実用的技術の教育訓練となる建築技術職人育成研修の実施方策及び持続的な運営方策の検討	神奈川県小田原市	②	82
26-04	特定非営利活動法人くらしまち継承機構	潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討及び地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策試行によるスキーム構築	静岡県静岡市	①	58
26-05	国府地区まちづくり協議会	自然災害等を想定した歴史的町並みの維持保全が果たす防災機能についての検討	三重県志摩市	①	60
26-06	有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構	民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討	大阪府富田林市	①	62
26-07	特定非営利活動法人土壁ネットワーク	歴史的木造建物の耐震性・快適性を踏まえた居住性向上手法の提案による持続可能な町並み維持保全方策検討	香川県丸亀市	③	106
26-08	大洲市古民家再生推進協議会	歴史的価値の高い建造物の利活用計画提案による伝統的町並み維持保全手法の構築	愛媛県大洲市	③	108
26-09	城下町地区まちづくり協議会	空地発生メカニズムの解析及び地域組織による実証実験を踏まえた上での歴史的な町並み維持保全方策検討	大分県杵築市	①	64
26-10	一般社団法人沖縄県古民家再生協会	地域固有の伝統技術を持った専門家のデータベース整備による技術研修の実践及び伝統技術にかかる相談体制の構築	沖縄県今帰仁村	②	84

キーワード														
①空家・空地	②データベース	③マニュアル	④調達・供給	⑤新工法等	⑥技術継承	⑦育成研修	⑧地震・風災害	⑨NW・SC	⑩地域活性化	⑪資金調達等	⑫農山村地域	⑬学生連携	⑭再生・維持	⑮利便性向上
									★		★			★
★									★				★	★
					★	★						★	★	
★								★	★				★	
							★		★				★	
★								★	★	★				
				★									★	★
★									★				★	
★									★			★	★	
	★				★	★							★	

第3章 歴史的風致維持向上推進等調査について

(1) 調査の目的

地域における良好な景観の形成や歴史的風致の維持及び向上の取組は、地域振興・活性化につながるため、このような取組を行っている団体は、景観計画策定団体数や歴史的風致維持向上計画認定団体数の増加に見られるように、全国において年々増加している。

その一方で、町家等の歴史的建造物が、所有者の高齢化、専門家の不足、修理費用の問題等から、マンションや駐車場、空地、空家になるといった歴史的まち並みの保全・活用における問題が全国の各地域において発生している。

歴史的風致維持向上推進等調査は、良好な景観や歴史的まち並みの形成における資金面、人材面、技術面等の共通課題を解決するため、課題に対応した取組の提案を募集し、優れた提案を実施することで、全国で活用できる現実的、効果的な方策の枠組みの検討を可能とし、その成果を全国に広めることによって、地域における良好な景観の形成や歴史的風致の維持及び向上の推進を図り、もって地域振興・活性化に寄与することを目的とする。

(2) 調査の概要

景観形成や歴史的風致維持向上の推進に関する課題は多くあるが、公的資金に頼らない民間資金の導入や、景観形成や歴史まちづくりのための人材育成、伝統工法の技術継承といった全国共通の課題を解決するため、課題に対応した先進的な取組提案を募集し、有識者によって構成される第三者委員会（歴史的風致維持向上推進等調査評価委員会）で選定の上、国と地方公共団体、民間等が連携のもと、モデル的な調査、実証事業を行っている。

調査成果については、一般公開となる成果報告会を開催して発表するとともに、調査ごとに報告書としてまとめ、国土交通省ホームページで公開するなど広く全国への普及を促進している。



成果報告会の様子

(3) 共通課題分類

本事例集においては、良好な景観や歴史的まち並みの形成における共通課題を以下の3つのテーマごとに区分けして、歴史的風致維持向上推進等調査の分類を行った。

分類においては、原則として、調査提案時に調査団体が選択した課題を基本としているが、平成24年度調査においては複数のテーマ選択が可能であったことから複数テーマを設定している調査があることや、調査実施の中において、課題設定の変更を行った調査があることから、その成果から判断して分類を行っている調査もある。

調査ごとの分類一覧については、「(5) 調査一覧及び調査実施地域(次ページ以降)」を参照のこと。

【共通課題①】 民間資金の導入による町家等の歴史的建造物の修理・活用等の促進

町家等の歴史的建造物の修理・活用は、補助金等による支援が行われているが、持続的に修理・活用を行うためには民間資金を活用した取組を進める必要がある。

また、空地・空家の発生によるまち並み景観悪化の対策として、空地・空家の発生防止の取組や空家の利活用等の取組を進める必要がある。

【共通課題②】 広域的な歴史まちづくりの専門家組織の育成

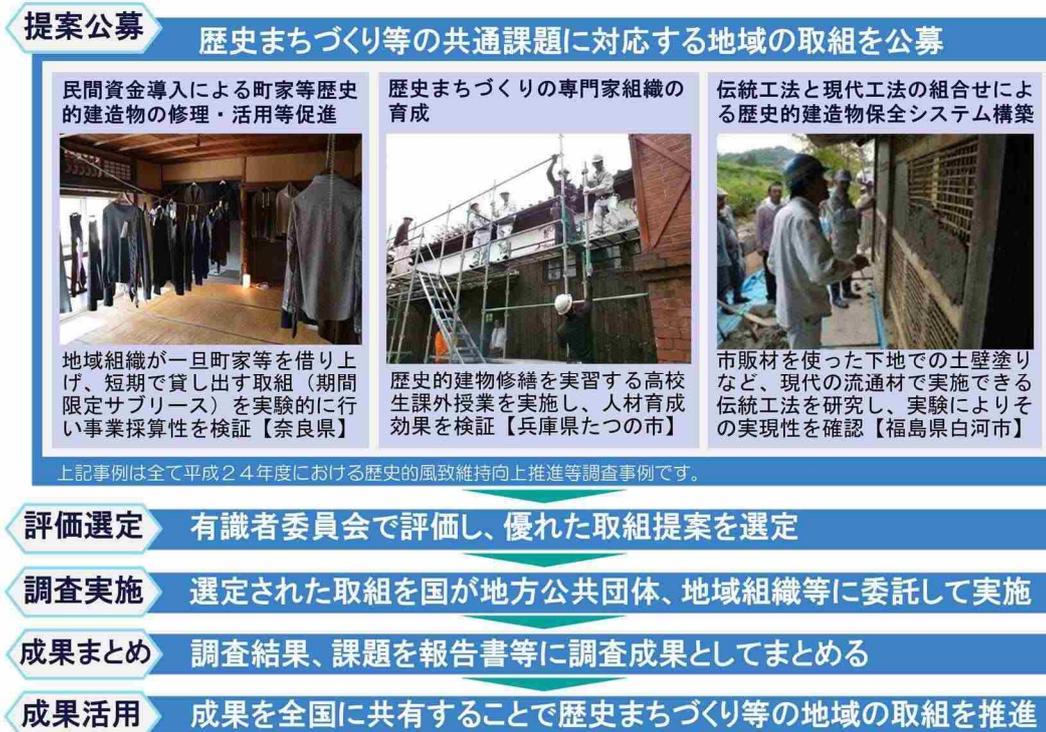
町家等を修理・活用する際の人材不足といった課題に対応し、専門家の育成を行うと共に、そのような課題に対応する取組を行っていく専門家組織の育成が必要である。

また、組織間による広域的な連携等により災害等の緊急時に多量の歴史的建造物修復作業が行える体制を整えることが必要である。

【共通課題③】 伝統工法と現代工法の組合せによる歴史的建造物保全システムの構築

歴史的建造物における居住等の活用ニーズを増やすため、伝統工法による修理において課題となっている経済性や現代生活を考慮した住みやすさ、地震等の災害時における安全性等を考慮しつつ、歴史的まち並みの魅力となっている歴史的価値を維持するための柔軟な発想による修理工法により、伝統工法と現代工法の組合せによる修理方法の居住者等や専門家の意見を踏まえた選択やその修理に必要な材料の調達を可能にする歴史的建造物保全システムの構築が必要である。

(4) 調査実施フロー図



(5) 調査一覧及び調査実施地域

平成24年度調査一覧

No.	団体名	調査実施地域	調査内容	共通課題
24-01	NPO法人 歴史文化研究所	北海道小樽市	マッチングのための公開を前提とした歴史的建築物調査の試行的手法検討	①
24-02	NPO法人 しらかわ建築サポートセンター	福島県白河市	地域における持続的な歴史的建造物の修理システム構築等検討調査	③
24-03	一般社団法人 茨城県建築士会	茨城県桜川市 等	被災した歴史的建造物の修復を通じた専門技術者の育成手法検討調査	②
24-04	甘楽町	群馬県甘楽町	地域ぐるみでの歴史的水路の保全・活用手法に関する調査	③
24-05	小田原市	神奈川県小田原市	地域による歴史的建造物の管理・運営手法に関する検討調査	①
24-06	金沢市	石川県金沢市	民間資金導入による町家流通スキームの調査研究	①
24-07	公益社団法人 静岡県建築士会	静岡県静岡市 等	平常時・非常時で相互に機能する歴史まちづくりのネットワークの構築	②
24-08	藤川地区景観まちづくりファンド推進協議会	愛知県岡崎市	歴史的建築物の活用に向けたファンド等資金収集手法の検討	①
24-09	高島市美しい里の景観保全・活用協議会	滋賀県高島市	空家管理サービス、里山等管理に伴う発生材の薪販売のビジネスモデル検討	①
24-10	京都市	京都府京都市	町家の活用・継承事業検討調査	①
24-11	貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会	大阪府貝塚市	信託受益権の小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討調査	①
24-12	龍野地区まちづくり協議会	兵庫県たつの市	高校生の修繕作業実習課外授業による担い手育成手法検討	②
24-13	大和・町家バンクネットワーク協議会	奈良県大和郡山市 等	期間限定サブリースによる町家利活用の可能性の実験的検討	①
24-14	公益社団法人 熊本県建築士会	熊本県人吉市 等	歴史的建造物の被災調査・復旧支援体制検討調査	②
24-15	南さつま市	鹿児島県南さつま市	文化資源を活かすまちづくり検討調査	①

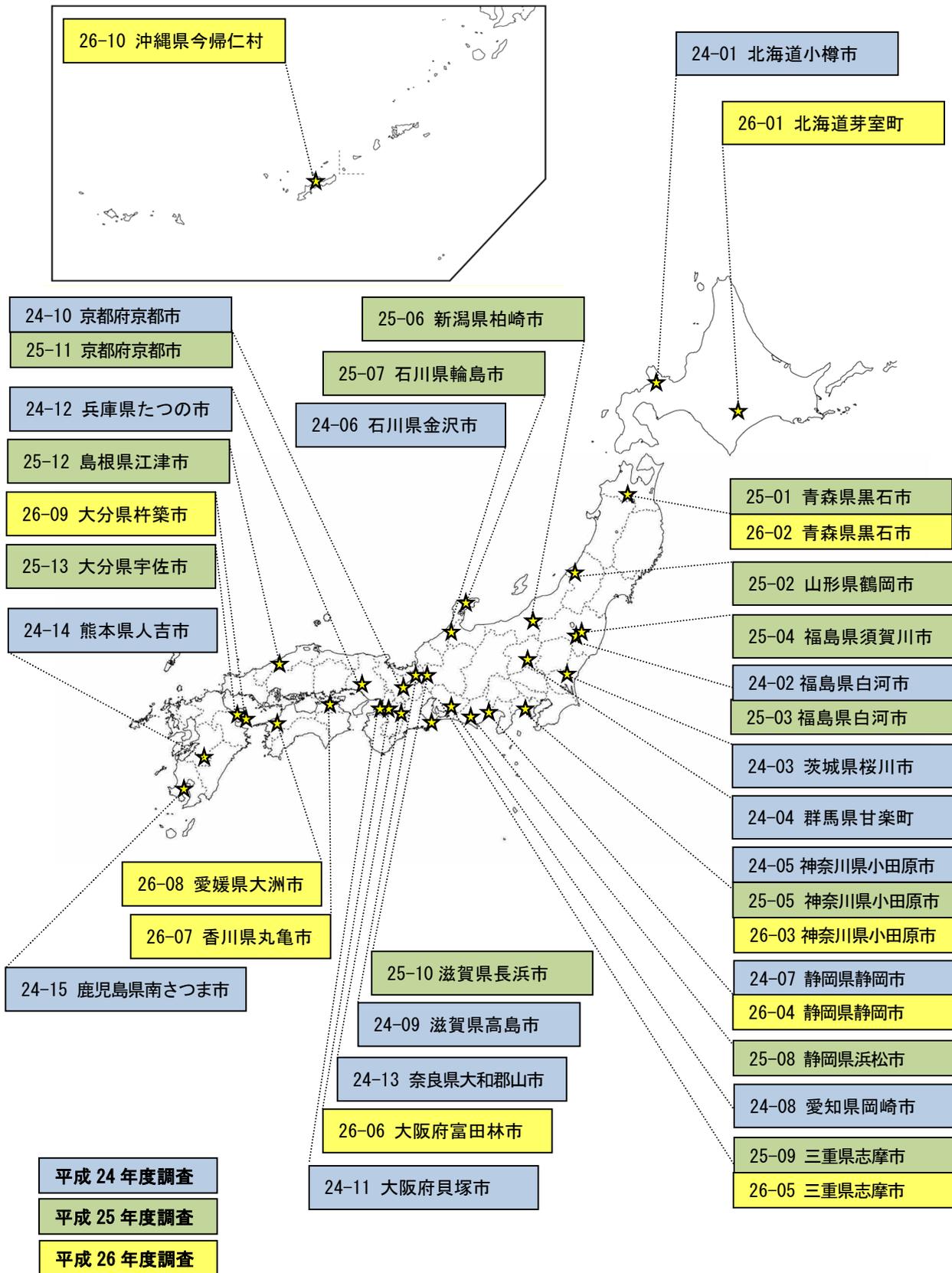
平成25年度調査一覧

No.	団体名	調査実施地域	調査内容	共通課題
25-01	黒石市	青森県黒石市	伝統的空間(こみせ等)維持のための収益利用方策の地域外を含めた提案募集による検討等	①
25-02	山王町家再生協議会	山形県鶴岡市	歴史的価値と現代的価値の双方からの建築物評価をもとにした地域のあり方共通認識形成の試行等	①
25-03	NPO法人 しらかわ建築サポートセンター	福島県白河市	調達可能な建材による歴史的建造物修理工法の試験施工や耐久性検査等を通じた開発	③
25-04	NPO法人 チャチャチャ21	福島県須賀川市	現代の建材流通と施工技術に適合した「なまこ壁土蔵」の修理工法の試験施工等を通じた開発等	③
25-05	小田原市	神奈川県小田原市	他地域講師招致による数寄屋等建築技術の職人育成研修実施方策の実践的検討	②
25-06	荻ノ島地域協議会	新潟県柏崎市	豪雪地域における茅葺き民家の快適性・利便性改善手法の実証研究を踏まえた開発	③
25-07	輪島市	石川県輪島市	伝統的外観を保全する防風垣(間垣)の新工夫開発と維持管理作業の支援体制検討	①
25-08	公益社団法人 静岡県建築士会	静岡県浜松市等	建築士等が災害時に歴史的価値保全復旧手法を提示する活動のためのマニュアル整備と、当該活動への参加意識調査を通じたマニュアルの実用性向上	②
25-09	国府地区まちづくり協議会	三重県志摩市	観光案内や休憩所等としての空き家の試験的利用による課題抽出及びその継続実施の可能性検討	①
25-10	長浜まちづくり株式会社	滋賀県長浜市	家財整理等の利用条件整備による潜在的町家等利用喚起の試行による事業化検討等	①
25-11	NPO法人 古材文化の会	京都府京都市	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	②
25-12	江津市	島根県江津市	古瓦流通体制構築の可能性検証や新瓦による古瓦的外観表現技術等の検討及びそれら技術の他地域との連携による安定的継承方策の検討	③
25-13	宇佐市	大分県宇佐市	石製模型を活用した実験等を通じた私有石橋の点検、修理工法の検討	③

平成26年度調査一覧

No.	団体名	調査実施地域	調査内容	共通課題
26-01	めむる建築・まちづくり研究会	北海道芽室町	景観維持・保全のための木造建築物の温熱環境の改善及び耐震性の向上等による利活用促進の検討	③
26-02	黒石市	青森県黒石市	伝統的歩行者空間(こみせ)維持のための利用方策の実践及びその波及効果検証	③
26-03	小田原職人学校設立推進協議会	神奈川県小田原市	実用的技術の教育訓練となる建築技術職人育成研修の実施方策及び持続的な運営方策の検討	②
26-04	NPO法人 くらしまち継承機構	静岡県静岡市	潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討及び地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策試行によるスキーム構築	①
26-05	国府地区まちづくり協議会	三重県志摩市	自然災害等を想定した歴史的町並みの維持保全が果たす防災機能についての検討	①
26-06	有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構	大阪府富田林市	民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討	①
26-07	NPO法人 土壁ネットワーク	香川県丸亀市	歴史的木造建物の耐震性・快適性を踏まえた居住性向上手法の提案による持続可能な町並み維持保全方策検討	③
26-08	大洲市古民家再生推進協議会	愛媛県大洲市	歴史的価値の高い建造物の利活用計画提案による伝統的町並み維持保全手法の構築	③
26-09	城下町地区まちづくり協議会	大分県杵築市	空地発生メカニズムの解析及び地域組織による実証実験を踏まえた上での歴史的な町並み維持保全方策検討	①
26-10	一般社団法人 沖縄県古民家再生協会	沖縄県今帰仁村	地域固有の伝統技術を持った専門家のデータベース整備による技術研修の実践及び伝統技術にかかわる相談体制の構築	②

調査実施地域



第4章 歷史的風致維持向上推進等調查事例

(1) 共通課題①「民間資金の導入による町家等の歴史的建造物の修理・活用等の促進」

【H24年度事業】

- 24-01 マッチングのための公開を前提とした歴史的建造物調査の試行的手法検討（北海道小樽市）
- 24-05 地域による歴史的建造物の管理・運営手法に関する検討調査（神奈川県小田原市）
- 24-06 民間資金導入による町家流通スキームの調査研究（石川県金沢市）
- 24-08 歴史的建築物の活用に向けたファンド等資金収集手法の検討（愛知県岡崎市）
- 24-09 空家管理サービス、里山等管理に伴う発生材の薪販売のビジネスモデル検討（滋賀県高島市）
- 24-10 町家の活用・継承事業検討調査（京都府京都市）
- 24-11 信託受益権の小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討調査（大阪府貝塚市）
- 24-13 期間限定サブリースによる町家利活用の可能性の実験的検討（奈良県大和郡山市等）
- 24-15 文化資源を活かすまちづくり検討調査（鹿児島県南さつま市）

【H25年度事業】

- 25-01 伝統的空間（こみせ等）維持のための収益利用方策の地域外を含めた提案募集による検討等（青森県黒石市）
- 25-02 歴史的価値と現代的価値の双方からの建築物評価をもとにした地域のあり方共通認識形成の試行等（山形県鶴岡市）
- 25-07 伝統的外観を保全する防風垣（間垣）の新工法開発と維持管理作業の支援体制検討（石川県輪島市）
- 25-09 観光案内や休憩所等としての空き家の試験的利用による課題抽出及びその継続実施の可能性検討（三重県志摩市）
- 25-10 家財整理等の利用条件整備による潜在的町家等利用喚起の試行による事業化検討等（滋賀県長浜市）

【H26年度事業】

- 26-04 潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討及び地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策試行によるスキーム構築（静岡県静岡市）
- 26-05 自然災害等を想定した歴史的町並みの維持保全が果たす防災機能についての検討（三重県志摩市）
- 26-06 民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討（大阪府富田林市）
- 26-09 空地発生メカニズムの解析及び地域組織による実証実験を踏まえた上での歴史的な町並み維持保全方策検討（大分県杵築市）

24-01 マッチングのための公開を前提とした歴史的建築物調査の試行的手法検討【北海道小樽市】

■調査実施者：特定非営利活動法人歴史文化研究所

【北海道小樽市の概要】

小樽市は、北海道西海岸のほぼ中央に位置し、市街地の一方が日本海に面し、他の三方を山々に囲まれたまちです。明治から昭和初期にかけて小樽港の隆盛とともに街並みが発展し、その往時の歴史的建造物が数多く残っています。



小樽運河

<調査概要>

- ・北海道小樽市をフィールドとして空家化が進む歴史的建築物の物件情報を公開し、利用意向者に提供することで所有者と利用者のマッチングを図り、歴史的建築物の利活用を促進することを目的として歴史的建築物の調査及び課題等の検討を行った。
- ・事前に「電話対応マニュアル」を事前に準備した上で、歴史的建築物所有者に接触を試み、面会を通して、物件情報の提供・公開許諾を求める手法によって、その課題や、物件情報整備に必要な手間、段階毎の成果が得られる割合などについての知見が得られた。

調査前における事前準備

- ①調査対象となる歴史的建築物の定義づけ
- ②既存データから小樽市内における歴史的建築物を抽出し、リスト化
- ③対応マニュアルの作成（所有者調査マニュアル、電話対応マニュアル）
- ④歴史的建築物のチェックシートの作成



調査の実施検証

- ①事前準備のリストからフィールドワークによって、現存する歴史的建築物を抽出

1,023件 現存が確認できた物件

- ②所有者調査マニュアルにより、現存する歴史的建築物の所有者及び連絡先を電話帳活用や近隣住民への聞き込みにより調査

28.3%

289名 把握できた予想所有者の連絡先

- ③電話対応マニュアルにより、電話で取組趣旨等を説明し、面会を依頼

12.5%
(44.4%)

36名 理解を得つつ電話できた所有者
(うち16名 面会可能所有者)

- ④面会して、歴史的建築物チェックシートによる現地調査及び物件情報公開を依頼

37.5%

6名 情報公開許諾が得られた所有者



この段階がポイント

歴史的建築物利活用検討

<利活用改築ケーススタディ>
利活用事例となる改修事例から課題検討及び改築費をシミュレーション

⇒技術的、費用的課題に加え、所有者意識が要因であるとわかった

調査まとめ

所有者の理解を得るには、調査員の交渉ノウハウ蓄積や手法改善が必要である等、調査手法についての課題があることがわかった。

調査に必要な手間や成果割合の知見が得られ、同様の取組をされる際の留意事項をまとめた。

調査実施の背景

歴史的建築物が老朽化や所有者の高齢化、専門家の不足、修理費の問題等から、マンションや駐車場、空地、空家になるといった問題が全国各地で発生しているが、小樽市においても同様の問題が起こっている。空家となった歴史的建築物は管理されないことにより老朽化が進み、景観を阻害することになるが、個人の財産である空家を全て公的に管理することは難しい。

このため、**歴史的建築物が継続的に管理されるよう民間による空家の利活用をしていくことが重要**となるが、その前段階として空家実態を調査・把握する必要があった。

調査のポイント

- ①歴史的建築物の定義を定め、その残存実態についてフィールドワークにより確認した。
(平成4年時の**既往調査では2,357件であったものが、本調査では1,023件と半減していた。**)
- ②歴史的建築物の所有者確認を取る手法として、現地での聞き込みと電話帳を活用して住所から探し出すこととした。(この手法により**3割程度の所有者確認ができた。**)
- ③確認ができた歴史的建築物の所有者に対して、対応マニュアルを準備したうえで電話をかけるという手法で調査趣旨を説明し、面会・協力を求めることとした。

調査の成果・課題

一連の調査を通してマニュアル改善を図る等により実用的な対応マニュアルを作成することができ、また、ケーススタディにより改築費の具体積算や課題抽出を行うことができた。

現地調査と電話帳利用により一定程度の所有者確認を行うことができたが、想定よりも大きな労力と時間がかかったため、これに加えて次の手法を行うことができなかった。

面会して説明することができれば、1/3以上方が建築物の現地調査及びその情報公開について承諾を得ることができたが、面会までの手法として電話での説明で信頼を得られなかったことがネックとなり、多くの所有者に面会を断られたことが課題として残った。

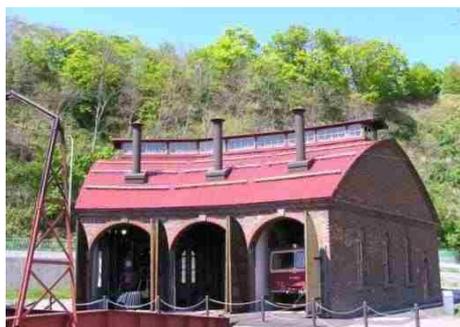
他地域で取り組む際の留意点

この調査成果単体をもって効果が生まれるわけではないので、調査結果を活かすには次の取組をどうするかが重要となってくる。

また、マッチングを考える際には、技術支援等も同時に考慮していただきたい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査後に解体を計画していた歴史的建造物に新たなライフワーク&ライフスタイルを実現する方が移住した。成熟化社会の十分な都市モデルとなり、小樽の歴史的建造物を舞台にした新たなムーブメントがおこり始めている。



24-05 地域による歴史的建造物の管理・運営手法に関する検討調査【神奈川県小田原市】

■調査実施者：小田原市

【神奈川県小田原市の概要】

小田原市は、神奈川県南西部に位置し、天下の険として名高い箱根連山や相模湾等の豊かな自然、小田原城跡をはじめとする歴史的資源に恵まれた地域です。また、山縣有朋の古稀庵や松永耳庵の老樺荘など近代の政財界人らの別邸・別荘も数多く残っています。



老樺荘

<調査概要>

- ・実際に解体・撤去される可能性のある歴史的建造物である内野家住宅をモデルとして、実際に建造物を借り上げて、地域住民組織を主体とした管理・運営方策や建物の維持管理費等を捻出するための収支方策の実証実験を行った。
- ・実証実験の結果から、公的支援がない状況で継続運営する方策や歴史的建造物が解体されないための条件等を検討し、課題としてまとめた。

調査前における事前準備

対象物件

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

検討体制

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

対象物件「内野邸」



対象物件とした「内野邸」を一定期間賃借し、財政負担の軽減等を図りつつ、任意の住民組織による管理・運営、活用等の手法を実験的に実施・検証する。

検証作業 i

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

①賃貸契約

通常の賃貸契約の内容で締結

②契約内容と効果等の検証

歴史的建造物を対象とした賃貸契約に必要な要件とこれを前提とした活用に関わる課題等を抽出し対応策を検討

検証作業 ii

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

①収益性に関する検証

自主事業による収益確保（施設の有料公開・貸館等）／民間企業・NPO団体との連携等

②経費節減効果に関する検証

維持管理費の低減化に向けた事業の展開（小田原職人学校構想との連携等）／ボランティア・サポーターの育成

歴史的建造物を対象とした賃貸契約の要件

- 施設の保全・事故対応等の視点
- 活用にかかる所有者への対応（所有者の心配解消、信頼関係構築）

行政による賃借の効果

- 行政による賃借は公有化に準じる効果（賃料負担による一定の行政関与が可能）

- 行政による賃料の支払は固定資産税で実質的な代替

行政による賃借の限界

- 改修費や固定資産税等は、所有者負担

主要な検証結果

●収益性に関する検証

施設の有料公開は、最も有力な収入源（集客力の高い有料催事との併催が効果的）

- 経費節減効果に関する検証

民間企業やNPO団体等との連携には、所有者や住民組織の積極的関与が必要となるが、催事企画や維持管理等の面でのノウハウ取得に有効（地元団体との連携がより効果的）

職人学校と連携することにより改修・修繕費の低減できる可能性有

→賃借料負担がなければ、住民組織が一定の収益を確保しつつ、維持管理することは可能

調査実施の背景

神奈川県小田原市には、小田原城跡を中心に国指定文化財が数多く集積しているだけでなく、明治後期から大正・昭和初期にかけての政財界の要人の別邸・別荘や商家など歴史的建造物が多く残っている。小田原市では、このような歴史的建造物の中で重要なものを「歴史的風致形成建造物」に指定したうえで、修理・保存に向けた取り組みを行っているが、歴史的建造物の全て（特に民間が所有者であるもの）を行政で所有・管理することは現実的には難しい状況にあった。

この課題を解決するため、行政と市民が一体となって持続的に歴史的建造物の保存や活用を図っていける方法を検討する必要があった。

調査のポイント

- ①地域住民が中心となった母体組織を設立し、行政と一体的に調査を進めた。
- ②実際の歴史的建造物を借り上げたうえで賃貸借契約の内容や条件等を見直し、歴史的建造物の場合に付加すべき要件について検討するとともに、行政・所有者・地域住民の役割分担について明らかにした。
- ③歴史的建造物の借り上げ運営を継続的に取り組む費用を工面するための方策を、収入を得る方法と管理運営費の軽減の2方向から実験し、その効果を検証した。

調査の成果・課題

住民が中心となった組織での運営については、賃料の負担がなければ、入場料収入をもって、維持管理費を賄うことで継続的な実施が可能であるとわかった。

行政としても、歴史的建造物の公有化管理と比較すると賃料分を負担する方が圧倒的に経費が安価になり、また、歴史的建造物所有者からしても維持管理を第三者に任せることができ、応分の賃料が入ることで実質的な固定資産税の軽減にもなる上に、行政関与という安心を得ることができた。

今後の課題として、伝統技術を学ぶ職人育成学校を運営し、その実習により修繕を担うことで大規模な出費となる修繕等の対応策とするといった構想についての具体的な検討を行いたい。

他地域で取り組む際の留意点

民有物件を民有のまま保全・活用していく上では所有者の意思が大きく作用する。事例の適用に当たっては所有者との信頼関係の構築が前提となり、事前にそのための準備期間を設けることが望ましい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査において対象物件の管理等に当たった住民組織は現在も活動を継続している。歴史的風致維持向上計画の認定もあり、他にも地域の歴史的建造物を地域で守る視点にたって地域活性化を志向する住民組織が立ち上った。この流れをさらに広げ深化させる必要がある。



24-06 民間資金導入による町家流通スキームの調査研究【石川県金沢市】

■調査実施者：金沢市

【石川県金沢市の概要】

金沢市は、石川県の南部に位置し、市内には犀川等が流れ、わき水も多く、水が豊かな「用水のまち」としても有名です。加賀藩前田家の城下町として栄え、加賀友禅、金箔箔、九谷焼等の伝統工芸や、能楽等の伝統芸能が受け継がれており、美しい歴史的な町並みが現在でも残っています。



金沢城

＜調査概要＞

- ・金沢市の旧城下町地域を対象として現地調査を行い、町家の現状や町家所有者の意向等を明らかにするとともに、町家について個別情報をまとめた既往調査のカルテを更新してデータベース化し、活用可能なものとした。
- ・町家の空家化・滅失を防ぐための利活用方策のひとつとして、行政と民間が協働する組織を想定し、その組織が町家を所有者から借り上げ、転貸する業務についてシミュレーションしたうえで、その資金調達や運営方法をスキームにまとめた。

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）の作成東日本大震災による被災状況と修復の現状把握
 - ・専門技術者に対する歴史的建造物修復に関するアンケート調査

調査グループ：金沢大学 調査日：2008

住所	東山2丁目1番		
表示名	金沢町家研究会		
棟区分/町丁目No.	7905/6102		
現存建物	主屋		
建築タイプ	高町家		
建築年	T2		
使用状況	利用中		
建物用途	商業専用	ランク	S
用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域
条例等指定①	近代的都市景観顕出区域	その他指定①	高度地区
条例等指定②	-	その他指定②	-

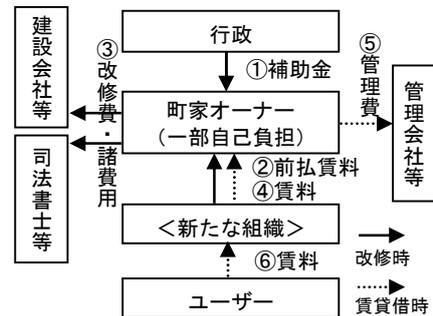
※データ整備には多大な労力と時間を要し、データの管理・使用に留意が必要

データ整備は、流通スキームの構築・運営に不可欠

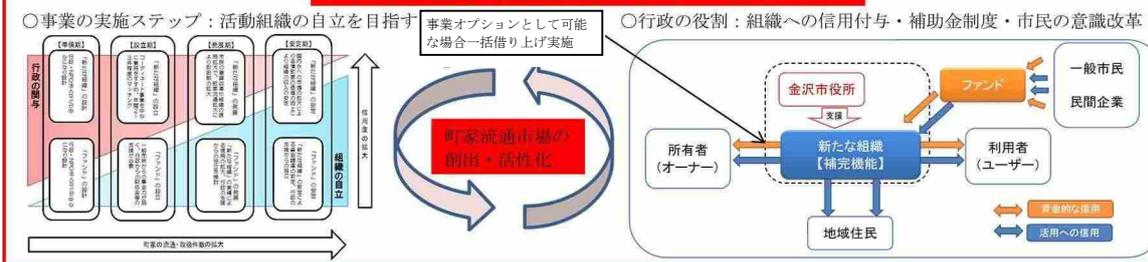
行政と民間が協働した町家流通スキームの検討

- 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り上げ方式との比較
 - ・一括借り上げ事業の規模、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の調査、民間資金調達の可能性・実現方法

【転貸業務資金スキーム】



民間資金導入による町家流通スキームの全体像



調査実施の背景

金沢市では、町家等の歴史的建造物について歴史的風致を形成する重要な構成要素として、歴史的風致維持向上計画を策定した上で維持保全を図っているものの、その滅失が進み、空家や空地の増加が見られた。そうした歴史的建造物の滅失に歯止めをかけるためには、売買・賃貸等により町家を流通させ、利活用を進めることが必要であるが、**所有者と借家人の信用不安や改修費用の負担が課題となっている**。こうした課題を解決するため、その実情を把握したうえで、町家を流通させる手法をスキームとして構築するためにはどうすればよいかを検討する必要があった。

調査のポイント

- ①歴史的建造物の現状把握のために、歴史的風致維持向上計画の重点区域の現地調査を行い、既往の調査データ（町家カルテ）を更新し、活用可能なデータベースとした。
- ②歴史的建造物の転貸業務を行った場合のシミュレーションを行い、**所有者と中間組織それぞれの収支フロー等についてまとめた**。
- ③事業を行うための資金調達スキームについて3パターンに類別し、それぞれをスキーム図にまとめるとともに、長所・短所などを示した。

調査の成果・課題

現地調査により、既往調査時（2008年）と比較した該当地域の歴史的建造物数の変化（6252棟が5916棟に減少）や経年変化の状態等が確認でき、基礎データ整備の重要性がわかった反面、調査には多大な労力と時間を要したことから、データ更新方法について工夫を検討する必要がある。

また、転貸業務のシミュレーションにより具体的な収支フローができ、**市の補助金を受けられる物件や、高い賃料設定が可能な物件については長期的に見れば事業採算性がある**ことが分かったが、**それらの条件に見合わない物件をどうするか、短期的に事業実施を図るための資金調達や運営方法等についてどう工夫するのが課題**として残った。

他地域で取り組む際の留意点

町家外観調査については地域間での差異はないと思われるが、町家流通促進の新手法検討については、スケールメリットの問題もあるため、町家棟数や人口などが一定規模以上の自治体でないと実践に向けてあまり現実的でないと思われる。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

特に町家外観調査については、約6,000棟の町家をデータベース化したことで、その後の町家相談、補助金交付、町家バンク、町家流通コンサルティングなどの主要事業の基礎データとして大いに活用できている。



24-08 歴史的建築物の活用に向けたファンド等資金収集手法の検討【愛知県岡崎市】

■調査実施者：藤川地区景観まちづくりファンド推進協議体

【愛知県岡崎市の概要】

岡崎市は、愛知県の中央部に位置し、市内を南北に矢作川が流れ、中心部には徳川家康の生誕の地とされる岡崎城があります。江戸時代から宿場町として栄え、藤川町と市場町には今も旧東海道に沿った松並木や町家等の歴史的建築物が現存し、地域固有の景観を形成しています。



<調査概要>

- ・東海道宿場町に残る町家の改修に向けて、まちづくりファンドの手法でその資金を収集する可能性について、行政職員や地域活動家等で構成する組織で調査を実施。
- ・ファンドとは何かについての地域住民との勉強会を経て意識醸成プロセスに係る知見を得つつ、アンケート調査から寄付意向の傾向やその収集規模を把握した上で、藤川地区をモデルとしたファンド資金収集方法のシミュレーションを複数種行い、ファンドを基にした改修利活用事業の本格実施に向けた前提条件や課題等を明らかにした。

寄付方式の検討

【住民の意識醸成】

ファンドとは何かについてから始まる地域住民との勉強会を6回に渡って開催
⇒全く知識がない状態から始まり、回を重ねる毎に理解が深まる様子が見られた

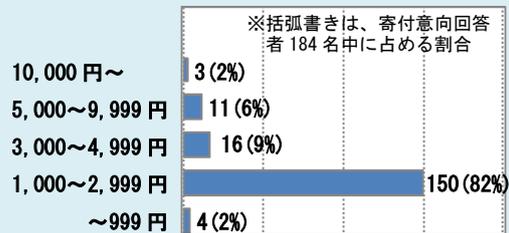
こうした意識醸成プロセスがファンド検討や設立には不可欠と考えられる

【寄付意向アンケート】

小学校区（藤川学区）1,923世帯に配布し、うち529世帯から回答を得られた。

35%の住民から寄付意向が得られ、金額帯は年間1,000～2,999円の回答が圧倒的。回答者のみ集計で年間約30万円、非回答者が同様に寄付する楽観推計では約110万円となる。

同様に地域企業アンケートも行い、住民・企業の合計で**推計寄付額は年間約115～200万円**。



Q. 自分が寄付する場合、毎年いくらなら寄付できますか（数字は人）

希望する寄付金の使い道は、事前の勉強会で町家改修をイメージして議論したこともあり、「外観復元」が最多となったが、居住地域別に見ると、勉強会では議論されなかった町家での「宿泊体験」を希望する回答割合が宿場町のある旧市街から離れた地域で高くなる傾向が見られた。**今後、小学校区外を対象にさらなる資金収集を目指す場合、改修した町家での宿泊体験利用イメージを打ち出すことで好反応を得られる**可能性が示唆された。

改修方法・費用、ファンド資金収集方法の検討

改修方法・費用の検討

実在する歴史的建築物（延床面積約300㎡）をモデルとして、建築着工統計や専門家による推定をもとに改修グレード等と費用の関係を分析



ファンド資金収集方法の検討

藤川地区をモデルとして、地域資源（むらさき麦）を活用した事業収益型ファンドの運用シミュレーションを試行

- ①むらさき麦の栽培と加工、販売
⇒約135万円の収益/年
- ②むらさき麦商品等のブランド認証
⇒約60万円の収益/年
- ③むらさき麦畑のオーナー制度
⇒約13万円の収益/年

調査実施の背景

藤川地区では、文化財指定には至っていないが、宿場町として栄えた江戸後期建築の町家（歴史的建築物）の空き家が多くなっており、地域の景観資源を活用しようとする気運が地域住民を中心に高まっていた。しかしながら、**歴史的建築物の保存修理費用は一般建築物と比較して高く、また、その公的支援措置も多くは望めないため、維持管理費用の負担が大きな課題**となっており、寄付や事業収益などの資金収集方法について検討し、どれほど費用捻出が見込むことができるのかを検討する必要があった。

調査のポイント

- ① ファンドがどういったものかを理解するために他地域で実施されている**ファンドについての事例を調査し、地域住民を巻き込んでの勉強会をもって共通理解の幅を広げた。**
- ② ファンドのパターンを類別し、基本となる寄付型だけでなく事業収益型など多方面での資金収集法から試算を行い、それによって地域で実現し得るファンド規模の想定を行った。
- ③ 歴史的建築物の改修が実際にどれほどの費用がかかり、外観修景や文化財的改修といったグレードによってどれほど差が出るものなのか試算によって明示した。

調査の成果・課題

寄付方式での資金収集規模（年間 115 万円～200 万円）では限界があり、それだけで実際に歴史的建築物の改修利活用事業（最大で 1 億 5 千万円規模）を行うことは難しいが、その呼び水の効果は十分にあると考えられ、これに加えて事業そのもので収益確保を目指す事業収益型方式等を複合したスキームによって資金収集を図る必要があることがわかった。

さらなる事業性改善に向けては、**費用を抑える改修方法の工夫や、寄付をベースとしながら事業収益性の高い資金収集方法や運用手法の導入を検討する必要がある。**

他地域で取り組む際の留意点

ファンドのスキーム等の具体検討を行う前に、地域住民等に「ファンド」という言葉の意味や、地域の課題の解決方法の一つに「ファンド」があることを理解してもらう必要がある。また、小規模の強みを活かして、地域に暮らす子ども、若者、お年寄りなど、様々な生活者の関心や営みを歴史的風致の保全・活用に丁寧に結びつけ、地域や企業が主体的に取り組んでいくことが大切である。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

藤川地区の歴史的建造物である「旧野村家住宅（通称：米屋）」の一部改修を目的として、地元でまちづくりを行う藤川まちづくり協議会の働きかけにより、地元有志などより約 80 万円の寄付金を集め、市の補助金と合わせ約 188 万円の改修資金を調達した。

改修には、近隣の愛知産業大学建築学科学生や藤川小学校児童らも参加し、地域に対する誇りや愛着の醸成につながるなど非常に意義深いものになった。



24-09 空家管理サービス、里山等管理に伴う発生材の薪販売のビジネスモデル検討【滋賀県高島市】

■調査実施者：高島市美しい里の景観保全・活用協議会

【滋賀県高島市の概要】

高島市は、滋賀県の北西部に位置し、古来より京都・奈良の都と北陸を結ぶ交通の要衝であり、若狭街道等の宿場町として栄えました。また、陸地の7割以上を森林が占めるなど里山が良好な景観を形成しています。近江聖人と称えられた日本陽明学の始祖、中江藤樹生誕の地でもあります。



<調査概要>

- ・農山村地域等の集落景観荒廃を防ぐためのビジネスモデルとして、歴史的建造物の空家管理サービスを提供するビジネス、里山等管理に伴う発生材を薪として販売するビジネスについて、事業成立の可能性を地域団体が検討。
- ・現地調査や、アンケート、住民集会等により需要側の傾向を把握するとともに、薪の商品化については実際に管理伐採を行ったうえで実証的にコストを分析し、顧客規模等の事業成立に必要な条件検討方法等やその課題について明らかにした。

現状把握のための基礎調査

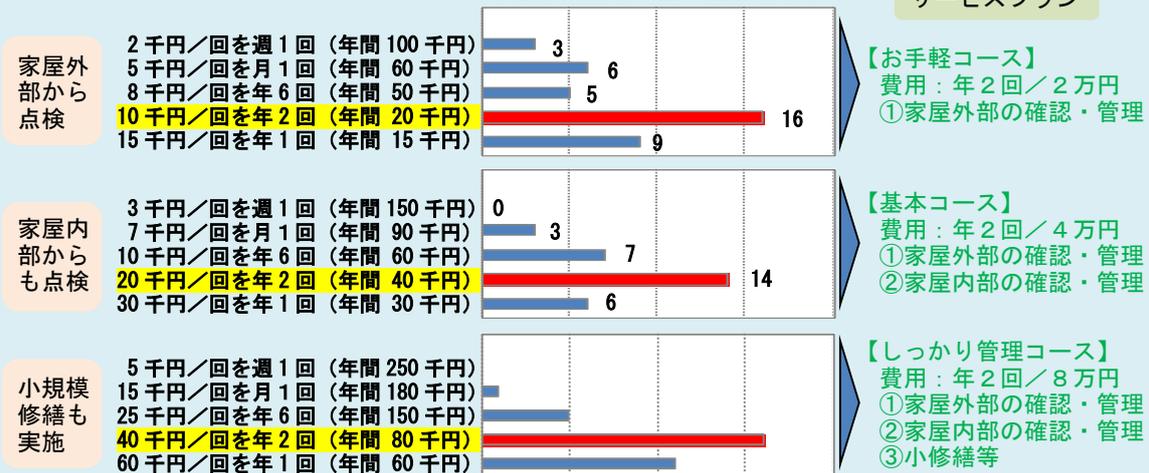
- ①現地調査（個数、空家の数、管理状況等）
- ②アンケートによる意向調査（サービス需要、利活用意向等）
- ③聞き取り調査（所有者が不明な空き家情報）
- ④有識者、住民の意見聴取（サービス内容・ニーズ等）



農山村地域の集落景観保全のためのビジネスモデルの検討

【空家管理サービス提供ビジネスの検討】

7モデル集落 325世帯を対象とし、255世帯から回収したアンケートを分析してサービスを考案
 Q. 3パターンのサービス毎に利用してよいと思う頻度と料金の組合せは？



【管理発生材の薪販売ビジネスの検討】

作業員4名で実際に里山の管理伐採、1.6トンの薪加工作業を行い、その所要時間を計測

伐採作業：1.5時間 加工作業：4.3時間

⇒ここから推定値でコスト計算を行うと1.6トンの薪として販売する経費は約5万7千円

アンケートや市場調査から、一世帯の年間薪消費は、0.49トンで1万9千円

⇒ここから薪1.6トンの販売収入は、約6万2千円となる計算

単純計算では収支が成り立つ可能性がある

⇒固定費を考慮して変動比率を推定すると、損益分岐点となる売上高は約155万円

調査実施の背景

高島市では、過疎化・少子高齢化によって働き手・担い手となる住民が減少し、空き家の増加と長期放置による景観の荒廃、防犯機能の低下、樹木や草等が繁茂しすぎることによる風景・景観の悪化、不法投棄の誘発や発見の遅延などの問題が生じていた。

この問題を解決するため、歴史的建造物の維持保全と里山、河川の適正管理を行う必要があったが、**継続的な実施には人出と財源の確保が前提となってくることから、これを同時に行えるビジネスモデル手法について検討する必要があった。**

調査のポイント

- ① アンケートや聞き取りによる意向調査に加え、住民集会による対話を行い、需要側の傾向を把握し、実現性のあるビジネスモデルを提案した。
- ② アンケートから最もニーズが高いと思われる歴史的建造物の維持管理サービスの内容と頻度を読み取り、**それを商品化した場合の収支計算を試算したうえでその実現性を計った。**
- ③ 管理発生材の薪販売においては、アンケートからその需要と収入を算定し、**支出については、実際に管理伐採等の作業を行ったうえでコスト計算を行い、事業実現性を計った。**

調査の成果・課題

空家管理サービス提供ビジネスモデルにおいては、ニーズの高かったサービス内容の頻度・料金の組合せによってプランを設定することができ、**試算では100件程度の顧客が確保できれば、常勤1名体制で事業化できる**可能性がみえた。

管理発生材の薪販売ビジネスモデルにおいては、試算では収支の成立見込みがあるとわかったものの、販売経費等の諸経費を含めた採算確保を実現するためには相当規模の顧客確保と営業効率化の工夫が必要であり、また、需要の季節変動も踏まえると常勤体制は難しく、**非常勤体制を前提条件とした事業となることが課題。**

他地域で取り組む際の留意点

空き家活用を進めるためには、地域住民の理解が不可欠である。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

事業実施後、地域住民に空き家活用の必要性を伝える方法について協議会で議論を重ね、現在は団体からの一方的な関わりではなく、住民とともに取り組む方法を模索している。



24-10 町家の活用・継承事業検討調査【京都府京都市】

■調査実施者：京都市

【京都府京都市の概要】

京都市は、京都府の南部に位置し、市内を鴨川、桂川、宇治川等が流れ、平安時代から明治時代に至るまで日本の政治・経済の中心地であった。今でも多くの社寺仏閣や京町家と称される歴史的建造物が美しい町並みを形成しており、伝統的文化とともに良好な歴史的風致が息づいています。



＜調査概要＞

- ・町家の継承に関する課題に対する取組について、相続に関する専門家（不動産、税務、法務等）による検討会を通して相続相談のあり方や、寄付として受け入れることができる機関の設置手法等について調査研究を実施。
- ・不動産管理信託による町家活用事業の実施方法について、京都市内での活用事例の実務に携わった者等による検討会を通して事業採算性の評価手法のシミュレーションを行い、信託会社の設立要件等とその具体的な手法についてスキームとしてまとめた。

町家の継承に関する課題等の検証

- ・町家の継承について、「相続・贈与、売却、寄付、信託」の4パターンを想定し、課題等を整理
- ・相続問題だけではなく、町家を引き継ぐということに対する総合的なコンサルティングができる体制づくりが求められていると判明
- ・町家の寄付を受け入れる機関として、公益法人の更なる可能性の検討が必要
- ・「信託」による継承について、一般化できるよう官民連携で検討を重ねていくことが必要

	相続・贈与	売却	寄付	信託
継承者の税	相続税 贈与税	不動産取得税	譲渡所得税	(信託時には課税関係は生じない)
管理	共有名義になると管理が適切に行われない恐れ	購入者が適切に管理	寄付を受けた者が適切に管理	信託会社が適切に管理
活用	相続人が活用 被相続人の意志が反映されない場合アリ	売主の意志は反映されにくい	寄付目的に応じて活用	委託者の意志が的確に反映される
その他	町家としての継承というより、財産としての継承という面が強い	継承の1つとして捉えにくい が、最も一般的な継承のケース 所有者の思いが引き継がれにくいのが難点	現況では現実的 と言えない	所有者の意志を継承するには最適だが、社会的認知は低い。 税制面での優遇があるわけではない

不動産管理信託による町家活用事業の実施手法の検討

- ・信託会社には「運用型信託会社」、「管理型信託会社」に区分され、前者は免許が必要であるがすべての信託業務が可能であり、後者は登録手続きだけで済むが財産の管理・処分に関する裁量がないという行為制限がある。

⇒地域型で信託会社を行う場合には、免許が不要な「管理型信託会社」が前提

【管理型信託会社設立要件】

- ・資本金（5000万円以上）
- ・供託金等諸経費（1000万円以上）
- ・管理信託業務を的確に遂行できる知識及び経験を有する人材の確保等

【事業採算性の確保】

- ・年間必要経費を3,000万円とした場合、毎年20件ずつの受託では15年経っても累積黒字にならない。
- ・10年目で累積黒字となるためには、毎年32件ずつの受託が必要

【信頼ある会社の運営】

- ・資金調達（資本金、運営資金）
- ・地域密着型として、行政・地元企業等オール京都としての関与



不動産管理信託の事業展開スキーム

調査実施の背景

京都市は、1200年を超える悠久の歴史を積み重ねてきた「歴史都市」であり、その伝統的な町家等の歴史的建造物は、京都の景観に重要な構成要素として欠かせないものである。しかしながら、急速な都市化の進展に伴い、町家の空家化、滅失が進んでおり、京都市としては歴史的町並みの維持保全を図っているものの、**町家所有者の維持管理費の負担軽減や相続時における建替え回避等の課題解決手法には至っていない**。このため、歴史的建造物の保全に加えて、その活用や適切な管理ができる者への継承手法について検討する必要がある。

調査のポイント

- ①町家継承の課題となる「相続・贈与、売却、寄付、信託」の4パターンについて、不動産鑑定士、税理士、司法書士、不動産コンサルティング、まちづくり機関等の専門家によって検討し、それぞれのメリット、デメリット等について整理した。
- ②実際に不動産管理信託を行った事例の関係者によって、**不動産管理信託の会社設立に向けた要件等を明らかにするとともに、事業採算性の確保や運営についての課題を整理したうえで、事業スキームとしてまとめた**。

調査の成果・課題

- ・町家継承における問題について、類別したうえで整理することができたが、問題を解決するための手法は様々なパターンがあり、それぞれに専門的な知識や手続等が必要となってくるため、**まず行うべきは町家継承について総合的にコンサルティングできる相談体制を確立していくこと**であるとわかった。
- ・町家活用においては、事業実施に向けての要件等が明らかになったが、**十分な資本金の調達や事業採算性の確保を行っていく手法の検討、町家所有者からの信頼を得るために地元企業や地域法人等と連携した一体的な取組とすること等が今後の課題**となった。

他地域で取り組む際の留意点

歴史的資源を特別なものとしてではなく、通常の都市活動の中で、継続的に継承できる仕組みとする必要があることに留意が必要。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

「継承」というテーマに取り組む民間団体が増えたように感じている。



24-11 信託受益権小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討調査【大阪府貝塚市】

■調査実施者：貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会

【大阪府貝塚市の概要】

貝塚市は、大阪府の南西部に位置し、戦国時代の自治都市「寺内町」を起源とした歴史的な町並みが形成されたまちです。千本搗きで賑わう名刹の水間寺や国宝の観音堂を有する孝恩寺、重要文化財である願泉寺等の寺社の周囲には町屋等の歴史的建造物が今も数多く残っています。



＜調査概要＞

- ・貝塚市内の現地調査によって町家の消失過程やその現状を把握したうえで、町家の再生・活用の手法として期待される信託事業について整理し、その前提となる改修や賃貸活用、譲渡等についてのスキーム検討を行った。
- ・信託のモデル事業として、実際の町家2件を対象にシミュレーションを行い、事業スキームを構築したうえで、その事業採算性や課題等を明示し、信託事業スキームが活用できる場面についてまとめた。

町家消失過程についての事例調査

- 解体前に町家を利用していた（空き家でなかった）事例が約70%
 - 解体後も建築されない土地が43%
 - 売却にともなう解体が47%
- ＜直近約10年間の55件を対象＞



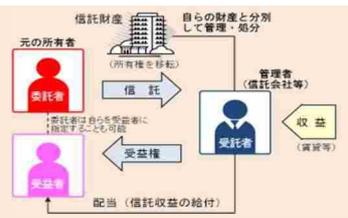
空き家になってからでは遅い
有効活用策の提供が必要
所有者から購入して再生する仕組みが必要

信託事業
の検討

町家再生・活用スキームの検討・信託スキームの研究

町家の信託について

信託とは委託者が自己の財産を信頼できる受託者に譲渡するとともに、当該財産を運用・管理することで得られる利益を受益者に与える旨の取り決めを行う等の行為を意味し、この信託財産として町家を当てはめて3パターン（賃貸用町家管理・共有町家管理・町家の遺言代用）の信託事業スキームを検討



町家の改修と賃貸活用

- ・所有者以外の者による改修工事のリスク等の検証
- ・借主の資金提供による改修と賃貸契約手法の検証
- ・町家再生活用賃貸スキームの検討

町家の譲り受け・所有者変更

- ・複数の者が町家を保有する仕組みの検証
- ・不動産共有リスクの検証
- ・不動産証券化スキーム・信託受益権小口化スキームの検証

信託スキームの活用が期待される場面

スキーム	権利の移転方法	活用できる場面
信託受益権小口化スキーム 【モデル事業として検討】	所有者からの購入 (所有者は売却を希望)	《緊急性・高》町家消失防止のため、緊急避難的に購入
	所有者からの寄付 (類似を含む)	《収益性・中～高》改修工事を施し有効活用 《収益性・低》地域にとって維持が不可欠
スキーム	活用方法	所有者の意向
信託による一括前払い 定借賃貸スキーム 【他地域事例から検討】	賃貸活用	町家を手放したくない
		事業費を調達してまで活用（賃貸事業など）をしたくない
	自己利用(リースバック)	煩わしいことはしたくない 改修工事費を一度に払うのは不安

調査実施の背景

貝塚市では、駅前地区の衰退、住民の少子高齢化、伝統的町家の建替やライフスタイルの変容等によって、歴史的建造物を所有者だけの負担で維持することに限界を感じられていた。

平成23年度の空き家調査では、地区内に伝統的様式が残されている建物の空き家が100件近くあるとわかったため、これを良好な景観や歴史的町並みの形成に関する課題ととらえ、**空き家となった歴史的建造物の活用と、所有者の負担軽減等の対処策によって空き家の未然防止につなげる事業について検討する必要がある。**

調査のポイント

- ①歴史的建造物の再生・活用を行う手法として、**信託を切り口とした事業スキームを検討し、その前提となる改修や賃貸活用、譲渡等についてもスキームとして検討したうえで整理し、わかりやすく図表で可視化した。**
- ②実際の町家で信託事業を行うモデル事業をシミュレーションしたうえで収支等の見込みを立てるとともに、他地域での町家信託事例と比較しながら、どういった状況においてこの信託スキームが役立つかを整理した。

調査の成果・課題

モデル事業のシミュレーション等を通して、信託事業が地域における歴史的建造物の再生・活用を行うための手法の一つとなりえる可能性があることは確認できたが、事業実現のためには、**信託受益権を小口化したとしても、(対象1件に5年で)10万円を150口集める必要があり、その収集方法をどうするかといった課題**がある。

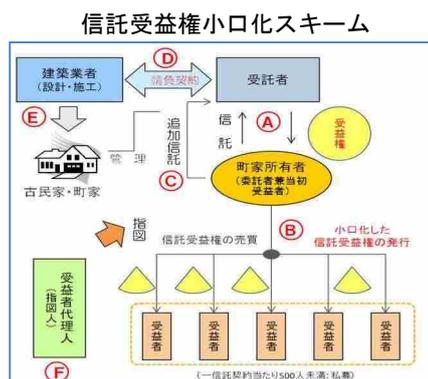
また、実際に事業実施主体となり、町家の利活用や信託の窓口となりえる組織整備の設立についての具体的な検討等も必要となる。

他地域で取り組む際の留意点

事業の実施主体となるべき現地の人的組織の在り方について、当初から十分に検討・準備を重ねる必要がある。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査成果として示したスキームを実施していくことについての潜在的要請はあるが、受け皿となる団体（組織）の構築が困難であり、結果として現段階では動きが停滞している。



24-13 期間限定サブリースによる町家利活用の可能性の実験的検討【奈良県大和郡山市等】

■調査実施者：大和・町家バンクネットワーク協議会

【奈良県大和郡山市の概要】

奈良県は「大和はくにのまほろば」といわれるように歴史的な景観が多く残る地域です。中でも、奈良県の南西部に位置する大和郡山市は、豊臣秀吉の弟である秀長が郡山城を居城とした頃には奈良県の中心都市であり、今も町家等の歴史的建造物が数多く残っています。



<調査概要>

- ・奈良県内で空き町家の利活用を促進するため、web等を活用して空き町家情報を発信してきた団体「大和・町家バンクネットワーク協議会」が、実際に町家を借り上げ、短期利用者を募って貸し出す（期間限定サブリース）取組を試験施行する調査を実施。
- ・奈良県内4地域で7物件において期間限定サブリースを実施し、オーナー、ユーザー双方から意見、希望等の情報が得られるとともに、本格的な事業実施を行うために必要となる専門的、技術的ノウハウや収支面の工夫を明らかにした。

サブリース候補物件抽出及びマッチング作業

奈良県内7地域において、まちづくり団体に相談しながらサブリース候補となる物件を探し、5地域11物件でオーナー了承を得ることができた。
⇒交渉不成立の主な理由は、荷物があるから等

チラシ、web、県庁記者クラブを活用したユーザー募集に対して14名から希望連絡があり、うち11名には物件下見を実施。

6ユーザーによって、4地域7物件のサブリースが成約となった。
⇒交渉不成立の主な理由は、期間や物件の問題等

期間限定サブリースの試験的な実施

オーナーとユーザー双方の意向を踏まえつつ調整した結果、以下のような様々な形態のサブリースが実施された。

- 【物件形式】町家、長屋、元遊郭、元工場の作業場付き町家など
- 【貸出規模】部屋貸し、一棟貸し、離れ等を含めた全部貸し
- 【貸出期間】1～4週間
- 【利用形態】物販、展示、体験居住など



<地域活性化効果>

- ・体験居住を除く6物件では、延べ121日間で2,182人を集客
- ・本取組終了後、1物件で同じオーナーとユーザーで別途賃貸関係を築き利用を継続
⇒本取組が空き町家解消を誘発

想定（一ヶ月）よりユーザーは短い期間を希望

<1物件あたり換算収支>

		支出(円)	収入(円)
賃料	サブリース期間(平均2.6週)	15,896	29,714
	前後期間(平均3.7週)	22,961	
補修等経費(清掃、畳、配電工等)		29,015	
保険料(イベント保険)		3,154	
運営経費	広報経費	127,143	
	その他(人件費、通信交通費等)	100,000	
国費(歴史的風致維持向上推進等調査費)			268,455
合計		298,169	298,169

<本格的事業実施に向けて>

- ・受取賃料はもっと少なくても構わないという感想がオーナーから得られており、収支改善の可能性がある
- ・サブリース期間を長くする、一度の借上で複数回貸出を効率的に実施する等の工夫で前後(準備や片付け)期間賃料・補修等経費・広報経費を圧縮できる可能性がある
- ・保険は、賃貸住宅火災保険並み(年1,2万円)にする工夫が必要
- ・事業規模の確保、事業者の業務習熟により運営経費部分を効率化していくことが必要
- ・賃料設定、契約、補修等の場面では専門ノウハウも必要

調査実施の背景

奈良県内では町家などの歴史的建造物が多く残っているものの、空き町家が増加しているため、空き町家の利活用を進める取組を「大和・町家バンクネットワーク協議会」が行っていた。

しかしながら、**情報発信だけでは空き町家の利活用がなかなか進まず、その理由として、知らない人に貸した場合のトラブルなどが挙げられたため**、信用のある協議会が所有者から町家を借り受け、利活用希望者に又貸しするといった「サブリース」を実現することで、その課題解決手法となりえるかどうかを検証する必要がある。

調査のポイント

- ①事業対象となる歴史的建造物の所有者にサブリースの説明をして了承を得るまでの過程と了承の場合における理由を確認した。
- ②了承を得た歴史的建造物について、利用希望者をweb等で募り、物件の下見を実施したうえで、契約条件がどのレベルで折り合うかを確認した。
- ③サブリースを実施することで、**歴史的建造物でどのような利活用が行われ、公費がなくても継続の実施が可能となる収支とすることができるかどうかを確認した。**

調査の成果・課題

空き町家の利活用を行う際に、事業の支障となることは何か（上下水設備が整っていない・荷物がある・賃貸期間の長短等）がわかるとともに、試験実施以後も賃貸で利活用を継続する案件が出るなどサブリースが空き町家の解消に効果的であることもわかった。

一方で、**収支については、事業採算には程遠い結果となり、支出面での改善や事業規模の拡大による収益性の増加を見込んだとしても、事業単体での採算確保までは難しいため、地域でファンドなどの資金調達の仕組みを検討しなければならないことが課題**として残った。

他地域で取り組む際の留意点

サブリースをするということは、借り手にも貸し手にもなるということなので、不動産に対する正しい知識が必要である。また、広く実施する際は、宅建業の登録業者に似た動きになるため、専門家の助言を受け実施することを推奨する。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

サブリースという選択肢が増えたことにより、歴史的建物所有者が地域の団体には建物を貸してくれるという事例が増えた。借り手側も、サブリースを実施することによる事業リスクが緩和され、古い建物を借りやすくなった。サブリースによって、所有者と借り手の間にたつことで、双方の思いを調整することが容易になり、エリアマネジメントに役立っている。



24-15 文化資源を活かすまちづくり検討調査【鹿児島県南さつま市】

■調査実施者：南さつま市

【鹿児島県南さつま市の概要】

南さつま市は鹿児島県の南西部に位置し、国の名勝『坊津』及び坊野間県立自然公園の指定を受けた景勝地を有しています。太平洋戦争末期には特攻隊の最後の出撃地である万世飛行場があったが、空襲の被害は比較的少なく、江戸、明治期の歴史的建造物等が多く残っています。



坊津の夕景

<調査概要>

- ・歴史的建造物が多く残る南さつま市加世田麓地区をモデルに、地域住民を対象としたワークショップ等を開催して、歴史的建造物の保存・活用手法やまちなみ保存や活性化に向けた取組の検討を行った。
- ・また、加世田麓地区と中心市街地を人々が行き交うシステムや、まちづくり資金が循環する仕組みについても同様に検討するとともに、それらの検討結果を踏まえたまちなみの整備方針図としてまとめた。

ワークショップ等の開催による検討

歴史的建造物の保存・活用に向けた検討

- ①建造物景観形成基準(案)の作成
まちなみの価値を認識して、保存・修景を住民自らが目指す
- ②歴史的風致を活かした地区施設の整備
快適に歩く仕掛けづくり（道路、広場、サイン・照明等）



まちなみ保存や活性化に向けた検討

- ③空家を活用したカフェ（休憩所）等のまちづくり拠点の開設
歩いて楽しめるまちづくりの実現
- ④つくり手勉強会の組織（大工・左官・造園等）
歴史的建造物を地元の手で維持管理していく組織体制をつくる
- ⑤まちなみ管理施設の計画
住まい手、つくり手双方に計画から施工、利活用まで参加してもらう
- ⑥シロアリの定期点検
歴史的建造物を守るため地区全体でシロアリ駆除と予防に取り組む
- ⑦キオビエダシャクの防除対策(庭の手入れ)
イヌマキの生垣が続くまちなみを保存し育てていくため、地区全体でキオビエダシャク等の害虫駆除と予防に取り組む



麓地区と中心市街地を人々が行き交うシステムの構築

- ⑧アクセスやすく、来訪者の起点となる駐車場計画とレンタサイクルの設置
起点となる駐車場の設置と、麓地区と中心市街地を人々が行き交うルート設定を行った上でのレンタサイクルの設置
- ⑨特産品の開発・販売
かぼちゃ、らっきょう、みかん、きんかんなどの特産品を加工品として販売
- ⑩市や祭り・イベントとの連係
麓地区と中心市街地との連係を強め相互にイベントを盛り上げる仕組みづくりをする



まちなみ整備方針図の作成

加世田麓及び周辺市街地の回遊性の向上、歴史的建造物の利活用促進などのまちなみの整備方針を図示化する。 ⇒次の取組として、整備方針・整備計画策定へとつなげる

調査実施の背景

歴史まちづくりに取り組む多くの地域において、歴史的建造物を観光資源として活用しているが、当該地が住宅地である場合、観光地化による住環境の悪化や、隣接する商業地の無計画な開発の影響などが懸念されている。

南さつま市においても、**歴史的建造物が多く残る住宅地（加世田麓地区）と中心市街地が隣接しており、一体的なまちづくりへの取組を進めることによって、歴史的風致の維持向上と中心市街地の活性を両立させる方法を検討する必要がある。**

調査のポイント

- ①歴史的建造物を活かしたまちづくりを検討するにあたり、地域住民を一般居住市民（住い手）と建築士・大工等（つくり手）に分けてワークショップを行った。
- ②歴史的建造物の保存・活用手法やまちなみ保存や活性化、人々が行き交うシステムの構築の3つの視点から具体的な案の検討を行った。
- ③検討した案については、**地図上にプロットした整備方針図を作成し、まちづくりのモデルとして可視化し、地域住民の共通認識の形成を図った。**

調査の成果・課題

ワークショップなどを介して地域住民と一緒に検討を行った結果、歴史的風致維持向上の中核となる住宅地だけを考えるのではなく、そこに人が住み続けるために必要な生活関連施設が立地する周辺市街地も一体となったまちづくりについて具体案を示すことができた。

今後はこの案を実現させていくことが課題となるが、**実現に向けては、民間実施主体組織の設立や運営資金などの具体的な検討が必要になり、また、行政と民間との役割分担や負担割合、支援補助などのあり方についても検討が必要となってくる。**

他地域で取り組む際の留意点

地域住民、地域おこしグループ、学識経験者、行政とが密接に連携していくことで、より良い活動を推進できます。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査実施により、地域住民がその歴史的風致の価値について認識し、今後その保存と活用に努めようとの機運が高まっている。



25-01 伝統的空間（こみせ等）維持のための収益利用方策の地域外を含めた提案募集による検討等【青森県黒石市】

■調査実施者：黒石市

【青森県黒石市の概要】

黒石市は、青森県のほぼ中央に位置し、三方に津軽平野、東に八甲田連峰が連なる豊かな自然に恵まれた城下町です。中心市街地は、江戸時代より続く「こみせ」と呼ばれる庇状の屋根がかけられた歩行者通路空間が残り、中町は重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。



＜調査概要＞

- ・「こみせ」を伝統的なままに維持している地域とそれがほぼ消失している地域において、維持管理負担の軽減やその再生について収益利用を前提としたアイデアをコンペ方式で幅広く募り、選定した優秀なアイデアを市民向けのシンポジウムや「こみせ」所有者等のヒアリングにおいて説明し、地域内での議論が活性化できるかを検証する調査を実施した。
- ・検証の結果、市民の期待の高まりは感じられたが、こみせ所有者等の意識向上には直接つながらなかったため、アイデアのさらなる工夫や活性化方策の検討が必要であるとわかった。

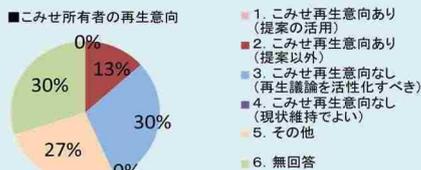
コンペ方式による提案募集

- ・作品提出30件から優秀5作品を選定（専門家・地元代表者による審査）



■こみせ所有者ヒアリング

こみせの所有者に意識調査を実施



○収益利用は、中町ではこみせを活用した収益利用意向は低く、総じて現状維持を望むが、横町では空き地等を活用したこみせ再生の意向が高い



・こみせ再生意向ありが13%
・景観まちづくり機運の高まりを感じる23%

■景観シンポジウム

一般市民対象にアンケート調査を実施



- 景観シンポジウム
- 地元紙の特集記事
- ・多数の市民が参加
- ・地元紙の特集記事を掲載
- ・こみせ再生の積極的な推進が58%

温度差

■収益利用のアイデアのさらなる工夫

- 把握できたこと
 - ・中町はこみせ活用の意識は低い（伝統的な景観維持を優先）
 - ・横町は空き地や空き店舗を活用し、こみせを再生する意向が強い

- 課題
 - ・こみせの活用・再生には自動車利用とのすり合わせの技術的な解決の検討が必要

- 今後の展望・取組
 - ・中町は、こみせ空間は現状を維持（取組を行う際は景観調和を優先）
 - ・横町は、空き地等の活用（例：無人販売所）と、こみせの再生手法の検討。自動車利用が可能なこみせ形態の設計

■地域内議論の活性化方策

- 把握できたこと
 - ・市民や外部の期待の高まり
 - ・こみせ所有者等の意識の高まりは途上（高齢化や後継者不足等）

- 課題
 - ・地域住民の意欲の向上

- 今後の展望・取組
 - ・意欲の高い一部住民と連携し、こみせの活用・再生モデルの実施
 - ・こみせ再生活動の場づくり
 - ・市民を取り込み、活動を支援する仕組みづくり

調査実施の背景

黒石市の中心市街地には城下町の空間構成が強く継承されており、「こみせ」や、街区中央に各戸が裏庭を確保し、冬期の雪捨て場としている「かぐじ」が地域の景観を特徴づけている。

公共空間的機能を果たしている「こみせ」「かぐじ」は、これらに接続する各戸が所有する民有空間であるため、その維持管理の負担の大きさ等から、「こみせ」等を設けない住宅が増加しており、これによる公共空間的な機能の低下や地域景観への影響が懸念されている。

このため、「こみせ」「かぐじ」の維持管理負担を軽減し、利活用・再生を進める手法について検討する必要があった。

調査のポイント

- ①「こみせ」「かぐじ」の伝統的空間維持のため、収益利用等の新しい空間利用や整備、管理のあり方の基本的なアイデアを、コンペ方式で地域内外から幅広く募集した。
- ②募集したアイデアの実現性や景観上の影響への評価を把握するため、「こみせ」所有者へのヒアリングと市民へのアンケートを実施し、両者の意向の共通点や相違点を確認した。
- ③募集したアイデアに「こみせ」所有者や地域住民の意向等を反映させた上で、詳細な検討や空間設計等を進め、将来の地域のあり方を踏まえた「こみせ」等の利活用方策をまとめた。

調査の成果・課題

「こみせ」等の利活用方策については、伝統的空間が維持されている中町とその外にある横町では考え方に違いがあることが把握でき、今後の「こみせ」の再生方策については、その所有者の意向と市民の期待には一定の差があることが把握できた。今後、「こみせ」の利活用を進める際には、これらを踏まえる必要がある。

その一方で、所有者の意識向上を図るために、地域住民や行政、企業などが意見交換できるような場づくりや、地域外からの支援者となる「こみせ」のファンを取り組んでいく仕組みづくりなどの具体化を検討することが課題となる。

また、今後、利活用方策案のモデル的な実施については具体を検討する必要がある。

他地域で取り組む際の留意点

本調査の特徴は全国からコンペ方式で案を募集したことにある。コンペ方式で案を募集する場合は、テーマを簡単にわかりやすくすることや多種多様な提案を得られるよう様々なツールを使って周知する必要がある。

また、提案について、できるだけ多くの方の意見をいただき検証することが必要であるとする。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

市民の多くが歴史的な街なみが大事なものであると思っていること、市民の間でも地元とそれ以外では保存、活用等について温度差があることがわかった。市民の機運を高めるため、地元まちづくり団体がまち歩きツアー等を展開し、積極的な活動を行うようになった。この取り組み等を通じ、賑わい創出につながるよう提案競技で得た方策を現地でモデル的に実践する必要があると考える。



25-02 歴史的価値と現代的価値の双方からの建築物評価をもとにした地域のあり方共通認識の試行等【山形県鶴岡市】

■調査実施者：山王町家再生協議会

【山形県鶴岡市の概要】

鶴岡市は、山形県の西部に位置し、東部には出羽三山が広がっています。庄内藩酒井家14万石の城下町として栄え、旧藩校致道館などが今も現存しています。また、山王地区には庄内地方第一の古社と伝わる山王神社があり、その参道に商店街が形成されています。



＜調査概要＞

- 山王商店街関係者を中心とした地域協議会が、地域に現存する明治から昭和初期の建築物において歴史的価値のある特徴が何かを把握し、それを残したまま現代生活における機能性を確保する改修を行った場合にどういったまちなみ形成ができるかという調査を実施。
- 建築物評価では耐震性、温熱環境面での課題が明らかになり、その改修案やまちなみイメージを通じて地域内外から歴史的なまちなみ整備に対する一定の評価が得られた。また、空き店舗活用方策についてまちづくり会社等が果たす役割やその支援体制についても整理した。

■まちの歴史の掘り起こしと共通認識の形成

特徴的外観は①江戸末期～明治初期②明治後期③大正末期～昭和初期に3分類でき、これらの共存によるまちなみをイメージとして図示



■現代的視点からの建物診断の実施

- 歴史的建造物の課題を整理
- 劣化：外装の定期的な修繕が必要
 - 耐震：間口方向の補強の必要性
 - 温熱：断熱・気密性向上

⇒費用等の問題もあり、全面改修ではなく、部分的に改修する必要がある

改修案の提示

●Iターン・Uターン、若手設計者の評価

- 山王通りの改修が山王のイメージ形成に影響
- 明確な領域感を認識
- 大正～昭和初期の擬洋風建物が街の印象に影響
- 各時代の建物の混在により統一イメージは希薄だが、混在が個店の個性と肯定的にとらえられている。
- 建物の歴史的価値を評価、店づくりに活かしたい

●意見交換会、ワークショップでの意見

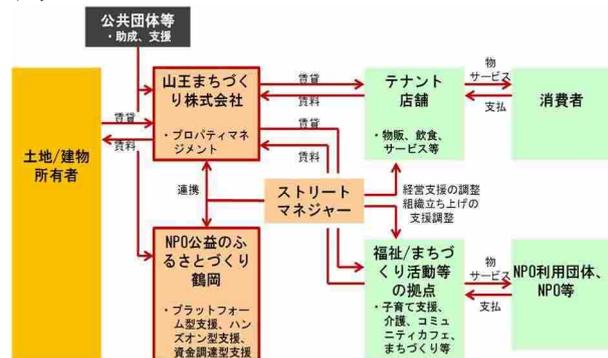
- 大事にしたい雰囲気
- 昔なつかしい感じ、時間がゆっくり進む「ゆったり感」、古臭いではない「古さ」
- 古い建物に価値があると考える店主が現れる
- まちなみをお客さんの来訪に積極的に活かす視点が生まれる

⇒地域内外を問わず、歴史的価値を残したままでの改修に一定の評価を得ることができた

■まちの共通の記憶の発掘と継承の仕組みづくり

- ワークショップによる参加型まちづくり
- 支援体制整備
 - まちづくり会社によるサブリース方式
 - ストリートマネジャー（まちづくりの相談役）によるコーディネート
 - 改修時に建物利用者の自由度を拡大する
 - NPO等による活動支援

⇒改修費用の負担方法や、費用低減を図る改修技術の検討が課題



調査実施の背景

山王商店街は、大正から昭和初期にかけて建築された和洋折衷の建築物が多く残る商店街であるが、地域住民にはそのまちなみが歴史的価値を有するとは認識されていない状況にあった。

また、一般的な商店街と同じく空き店舗の増加が問題となっており、一部は建て替えにより消失するといったケースも生じていた。このまま建築物所有者それぞれの判断でまちなみが形成されていった場合、歴史的価値が現時点で残存していたとしても、それが損なわれることが懸念されたため、**維持保存すべき歴史的価値のある景観特徴は何かを調査し、地域住民の共通認識として形成できるかを検討する必要があった。**

調査のポイント

- ①地域におけるどんな景観的特徴が歴史的価値のあるものかがわからなかったため、地域の歴史を振り返り、時代ごとの景観的特徴を明らかにした。
- ②**景観的特徴を残したまま改修する手法や景観的特徴がうまく共存したまちなみのイメージを示し、地域内外の人にその評価を確認した。**
- ③確認した歴史的価値を維持保全するまちづくりを進めるにはどうすればよいかを検討し、地域外から担い手を誘致する手法や、地域内の各関係者の役割や体制について整理した。

調査の成果・課題

過去の記録から地域における景観的特徴を時代ごとに3分類することができたが、現地調査では2つの類型しか現存を確認できなかった。

歴史的価値を残したまま現代生活機能を確保する改修案の検討もできたが、多大な費用の低減や部分的に改修を行う技術など実用に向けた課題が残った。

また、**地域住民の間で建築物の歴史的価値を残したまま改修を行うことに対する一定の評価を得ることができたものの、まちづくり会社を主体として改修を行う運営方法や地域外から誘致する担い手のニーズに応じた条件整備などの具体について検討する必要がある。**

他地域で取り組む際の留意点

相続の発生などを契機に歴史的建築物の解体が進むため、店舗所有者が高齢化している街では、小さなことでもまず始めることが大切である。

また、今回の調査で高齢者が持っているコミュニティの良いものを如何に継承していくかということを検討したが、建物の継承とあわせて生活文化を継承する仕組みとすることが重要である。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

建物の調査・診断を行い、その結果を建物所有者に報告する中で、所有者自身が建物の歴史的な価値について再認識し、イベントスペースとして試験的に利用しようという動きが生まれた。

このように地道で継続的な取り組みが街に変化を起こすことになると感じている。



25-07 伝統的外観を保全する防風垣（間垣）の新工法開発と維持管理作業の支援体制検討【石川県輪島市】

■調査実施者：輪島市

【石川県輪島市の概要】

輪島市は、能登半島北部に位置し、古くから港町として栄え、現在は輪島塗や朝市など豊富な観光資源により観光地として賑わっています。沿岸集落の一部には伝統的な防風垣である「間垣」が現在でも設置され、これが地域の景観を特徴づける要素となっています。



＜調査概要＞

- 海風から家屋を守るために設置されてきた伝統的な「間垣」に代わって、維持管理が容易な板張りのものや、支柱を鉄骨とするものが設置されたことにより集落景観に変化が起きていることから、その原因と課題解決を検討する調査を実施。
- 伝統的外観の特徴も備えつつ管理しやすい新しい工法を検討し、試験的設置により有効性を検証するとともに、維持管理作業に協力する人員の登録制度（間垣サポーターバンク）の整備等、間垣所有者の維持管理労力を軽減する方策を模索し、その成果をまとめた。

■間垣所有者ヒアリング

2地区（上大沢地区・大沢地区）において間垣の実態と維持管理上の課題等をヒアリング



間垣所有者の意見

- ニガタケが入手できない
- 補修作業の労力が大きい
- 車がおけるスペースのある間垣にしたい
- 補修に手間がかかるため鉄骨にしたい
- 支援に対して報酬を支払う意向はあまりない

■新工法の検討

伝統的間垣の課題

- 海からの強風に耐える
- 耐久性がある材料
- 横材の補修作業を軽減
- 間垣の内側の有効利用（斜め材が邪魔）

新工法で採用する構造

- ボルト接合（横材の結合強化）
- コンクリート基礎（斜め材をなくす）他

■試験的設置（2タイプ実施）

A. ボルト留め

（基礎なし、斜め支柱あり）

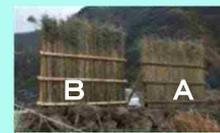
B. ボルト留め

（コンクリート基礎、斜め支柱なし）

⇒両タイプともに傾斜や崩壊なし
最も強風な時期に設置し、斜め支柱がなくても傾斜がみられなかった

新工法に対する所有者ヒアリング

- 耐力性に問題なく採用したい
- 外観は変わらないという意見が多数



伝統的な外観に近い外観を保全しつつ、

- ①ボルト接合により補修回数減少の可能性があること、
 - ②コンクリート基礎により斜め支柱省略の可能性があること
- などがわかった。
今後は新工法について集落内の全戸に周知を図る必要がある。

■体験会の開催

（ニガタケ伐採・アンケート実施）

労力（作業員）

- 1人1時間で約6本伐採
- 1人1時間で約5本補修
- 作業量は1回3時間ほど

ニガタケ

- 1件につき100本必要

お金（作業費）

- 1回3,000円以上必要

■「間垣サポーターバンク」の検討

【間垣の維持管理（伐採5件、補修7件）を行う規模の試算】

労力（作業員）

- 伐採 28人×3h（500本÷6）
- 補修 47人×3h（700本÷5）

ニガタケ

- 採取地の維持管理 3箇所×2回/年×3人×3h

お金（作業費）

- 93人×3,000円/回=279,000円



⇒この経費を所有者負担することは困難

調査実施の背景

能登半島沿岸部にある輪島市の集落では、海側の家屋の居住者がその敷地内に自ら「間垣」を設置し、維持管理を行っていたが、材料となるニガタケの不足や補修作業の負担が大変なことから近年徐々に伝統工法による間垣が減少する傾向にあった。

そこで、伝統的な間垣が形成する景観を守るために伝統工法が持つ外観上の特徴を維持しながら所有者のニーズに応える新しい間垣の工法を開発し、普及を図るとともに、集落全体さらには他地域からも人員を得て間垣の維持管理にあたり、所有者のみに集中する負担を軽減する手法について地域で考える必要があった。

調査のポイント

- ①間垣の維持管理における課題と考えられる「材料供給」、「作業労力」の確保と間垣に求めるニーズについて所有者に聞き取りを行い、問題把握と求められている支援内容を確認した。
- ②所有者ニーズに応えた間垣の工法について検討を行い、2ヶ月の試験設置を通してその有効性を検証するとともに、それが所有者に受け入れられるかどうか意向確認した。
- ③間垣の材料となるニガタケの伐採体験会や補修作業体験会の参加者アンケートを通して、間垣の維持管理支援を行う人材バンクの規模等をシミュレーションし、その実現性について検討した。

調査の成果・課題

間垣の新工法については、2ヶ月の試験設置において、その有効性や所有者の採用意向、外観変化について確認ができ、十分に実用に耐えるものと想定される成果ができたが、伝統工法と異なり、所有者個人で施工できない点や長期間の耐用性が未確認であることなどが課題となった。

また、間垣の維持管理支援を行う人材バンクについてはアンケートを通して登録の意向が確認でき、試算からその規模を把握したスキームについても整理することができたが、人材バンク運営にかかる資金については支援を受ける所有者に求めることが困難であることも明らかになり、寄付等の資金調達法や金銭に替わる報酬の設定、運営体制の構築などの具体を検討する必要がある。

他地域で取り組む際の留意点

調査地が市街地から離れており交通の便が悪いため、作業体験会の参加率が悪かった。

運用団体で交通手段の確保を行うなどの対策を行えば、もう少し参加者が集まると考えられ、こういった利便性の確保に留意された方がよい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

所有者は、間垣のことは熟知しているが、一般的な建造物の建設手法をよく知らないという現実があるとわかった。所有者と外部の専門家を交えて工法の検討を行った事や、参加者全員で意見交換会を行ったことなど、所有者、地域住民、専門家が意見を出し合って調査を行えたことがとても有意義であった。



25-09 観光案内や休憩所等としての空き家の試験的利用による課題抽出及びその継続実施の可能性検討【三重県志摩市】

■調査実施者：国府地区まちづくり協議会

【三重県志摩市の概要】

志摩市は、志摩半島南部に位置し、市全域が伊勢志摩国立公園に含まれ、英虞湾などの雄大な自然景観が広がっています。中でも、美しい白浜に面した国府地区はサーファーに人気が高く、榎垣によって囲まれた歴史的なまち並みによって良好な景観を形成しています。



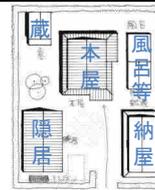
英虞湾

<調査概要>

- ・榎垣の屋敷構えが特徴的な集落である志摩市の国府地区において、空き家（民家）等の増加問題を解決するため、地域の有志による協議会が空き家等の所有者意向を把握し、まちの歴史紹介や、来訪者が休憩できる「おもてなし処」として試験的に利活用を図る調査を実施。
- ・意向把握については、地域での信頼の高い民生委員と建築専門家が連携した手法の有効性を検証し、「おもてなし処」の試験運用では、アンケート等から収支等を試算し、継続的に事業実施する際の課題や前提条件をまとめた。

国府地区の特徴的な屋敷構えの再確認

3世代が、榎垣に囲まれた1つの敷地の中で生活する国府地区固有の屋敷構え。（「国府構え」とする）
「本屋」「中隠居屋・本隠居屋」「納屋」「蔵」「風呂・トイレ」等の複数の建築物からなる。



～歴史的建造物の実態調査～

歴史的建造物の保全・活用に向けた実態調査とヒアリング型アンケートを実施
【実施期間】平成25年10月～11月 【回答者】8件（歴史的建築物所有者）

A) 民生委員と建築専門家が一緒に調査：4件
4件とも民生委員の信頼性から、支障なく調査を進めることができた。

A方式の方がB方式と比べて実態調査がより効率的に行えたことが判明

B) 民生委員と建築専門家が別々に調査：4件
建築専門家だけで行った際には、調査を了解して頂けないことや、プライベートに近い質問は答えて頂けないことがあった。
(後に民生委員の協力で実態調査は完了。)

民生委員が加わることで調査効率が上がるが、本来業務ではないため、公務員としての立場（守秘義務等）を尊重する必要あり。（地域によっては協力が難しい可能性あり）

～「おもてなし処」試験運営と継続実施の可能性～

実態調査で利活用の意向があった建造物から対象2件を選定し、実施
【実施期間】H26.1.11～2.23の土・日曜

(のべ12日間2か所運営で44名来場)

【提供したサービス】お茶等のおもてなし、まちの歴史紹介や観光案内

【費用】イニシャルコスト：515,000円（おもてなし処2棟の整備費）

ランニングコスト：108,950円（光熱水費・賃料・人件費等）

【収入】アンケートをもとに推計すると、9,800円程度見込める。

単純な収支としては、614,150円の赤字が発生し、公的資金導入がなければ成立しないことが判明



Q. おもてなしの対価

公的資金に頼らず継続実施するためには以下のような収支改善が必要。

支出減少策 ⇒ 老人会等のボランティアによる整備やガイドを实践、賃料の値下げ交渉

収入増大策 ⇒ 企業からの寄付を募る、マスメディアの活用による来客者増進、イベント実施による収益事業展開、客単価が高いサービスの展開

調査実施の背景

志摩市国府地区は、高いもので3mを超える榎垣が特徴の歴史的なまち並みが存在するが、**近年、高齢化や過疎化が進み、空き家が増加する傾向にあったことから、景観への悪影響が懸念されたため、地域で榎垣の維持保全活動に取り組み始めていた。**

この次の行動として、歴史的建造物の空き家利活用を考え、サーフィン目的等の来訪者のための施設として地域で空き家を借り上げて整備・運営し、まち並みの保全を図る方策について検討を行うこととなった。

調査のポイント

- ①地域におけるまち並みの歴史的価値を再認識するために、調査スタッフ全員で地域の歴史や歴史的建造物の特性、まちづくり方針等の事前勉強を行った。
- ②**歴史的建造物の実態調査を行うにあたり、専門家である建築士などに加えて、地域の人々（特に高齢者）と密接な関係にあり、信頼性の高い民生委員の協力を得て、効率性を高めようとした。**
- ③地域の特性として、サーファー等の地域外からの来訪者が多いことに目をつけ、そのための施設として空き家の利活用を考え、その試験運営を行った。

調査の成果・課題

地域における景観的特徴である榎垣の屋敷構えについて整理し、これを「国府構え」として地域の人々の共通見解とすることができた。

実態調査においては、**専門家だけで行うよりも民生委員を加えた手法の方が効率のよい調査ができると分かったが、民生委員の本来業務ではないため、地域によっては協力を得られない可能性もあり、その場合は民生委員に代わる手法の検討が必要。**

また、空き家利活用の試験運営については、現状ではサービス料金をとっても収支が成立しないことがわかったため、PR強化や収入の増加、支出の減少等の改善を図ることが課題となった。

他地域で取り組む際の留意点

過疎、高齢化が進みつつある国府地区では、地域福祉だけでなく景観まちづくりでも、歴史的建築物などを所有する高齢者に対応において民生委員の活動が重要な要因となった。

「調査の成果・課題」を留意するとともに、各地域の行政担当者、民生委員の方と十分な話し合いを行ったうえで、取組を実施すべきと考える。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

これまでの国府地区まちづくり協議会の活動は、地区の一部でしか知られていなかったが、今回調査を実施したことで、協議会の活動が地域全体で知られることとなり、活動に対する理解も高まっている。この影響として、榎垣のまちなみ、榎垣共同刈込事業や国府構えなどに関しても、これまでよりも強く意識され、理解者も増えている。



25-10 家財整理等の利用条件整備による潜在的町家等利用喚起の試行による事業化検討【滋賀県長浜市】

■調査実施者：長浜まちづくり株式会社

【滋賀県長浜市の概要】

長浜市は、滋賀県の東北部に位置し、周囲は伊吹山系の山々と琵琶湖に囲まれています。また、再興された長浜城をはじめとして、竹生島の宝厳寺、渡岸寺の国宝十一面観音等の優れた歴史的遺産を有し、今も残る町家などが、城下町としての歴史的なまち並みを形成しています。



＜調査概要＞

- ・「荷物が残っているため貸せる状態にない」と所有者から断られていた空き町家を、いつでも貸出ができる状態にするため、家財整理等を所有者に変わって行うサービス（「風通し」という。）を試行する調査を実施。
- ・実態調査で所有者の承諾を得られた3軒の空き町家にて「風通し」を試行し、不要家財整理等を行い、利活用条件の整理を行った。これに加え、ビジネスモデルとして、転貸事業等による空き町家の再活用の事業運営について検討を行い、その課題等を明らかにした。

空き町家等の実態調査

伝統的町家などが残る旧長浜町エリアで空き町家の実態等を調査

- ・住宅全 1234 軒のうち空き町家は 71 軒
- ・築 30 年以上の町家が空き家になっている
- ・空き家となった期間は 5 年未満が多い



「風通し」の試行及び効果等の把握

所有者の承諾を得られた3軒の空き町家にて「風通し」を試行

「風通し」の試行内容

- ・不要家財道具の整理、処分
- ・屋内外の清掃
- ・建物調査
- ・月に2度戸を開けて風を通す
- ・所有者への報告と再活用の検討
- ・見学会等による入居希望者の募集

「風通し」の効果

- ・建物状態の正確な把握ができた。
- ・室内の過湿状態を改善できた。
- ・室内にこもる臭気を除去できた。
- ・防虫、防獣（鼠、猫、白鼻心など）
- ・近隣住民とのコミュニケーションが図られた。



- ・「風通し」の取組みについて、多数の賛同を得た。
- ・また、「風通し」に加え、町家の再活用の具体案を描ける状態になることが特に評価された。
- ・不要家財道具の処分費が想定よりもかかった（平均約 14 万円）ため、この負担が課題となった。

町家等の改修方法と運営事業のあり方

「風通し」試行町家を基に改修方法と経費を試算し、転貸事業の採算性をシミュレーション

- ・改修工事費 1000 万円程度で必要な工事が実施できれば、10 年程度で採算性（利回り 7%）を確保することができる。

- ・大型町家の場合、改修費が大きくなるため、1 世帯居住モデル（11～13 年で回収）よりも複数世帯居住モデル（7～10 年で回収）の方がより短期で事業費の回収ができる。

⇒改修費を投じての転貸事業はリスクが大きくなるが、改修費を投じない転貸事業を実施する場合と比べて収益性が高いといえる。

リスクを軽減する措置として、大型町家の場合はシェアハウスへの活用も有り得る。

- ・「風通し」事業だけでは収益性が低いため、これに加え、転貸事業などの実施が必要となる。
- ・所有者と、利用希望者の間に、第3者が介在することによって、リスクを分散させながら、取組み全体による効果を、地域内で循環させるスキームが必要

調査実施の背景

長浜市では、歴史的なまち並みを維持する中で、観光客向けのサービス提供をする店舗への活用を中心とした伝統的な町家の改修を行い、年間を通じてたくさんの来訪者で賑わうまちとしての整備を進めてきた。

中心市街地において観光客向けの町家整備を行った一方で、**中心市街地居住者の郊外流出と観光地エリア周縁にある町家の低未利用化が進むことになり、新たな課題となっていた**。このため、低未利用の町家について、居住用途として利活用するにはどうすればよいかを考える必要があった。

調査のポイント

- ① **町家の利活用を行う際に課題となる点を「家財道具等の残留物があるまま放置されていること」ととらえ、その解消を町家利活用の第一歩とした。**
- ② ①の解消方法として、「風通し」というサービスを検討・試行し、そのサービスが建物維持にもたらす効果と、公的資金に頼らないビジネスモデルとしての採算性について検証した。
- ③ 「風通し」の次の展開となる事業として、町家の改修・転貸事業について、シミュレーションを行い、ビジネスモデルとしての採算性や運営リスクについて検証した。

調査の成果・課題

試行を通して、「風通し」事業の有効性について確認ができ、見学会を通して、地域住民の賛同も得られたが、事業をサービス料金によって独立採算で賄うことが難しいこと、不要家財道具の処分費が想定よりも高額となることがわかった。

ここから、**ビジネスモデルとして採算性を確保するには、「風通し」事業に町家利活用事業をリンクさせることや、町家改修・転貸事業を行うことが必要とされる**が、そのためには、一定のリスクが予想されることと、その運営資金調達方法をどうするかが課題となり、基金設立などの具体を検討していく必要がある。

他地域で取り組む際の留意点

調査実施においては、建物所有者や近隣住民との合意形成を丁寧に行い、長期に渡る取組に対して幅広い理解が得られるよう努めた。他地域で類似の取組をされる際には、この点に注意された方がよい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

多くの未利用状態の町家に対し、再活用を望む声は少なくなかったものの、容易に実現しなかった。こうした状況において「風通し」という中間的な状況を用意することによって、より多くの共感者が取組に参加できる機会が生じ、理解が広がるとともにその後複数の事業実現へと発展した。



26-04 潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討及び地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策施行によるスキーム構築【静岡県静岡市】

■調査実施者：NPO法人くらしまち継承機構

【静岡県静岡市の概要】

静岡市は、静岡県の中部に位置し、三方を山に囲まれ、南は駿河湾に接しています。富士山、三保の松原等の美しい自然景観に恵まれ、東海道の宿場町（蒲原宿、由比宿、興津宿、江尻宿、府中宿、丸子宿）としての町並みが今も息づいています。



由比から望む富士山

<調査概要>

- ・伝統的建築物が数多く残っている静岡市由比地域において、空き家及び潜在的空き家（高齢者のみの世帯）の実態調査を行い、空き家所有者、居住高齢者及び自治会の意向を把握し、空き家化を未然に防ぐ予防措置について検討するとともに、地域組織と連携して既に空き家となった伝統的建築物の利活用方策検討スキームの構築を検証した。
- ・調査の結果、地域組織等の見守り体制を築くことが空き家の予防措置に有効であるとわかり、また、空き家の利活用についても地域組織等を中心に建築士やNPO等の専門家がバックアップするスキームの実現性を確認できた。

伝統的建築物、空き家等の実態

◇伝統的建築物の実態

- ・出し桁形式や付け懸魚を有する伝統的建築物
→全軒数 679 のうち、214 軒：32%
- ・切妻平入り瓦屋根・勾配が同一（4寸5分）
→取り決めがあるわけではない
→新しい住宅も出し桁形式、同一の屋根勾配

◇空き家の実態の把握

→伝統的建築物 214 のうち、空き家 32：15%

◇潜在的空き家の状況把握

→伝統的建築物 214 のうち、潜在的空き家 23：11%

（空き家+潜在的空き家）は、伝統的建築物の 1/4 強

空き家所有者、居住高齢者及び自治会の意向確認調査

◇空き家所有者の意向

- ・空き家の建物に対する思い
建物に価値を認識している人は、頻繁に確認、点検しているが、古い建物なのでいい所はないと思っている人は管理も不十分
→両極端に分かれる傾向
- ・空き家建物の見通し
人には貸したくない傾向が強い。
頻繁に維持管理している人でも、今後どこまで続くか不安に思っている人も多い

◇居住高齢者の意向

- ・居住建物に対する思い
伝統様式で誇りに思う 89%
建物に愛着がある 78%
- ・建物の維持管理について
建物の掃除が大変 78%
- ・建物の将来について
身内と話し合いたい 89%
建物を守ってほしい 78%

◇自治会の意向

- ・どこが空き家かの把握できているのが半数。そのうち、所有者がどこにいるか所在地も把握しているのがさらに半数。
- ・防犯、防火に対して懸念がある

空き家化予防措置の検討

・空き家になるパターン

A 居住者が亡くなる

後継者は外に出て他に家を所有しているので帰れない。

地域組織による見守りの体制の確立

…潜在的空き家のうちに居住者・所有者と密な関係を築くことが必要【班⇄自治会⇄NPO】

B 別場所に住居を求めた

近くの所有地に住居を建て引っ越した。

所有者が近在：所有者と地域組織による見守りが可能…利活用することのメリット提示

⇒空き家を防ぐことは困難だが、放置空き家とされない工夫を行うことは可能

空き家の利活用方策検討スキームの構築

利活用のしくみ

- ・とりあえず空き家を借りる（暫定利用）
- ・利活用を検討するワークショップ
- ・利活用メニューと利活用者のマッチング
- ・利活用方策の決定と契約（恒常利用）

利活用の試行

利活用メニュー

- ・専門家実地研修の場
- ・地元の人達の憩いの場
- ・民間事業者がレストラン、そば屋
- ・まち歩きお休み処
- ・デイサービス託児所
- ・マルシェ的利活用
- ・外国人宿、女性宿

自治会、専門家、職人、NPO、利活用希望者の連携

調査実施の背景

静岡市由比地区には東海道旧宿場町としての町並みが残り、歴史的価値のある伝統的建築物が数多く存在しているが、後継者不足により空き家が増加しており、高齢者の独り暮らしも多いことから今後も空き家化が進んでいく傾向が懸念されている。

このため、空き家の増加を防止する施策として空き家利活用が考えられたが、地域コミュニティが強い由比地域においては、地域外からの参入が容易ではないことから、地域組織と連携した利活用方策の仕組みづくりについての検討が望まれていた。

調査のポイント

- ①現地調査によって伝統的建築物の特徴整理や残存状況等の把握を行い、空き家や潜在的空き家の実態を明らかにした。
- ②空き家や潜在的空き家の所有者等にヒアリング調査を行い、空き家になる原因を整理するとともに、地域コミュニティと連携して行う対応策について示した。
- ③地域コミュニティへ容易に参入できるスキームとして、NPO等を仲介として地域組織や建築士等の専門家、利活用希望者をつなぐ空き家利活用の仕組みについて整理した。

調査の成果・課題

現地調査によって、歴史的建造物のうち潜在的空き家を含めた空き家の数が1/4以上あることがわかり、所有者は利活用を希望していても知らない人に貸すことには抵抗がある傾向がわかった。

また、空き家については個々の事情もあるため、完全に防ぐことはできないが、空き家として放置される前に信用のある地域組織の介在により地域コミュニティで関わりを持つことが、予防及び利活用につながる事が明らかになった。

今後の課題としては、地域組織とNPO等との連携を強化するために、実際に歴史的建造物の空き家利活用等の実績を積むことが必要となる。

他地域で取り組む際の留意点

空き家の増加を食い止めることは困難かも知れないが、空き家化（＝敷地に草等が繁茂して防犯・防火に支障がある状態や空き家所有者の所在地が不明な状態）を食い止めることはできる。そのために地域組織・自治会等と信用・信頼関係を構築し、連携していくことが必要である。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

由比の家の建て方、町並みの特徴など、由比らしさ（出し桁形式の町家の連続、屋根勾配が同一、新しい住宅でも同一など）をケーススタディやワークショップ等で提示することで、地域住民が驚くほどに町並み・歴史的建造物の良さを認識していただいた。この住民とのやり取りを繰り返すなかで由比の良さを活かしたまちづくりが進めていける展望が開けた。



26-05 自然災害等を想定した歴史的町並みの維持保全が果たす防災機能についての検討【三重県志摩市】

■調査実施者：国府地区まちづくり協議会

【三重県志摩市の概要】

志摩市は、志摩半島南部に位置し、市全域が伊勢志摩国立公園に含まれ、英虞湾などの雄大な自然景観が広がっています。中でも、美しい白浜に面した国府地区はサーファーに人気が高く、榎垣によって囲まれた歴史的な町並みによって良好な景観を形成しています。



<調査概要>

- ・南海トラフ等による大規模な地震、津波が予想されている国府地区において、歴史的町並みや歴史的建造物の維持保全が防災面からみても役立つかどうかを地域住民へのヒアリング、建物調査等によって検証し、今後の歴史的町並み維持保全のあり方を検討する調査を実施。
- ・調査の結果、「榎垣」等が防災機能を果たしていることがわかったが、歴史的建造物における防災機能をもった特徴を見出すことはできなかった。しかしながら、歴史的町並みを構成する多数の要素が複合的に絡み合うことで地域の防災力を高めてきたことが考えられ、地域の連携によって歴史的町並みの維持保全を図り、防災へとつなげる仕組みを整理した。

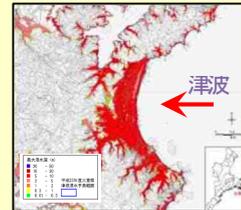
～歴史的な町並みが果たす防災機能の実態調査と効果検証～

- ・国府地区住民へのヒアリング
- ・国府地区(長老)ヒアリング型アンケート など

- ・「さす」「榎垣」「屋敷構え」：日常や台風時の強い潮風や海風への効果
- ・「屋敷構え」「歴史的建造物」：地震時の建物の破損への効果
- ・「榎垣」：日常生活の中の火災への効果
- ・「地形」「土盛」「榎垣」：台風や津波時の浸水への効果委員

ケーススタディによる被災絆定

- ・人的被害(死者)
 - ・最大値：南海トラフ理論上 最大クラス：287人
 - ・最小値：東海地震：0人
- ・建物被害(全壊・焼失)
 - ・最大値：南海トラフ理論上 最大クラス：1,150棟
 - ・最小値：東海地震：213棟



上記の要素が地域生活を守る上で必要かつ重要なもので、地区特有の防災、減災に役立つ機能であると考えられる。 ⇒ 防災効果を高めるには地域での連携体制の構築が必要

～歴史的建造物がもつ防災機能の実態調査と景観的価値を損ねない機能補完手法の検討～

■国府地区における歴史的建造物の特徴

- ・中二階
主屋根と下屋根の間に小壁を持ち、小壁や妻壁に開口部を持つなどの用途性を合わせる構造。
- ・出囲い
切妻上部三角部分の貼り出し囲い。
- ・鎧囲い
「刻み囲い」とも呼ばれ、意匠性の高い刻み押し縁による下見板張りのこと。
- ・コマ入り
南側に妻面を向けた妻入り形式の呼称。実態調査



■歴史的建造物の実態調査

- ・耐震性に関わる常時微動調査
- ・建物の樹種・劣化・変形調査 など

- ・防災機能に繋がる特徴的な構造は確認できず、耐震性能の弱さが判明
- ・防火性能の弱さや維持管理不足から老朽化が進んでいることが判明。

外観を損ねず耐震・防火性能を高める必要や維持管理サポート体制の構築が必要

～歴史的町並みの維持保全のあり方～

特出した防災機能は見つからなかったものの、住民を含めた歴史的町並みを作り出す要素が複合的に絡み合って地域の防災力を生み出してきたことが国府地区の強み。

地域コミュニティの強化によって歴史的な町並みの保全につなげ、結果として地域の防災機能の強化を図る

これからの歴史的町並み維持保全のあり方

- ①協議会を中心とした歴史的町並みの維持管理体制を構築
- ②こどもや若者に国府の歴史的町並みの良さを伝える
- ③結びつきの強い隣家の関係を中心とした見守り体制の構築
- ④地域での勉強会実施などまちづくり活動の拡充

調査実施の背景

志摩市国府地区には歴史的な町並みが存在するが、近年、高齢化や過疎化などから町並みの維持保全に課題を抱えていたため、地域で町並み維持保全活動に取り組んでいた。

一方、国府地域はそのほとんどが海拔5m未満の土地であり、海に面していることから津波や台風による水害等の被災を過去において何度も体験しているが、その際に楨垣が砂塵の防止や家財の流出阻止に役立ったという記録が残っており、**町並みを維持保全することは防災面からみても重要になるのではないかと考えられたため、その検証を行うこととなった。**

調査のポイント

- ①地域における歴史的な町並みの防災機能面での価値を確認するため、過去の知見調査や地域の高齢者等へのヒアリングを行い、ポイントとなる要素を地図上に図示して可視化した。
- ②歴史的建造物の外観特徴を踏まえ、機能面からも特徴がある構造があるかどうかを調査するとともに、耐震性など足りないと思定される機能についても外観を損ねずに補完する手法を検討した。
- ③**上記①、②の調査成果を、こどもから高齢者までの幅広い地域住民間で共有するとともに、その意見を集約して、地域における今後の町並み整備のあり方として整理した。**

調査の成果・課題

地域の町並みにおける防災機能を持った要素などの整理ができたものの、歴史的建造物の構造として特出すべきものは見つからず、逆に耐震性などの不足点が明らかになった。

しかしながら、**特徴的な屋敷構えや楨垣、低い建物構造、地域コミュニティの結びつきの強さなど複数の要素が絡み合った結果として、地域の防災力を高めていたことが地域住民の共通見解として共有でき、町並み維持保全活動推進の後押しとなった。**

今後は高齢化や過疎化といった状況において、町並み維持保全に向けた地域コミュニティ強化のための支援体制の構築が課題となる。

他地域で取り組む際の留意点

取組の実施には、人のつながり、地区コミュニティを積極的に活用し、合意形成や連携の方法を理解して、まちづくり活動組織や地区のリーダーなどと十分な協議が必要である。

また、防災まちづくりと歴史的町並みの保全を合わせて検討する際には、この複雑に絡む二つの観点を分けて、各々を意識しながらも別々に対応していくことに留意すること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

平成25年度から2ヶ年調査を実施したことで、協議会の活動が地域全体で知られ、地元住民からは今後とも国府地区におけるまちづくり活動の必要性を理解頂けた。

反面、今回の調査でも南海トラフによる大規模災害への具体的な対処方法が見つらなかったことや、少子・高齢化の進行が、国府地区の歴史的風致維持向上に対する地区住民に不安感を与えていることもわかった。



26-06 民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討【大阪府富田林市】

■調査実施者：有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構

【大阪府富田林市の概要】

富田林市は、大阪府の南東部に位置し、16世紀に以降に成立した寺内町と呼ばれる古い町並みを中心として、寺内町から富田林駅に続く商店街など近代的な町並みなども擁する商業都市です。寺内町は江戸時代以降の大型町家が残り、重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。



寺内町の町並み

＜調査概要＞

- ・大型町家の空き家の長期化に関する課題について、歴史的建造物等実態調査や所有者の活用等意向調査等により現状を知り、民間資金を利用した大型町家等の保存・活用に向け、当地区内の大型町家をモデルとして、事業スキーム・費用の検討を行った。
- ・今回新たに検討した受益権小口化による不動産信託の手法では、所有者や借手に費用負担を求めず、地域住民等が出資者となって内外改修を行うもので、外観に対する補助がないエリアでも事業として成立することが分かった。

●実態調査

- ・空き家の大型町家は寺内町で5件、周辺では3件。寺内町の大型町家5件は、前回調査(平成24年9月)から空き家の状態が続く。
- 活用等意向調査(個別ヒアリング、勉強会)
 - ・大型町家所有者は、事業能力の高い相手に貸したい(もしくは売りたい)意向がある。
 - ・資金面で活用の見通しが立っていない場合が多い。

●民間資金による事業手法の比較・検討

- ・大型町家の活用を敷地全体ではなく、個々の建物で考えると当地区の従来手法(外観等を所有者、内装等を借手が負担)が採用できる。
- ・内外改修等を第3者が行う手法(サブリース事業、不動産信託、ファンド等)もあるが、当地区の現状では第3者(事業者)を発掘、もしくは組織化することが難しい。

◆大型町家等活用の方向性の検討

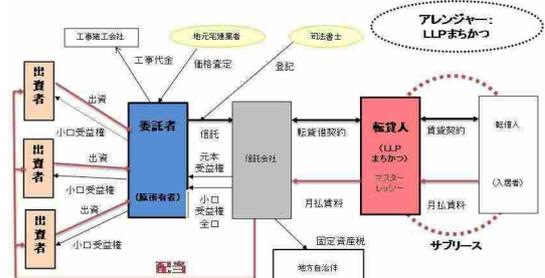
『住みよいまちづくり』:子育て支援、高齢者生活支援施設等
 『まちの魅力づくり』:アートと工場の担い手の拠点、新規創業者のチャレンジの場、外国人等滞在型観光客の受け皿等
 背景:少子高齢化(高齢化率33%)と人口減少(過去5年で300人減)⇔隣接地区で人口が増加(都心まで約30分の立地)、空き家活用による店舗増加



◆大型町家等活用に向けた新たな事業スキーム

『受益権小口化による不動産信託の利用』

- ・出資者の想定:
住民やまちづくり団体、当地区に関心の高い層等(ポイント)
- ・補助金の利用がない場合も、家賃の増額を行わず一定の外観修景・内装改修を行った上で賃貸が可能。
- ・建物が良好な状態であれば、配当期間を短く設定でき、また、家賃も当地区実績より低い値でも実現性の高いスキームとなる。



【大型町家等保存・活用の展望と今後の課題】

- ・本スキームでは、住民等が出資者であり、大型町家等が地域に必要な施設・店舗として活用されることが期待できる。寺内町周辺エリアでも、同様の展開は可能であることが分かった。
- ・特に補助金がない場合は、構造上の大きな問題がなく建物が良好な状態であることがスキームを成り立たせる前提となる。

調査実施の背景

富田林市の寺内町は平成9年に重要伝統的建造物群保存地区に選定されているが、少子高齢化等の影響から、歴史的建造物の劣化、空き家等の増加、近隣の商店街の衰退などによる景観の悪化が進行している。

特に大型町家については、活用のための改修費用が大きくなるため、個人による改修が進まず、空き家のまま放置されることで劣化が進行するといった悪循環となっている状況にある。

このため、**大型町家をはじめとした歴史的建造物において、民間資金を活用した保存・活用手法について検討を行い、その実現可能性と課題について検証する必要がある。**

調査のポイント

- ①地域の空き家、空地の現況調査を行うとともに、地域住民へのヒアリングを実施することで、空き家等の件数及び具体的な活用意向やニーズについて明らかになった。
- ②他地域での先進事例を調査するとともに、空き家等の所有者と有識者を交えた勉強会を開催することで、所有者の活用意向を醸成するとともに、地域住民と一緒に具体的な活用方法について検討を行った。
- ③上記①、②の調査成果を元に、**実際に活用意向のある大型町家について受益権小口化による不動産信託スキームについてシミュレーションを実施した。**

調査の成果・課題

今回検討を行った受益権の小口化による信託スキームは、**大型町家の活用の際して、所有者及び利用者の負担を低減させる手法として一定の効果があることがわかった。**また、**受益権を小口化することで、出資のリスクを低減するとともに、富田林市のまちづくりに積極的な第3者への出資を募ることで、富田林市内のまちづくりを醸成することにもつながる。**

寺内町のように重要伝統的建造物群保存地区においては、国等の補助金によって所有者・利用者の負担が軽減されるが、その他の地域においては、配当期間が長期化するなどの課題があり、出資者の拡大などの検討が必要となる。

他地域で取り組む際の留意点

受益権小口化による不動産信託は、出資者の募集や、テナントの管理等コーディネートする側の労力・リスクもあるため、良好な景観形成や地域活性化への波及効果が高いと考えられる建物を選定した上での導入が望ましいと考える。

大型町家では主屋以外の建物は、附属建物として登記されている場合があり、信託の際、附属建物を分割登記するための登記費用・手数料が必要となる。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

モデルシミュレーションの対象とした物件について、具体的な活用用途、手法等を地域や市と共有でき、実現に向けそれぞれが出来る事をその後も検討している。具体的な借手の候補が挙がっている建物もある。

これまでは、私たちと所有者・借手が問題としていたことに対して、地域や関係するまちづくり団体、市等も空き家活用の当事者であるという意識が芽生えているように感じる。



26-09 空地発生メカニズムの解析及び地域組織による実証実験を踏まえた上での歴史的な町並み維持保全方策検討【大分県杵築市】

■調査実施者：城下町地区まちづくり協議会

【大分県杵築市の概要】

杵築市は、大分県の北東部に位置し、江戸時代に城下町として栄えた歴史を持つ地域です。南北の高台には武家屋敷群が広がり、その間の東西に広がる谷筋に商家（町家）が集積しています。また、それらをつなぐ坂があり、身分を谷と台地の地形で表現した全国でも類をみない、特有の空間構成と景観を有しています。



<調査概要>

- ・城下町地区の空家・空地の実態調査を行い、その発生メカニズムを分析・整理する。その上で、住民参加型のワークショップによる空地利活用検討を行い、町並みの連続性を取り戻す試みとして、空地での利活用実証実験を踏まえた上で、歴史的な町並み維持保全方策について検討する調査を実施。
- ・実証実験結果とその後の検討会により、空地に建築物を設けることだけが、町並みの連続性を取り戻すものでなく、空地へ賑わいを創出するべきテーマを持たせ利活用することで町並みの連続性を取り戻すことも可能であることがわかった。

■空家・空地の実態調査（空家 43 軒・空地 75 ヶ所を把握）

■空地となった経緯についてヒアリング調査

⇒発生メカニズムを分析・整理。

併せて、今後の利活用意向を把握。

空家が存在することではなく**空地**が
まちな連続性を失わせていることに注視



■空地利活用案の検討及び運営スキームの検討

住民・大学生・市職員の民学官の連携体制により実施

①住民ワークショップ

⇒空地に対する要素の配置や管理、運営体制に関する意見を抽出し、地域で共有。

②工作物デザインの配置検討

⇒住民ワークショップで導き出された、要素をどのように配置すれば賑わいづくりに効果的か検討。

③ものづくりワークショップ

⇒検討結果を具現化（屋台やデッキ等の製作）。

④運営体制の検討

⇒空地利活用の運営に必要な体制・スキームを検討。

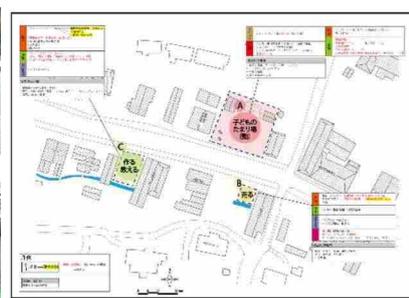


↑ ■地域のデザインコード調査の結果を踏まえ検討した保全・創出すべきファサードデザインを活かす。

■実証実験の実施

・空地3箇所を実験場所として11月の1ヶ月間実施

・城下町を舞台に地域の特産物の販売や周知を行うと共に演奏会開催や移動図書館、ベンチを設置することで「人だまり」をつくる



空地も町並みの連続性、賑わいづくりに効果的

調査実施の背景

全国の地方都市の多くが課題としているように、当該地区も地権者の高齢化や廃業等による空家・空地の増加に加えて、谷筋となる道路の拡幅事業が完了するまでの約 30 年間に、**沿道建物の曳家や郊外への店舗移転等が行われたことにより、急速に町並みの連続性が喪失**している状況にあった。空家の利活用も町並みの維持には必要不可欠であるが、**町並みの連続性という観点においては、空地は空家以上に景観阻害に係る影響が大きい**ことに着目し、**まずは、空地の利活用を図る**ことにより、歴史的な町並み景観維持保全を図る必要があった。

調査のポイント

- ①空家が多くなっていることが地域の課題となっているが、**空家をどうするかではなく**、利活用の容易性や対応の緊急性から**空地の利活用に焦点を絞った**。
- ②空家・空地の発生メカニズムを分析するにあたって必要な情報を得るため、**所有者に対するヒアリング調査を**、所有者の一番身近な**地域の団体が実施**したこと。
- ③民・学・官が協働したことにより、住民が主体となることができ、また、実証実験を通じて取組みを可視化することにより、住民のまちづくりへの取組み意識の醸成に繋がった。

調査の成果・課題

空地の利活用実証実験においては、**①事業の容易性**（空家より空地の方が貸借が容易）、**②まちの連続性**（空地を暫定的に利用することで人だまりを創出できる）、**③市民意識の醸成**（可視化することに意味がある）**という点で、その活用効果を確認**することができた。

今後は、地域の付加価値を生み出し、既存ストックである空家の借り手を生み、滅失を抑止・空地化を防ぎ、町並みの連続性を保つことにつながる必要がある。そのために、まずは、空地の利活用を継続的に図る必要があり、①賑わいづくりの工夫、②持続可能にするための運営資金の確保、③地域の取組意識の共有、④その想いを明文化することが課題である。

他地域で取り組む際の留意点

今回は実証実験で時間に余裕がなく担い手を集めるのに苦労した。空地を埋める事業の趣旨を十分に説明するとともに、賛同する担い手を幅広く募集することが大切（商業分野だけでなく、いかに利益を生むことだけに特化しない団体等と連携を深めるか）。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

今回の事業実施により参加した住民の認識が変わった。そして、まちづくりを行う気運を高めるきっかけづくりができた。さらに、本事業を契機に様々な方から事業の提案をいただき、よりまちづくりが進む方向に向かっている。



(2) 共通課題②「広域的な歴史まちづくりの専門家組織の育成」

【H24年度事業】

- 24-03 被災した歴史的建造物の修復を通じた専門技術者の育成手法検討調査（茨城県桜川市等）
- 24-07 平常時・非常時で相互に機能する歴史まちづくりのネットワークの構築（静岡県静岡市等）
- 24-12 高校生の修繕作業実習課外授業による担い手育成手法検討（兵庫県たつの市）
- 24-14 歴史的建造物の被災調査・復旧支援体制検討調査（熊本県人吉市等）歴史的建造物の被災調査・復旧マッチ

【H25年度事業】

- 25-05 他地域講師招致による数寄屋等建築技術の職人育成研修実施方策の実践的検討（神奈川県小田原市）
- 25-08 建築士等が災害時に歴史的価値保全復旧手法を提示する活動のためのマニュアル整備と、当該活動への参加意識調査を通じたマニュアルの実用性向上（静岡県浜松市等）
- 25-11 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（京都府京都市）

【H26年度事業】

- 26-03 実用的技術の教育訓練となる建築技術職人育成研修の実施方策及び持続的な運営方策の検討（神奈川県小田原市）
- 26-10 地域固有の伝統技術を持った専門家のデータベース整備による技術研修の実践及び伝統技術にかかる相談体制の構築（沖縄県今帰仁村）

24-03 被災した歴史的建造物の修復を通じた専門技術者の育成 手法検討調査【茨城県桜川市等】

■調査実施者：一般社団法人茨城県建築士会

【茨城県桜川市の概要】

茨城県は平野部が多く、温暖な気候から人口が比較的全域に分散し、歴史的建造物も分散傾向にあり、その多くは知られていません。その中でも、桜川市の真壁地区は、地区内に集中して歴史的な建物や町並みが多く残り、重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。



真壁地区の町並み

<調査概要>

- ・歴史的な町並みを維持保存するために、伝統技術継承における現状分析と課題整理を行い、現場実習を試行し、その課題・改善点を踏まえたうえで、専門技術者の育成手法の映像資料として他地域でも同様の取り組みができるようまとめた。
- ・被災時における人材情報ネットワークの必要性や支援方策、関係機関との連携方策について検討した上でそのネットワークをフロー図に示し、実用可能なものとした。

歴史的建造物修復に関する現状把握と課題の整理

- ・東日本大震災による被災状況と修復の現状把握
- ・専門技術者に対する歴史的建造物修復に関するアンケート調査

- ・震災被害により取り壊された歴史的建造物は多く、修復が完了した建造物についても現代工法によるもので伝統工法によるものは少ない。
- ・修復する際にも、歴史的建造物所有者は専門技術者がわからなく、専門技術者は技術が必要な修復工事が無いという情報不足が課題となっている。

歴史的建造物に関する知識・技術を持った人材の育成とその人材が活かせる体制の構築が必要となってくる



専門技術者育成研修の試行

- ・「基礎知識」、「調査・設計演習」、「修理実習」、「耐震診断・補強」、「ケーススタディ」などからなるカリキュラム（全10回、60時間）で育成研修を試行



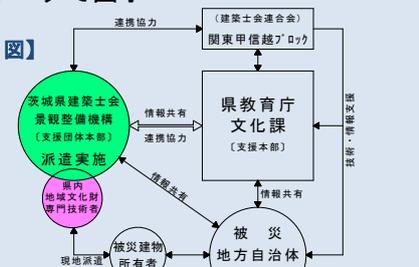
研修内容としては、バランスよいカリキュラムとなったが、一方で、実務的な技術取得にまでは至らないため入門編としての効果

内容を映像としてDVDにまとめ、入門編の教材として汎用化

専門技術者情報を活用した人材活用支援

- ・茨城県内における建築士会と地方公共団体との連携体制をネットワークで図示
- ・関東甲信越における各県建築士会の連携体制をネットワークで図示

【ネットワーク図】



建築士以外の担い手として、専門技術者育成研修を修了した者を歴史的建造物所有者や管理者、行政との調整役を行うコーディネーターとし、連携ネットワークに加える

調査実施の背景

茨城県内において、東日本大震災で歴史的建造物や町並みに大きく被害が及んだが、これらの建物等は修復されないまま解体されることも多く、歴史的な町並みが失われた。これは、**歴史的建造物の調査を行う専門家や伝統的な工法による修復等の技術をもった職人が不足していることが大きな要因となっている**と考えられるため、その実情を把握したうえで、歴史的建造物の修復に必要な技術を持った人材育成手法と、その人材を活用する体制を構築するためにはどうすればよいかを検討する必要があった。

調査のポイント

- ①歴史的建造物の修復状況調査として、重要伝統的建造物群保存地区である桜川市真壁地区を中心とした実態調査と、専門技術を持った職人へのアンケート調査を行った。
- ②課題克服のための専門技術者育成研修カリキュラムを作成し、試験的に実施するとともに、**その成果を汎用化するために映像教材として取りまとめた。**
- ③災害時の連携体制について図示することで可視化するとともに、育成した人材をその連携ネットワークに加えた活用策を示した。

調査の成果・課題

現場実習を多く取り入れた研修により、歴史的建造物の修復過程や伝統工法を学べるカリキュラムを作ることができたが、**実務的な技術習得には至らなかったため、実務的な技術取得を目的とした次の段階のスキルアップ研修などを検討していく必要がある。**

茨城県内外の建築士会や地方公共団体との連携体制構築や、専門技術者育成研修を修了した者を歴史的建造物所有者や管理者、行政との調整役を行う新たな担い手として組み入れる体制の構築ができたが、これらを実用していくためには、その周知と実用に向けてのルール作りなどの環境整備が必要となるといった課題が残った。

他地域で取り組む際の留意点

茨城県は実際に被災地であった為、現状についての調査業務を遂行できた事が成果につながったが、他県で調査を実施する上では、実況に照らした調査内容とする事に留意すること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

今回の調査の中で、現場実習等の内容について建築士を対象に講習を実施している。講習修了者には「いばらき地域文化財専門技術者」の修了証を交付して茨城県教育委員会文化課及び県内関係課と連携して調査業務等を担ってもらっている。



24-07 平常時・非常時で相互に機能する歴史まちづくりのネットワークの構築【静岡県静岡市等】

■調査実施者：公益社団法人静岡県建築士会

【静岡県静岡市の概要】

静岡市は、静岡県の中部に位置し、三方を山に囲まれ、南は駿河湾に接しています。富士山、浜名湖、伊豆半島、三保の松原等の自然景観に優れているだけでなく、駿府城の城下町としての町割りや東海道の宿場町としての町並みが今も息づいています。

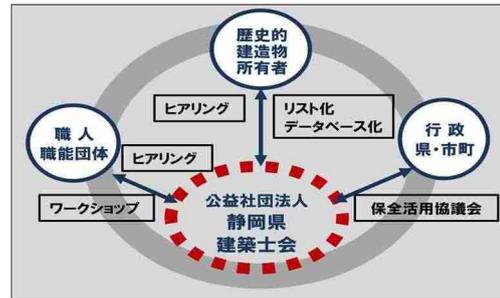


<調査概要>

- ・ 歴史的建造物の現地調査や、歴史的建造物所有者、職能団体へのヒアリングを通して現状の維持保全体制の課題を検討したうえで、歴史的建造物に関する専門家・技術者や、所有者・管理者、行政等が連携するネットワーク（静岡県ヘリテージセンター）の構築を行った。
- ・ ネットワークを構築する際のポイントをガイドラインに、ネットワークが活動する際の行動指針を平常時と非常時に区分したマニュアルにまとめて、他地域でも汎用することができるように示した。

歴史的建造物保全・活用に向けたネットワーク構築

- ・ 歴史的建造物所有者
意向ヒアリング（27件）、
建造物のデータベース化（717件）等
- ・ 職人・職能団体
課題等のヒアリング（大工、左官、瓦職人）
ワークショップ（職人と建築士）
- ・ 行政（県・市町）
協議会によってネットワークの全体像やネットワークによる行動体制の検討



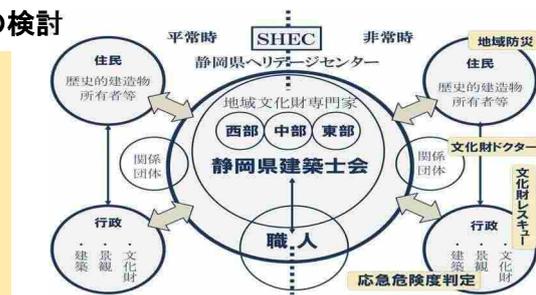
建築士会が窓口となったネットワークの形成 ⇒ 静岡県ヘリテージセンター（SHEC）

⇒ネットワーク構築上のポイントをガイドラインとしてまとめる

静岡県ヘリテージセンターの運営・活動についての検討

平常時における活動

- ① 行動について行政との共有
- ② 非常時連絡網（ネットワーク体制図）作成
- ③ 歴史的建造物リスト&マップを県・市町へ提供
- ④ 職人・職能組合との協定書
- ⑤ 職人リストと非常時連絡網
- ⑥ 歴史的建造物の被災調査の判定基準
- ⑦ 被災歴史的建造物の応急措置マニュアル
- ⑧ 広報活動（市民や歴史的建造物所有者に向けたPR、啓発活動）



対応マニュアルとしてまとめる

非常時における対応

【1次対応】

- ・ 被災の状況等の情報収集
- ・ 2次対応できる構成員の確認
- ・ 市町の被災建築物応急危険度判定の実施状況把握

【2次対応】

- ・ 地域ごとチーム編成し被災状況の調査
- ・ 被災した歴史的建造物について、被災判定基準（別途）に基づき実施
- ・ 文化財等救済支援員と連携

【3次対応】

- ・ 歴史的建造物の被災に対する応急措置を検討
- ・ 職人が必要な場合、同行を要請
- ・ 指定文化財等の応急措置に関して県市町教委に協力

調査実施の背景

地震等の災害時には多くの歴史的建造物が失われることが懸念されており、この際に歴史的建造物を維持保全するためには、建物の歴史的価値を評価できる建築士等の専門家や、大工、左官、建具等の職人、建築技能を持つ技術者たちの連携が必要であると考えられた。

この課題を解決するため、南海トラフ地震が想定される静岡県の建築士会が中心となって、旧東海道に沿って歴史的建造物が多数点在する静岡市等を対象として、この**連携ネットワークモデルの検討を行い、実際に活用できる体制として構築していく**必要があった。

調査のポイント

- ①連携対象となる歴史的建造物所有者、職人・職能団体、行政の三方にそれぞれに適したアプローチ手法（ヒアリング、ワークショップ、協議会）で意見集約を図った。
- ②歴史的建造物保全・活用に向けたネットワーク構築までの手順やポイント、課題等を**ガイドラインとして整理して他地域での汎用化を図った**。
- ③歴史的建造物保全・活用に向けたネットワークの運用・活動について、災害時の対応体制だけでなく、**平常時においてどういう活動をすべきかを検討したうえで整理した**。

調査の成果・課題

建築士会を中心とした歴史的建造物保全・活用に向けたネットワークの全体構築はできたが、実際にネットワークの個体となる歴史的建造物（所有者）や職人等のデータ、リストの整理・更新を行っていく手法や、継続的に活動を行っていく際の運営経費について賄っていくための（ファンド等の）方策を検討しなければならないといった運用上の具体的課題が残った。

また、**災害時の対応体制のマニュアルに沿った具体活動の実施ができていないことや、災害時の活動に必要となる歴史的建造物の応急措置マニュアルの整備等の検討も必要**となる。

他地域で取り組む際の留意点

地震等の災害時における歴史的建造物の被災状況調査等の取り組み・活動は、常日頃から建築士・職人の専門家のネットワークをしっかりとしておくことが肝要であり、また、行政との連絡・連携も平常時から密にしておくことが必要である。行政とは、県だけではなく、市町村、しかも建築、防災・危機管理、文化財、景観・都市計画のそれぞれの担当課と連絡・連携体制を整えておくことが求められる。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

「平常時及び非常時の対応マニュアル」を建築士会内部で共有すること、行政とも共有することが重要と考えており、共有化を継続していくことが課題であり、毎年度マニュアルを確認する機会をもつことが必要と感じている。



24-12 高校生の修繕作業実習課外授業による担い手育成手法検討【兵庫県たつの市】

■調査実施者：龍野地区まちづくり協議会

【兵庫県たつの市の概要】

たつの市は、兵庫県南西部に位置し、市内を南北に貫く形で揖保川が瀬戸内海へと流れている。市の中心部は江戸期に脇坂五万三千石の城下町としての町割が形成され、武家屋敷、白壁の土蔵が今なお残っており、「播磨の小京都」ともいわれています。



<調査概要>

- ・地元高校生が地域の歴史資源への愛着とその保存等の取り組みを将来の職業として興味を持つ契機となるよう、歴史的建造物の維持管理手法や修復に係る伝統技術を課外授業の範疇で学べる職人育成カリキュラムを構築。
- ・構築した課外授業カリキュラムで、実際の歴史的建造物の修復工程を高校生 10 名の参加によって試験的に実施し、その効果を検証するとともに課題を整理し、継続的な実施に向けた地域の体制について検討を行った。

教材選びの検討

【物件選定のポイント】

- ・持ち主の同意は得られるか？
- ・学期中に終了できる物件か？
- ・高校生の技量に合っているか？
- ・安全確保はできるのか？
- ・一連の工程がつかれるか？
- ・学校の希望は？

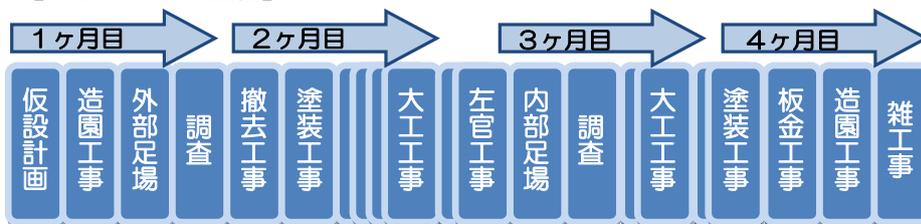
■対象物件

うすくち醤油資料館別館の蔵



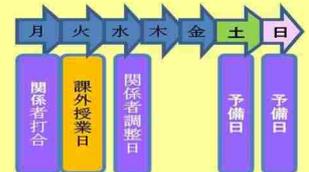
課外授業のプログラムの検討・実施

【カリキュラム過程】



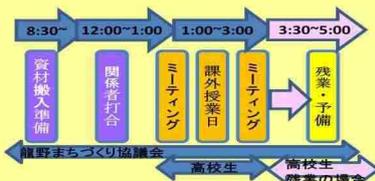
【時間割の工夫】⇒ 一週間を一作業と考える

工種別に作業の工程を決定し、一週間で一作業が終了するように組み込んでいく。普段の工事と違い、限られた授業の中で高校生に一作業ずつ完結させることで、工程が明確に進み、一作業ずつ達成感を感じてもらう。



【課外授業の一日の工夫】⇒ 課外授業2時間を基本にする

一作業の中で最も作業らしい状態の始まりから終了まで2時間の作業量を課外授業にあてる。午前中に資材搬入や下準備を行い、関係者の打合せを行う。作業前に高校生でミーティングをしてもらい、作業の段取りを立ててもらう。3時の時点で予定作業ができなければ残業を考える。



地元高校生によるカリキュラムの試験的实施

高校生 10 名による約 4 か月間の課外授業を実施し、その効果を検証

⇒カリキュラムや運営上の問題点の改善

継続的な実施に向けた地域のサポート体制の検討



調査実施の背景

兵庫県たつの市の龍野川西地区には、伝統的な町家や伝統産業である醤油製造業の醤油蔵が歴史的な町並みを形成しており、この維持保存を考えていこうという市民活動がある一方で、老朽化した歴史的建造物が修理されずに取り壊され、空地化しているといった現状があった。

この一因が、歴史的建造物の適切なメンテナンスや修理を行える地域に密着した職人がいないことではないかと考えたため、これを解決するための手法として、**歴史まちづくりの担い手となる若い職人の育成方法を検討するとともに、その仕組みを歴史的建造物所有者と地域住民でサポートする環境を整える必要があった。**

調査のポイント

- ①**素人である高校生が課外授業で行える範疇という制約のある中で、充実した内容となるよう1日の作業時間の工夫や1週間サイクルでの時間割の工夫等を検討し**、造園工事から大工、左官、塗装などの各職種の工程を全般的に体験するカリキュラムを作った。
- ②実際の歴史的建造物の修復を通じて、構築したカリキュラム通りの施工を地元高校生の協力を得て試験的に行い、効果実証を図るとともに、運営やカリキュラムの改善点、地域住民で継続的なサポートを行っていくための課題等を検討した。

調査の成果・課題

通常1か月半程度の工程を一週間毎のサイクルに分化して、4か月の工程として組み立てることによって高校生の課外授業として実施可能なカリキュラムにすることができ、それを地域で支援することでまちづくりにつながる良好な気運を作ることができた。

一方で、継続的に課外授業カリキュラムを実施していくためには、**運営資金の調達と運営体制の構築が必要となることがわかり**、だれがどうやって資金調達を行うか、地域の企業等からどのような協力を求めることができるかといった具体的な検討が課題となった。

他地域で取り組む際の留意点

選定した教材により技術の難易度が異なるため、事前のしっかりとした時間割と段取りが重要であり、また、技術習得の度合いにより、話し合いによる時間割の変更も場合によっては必要となります。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

今回の課外授業の経験を基に、地域で歴史的建造物の修復ワークショップなどを開催している。また、龍野地区まちづくり協議会の拠点となる「県民交流広場」の修復も完成し、重要伝統的建造物群保存地区選定へ向けたまちづくり活動の気運が高まっている。



24-14 歴史的建造物の被災調査・復旧支援体制検討調査【熊本県人吉市等】

■調査実施者：公益社団法人熊本県建築士会

【熊本県人吉市の概要】

人吉市は、九州の中央部にある熊本県の最南端に位置し、市の中央部を球磨川が東から西に貫流しています。人吉藩相良氏の城下町として栄え、国指定史跡の人吉城跡をはじめ、数多くの重要文化財が存在し、今もなお落ち着いた城下町のたたずまいを残しています。



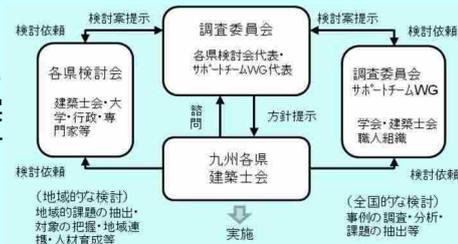
<調査概要>

- ・熊本県建築士会が中心となって、九州地方での災害時における、歴史的建造物の被災調査・復旧支援体制について検討を行うとともに、リストの整備やマップ作成による歴史的建造物の把握、災害時対応方法のマニュアル化、支援できる人材の育成と配備、地域内および広域での建築士会や行政等の支援組織等の支援体制構築の検討や試験実施を行った。
- ・検討した知見をもって、災害時の行動シミュレーションを行い、その課題点を明らかにするとともに、今後の活動指針を整理した。

調査実施体制の構築

九州地域での広域的な取組として調査を行う体制を作るため、熊本県を中心とした九州地域各県の建築士会を実施主体として、学識者・専門家・行政関係者などを検討会に加え、右図のような実施体制を構築した。

⇒検討により4つの課題が見えた



課題に対応する取組の検討・試験実施

①災害時対応方法のマニュアル化

- 材料や工法等、地域性の反映
- RC造等近代の建造物の復旧技術

②対象となる歴史的建造物の把握

- リスト情報の適切な管理体制
- 地元からの把握
- GPSやGISといった情報技術の活用

③人材育成

- 平時からの持続的な育成
- 地域にホームドクター的配置
- 歴史的建造物に対する意識の地域較差
- 能力を担保する全国共通の育成プログラム

④支援組織間の連携

- 平時からの行政との連携
- 技術者や技能者の協働の仕組みづくり
- 広域支援協定案の策定



行動シミュレーション（被災調査・連絡網確認）

調査のまとめ（指針の提示）

1. 復旧・支援のための適正な能力をもつ人材の育成・配備指針
 - 全国共通の人材育成プログラムの整備と普及
 - ホームドクター型人材配備
 - 平時からの支援者リストやネットワークづくり
2. 支援組織・連絡網整備指針
 - 支援協定の締結
 - 支援者情報の共有化
 - 平時からの官民連携
 - どこでも支援本部体制を平時から整備
3. 歴史的建造物の把握指針
 - 情報のデータベース化と保守管理本部の設置
 - 公的救済が難しいものの優先
 - マップは周辺情報の把握、対象の特定ができ、調査効率を考慮したもの
 - 育成した人材によるリストの継続的な充実（カルテづくり）

調査実施の背景

東日本大震災による被害を受けた歴史的建造物が技術や費用の問題で修理できずに失われるという状況が起こったことを契機に、九州地方の各県の建築士会において、同様の災害が起こった際に歴史的建造物の復旧対応を行うことができるかどうかが課題として認識されるようになった。

しかしながら、広域災害を想定した場合、各県の建築士会単独で対応を考えるだけでは不十分であると判断したことから、熊本県の建築士会を中心とした各県の建築士会の連携による広域災害対応体制を共同で検討し、それが実効的なものであるかどうかを検証する必要がある。

調査のポイント

- ①建築士会を実施主体として取組を行うことを前提に、学識者や専門家、行政など各分野のから意見を集約し、広域的な連携ができる体制を構築した。
- ②東北大震災の事例を基に災害対応マニュアルにまとめ、現地調査によって歴史的建造物をリスト化・地図上へのプロットによる可視化し、災害支援時の連絡体制を整理するなど支援活動に必要な基礎データを整備した。
- ③調査で得た知見を他地域で汎用できるよう指針として提示した。

調査の成果・課題

建築士会を中心とした体制での広域災害支援体制が確認できるとともに、九州各県の建築士会が広域災害に対する支援体制が必要であるという認識を共有することができ、今後も連携して取組を進める契機となったが、建築士会以外の団体との連携が進まなかったことや、人材育成の遅れ等体制づくりの基礎となる部分が不備であったため十分な検証ができなかったことが課題となった。

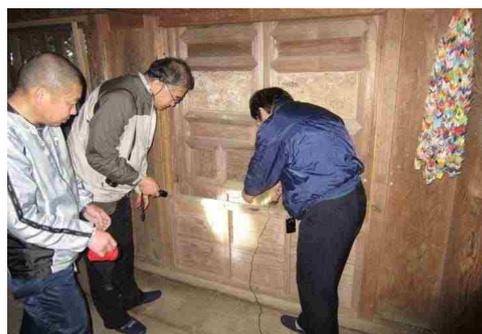
また、調査を行う側の人材不足のため、今回の調査では対象把握が不十分であったことから、歴史的建造物の基礎データの掘り起しは今後も継続的に実施する必要があり、そのデータの管理体制整備についても検討する必要がある。

他地域で取り組む際の留意点

広域災害への対応は全国共通の課題であるが、地域性を十分に反映した体制づくりとすべき。(例えば離島を多く抱える地域、山岳地域等)

調査実施後の成果について（調査団体の声）

被災した歴史的建造物の調査・復旧の支援体制づくりのために広域支援模擬訓練を九州各県持ち回りで毎年行っており、行政及び建物所有者との意識共有が進みだしている。また、九州ブロックの建築士会間で支援者間協定が締結された。



25-05 他地域講師招致による数寄屋等建築技術の職人育成研修 実施方策の実践的検討【神奈川県小田原市】

■調査実施者：小田原市

【神奈川県小田原市の概要】

小田原市は、神奈川県南西部に位置し、天下の険として名高い箱根連山や相模湾等の豊かな自然、小田原城跡をはじめとする歴史的資源に恵まれた地域です。また、山縣有朋の古稀庵や松永耳庵の老樺荘など近代の政財界人らの別邸・別荘も数多く残っています。



老樺荘

<調査概要>

- ・小田原市における歴史的風致の重要な構成要素の一つである数寄屋建築の形式を取り入れた建築物（「数寄屋等建築物」）の維持・保全に必要な伝統技術を継承する方策として、実際の数寄屋等建築物を教材として職人育成研修を試験的に実践する調査を実施。
- ・京都市・金沢市といった現代でも技術伝承が行われている地域のノウハウや講師招致の可能性についての知見をまとめ、研修参加者や職人・所有者等の意見を分析し、小田原市のような比較的規模の小さい都市において、持続的に運営できる職人育成の仕組みをまとめた。

■技術伝承地調査

【京都市・京町家作事組】

民間組織が独自採算で、職人育成や、建物の改修（調査・相談・設計を含む）、活用・メンテナンスを一体的に手がける。背景として5万棟の京町家がある。

【金沢市・金沢職人大学校】

独自のキャンパスをもち、職人育成に特化しているが、行政が確固たる歴史的建造物の保全方針のもとで運営費等を全面的にバックアップしており、受講料も無料。

⇒単純に他地域から技術講師を招致することは困難。（座学講師などであれば可能）
技術講師として、地元で休眠している職人の発掘が必要となった。

■職人育成研修の試験的実践

技術伝承地等調査を踏まえた試験的研修を開催。

棟梁編・左官編・建具編・大工編等 計6回
（座学と実技研修の2本立て）
参加料：1,000円～2,500円（内容によって異なる）
参加者：のべ253名
講師：県内職人・有識者（座学には他地域講師を招致）



【受講者アンケート】

- 職人のほか建築士等の建築関係者が半数以上。（技術水準はバラバラ）
- 参加料については2500円設定で「高い」の回答がでた。
- 多くは「伝統工法を身に着きたい」等の積極的意思をもって参加。年齢も40歳以下の現役世代が約7割。
- その他一般参加者も7割が研修に対し協力的な意向。

■持続的で効果的な職人育成の仕組み検討

- ・他地域の講師によらない地元職人の発掘が必要。また、技術伝承＝職人育成のみならず、育成した職人による歴史的建造物の改修と、その前提となる保全対象物件の活用の促進とを一体的に進める必要がある。⇒実施には取組の中心を担う専門組織が必要
- ・機能・活動形態としては京都市の取組みをモデルとしつつも背景となる歴史的建造物の数が異なるため独自採算での事業実施は難しく、これを行政が資金・物的にバックアップする金沢市の取組みを部分的に組み合わせることが理想。⇒小田原市独特の職人育成の仕組み

- 講師確保、職人育成及びその過程として歴史的建造物の改修・活用等を担う民間組織を設置。
- 行政において歴史的建造物保全の基本方針の策定、担当所管の設置を行い、資金・物資面でバックアップ。

調査実施の背景

小田原市には、数寄屋建築の形式を取り入れた近代政財界人らの別荘等を中心とした歴史的建造物が数多く残っており、これらは老朽化が進んでいるものの、**建築当時の技術が小田原地域内に十分には継承されていないため、その修理について相談できる職人が近くにいないことに悩みを抱える所有者が少なくない状況にあった。**

一方で、数寄屋建築技術は京都や金沢といった地域においては、現代にも受け継がれているため、これら先進地域から技術を地域に取り入れる職人研修過程を設けて職人を育成し、地域での数寄屋建築技術の回復、定着を図る取組を試みた。

調査のポイント

- ① **京都や金沢といった伝統技術の先進地から職人の招致や技術、育成研修手法の導入を試みることで、小田原市規模の都市でも比較的容易に職人育成研修が行えるかどうかを検証した。**
- ② 実際に職人育成研修を試行することで、カリキュラムの内容や参加料金の設定基準、運営手法やその効果などを検証し、調査後の持続的な実施を図った。
- ③ 地域住民や職員、行政を含めた意見交換会において調査成果の検討を行い、地域住民から賛同・協力を得られる仕組みとなるかどうかを確認した。

調査の成果・課題

当初予定していた**他地域からの職人を技術講師として招致することは、地域独自の技術へ影響を及ぼすため難しいことがわかり、座学講師にとどまることとなった。結果、地元職人の発掘によって講師を確保することができたが、地元で確保できない職人技術についての対処法が課題となった。**

また、職人育成研修の実施については、一定の参加者を集めることができ、その必要性も確認できたが、一般人も参加可能な研修としたため、受講生の技術水準がばらばらとなり、研修の実施によって建物の維持保存を担う水準にまでは至らなかった。今後は、職人組合等との連携により、技術水準ごとに複数段階のカリキュラム設定を検討することが必要となる。

他地域で取り組む際の留意点

研修講師の選定に当たり、実技に関しては、まず地元において人材の発掘・確保に努めることが重要であり、他地域講師の招聘は、これが見出されない場合、その有効性が認められる研修プログラムを実施する場合等に行うのが妥当と考える。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

ワークショップや車座集會に職人のほか設計関係者や所有者等が参加し、歴史的建造物をめぐる関係者の相互交流が深められた。また、調査を機に継続的に研修実施の意向を表明した職人組合があり、伝統工法の習得を目的とする若手大工のグループの結成等も見られた。今後こうした動きを他の職種等にも拡大させていきたい。



25-08 建築士等が災害時に歴史的価値保全復旧手法を提示する活動のためのマニュアル整備と、当該活動への参加意識調査を通じたマニュアルの実用性向上【静岡県浜松市等】

■調査実施者：公益社団法人静岡県建築士会

【静岡県浜松市の概要】

浜松市は、静岡県の西部に位置し、北は赤石山脈、南に遠州灘、東に天竜川、西に浜名湖といった豊かな自然に囲まれています。戦国時代には、徳川家康の拠点となる浜松城の城下町として栄え、江戸時代には東海道の宿場町として栄えました。



＜調査概要＞

- ・歴史まちづくりネットワーク構築を平成24年度に調査した際の課題とした、災害時対応を想定した建築士など活動の具体や歴史的価値保全復旧手法についての検討を、図上訓練や実際の歴史的建造物のケーススタディを通じて実証する調査を実施。
- ・派遣要員（建築士）の行動をシミュレーションした災害等行動マニュアルの作成を通じ、歴史的建造物の歴史的価値、被害想定等を提示した際の所有者意向についてまとめ、復旧マニュアルの作成を通じて、行政や職人、関係機関との連携体制等についての知見をまとめた。

災害時調査等要員派遣マニュアルの検討

◇事前準備

- ・現況調査の実施
歴史的建造物の存在、建築士在住場所等
- ・防災地図の作成
歴史的建造物、防災関連施設（避難施設・緊急医療施設・避難路・緊急輸送路・消火栓等）のプロット

◇図上訓練の実施

浜松市入野地区を対象に発災後1週間、2週間、1ヶ月、2ヶ月、恒久対応の各段階における行動をシミュレーションし、課題等を洗い出し

◇発災後の対応、緊急調査

応急危険度判定との連携、被災状況調査、応急措置等の調査派遣マニュアルを作成

歴史的価値保全復旧手法提示マニュアルの検討

◇ケーススタディの実施：旅館、町家、蔵の5件

- ・所有者への提示
建物の価値、地震による被災想定、被害軽減のための現時点での改修方策の提案

◇所有者の意識の変化

- ・被災想定前後での所有者の意識に大きな変化無し
- ・被害（倒壊）は想定範囲内であることが判明
- ・事前の対応（補強工事等）は経費がかかり困難

◇事前復旧及び被災後の復旧マニュアルを作成

- ・事前復旧…平常時における対応
- ・被災後復旧…被災調査→応急措置→復旧調査→手法検討の段階的な対応
- ・建物の価値を損なわない復旧、解体へと至らない措置、対応



建築士へのアンケート

◇建築士の参加意識

- ・歴史的建造物調査への参加意向 **65%**
- ・災害時被災状況調査への参加意向 **55%**
- ・参加しない場合の理由等
時間がない 58%
知識がない 32% 等

◇マニュアルへの反映

- ・若い年代は知識と経験の無さ、40歳代は仕事と家計費の問題、高齢年代は体力的理由から、参加が難しい
→時間的に余裕、経験とネットワークのある元気な60歳代の参加を促す
- ・事前の図上訓練シミュレーション、被災時調査ルート検討等の現場研修の実施
- ・都市部での職人等ネットワーク強化、部外での兼務できる人材の増強

マニュアルの実用性向上

- ・行政との密な連携
応急危険度判定、住民相談窓口
- ・発災から半年までの行動指針
被災調査不参加は1/4（アンケート）
災害時行動は充分対応可能

- ・平常時から所有者との良好な関係づくり
- ・所有者に建物価値を伝える
- ・被災後、維持か解体かの選択
⇒所有者とファーストコンタクトの重要性

⇒マニュアルの実用性向上には、実践者となる歴史的建造物専門家の育成・配置や、エリアごとによる歴史的建造物や専門家の情報整理など周到な準備が必要となる

調査実施の背景

地震等の被災時に歴史的建造物の復旧・維持保全を図っていくためには、建築士会を中心とした歴史的建造物保全・活用に向けたネットワークが必要と考え、H24年度調査において、ネットワークの構築体制を検討することとなったが、調査後に災害時の具体活動をどう行うかといった詳細の検討が課題として残った。

このため、災害シミュレーションに基づいた具体活動を検討・実施することで、課題を発見し、その対応についてマニュアルとして整備し、有事に活動が行える体制を構築する必要がある。

調査のポイント

- ①災害時対応を想定した建築士などの調査員派遣を地図上でシミュレーションし、そこから作成したマニュアルについて、実用性を建築士へのアンケートによって確認した。
- ②災害時対応を想定した歴史的建造物の歴史的価値を維持した復旧手法の提示方法を実際の建物のケーススタディを通してマニュアルにまとめ、実用性を建築士へのアンケートによって確認した。
- ③上記のマニュアル作成及びアンケートを通じて、災害時活動の参加が期待できる建築士の数を計り、災害時に実現可能な活動の範疇とそれに必要な前提について整理した。

調査の成果・課題

建築士会を中心とした専門家による歴史的建造物保全・活用に向けたネットワークの具体活動として行える現地調査や災害復旧の手順や活動の範疇を把握することができ、それを汎用できるようなマニュアルとして整備することができた。

同時に、活動を行える専門家の数がまだまだ少ないことやその配置の偏りといった人材に関する課題が判明し、今後の活動の前提として、歴史的建造物とその所有者に関する情報の収集とその情報を行政などと共有化する手法の検討が必要となることがわかった。

他地域で取り組む際の留意点

歴史的建造物の維持・保全・活用・管理に関する専門的知識と技術を身につけた専門家（ヘリテージマネジャー）の継続的な育成とそのネットワークの構築、歴史的建造物の所在が把握できるリストの整備、行政の担当課（建築、都市計画、文化財、防災・危機管理）や職人との連携などの手法を十分に検討すること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

災害時行動シミュレーションにおいて使用した防災MAPは有効であった。歴史的建造物の一つ一つや防災関連施設が地図上にプロットされている防災MAPが、地域ごとに常備されていることを進めていきたい。



25-11 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【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

【京都府京都市の概要】

京都市は、京都府の南部に位置し、市内を鴨川、桂川、宇治川等が流れ、平安時代から明治時代に至るまで日本の政治・経済の中心地であった。今でも多くの社寺仏閣や京町家と称される歴史的建造物が美しい町並みを形成しており、伝統的文化とともに良好な歴史的風致が息づいています。



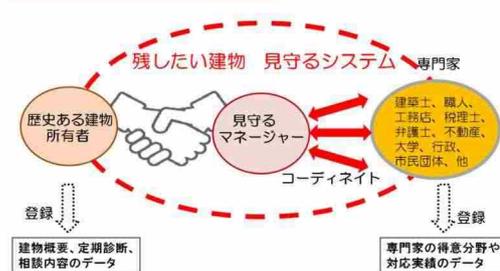
<調査概要>

- ・歴史的な町家や民家を守る活動を行っている「古材文化の会」が、歴史的建造物所有者に対して町家等の保全や維持管理にかかる課題などのヒアリングを行い、所有者の抱える課題等を洗い出し、所有者と維持管理の専門家を登録するデータベースを整備して両者を結び付ける仕組み（登録システム）の整備を検討する調査を実施。
- ・登録システムの実証のため、実際の町家で定期診断、相談対応等を試行し、本格的な事業実施に必要な知見を整理するとともに、その費用を基に年間運営収支を試算した。

登録システムの検討

- ・データベースの整備
 - 専門家ヒアリング（26名）
 - 歴史的建造物所有者アンケート（252名）
 - ⇒回答した120名の所有者のうち83名がシステムへの登録を希望
- ・登録システムの説明会
 - 所有者、専門家双方へ向けた説明会の開催
 - ⇒意見・課題等を聴き取り、それを踏まえたシステムの運用を図る

登録システムのイメージ



登録システムの小規模な試行

説明会を通して協力意向のあった所有者の中から5軒の建物を試行対象として選定。5軒において建物データ及び相談シートを整備し、うち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。



<システム運営収支の試算>

HPアンケートなどの寄付収集の意向調査から収入を試算し、試行費用から支出を試算してシステムの年間運営収支を算定。

<収入>		1,495,000		<支出>		1,444,000	
登録料	360,000	→	→	初期投資	備品・広報経費等	250,000	
年会費	640,000			運営経費	事務所・事務経費	330,000	
寄付	495,000			事業費	初期登録	864,000	
					定期訪問・定期診断		



⇒ 試算では収支が成り立つ可能性がある

<今後の課題と展望>

- ・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。

調査実施の背景

京都やその周辺の地域には町家等の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が、その所有者は維持管理にあたって様々な悩みを抱えている。

こうした悩みの一つとして、例えば修理にあたっても通常の事業者ではその技術を持っていないなど、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状況があると考えられたため、町家等を守る活動を行っているNPO法人が仲介役となって所有者と専門家を結び付ける仕組みについて検討を試みた。

調査のポイント

- ① 専門家と歴史的建造物・所有者のデータベースを単に整備するだけでなく、歴史的建造物の保全の知識がある者をマネージャーとして仲介窓口にした運用体制を構築しようとした。
- ② 協力意向のあった歴史的建造物の所有者を対象に実際に登録システムの試行を行い、そこから本施行に向けた課題・改良点などを洗い出した。
- ③ 試行から支出の積算を行うだけでなく、運営費を賄うための寄付収集についても試算したうえで収支シミュレーションを行い、システムの実用性を確認した。

調査の成果・課題

歴史的建造物の維持保存のために、専門家と歴史的建造物・所有者を登録したデータベースを運用するスキームの構築ができ、他地域で汎用できる可能性のある事例となった。

しかし、理論上の収支は成り立つ可能性が示せたものの、登録情報の詳細調査には時間がかかることや調査人員の確保などに問題があるため、登録希望者全てを一度にデータベース登録することは難しく、実際においては段階的にデータベース登録を進めることとならざるを得ない。この際に、初期投資分の資金が収支上の問題となるため、これをどうするかが課題となる。

他地域で取り組む際の留意点

地域に残る歴史的建造物を保存活用するために、当会は今回の調査で建物所有者を支える「残したい建物を見守るシステム（仮称）」の構築を検討した。今回の調査成果を元に他地域で同様な仕組みを行われる際には、相互に歴史ある建物を守るためのネットワークを結ぶことが重要であるため、ぜひ検討してほしい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

現在、当会は「残したい建物を見守るシステム（仮称）」の試行運営を行い、支援制度の収支や運営ノウハウを調査しているが、試行対象の建物所有者からは大変に歓迎されている。官民挙げて歴史ある建物を支える豊かな社会を目指したい。



26-03 実用的技術の教育訓練となる建築技術職人育成研修の実施方策及び持続的な運営方策の検討【神奈川県小田原市】

■調査実施者：小田原職人学校設立推進協議会

【神奈川県小田原市の概要】

小田原市は、神奈川県南西部に位置し、天下の険として名高い箱根連山や相模湾等の豊かな自然、小田原城跡をはじめとする歴史的資源に恵まれた地域です。また、山縣有朋の古稀庵や松永耳庵の老樺荘など近代の政財界人らの別邸・別荘も数多く残っています。



老樺荘

＜調査概要＞

- ・ 伝統工法に通じた職人の不足等により、歴史的建造物の保全・活用が困難な状況に陥っているため、より実用的な職人育成手法として、職人組合等からニーズのある職人育成研修の提案を募り、講師や研修内容に応じた教材の選定等の面での支援を行って実践する公募型研修について実証調査を行い、行政と民間とが連携した研修運営の仕組みについても検討した。
- ・ 調査の結果、従来研修よりも受講生の意欲醸成を高めることができたが、提案研修だけでは職人育成に必要な研修の全てがカバーできないこともわかった。また、持続的な研修運営には、研修の成果を「仕事」に結びつける仕組みづくりと運営組織の設立が必要と判明。

■建物悉皆調査 中心市街地 170ha で実施

- ・ 把握した歴史的建造物 → 115 件
- ・ 研修教材としての適性確認 → 29 件

歴史的建造物保全等の基礎調査としても重要



■研修提案の公募と研修の企画・立案

8 団体・1 個人から 12 件の提案。うち 6 件を採択。

- 伝統工法による茶室新築 ● 茶室の京置作成
 - 日本庭園の樹木調査 ● 同樹木の透かし剪定
 - 高校生の大工研修 ● ヘリテージマネジャーの活動実践
- ※ 未実施提案も今後をストック

協議会の支援内容

- 講師・教材等のマッチング（交渉等も含む）
- 研修経費の負担、材料費・講師謝礼 など

提案公募には積極的働きかけが必要

■公募型研修の実施

実施上の工夫点

- 茶室新築研修
- 京置作製研修
- 高校生の大工研修



- ・ 新築による伝統工法の基本の習得
- ・ 簡易作業には一般の参加者も募集



- ・ 置作製後、他地域講師による技術水準の確認



- ・ 授業の一環としての体験的研修による裾野の拡大

公募型研修の効果と課題

＜効果＞

- 【受講者の場合】
- ・ 主体的、積極的な研修への対応
- ・ 継続的な研修実施の意向の醸成 など
- 【一般参加者（見学者）の場合】
- ・ 歴史的建造物への興味の拡大
- ・ 可能な範囲内の支援意識の醸成 など

＜課題＞

- ・ 公募型研修では必要な研修のすべてはカバーできない
- ⇒ 公募型研修を踏まえた包括的な研修カリキュラムの編成

■持続的で効果的な研修運営等の課題

・ 職人の疑念に答えるための仕組みと工夫

技能検定で技術は習得済み、今さら研修不要／受講料の納入より手間賃の支給が必要／伝統工法を習得してもそれを生かす場がない／研修による技能向上等は自己満足・・・

技術維持における研修の有効性の証明⇒職人の意識改革
研修成果が「仕事」につながる仕組みづくり

研修推進組織に求められる要件

- ・ 研修自体が修理の一部分を担う実践型研修の推進を媒介とした職人と「仕事」とのマッチング
- ・ 専門知識を有し機動力のあるコーディネータの育成、確保
- ・ 自立的、持続的な運営体制、財政基盤の確立 など

■本調査の成果を踏まえた次の展開

本格的な職人育成研修組織の設置に向けた取り組み

⇒ 「歴史的風致維持向上支援法人」化

- ・ 行政と連携し「歴まち計画」を推進
- ・ 公募型研修を生かしながら実践型研修を推進。建築基準法の適用除外など必要な制度面での整備等でも連携
- ・ まちづくりコーディネータとしての活動の展開 など

調査実施の背景

小田原市には、近代の歴史的建造物が数多く残っており、これらは老朽化が進んでいるものの、建築当時の技術が小田原地域内に十分には継承されていないため、地域内の職人が不足しており、歴史的建造物の適切な維持保全や活用が困難な状況にあった。

この問題を解決するため、平成25年度調査において職人育成研修についての調査を行っているが、ニーズにあった実用的な研修内容とするには至らなかったため、より実用的な手法として、現場のニーズを取り入れた職人育成研修の実施手法を考える必要があった。

調査のポイント

- ①実際に技術継承で問題を抱えている職人組合等から研修内容の提案を募り、その提案に沿った職人研修を実施することで、実用性の高い研修の実施を目指した。
- ②実際に修理等が必要な歴史的建造物をあらかじめ調査し、研修の場所としてマッチングすることによって、職人研修と歴史的建造物の維持保全とを結びつけようとした。
- ③研修場所となった歴史的建造物の所有者の意見や研修参加者の意見等から、職人研修の課題等を洗い出し、持続的な運営の仕組みづくりを行った。

調査の成果・課題

公募を行った当初は提案が2件しか来なかったため、ニーズの掘り起こしには積極的な働きかけが必要となったが、その結果、従来の研修より受講生の意欲が高い研修とすることができた。

しかしながら、今回調査の提案だけでは職人育成に必要なカリキュラムの全てを担うことはできないため、それを補完した包括的なカリキュラムを作ることが今後の課題となった。

また、持続的な研修運営のためには、研修後の活躍の場の確保や研修自体が仕事の一部となる仕組みとすることが必要とわかり、その運営に必要な組織体制の確立や財源確保の具体についても検証する必要がある。

他地域で取り組む際の留意点

公募型研修の実施における研修提案の公募に際しては、職人組合等の関連団体へ積極的に働きかける必要がある。公募段階では敷居を低くして研修ニーズを広く把握し、実施に向けた企画段階で研修内容等を精査するのが有効と考えている。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

職人研修を進める原動力の一つは職人の研修への意欲である。今回公募型研修を実施した団体からは継続実施を望む声が出されており、これへの支援を継続するとともに、他の団体等へも地道な働きかけを続けていきたい。



26-10 地域固有の伝統技術を持った専門家のデータベース整備による技術研修の実践及び伝統技術に係る相談体制の構築【沖縄県今帰仁村】

■調査実施者：一般社団法人沖縄県古民家再生協会

【沖縄県今帰仁村の概要】

今帰仁村は沖縄本島の北西に位置し、世界遺産である今帰仁城の城下町としての町並みが残っている。中でも今泊地区はフクギ並木に代表される屋敷林に囲まれた赤瓦屋根の木造古民家が多く存在し、地域独特の良好な景観を形成している。



今帰仁城址

<調査概要>

- ・ここ10年で木造住宅の数が半減している沖縄県において、伝統的な木造技術をもった専門家についてのデータベースを整備し、このデータベースを有効に活用して伝統技術研修や古民家における修理等の相談窓口体制の構築を実証する調査を行った。
- ・調査の結果、把握できた伝統的な木造技術者の半数ほどを登録したデータベースの整備ができたが、技術研修においてはカリキュラムと運営資金の見通し、相談体制においては費用の相談が多かったことから資金的支援等の整備を行うことが今後の課題であるとわかった。

伝統的な木造技術者のデータベース化

沖縄県における木造技術者が50人～60人いると推定され、その中から文化財補修工事に係った技術者にアンケートの実施や聞き取りを行い27人分のデータベース化を行った。

【内訳】大工：19人 赤瓦葺き職人：8人

伝統技術講習の企画及び実践

伝統技術を学ぼうとする建築士や建築に係る職人、学生等を対象とした研修を実施。

- ・県内木造文化財補修事例講演会
- ・木工事継手仕口研修
- ・野地竹編み・赤瓦葺き・漆喰塗り研修
- ・伝統的な木造住宅構造見学会



◇課題と対策

- ・学校等で習得に必要な環境が整って無いため、持続的な研修運営が必要であり、資金調達も今後の課題である
- ・職人・学生の技術レベルの違いがあるため、対象別の基礎的なカリキュラムの必要性がある。

大工研修カリキュラム	職人対象	学生対象
1.座学古民家の歴史・構造の特徴(現物見学、図面等)	2回	4回
2.道具整備=道具の種類・刃物研ぎ方・手入れ	1回	2回
3.継手仕口・割目・墨付け・加工・構造物築組立	5回	6回
4.現場実習	4回	5回

赤瓦葺き研修カリキュラム	職人対象	学生対象
1.座学赤瓦の歴史・特徴・製法・施工法	2回	4回
2.道具整備=道具の種類・手入れ	1回	2回
3.施工実習=野地竹編み・瓦葺き・漆喰塗り	5回	7回
4.現場実習	4回	6回

データベースを利用した伝統技術の相談体制の検証

【相談内容の検証】

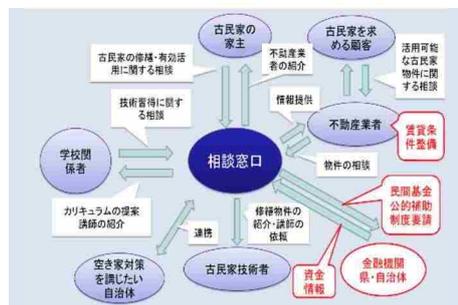
技術的アドバイスは行えるが資金相談には答えられなかった。

⇒自治体との連携による資金的・人的支援体制が今後の課題となる

【今泊地区民との意見交換】

県外より空き家を求める声が多い、仏壇があり賃貸に消極的

⇒家主・借り手側との賃貸条件整備が今後の課題となる



赤字部分を課題に対応してスキームを追加

<今後の取組>

データベース登録対象者の拡充を図るとともに、沖縄県の協議会や観光協会と連携を行い、研修や相談体制、古民家改修費支援体制といった資金面の課題解決を具体化する。

調査実施の背景

沖縄県では戦後からコンクリート造の住宅施工が急増し、木造住宅施工の激減に伴って木造住宅に係る技術継承が十分に行われていない現状があった。

木造技術者の減少は、木造古民家の修理等の際に相談できる場所がないといった問題をさらに引き起こし、ますます木造古民家を取り壊される事例が増加するといった悪循環が起こっている。

また、**沖縄県の伝統技術は独自性が高く、他地域の木造技術とは異なる点も多いため、地域内での技術者の掘り起しと修理や技術研修の体制を構築することが必要であった。**

調査のポイント

- ① **沖縄県における伝統技術者は工務店等の個人営業が多く、確立したネットワークがないことから、公共工事関係者から技術者を洗い出し、データベースを介したネットワークの構築を目指した。**
- ② 沖縄県には、専門学校等の伝統技術を学べる場がないことから、データベースに登録した技術者を講師として、学生や若い職人を対象とした技術研修を実証しようとした。
- ③ 沖縄県の中でも住宅の半数が木造建築物である今帰仁村今泊地区において、データベースを用いた相談体制を実証し、継続実施のために必要となる課題を明らかにした。

調査の成果・課題

公共工事から把握できた伝統的木造技術者の半数ほどを登録したデータベースを整備することができたものの、その数はまだまだ少ないため、この拡充が求められている。

技術研修の実施においては、職人と学生の技術・知識に格差があったため、カリキュラムの見直しが必要になったうえ、運営資金の確保方法についても具体の検討が必要とわかった。

また、**相談体制の検証においては、技術についての相談に応じられたが、費用についての相談には応じられなかったため、改修資金支援や賃貸条件・支援体制の整備が今後の課題となった。**

他地域で取り組む際の留意点

今回の調査において、文化財補修工事に係った技術者のデータベースを利用し研修等を行い一定の成果を得ているが、それ以外の技術者による研修で同じ成果となるか未確認であるため、この点について留意すること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

今回の調査成果である技術者のデータベースを用い、技術者と古民家所有者・行政との情報共有ができ、適切なアドバイスができる事によって歴史的景観保全の一翼を担っている。



(3) 共通課題③「伝統工法と現代工法の組合せによる歴史的建造物保全システムの構築」

【H24年度事業】

- 24-02 地域における持続的な歴史的建造物の修理システム構築等検討調査(福島県白河市)
- 24-04 地域ぐるみでの歴史的水路の保全・活用手法に関する調査(群馬県甘楽町)

【H25年度事業】

- 25-03 調達可能な建材による歴史的建造物修理工法の試験施工や耐久性検査等を通じた開発(福島県白河市)
- 25-04 現代の建材流通と施工技術に適合した「なまこ壁土蔵」の修理工法の試験施工等を通じた開発等(福島県須賀川市)
- 25-06 豪雪地域における茅葺き民家の快適性・利便性改善手法の実証研究を踏まえた開発(新潟県柏崎市)
- 25-12 古瓦流通体制構築の可能性検証や新瓦による古瓦的外観表現技術等の検討及びそれら技術の他地域との連携による安定的継承方策の検討(島根県江津市)
- 25-13 石製模型を活用した実験等を通じた私有石橋の点検、修理工法の検討(大分県宇佐市)

【H26年度事業】

- 26-01 景観維持・保全のための木造建築物の温熱環境の改善及び耐震性の向上等による利活用促進の検討(北海道芽室町)
- 26-02 伝統的歩行者空間(こみせ)維持のための利用方策の実践及びその波及効果検証(青森県黒石市)
- 26-07 歴史的木造建物の耐震性・快適性を踏まえた居住性向上手法の提案による持続可能な町並み維持保全方策検討(香川県丸亀市)
- 26-08 歴史的価値の高い建造物の利活用計画提案による伝統的町並み維持保全手法の構築(愛媛県大洲市)

24-02 地域における持続的な歴史的建造物の修理システム構築等検討調査【福島県白河市】

■調査実施者：特定非営利活動法人しらかわ建築サポートセンター

【福島県白河市の概要】

白河市は、福島県の南部中央に位置し、近世初頭に白河藩の拠点として小峰城を中心に発展してきました。今も、城下町としての町割りが良好に残り、松平定信が築造した国指定史跡及び名勝「南湖公園」などの歴史的風致が形成されています。



<調査概要>

- ・歴史的建造物の修理等に必要なる土、稲藁、瓦などの材料について、日常から地域で安定的に調達できる仕組みが作れるかどうかを試みた。
- ・伝統的な土壁造りの修理工法に現代工法を組み合わせる新たな工法を考案し、そのうち複数種の工法について実験施工し、伝統工法との比較から効果検証を行った。
- ・伝統的壁工法を学ぶ研修会によって若手職人の発掘を図ったところ、白河市近隣の市町村から参加があったことから、今後の広域での連携体制の可能性もみえた。

伝統的工法における課題の整理

【伝統的工法修理における問題】

- サイディングなどによる応急修理が選択され、伝統的工法の良さ、歴史的景観が損なわれる。
- 土壁の良さ（保温、防火性能など）が維持できない。
- 遠方から材料や職人を調達し、工費が高くなり時間もかかる。
- 修理をまたずに取り壊される蔵もでてきた。

【原因】

- ・壁や瓦の伝統的材料が入手できない
- ・伝統工法の修理方法がわからない
- ・左官、瓦職人の手配ができない
- ・所有者の伝統工法に対する意識が低い
- ・伝統工法の修理がわかる専門家がない

3つの課題に応じた実証調査を実施する

課題①地元での材料調達手法 課題②選択できる修理工法開発 課題③職人確保や人材育成

実証調査の実施 特に外壁、瓦の材料調達と工法開発・人材育成に力をおいて検討

調査① モデル修理を通じた材料調達の実証

【壁土】

休耕田になっている「ネバとり場」から壁土が採取できることが判明
所有者と契約すれば持続的な壁土の採取が可能であることを確認

【稲藁、ツタ】

農家等と契約すれば入手可能と判明
市販品でも代替可能と判明
「稲藁カッター」による機械加工が可能と判明

【真竹、篠竹】

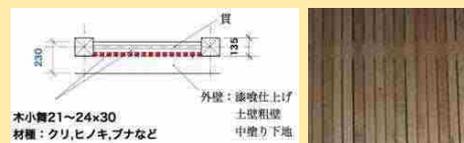
真竹や篠竹の自生場所を確認
加工の手間や保管場所の確保に課題
下地である竹の代替（木小舞など）解決方法を考案

【瓦】

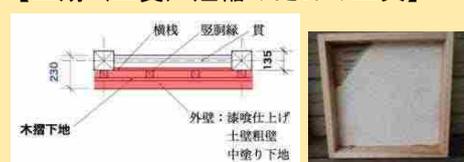
既製品の瓦を使用・裁断しサイズを合わせ、釉薬で色を調整することで、安価に製造できることが判明
小規模な窯元への発注により類似品を製造できることが判明（費用は高額となる）

調査② 新工法の実証

【調達困難な下地材の見直し】



【工期（工費）短縮のための工夫】



調査③ 職人育成研修の実証

研修を通して、指導者役となるベテラン職人と意欲ある若手職人の発掘ができた
⇒近隣市町村から参加者があった

調査実施の背景

東日本大震災で被害を受けた福島県白河市では、被災した際に伝統的工法で修理を担うことができる職人や材料の不足、伝統的工法技術が地域に存在しないといった事由により、歴史的建造物が建替・解体等によって失われるといった状況が起こった。

このことは地震などの非常時のみならず、平時においても持続的に歴史的建造物を修復していくにあたって、大きな課題と考えられるため、歴史的建造物の修理に必要な人材、材料、技術を確保するためにはどうすればよいかを検討する必要があった。

調査のポイント

- ①歴史的建造物の修理に必要な材料の中から「壁土」、「稲藁、ツタ」、「真竹、篠竹」、「瓦」に絞り込んで、地域内での調達の可能性について調査した。
- ②新工法の検討においては、①で地域内での調達が難しいと判明した竹に替わる材料を使用する工法と、時間短縮かつ経費縮減につながる工法を検討し、一部工法については効果実証を行った。
- ③伝統工法技術の継承手法として、壁工法の職人育成研修を開催し、白河市内だけでなく近隣市町村にも参加募集を行った。

調査の成果・課題

材料の調達としては、竹以外については地域内で調達できる見通しがあったが、竹については自生する場所の確認はできたものの、これを下地材として加工・保管する手法を地域内で見つけられなかった。これを解決するため、竹に替えて木を使った下地材を使用する新工法を考案し、実用に耐える仕様になるよう検討を行ったが、期間的に試験施工までは至らなかった。

職人育成研修については、指導者として伝統工法に熟練した職人が高齢ではあるが、地域内にいることが判明できた。参加者については近隣の市町村から若手職人の参加があったが、3名と人数は少なかつたため、どのように取り組みを広げていくかが課題として残った。

他地域で取り組む際の留意点

持続できる仕組みとなるよう、役割分担を明確にし、活動に過度な負担がかかることのないような体制を整えた方がよい。

また、活動費に対する収支計画等の資金繰り対策をしっかりとすること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査結果を経て、白河の隠れたお宝があることを、外部にお知らせ出来たように思う。

また、震災後の修繕と相まって、職人の意識向上が図れた。

維持向上に向けた相談、調査、設計を当法人で担うようになってきた。



24-04 地域ぐるみでの歴史的水路の保全・活用手法に関する検討調査【群馬県甘楽町】

■調査実施者：甘楽町

【群馬県甘楽町の概要】

甘楽町は、群馬県南西部に位置し、町の中心部に雄川が流れ、北部の鏑川に注いでいます。縄文時代の遺跡をはじめとする歴史資源に恵まれ、城下町の面影を残す町並みを活かして、名勝「楽山園」の整備など歴史まちづくりが進められています。



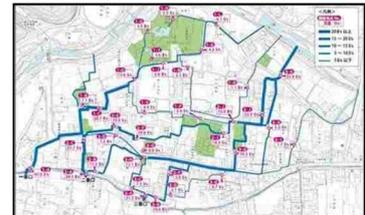
名勝「楽山園」

<調査概要>

- ・歴史まちづくりの“中核的施設”である歴史的水路「雄川堰（小堰）」を対象とし、水路形状や流量、保存状態等に関する悉皆調査を実施するとともに、地域住民に対するアンケート調査やワークショップを開催し、雄川堰の保存・活用に向けての対応策を検討。
- ・検討結果から、①石積みの検証的補修を行ったうえで補修の方法・手順を整理し、②①の手法とともに小堰の歴史的価値や魅力等を紹介するガイドブックとしてまとめてPRを図るとともに、今後の歴史的水路の保存・活用手法のモデルを示した。

小堰の悉皆調査

水路の全域を現地調査することにより小堰の水路ネットワークの全容を解明できた。現在もほとんどの区間で水が流れており、高度な水路ネットワークを形成していた。約4割の区間では、昔ながらの空石積みの護岸が残されていることが特徴。



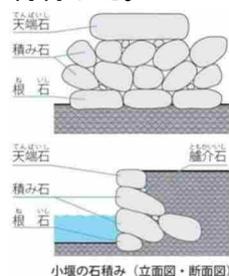
小堰流域住民に対する意識調査

小堰が流れる地区の住民を対象に保全・活用に関する意向や維持管理に当たって協力できる取組等のアンケート調査を実施した。

⇒小堰の保全・活用には①石積みの修復と②歴史的価値や魅力のPRが重要と判明

①石積み構造の検証

実際に修復を行い、手順等を検証していく中で、小堰の石積みは根石の上に「胴下げ」で積まれ、大きな天端石で全体を押さえる構造で高度な石工の技術が用いられていることが判明した。



②ガイドブックの作成

①でまとめた補修方法・手順を紹介するとともに、小堰の歴史的・文化的価値や魅力を伝えるツールとしてのガイドブックを作成。



保存・活用方策のまとめ

調査成果から以下の3つの方向性に基づく10の方策を設定した。

- ①小堰の保存・活用に向けた機運の醸成・体制づくり
- ②石積みの価値の検証と石積み技術の継承
- ③小堰の見える化・魅力向上のための環境整備

調査実施の背景

群馬県甘楽町のようにネットワークや石積み等が良好に保全されている水路は、地域の歴史的風致を形成する要素となるが、そのような歴史的な水路がコンクリートの側溝や暗渠に置き換わる等により、歴史的風致が失われつつある。また、歴史的水路は民有地内を流れ、生活の中で使われてきたものもあるが、所有者が不在になるなど管理上の問題が発生し、その水路ネットワーク全体に大きな影響を及ぼす恐れがある。

この課題を解決するために、**歴史的水路がもつ歴史・文化的価値等に対する地域住民の認識を高め、地域住民等の積極的な参加による保全・活用の仕組みを検討・構築する**必要があった。

調査のポイント

- ①水路の流域を悉皆調査することにより、水路形状、流量、損傷状況を把握するとともに、その調査成果を踏まえたうえで、**水路流域住民に水路活用・保全に関する意識調査を行い、最も民意が強い方策を実験的に行う**こととした。
- ②実際に石積みを修復することで得られた成果から、従来まで整理されていなかった石積みの手法・手順をまとめ、その魅力等とともにガイドブックに集約した。
- ③住民と有識者によるワークショップを通して今後の取り組みの方向性を示した。

調査の成果・課題

歴史的水路の水路全体の保存状況や、各区間の流量などの水路ネットワークの現状等のデータを把握することができ、それを分かりやすく図面化して地域住民で共有することができた。(特に「各区間の流量図」は、水路ネットワーク状況を視覚的に理解する上で有効なツールと判明した。)

石積みの手法・手順だけでなく、水路の歴史的価値や魅力を紹介するガイドブック作成することができ、地域住民の理解醸成に有効に活用することができた。

今後の石積み技術の保存・継承、人材育成について、どのように住民を巻き込んだ地域ぐるみの活動として広げていくかが課題として残った。

他地域で取り組む際の留意点

当該施設を利用してきた住民、古くからその施設に関係してきた住民などを巻き込みながら調査を進めることで、埋もれかけた目には見えない歴史などが掘り起こされることも期待できるため、地域住民を含めた調査実施が有益と考えます。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

観光案内ボランティアガイドの内容などにも、調査成果を裏付けとした石積み構造などについて説明がされるようになり、町の至る所に当然のようにある石積みであるが、歴史的、文化的な遺産として、住民の認識度が向上してきている。



25-03 調達可能な建材による歴史的建造物修理方法の試験施工や耐久性検査等を通じた開発【福島県白河市】

■調査実施者：特定非営利活動法人しらかわ建築サポートセンター

【福島県白河市の概要】

白河市は、福島県の南部中央に位置し、近世初頭に白河藩の拠点として小峰城を中心に発展してきました。今も、城下町としての町割りが良好に残り、松平定信が築造した国指定史跡及び名勝「南湖公園」などの歴史的風致が形成されています。



<調査概要>

- ・昨年度検討した歴史的建造物の修理等に必要な壁土や瓦などの材料について、日常から地域で安定的に調達できる仕組みを実証し、一定量の確保が行えるかを調査した。
- ・昨年度検討した真壁造りに続いて大壁造りの修理工法の開発について検討し、試験施工を通じた検証を行うとともに、歴史的建造物所有者に対して新工法実施意向の調査を行った。
- ・白河近郊の市町村に加え、県内各地から参加を呼びかけ、歴史的建造物の修理工法等を学ぶ研修会を実施し、研修を通じた広域的な連携体制構築を試みた。

建材の安定調達方策の検討

災害時だけでなく、日常から安定的に一定量調達できる体制を構築した。

○壁土

地元建材店が所有している土取場から採取可能なことを確認し、調達体制を構築。



○稲藁、スサ、籾殻

地元の農業生産法人が通年で材料を保管していることを確認し、調達体制を構築。



○瓦

「東北窯業企業組合」を通じて、全国の瓦業者へ、形・色合わせ等、小ロットで発注可能なことを確認し、調達体制を構築。



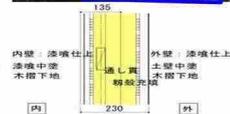
新工法の開発と修理箇所の耐久性能等の検査・分析等

- ・大壁造りの修理に関する新工法を開発し、含水率や壁面温度等を測定したところ、伝統工法に劣らないことが判明した。
- ・歴史的建造物の所有者に対して、開発した新工法に対する意向調査を行ったところ、新工法に対するニーズが高いことが判明した。



○下地を竹小舞から木摺りへ

壁土の使用量を抑え、土の乾燥期間を短縮。
(※断熱性能の低下が懸念)



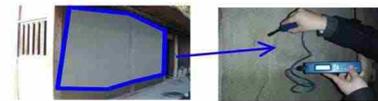
○土に代わる充填材に籾殻を使用

自然材料を用いて、壁土の厚さ減少による断熱性能を補足。

新工法については、施工から1年もしくは当年度の短期検証を実施。新工法の確立には長期間に渡る検証も必要となり、引き続き、経年変化を検証し、工法の改善を図っていくことが必要となる。

○含水率や壁面温度等を測定

含水率や壁面温度等を測定し、検証したところ、新工法は伝統工法に劣らない結果が算出された。



○所有者への意向調査

- ・新工法修理希望者→12名
 - ・伝統工法→2名
 - ・代替工法→1名
- (※歴史的風致形成建造物所有者15名を対象にヒアリング)

広域的な職人研修の実施

- ・技術者の確保や人材の育成、広域的な職人連携体制の構築を目指し、職人研修を4回実施した。
- ・白河近郊の市町村に加え、郡山市や福島市など県内の様々な市町村から参加があり、広域的な連携体制を構築することができた。



調査実施の背景

東日本大震災で被害を受けた白河市で、地域内で実施する歴史的建造物の修理に必要な材料調達法、伝統工法に現代工法を組み合わせた工法、職人育成法について前年度から調査していた。

その結果、材料調達については、調達可能とされる手法の見通しが立ったものの、実際にどれだけの供給量となり、どれくらい費用がかかるのかの検証ができず、新工法については、試験施工実証に至らず、研修については、参加者が想定よりも集まらなかったという課題が残ったことから、これを解決する手法について継続的な取組実施へ向けた検討をする必要があった。

調査のポイント

- ①歴史的建造物の修理に必要な材料の中から、昨年度調査で調達見込みの立った「壁土」、「稲藁、スサ、粃殻」、「瓦」について、地域内での一定量の調達が安定的にできるかどうか検証した。
- ②新工法について実際に複数種類の試験施工を行い、含水率や断熱性能を測定したうえで性能評価するとともに、歴史的建造物所有者に新工法の実施意向を確認した。
- ③地域内のみに限らず近隣地域にまで職人育成研修の募集対象を広げて、参加者の増大を図るとともに、地域間の技術情報交換を試み、広域的な職人連携体制の整備を目指した。

調査の成果・課題

材料の調達については、一定量を確保する安定的な体制を検証することができたので、今後の本格実施に向けて契約等の諸条件整備を行っていく必要がある。

新工法については、試験施工において一定の性能が確認でき、伝統工法に劣らない有効な工法であるとの検証ができたが、短期の検証のみの結果であるため、今後は長期間に渡る検証をもって経年変化を確認し、それを反映して工法の改善を図っていくことが必要となる。

職人研修については、しらかわ建築サポートセンターの関係者を除けば、市内よりも市外からの参加者が多い結果となり、今後は、この参加者との広域連携活動の具体化の検討が課題となる。

他地域で取り組む際の留意点

持続できる仕組みとなるよう、役割分担を明確にし、活動に過度な負担がかかることのないような体制を整えた方がよい。

また、活動費に対する収支計画等の資金繰り対策をしっかりとすること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査結果を経て、白河の隠れたお宝があることを、外部にお知らせ出来たように思う。

また、震災後の修繕と相まって、職人の意識向上が図れた。

維持向上に向けた相談、調査、設計を当法人で担うようになってきた。



25-04 現代の建材流通と施工技術に適合した「なまこ壁土蔵」の修理工法の試験施工等を通じた開発等【福島県須賀川市】

■調査実施者：特定非営利活動法人チャチャチャ21

【福島県須賀川市の概要】

須賀川市は、福島県のほぼ中央に位置し、西に那須連峰、東に阿武隈高地の山並みが望める自然豊かな町です。江戸時代より奥州街道屈指の宿場町として栄えたこともあり、市の中心部には、「なまこ壁」の土蔵が多く残っていたが、東日本大震災によって大きな被害を受けました。



<調査概要>

- ・東日本大震災で被害を受けた「なまこ壁」の土蔵の多くが、材料・職人の不足等から異なる外観で修理又は解体されたため、伝統的な「なまこ壁」に近い外観を残したまま現代に流通している建材を代用した修理工法について試験施工を通じて開発する調査を実施。
- ・劣化促進試験や、外観比較等の実証実験を通してその有効性や課題点について知見をまとめるとともに、現存する土蔵をモデルとしたケーススタディによって、収益性の高い用途での利用を前提とした改修方法・費用等の検討を行い、その知見をまとめた。

■事前準備（改修事例や代用材候補の情報収集）

- ・埼玉県深谷市、行田市等の蔵の転用事例を調査
⇒土蔵には防音、温度や湿度を一定に保つ効果等が期待できることがわかった。
- ・耐火性や耐水性また特徴の類似性に着目し「なまこ壁」の代用材候補について抽出
⇒【平板部候補】他地域の瓦、サイディング、木材等 【なまこ部】木材、ガルバリウム等
※ 流通性や加工性も重要視

■施工見本の作成

抽出した代用材候補から、素材同士の接合性・温度変化などによる耐久性の期待度に着目し、組み合わせ及び施工方法を検討、7つの施工見本を作成。



敷瓦と漆喰 サイディングとガルバリウム 杉板と木材

■劣化促進試験

作成した施工見本を試験機に入れ、24時間内に高温域で60度、低温域で-10度の温度、同時に95%~0%まで湿度を変化させる40日の試験を実施。



- ・木材を使用した施工見本では剥離が発生。
- ・金属材料（銅板）を使用した施工見本ではサビ等の汚れを確認。

⇒木材・金属材料以外を用いた工法は温度や湿度の変化に対応できる可能性が見えた。

■実証実験施工

代用材を用いた工法（7つの施工見本全て）を用いて実際に修理の必要な土蔵において試験施工を実施。

試験施工に従事した人員に対してヒアリング

- ・一度の現場経験で技能習得可能。
- ・湿式工法は作業時間短縮が見込めない。
- ⇒乾式工法は作業時間短縮が見込まれると結果が得られた。
- ※出隅（三角形に残る部分）の加工方法および処理や、部分補修による伝統工法と代用材を用いた工法の取合いの作業についての情報が得られなかったため、次回調査の課題となった。

伝統工法と代用材を用いた工法の壁を比較し景観上の影響について土蔵所有者へヒアリング

- ・代用材の工法でも修理せずに解体するよりは良い。
- ・色だけを再現することでも景観保全上の効果は高い。
- ⇒景観上大きな影響は特に無いことがわかった。

■なまこ壁土蔵の改修設計のケーススタディ

試験施工を実施した土蔵をモデルとして改修設計を検討。同時に改修費用・賃料収入を予測。

【床面積】99.66㎡（1階64.86㎡2階34.86㎡）

【外壁】全面、施工見本作成時と同じサイディングとガルバリウムで改修
【内部改修】店舗等に利用可能

【改修費用】2,440万円 【賃料収入予測】年間240万円

市内土蔵所有者、商業者へ提示しヒアリングを実施。

- ・改修費用が高いため長続きしそうな業種が望まれる。
- ・施工費をうまく削る工夫が必要。
- ・新規営業にチャレンジしたいとの声もあり。

調査実施の背景

須賀川市中心部には「なまこ壁」の土蔵が散在しており、地域景観を特徴付ける要素となっているが、東日本大震災によって「なまこ壁」部分の漆喰破損、瓦が脱落する等の被害を受けた。

しかしながら、社会情勢の変化から倉庫としての利用ニーズは低下しており、また、「なまこ壁」の材料となる伝統的な平瓦については地域内では既に供給されておらず、漆喰についても技術を十分に継承する者が地域内に存在していないといったことから、「なまこ壁」とは大きく異なる外観で修理されたり、土蔵自体が取り壊されるケースが生じ、景観への悪影響が懸念されている。

このため、「なまこ壁」外観を維持するための工夫や利活用法について検討する必要があった。

調査のポイント

- ① 現代の流通状況でどこの地域でも容易に手に入る建材であるレンガやタイル等の代用材候補で伝統的な「なまこ壁」の外観に近づける工夫を検討した。
- ② 代用材による「なまこ壁」について、耐久性能、施工手間、外観変化などの観点から伝統工法との比較試験を行い、その性能を検証した。
- ③ 代用材による「なまこ壁」で土蔵を店舗利用として改修した場合を想定し、改修費用と賃料収入を試算することで採算性を計り、所有者及び事業者による実現可能性を確認した。

調査の成果・課題

代用材を用いた工法は、現代的な要素と伝統的な要素とがうまくマッチングしていて良いなどの意見が聞かれ、作業時間の短縮や、性能的にも木材以外の代用材では大きな変化が見られなかったことから実用に耐えるものであると分かった。

一方で、改修費用については、伝統的な工法と顕著な差が出なかったことから、今後の普及促進を目指すにはより安価になる工夫や、部分改修のみで済むような施工方法の検討が必要になる。

また、試験については、部分施工による短期検証のみの結果であるため、今後は長期間に渡る検証をもって経年変化を確認することや、全面施工した時の取り合いなどの詳細検討が課題となる。

他地域で取り組む際の留意点

今回の調査により、地域における歴史的な材料でなければならないという固定観念から一歩踏み出したことは他地域でも参考になると思われるが、一方で価格や入手しやすさのみに着目しすぎるあまり外部の材料に頼りすぎることは、地場産業への負の影響が強くなる。地域内で製造される新たな材料を活用することで、新たな地域産業に繋がる取り組みとなるよう留意したほうがよい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

今回の調査成果であるマニュアルにより、修繕する工法の幅が広がったものの、今後さらによりよい工法を目指していきたいと考えている。またハード面だけではなく、修繕後の活用方法や修繕にいたるまでの所有者の意識醸成など、ソフトの面も課題と感じ活動を続けているところである。



25-06 豪雪地帯における茅葺き民家の快適性・利便性改善手法の実証研究を踏まえた開発【新潟県柏崎市】

■調査実施者：荻ノ島地域協議会

【新潟県柏崎市の概要】

柏崎市は、新潟県中央部に位置し、米山、黒姫山、八石山、西山連峰の山々に囲まれたまちで、古くから北国街道の宿場町や北前船の寄港地として栄えています。中でも、荻ノ島地域などの山間地域には、棚田や茅葺き集落などの農村景観が広がっています。

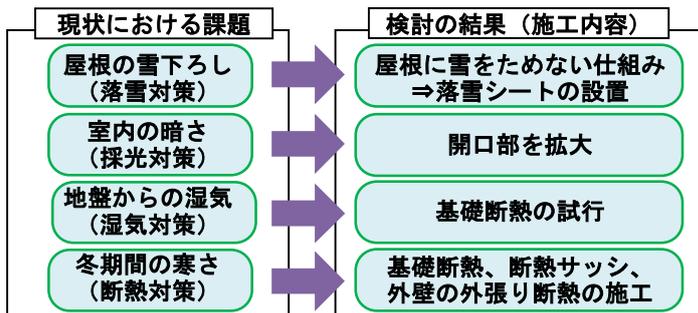


<調査概要>

- ・茅葺き民家による特徴的な農村景観を持つ集落で、空き家の進行を防ぎ、利用者確保によってその農村景観を保全していくため、茅葺き民家の快適性・利便性（屋根の雪下ろし等）を向上させる改善について、地域住民で組織する団体が実験的取組を実施。
- ・集落に現存する茅葺き民家1棟をモデルとして落雪シートなどの工夫を施し、その効果を伝統的な茅葺き民家等と比較することで、比較的安価で快適性・利便性の向上を確保できる可能性があることを明らかにした。

■快適性・利便性の向上を図る改善の検討

「雪下ろし業者の確保が不可能」、「雪が茅を痛める」、「部屋が暗くて寒い」といったことが原因で、茅葺き屋根の民家が減少し、空き家が増加。地域住民に建築士などの専門家を交えて、コスト面に配慮しながら、集落以外の人でも快適に住むことができるような改善方策を検討。



調査対象物件：西の家持ち
【築約100年、床面積 83.25㎡】

■検討結果の実験的取組の実施、検証

①落雪対策（落雪シートの施工）【対策費：81万円（国費対象外費用を含む）】

- ・雪を円滑に落雪させることができ、かつ耐久性が期待できる素材を選定。シートは屋根の傾斜にあわせて加工しそれを縫い合わせた。軒下のシートの固定は紐と留め具で結ぶ単純な構造としている。シートの色は「グレー」とした。
- ・シートの設置は専門業者が設置し、4.5人/日かかった。



観察結果

- ・外気温や雪質に関わらず、10～15cm積雪した後は自然に落雪する。
- ・24時間の降雪量が30cm前後の際は、笠木部で雪が割れないで、笠木上に一部雪が繋がって残る。
- ・屋根裏の湿度を計測した結果、シートで屋根を被覆しても、屋根裏の湿度上昇は見られなかった。

景観へのヒアリング

- ・「シートは周りの雪景色に同化している」、「割と集落の風景に馴染んでいる」といった概ね好意的な意見があがった。

②採光対策（開口部拡張 12.9㎡→27.65㎡） 【対策費112万円（国費対象外費用を含む）】

アルミサッシ複層ガラスと樹脂複合枠による改善後、晴れの日には、日中自然光で寝室では読書、茶の間では手芸などの細かい作業、土間での工作などができるくらいの明るさを確保することができ（JIS規格）、これまでの茅葺きの民家の暗さから飛躍的に向上した。

③湿気・断熱対策（基礎断熱、断熱サッシ等） 【対策費：471万円（国費対象外費用を含む）】

- ・断熱材のない従来の民家は、熱源を切るとすぐに室内温度が下降するが、改善したモデル民家は外気温と連動して上下するものの、室内は平均して **14℃程度で安定**。
- ・従来の茅葺き民家における床下の湿度は95%前後であるが、改善したモデル民家では、加温時には40%、非加温時でも60%台に湿度を抑制。

屋根の雪下ろし業者がいなくても、落雪により利便性の向上が図れる可能性が有る。外壁の外張り断熱工法は、古民家の断熱機能面、コスト面から期待できる。

対策費計：664万円
（26.3万円/坪）

調査実施の背景

柏崎市荻ノ島地域は茅葺き民家による特徴的な農村集落の景観が形成されている地域であるが、近年、茅葺き民家に空き家が生じており、空き家として維持管理がなされないまま茅葺き屋根の劣化が進み、最終的には取り壊さざるを得ない状況となることが危惧されていた。

これを防ぐには、茅葺き民家の利用者を確保し、空き家を解消することが必要となるが、そのためには豪雪地帯でもある同地域での雪下ろし等の維持管理上の困難さや、厳しい冬の寒さに対する工夫によって、茅葺き民家での生活の快適性や利便性を確保することが重要と考えられた。

このため、茅葺き民家に快適性や利便性を確保する工夫について検討する必要がある。

調査のポイント

- ①茅葺き民家に快適性や利便性を確保する方法について、他地域の事例やワークショップなどから「落雪」、「採光」、「湿気」、「断熱」の4点の課題に絞ってその対策を検討した。
- ②集落に現存する茅葺き民家の空き家を対象とし、検討した工夫を試験的に実施し、効果測定及び分析を行うとともに、景観上の影響についても検討した。
- ③改善方策にかかった経費について算出し、一般的な木造住宅の工事単価等との比較を行うことで、その実用性等を確認した。

調査の成果・課題

落雪シートの施工は効果が高く、当地域では雪下ろし費用に毎年15万円程度の経費をかけていることを比較すると、その施工費(81万円)も安価で耐久性も20年程度の使用が見込めることから、実用性が高いものとなった。今後のさらなる工夫として、豪雪地帯の屋根に見られる「雪割り機能」を参考とした機能付加の検討が考えられる。

採光対策、湿気・断熱対策についてもその効果が高いことが分かったが、特に基礎断熱に係る部分は費用、施工難易度ともに高くなるため、より安価で容易にできる工夫や部分的に基礎断熱を入れる工法などの検討が今後の課題となった。

他地域で取り組む際の留意点

木造建築はかなり老朽化していても、生きていて更に将来も十分に活用できる部分があるはずあり、外見だけで判断しないことが大切である。また、工夫次第で現代工法との組み合わせが可能であり、住機能も飛躍的に改善させることができることを留意されたい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

地域住民は非常に関心を以って、注目をしながら見守ってくれた。結果的には地域住民の予想をはるかに超えた成果となり、地域の認識が大きく変わる事となった。また地域外来訪者の評価は一様に高く、定住を希望する人も出てきている。



25-12 古瓦流通体制構築の可能性検証や新瓦による古瓦的外観表現技術等の検討及びそれら技術の他地域との連携による安定的継承方策の検討【島根県江津市等】

■調査実施者：江津市

【島根県江津市の概要】

江津市は、島根県の中央部よりやや西寄りに位置し、市の中央を中国地方随一の大川である「江の川」が南北に流れています。万葉歌人で有名な柿本人麻呂ゆかりの地として知られ、日本三大瓦の一つである石州瓦の産地であることから、赤瓦屋根が特徴的な景観を形成しています。

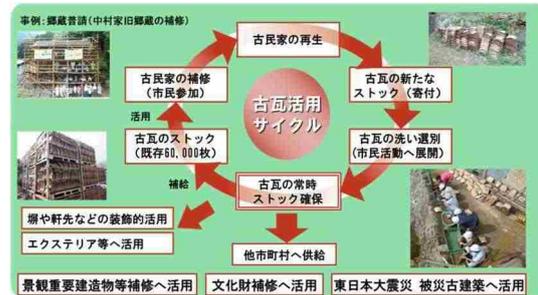


＜調査概要＞

- 日本三大瓦の一つ、石州瓦の産地である江津市において、特徴的な赤瓦景観を維持保存していくために、独特の風合を持つ古瓦に着目し、古瓦の現状や、利用方法、ストック、ニーズ、流通について調査し、古瓦における古材流通体制の実現可能性について検討を行った。
- この他に、屋根葺き材以外への瓦利用技術についての技術的知見や新瓦の古瓦的表現方法を検討し、その知見をガイドブックにまとめるとともに、全国的視点での瓦生産地や赤瓦利用地の地域間連携方策についても検討し、その条件や課題について整理した。

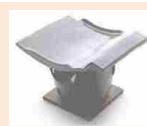
古瓦流通体制整備方策の検討

- 古瓦ストック等の現況把握
25 地区 6,509 棟を現地調査した結果、約 10%が古瓦葺き（消滅の危機）
⇒空地などに古瓦 4 万枚、瓦製造業者に 6 万枚のストック
- 古瓦利用方策の検討
使用目的に応じた葺き方と技術的知見を整理
- 古瓦ニーズの把握
古瓦ニーズの把握、古瓦と新瓦の施工価格比較
⇒大分県湯布院市や福島県須賀川市で新築に古瓦を取り入れる事例あり（古瓦ニーズの可能性）
新築のモデル住宅（屋根面積 150 ㎡）と比較すると価格が 2.3 倍の差
- 把握した現況、ニーズから古瓦を流通させる体制（古瓦活用サイクル）をスキーム化（右図）



瓦利用技術の検討及び瓦産地と利用地の地域間連携方策の検討

- ◇屋根葺き材以外への瓦利用技術の検討
陶板焼き用食器、箸置きなどの生活用品 ⇒ニーズと PR に課題
壁材、床材などの住宅内外装材 ⇒ニーズと他製品との差別化に課題
メガソーラー敷地材、舗装材やコンクリート骨材 ⇒他素材とのコスト競合に課題



◇新瓦による古瓦的外観表現技術の検討

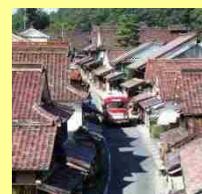
- 新瓦を利用して、古瓦のマンセル値による推奨色を選定し、混ぜ葺きにて古瓦への類似表現が可能 ⇒幾何学的色むらが課題
- 新瓦を特注することで、一つの窯から自然な色むらのある瓦の生産が可能 ⇒コスト高と生産性が課題



古瓦を活かした屋根の葺き方ガイドブック作成

◇瓦関連技術の伝承のための地域間連携方策の検討

- 石川県加賀市 ⇒同じ来待瓦と呼ぶ赤瓦が存在 価値観を有し商品活用の連携可
- 兵庫県朝来市 ⇒商品、技術の伝播とは無縁 赤瓦の発生要因の探求連携可
- 鳥取県倉吉市 ⇒石州瓦伝播の地であり、課題を共有 古瓦、商品活用の連携可
- 岡山県高梁市 ⇒石州瓦の技術伝播が判明 赤瓦景観維持創出において連携可
- 福島県須賀川、白河市 ⇒歴史の一部としての赤瓦 修復技術と商品活用の連携可



高梁市（吹屋周辺）

古瓦活用実態と技術、関連商品の存在と商品開発の可能性等に関する情報の共有

調査実施の背景

石州瓦の産地である江津市では、新築される住居において今でも赤瓦が葺かれることが多いが、**新瓦で葺かれた屋根は古瓦独特の風合を出せずにいる**。また、そもそも瓦を葺かない屋根形式が選択される傾向が増大しており、**将来において瓦生産者や瓦葺き職人の技術伝承に課題が生じ、地域の景観上の特徴が失われていくことが懸念されている**。

このため、古瓦葺き屋根を維持保存するための材料供給体制と広範囲な瓦の利用用途、同様の課題を抱えた地域との連携について検討することで、瓦の需要を高める必要があった。

調査のポイント

- ①現地調査から古瓦ストックの確認を行ったうえで、**古瓦の利活用を進めるための流通体制整備を検討する際に、地域住民参加型の古瓦利活用スキームを構築した**。
- ②**瓦に対する需要を高めるための方策として、瓦の他用途への利用技術や、外観を良くする技術、他地域との連携方策といった多方面への調査を行い、可能性を広範囲に模索した**。
- ③古瓦の葺き方や新瓦の古瓦的な外観表現法など調査で知り得た知見をガイドブックとしてまとめ、技術の汎用化を図った。

調査の成果・課題

古瓦屋根をもった建物や古瓦のストック数については、想定よりも多く残存していることが判明し、その流通体制のスキームまでは構築できたが、**古瓦利活用を進めるためには、安価で簡易な古瓦乾拭き工法の実証と活用物件の具体についての検討が必要となる**。

また、瓦の他用途への利用については民間を中心に幅広く進められていることがわかった一方で、混ぜ葺き手法については技術を必要としなくてもよい古瓦的新瓦商品の検討が考えられる。

地域間連携については可能性の確認にとどまったため、今後は連携の具体方策の実証が課題。

他地域で取り組む際の留意点

本調査の実施には官民の連携が必要となる。取組みに対する両者の温度差があると、成果の活用には繋がらない。

また、可能な範囲で類似課題を持つ自治体との情報共有と連携が望ましいと思われる。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

市内の関連業界や文化財関連団体において、古来待瓦の歴史・文化的価値の認識を得つつある。

また、「赤瓦の街」の保全と創出の意義や可能性についても市民や類似景観をもつ自治体での議論の場を得ることに繋がっており、この様な国による調査が、日本の各地の潜在的景観資源の発見と活用に繋がる大変有意義なものと感じる。



25-13 石製模型を活用した実験等を通じた私有石橋の点検、修理工法の検討【大分県宇佐市】

■調査実施者：宇佐市

【大分県宇佐市の概要】

宇佐市は、大分県北部に位置し、北に周防灘が開け、南は立石山・人見岳等の山岳が広がっています。文化財の宝庫といわれるように、八幡社の総本宮である宇佐神宮や東西本願寺別院、龍岩寺、鏝絵、石橋など古い歴史・文化遺産が数多く保存・継承されています。



宇佐神宮

＜調査概要＞

- ・宇佐市院内町に現存する75基の石橋の実態調査や1/7サイズの石製模型を活用した実験等を通じて石橋の損傷状況や内部の構造の重要性が明らかとなり、石積みの手順や崩壊メカニズム等の知見を整理した点検・修理マニュアルを作成する調査を実施。
- ・観光ガイド等の地域住民がマニュアルに基づいて石橋の点検・修理を実践し、そこから得られた意見をマニュアルに反映するとともに、継続的に実施する体制を考えた時の課題が明らかになった。

実態調査

- ・石橋下部の確認が重要であるが、下部に行くのが困難
- ・多数の石橋にひび割れや欠損を確認



模型実験

＜崩壊メカニズム＞

①石橋の内部（中詰め土砂）と②壁石の変動が起こることによって③輪石が変動し、石橋の崩壊が発生することが分かった。

＜構造の仕組み＞

壁石内部の中詰め土砂の詰め方や石積みの手順を知ることができ、特に壁石、中詰め土砂の役割が大きいことが分かった。

＜補修方法＞

壁石の損傷箇所の状況によって、モルタル補修が有効であるかが分かった。



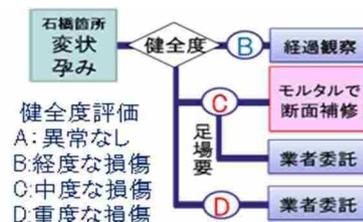
点検手法の検討

石橋の構造上の特徴を十分把握することができるよう、4段階の健全度評価基準を定め、輪石、要石、壁石、基礎などの13部位を損傷の種類に応じて19項目に分類し、点検表にまとめた点検マニュアル案を作成。

項目	強			弱
輪石	変化なし	ひび割れ	孕み・開き	欠落
壁石	変化なし	ずれ	孕みだし	欠落
基礎	変化なし	河川石阻害	ゆるみ	洗堀
補修・補強	改修	部分改修	目地詰め補強	なし
草木コケ付着	なし	壁石	壁石輪石	全体
雨水流入	なし	上部排水不良	一部内部浸透	全面内部浸透

修理手法の検討

所有者等が容易に修理できるよう、点検マニュアル案で定めた損傷の種類毎に対策方針、修理工法を定め、健全度評価に基づく修理工法の選定と修理手順をまとめた修理マニュアル案を作成。



点検の実証

健全度評価には個人差があり、分かり易い判断基準が必要となった。
⇒健全度を5段階に改め、基準内容を修正し、点検マニュアルを完成させた。

修理の実証

壁石の孕みの修理範囲の設定が難しいという意見が多かった。
⇒修理範囲の記述や必要な修正を加え、修理マニュアルを完成させた。

調査実施の背景

九州地方には大分県をはじめとして多数の石橋が存在しており、地域の景観を特徴付ける要素となっているが、それらは道路として行政が管理するものばかりではなく、民間が所有者となっているものも多い。大分県宇佐市もこうした私有石橋が多い地域であるが、それらは老朽化が進み、きちんとした調査もされていないため健全性が不明であり、今後も地域の景観要素として保全できるかどうか課題となっていた。

この課題を解決するために、**私有石橋にとって現実的となる住民が行える水準での点検手法、修理工法を開発**する必要があった。

調査のポイント

- ①実在する石橋では実験を行うことができないため、実在する石橋をモデルとして、同じ石材を用いて**1/7サイズの石橋模型を作製**し、様々な実験を行った。
- ②実験から得られたデータを用いて、従来まできちんと整理されていなかった石橋の点検手法、修理工法としてまとめた。
- ③まとめた手法が実用に耐えるものであるかどうかを確認するために、それを用いた**点検・修理を実践することで検証し、その結果を反映させたマニュアルを完成させた**。

調査の成果・課題

模型石橋を使った実験により石橋の高い耐久性が壁石と中詰め土砂によって作り出されることや、モルタル補修の有効性など従来わかっていなかったことが数多く判明するとともに、**一般市民の使用を目的とした石橋点検マニュアル、石橋修理マニュアルを作成**した。

一方で、実際に点検・修理を行う際にこの成果をまとめたマニュアルを十分に活用するためには、石橋の形態、構造、機能等に関する一定の知識が必要となることがわかり、一般住民向けに知識を習得できる研修の機会を提供していくことが課題となった。

また、正確な所有者がわからない石橋も多くあったため、修理にかかる費用の負担をどうするかといった新たな課題も出てくることとなった。

他地域で取り組む際の留意点

今回の調査は、宇佐市院内町の石橋の中でも最も一般的な形である両合川橋を参考に模型実験を行い、一定の成果を得ているが、壁石の形状や石材の種類及び石積みが異なる場合には、同様の成果となるかは未確認であるため、この点に留意すること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査成果であるマニュアルの活用や石橋保全活動を行うため、院内石橋群景観保全協議会を設立した。

また、地域では、石橋周辺の除草作業や石橋を巡るフットパスなど、地域住民による自発的な活動が展開されるようになった。



26-01 景観維持・保全のための木造建築物の温熱環境の改善及び耐震性の向上等による利活用促進方策の検討【北海道芽室町】

■調査実施者：めむろ建築・まちづくり研究会

【北海道芽室町の概要】

芽室町は、北海道十勝平野の中央部に位置し、農業を基幹産業として発展した町で、現在も農業地帯として豊かな自然環境や田園風景が広がり、農村景観が形成されています。気温は、夏30℃以上、冬には氷点下20℃以下になるなど年較差がとても大きい地域となっています。



十勝平野

＜調査概要＞

- ・全国各地からの入植者により開拓が進んだ歴史を持つ芽室町では、その当時建てられた歴史的に価値があると思われる木造建造物が利活用されないまま解体される可能性が危惧されている。歴史的背景を踏まえ木造建築物の実態把握調査結果を基に、歴史的価値を評価するための基準を整理するとともに、木造建築物の評価を実施。
- ・歴史的な価値があると評価した木造建築物をモデルとして、建物の外観に配慮しつつ、利活用する上で課題となっていた温熱環境の改善及び耐震性の向上等を図るための改修方法を検討。さらに利活用促進方策について、地域住民と意見交換を行いながら検討したことで、今後の歴史を活かしたまちづくりへの期待や人材育成等の課題などが明らかとなった。

■建造物の実態把握調査

- ・芽室町の開拓の歴史を調査
- ・富山県・岐阜県からの入植が多く、入植者の住宅の特徴を持つのは概ね築80年以上であることを整理
- ・歴史的価値を評価する対象38棟を抽出し、それぞれ木造建築物の特徴を把握
- ・建物の外観や内部の特徴を把握
(土塗壁・屋根形状・間取り・建具)



■歴史的価値の評価基準整理と実例評価

- ・ワークショップにより建築物及び地域の価値を抽出
- ・ワークショップで導き出されたキーワードから価値の視点と考え方を整理
- ・歴史的価値の評価基準を6つに整理
(特殊性、地域性、文化芸術性、景観性、利用度、思い入れ度)

歴史的価値があると評価できたものから改修のモデルを1件抽出



■温熱環境調査・改修方法の検討

- (現状)
- ・一般住宅の17%の断熱性能
 - ・灯油使用料金が年間110万円
 - ・冬期間は室内でも-5℃
- (改修後) ※試算
- ・一般住宅の70%まで断熱性能向上
 - ・灯油使用量を半減
 - ・室温が3℃以上上昇

■耐震性能調査・改修方法の検討

- ・「限界耐力計算法」で耐震性を確認
- ・震度6強の地震で「倒壊しない」
- ・劣化により耐震性能が不足した場合、土塗壁の補修により耐震性能を確保
- ・床面の補強により歴史的価値を損なわず耐震性能を確保できる
- ・屋根が軽いため耐震上有利

■木造建築物の利活用方策の検討

・歴史的価値の共有

- ・歴史的建造物に求める機能を抽出するため、ワークショップを実施。
- ・町民参加フォーラムを開催し、歴史的建造物の価値を共有。
- ・上記、調査結果を踏まえ、アンケート調査により地域のまちづくりに対する意識を把握。



調査実施の背景

町内には、サイロや牛舎など農業用施設や農家住宅など、景観を構成する建造物が点在しており、築80年以上の木造建築物も多く存在する。木造建築物を構成要素のひとつとする景観を維持して行くためには、その価値を町全体で認識し、利活用を図って行くことが必要であるが、これらの木造建築物は、**芽室町に歴史的価値の一定の評価基準がないことにより利活用されないまま解体される可能性**が生じている。そのため、**歴史的価値を評価した上で、今後どのように利活用の促進を図り、景観を維持して行くのか**が課題となっていた。

調査のポイント

- ①全国に比べ地域の歴史が浅いことを踏まえ、開拓の歴史から始まったことそのものを評価した上で、歴史的木造建物の価値を見出すことを試みた。
- ②評価の方法については、絶対的な評価と相対的な評価の2段階で実施することとし、**地域の実情に合わせて、評価を補正**することにより、調査団体だけでなく地域が受け入れやすい評価方法とした。
- ③歴史的価値評価基準の整理にあたっては、**建物単体の歴史的価値だけでなく、例えば建物の活用の度合いなども評価対象とすることで、独自の基準**を導き出している。

調査の成果・課題

開拓から始まった芽室町の歴史はまだ浅く、地域の木造建築物の評価基準やそもそも評価することに対する地域の意識も決して高くはない中で、建造物の実態調査やワークショップ、フォーラムを通じて、地域にとって歴史的な価値があるとして評価できる木造建築物への関心が高まった。

今後、本調査により得た改修技術や知見などを基にこれら木造建築物の利活用に向け、**地域内外の人材交流・ネットワーク化などを図るとともに専門的知識を有した技術者を育成する必要がある**。併せて、芽室町の財産としてその価値や魅力を次世代へ伝える普及啓発事業や歴史的建造物を保存活用していくためのコーディネート事業など、歴史的地域資産を活用したまちづくりを持続的に展開していくための**担い手の育成と仕組みづくりが必要**である。

他地域で取り組む際の留意点

今回の調査によって、芽室町内の木造建築物の耐震性能を限界耐力計算法により確認しているが、地盤の強さや建物の重量により計算結果が異なるため、この点に留意すること。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

町民参加フォーラムを開催し、芽室町にある歴史的建築物の件数や特徴を説明し、歴史の浅い芽室町においても貴重な価値を有する歴史的建築物が多数あることを町民に認知してもらうことができた。



26-02 伝統的歩行者空間（こみせ）維持のための利用方策の実践及びその波及効果検証【青森県黒石市】

■調査実施者：黒石市

【青森県黒石市の概要】

黒石市は、青森県のほぼ中央に位置し、三方に津軽平野、東に八甲田連峰が連なる豊かな自然に恵まれた城下町です。中心市街地は、江戸時代より続く「こみせ」と呼ばれる庇状の屋根がかけられた歩行者通路空間が残り、中町は重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。



＜調査概要＞

- 「こみせ」と呼ばれる庇状の屋根を持った歩行者通路の連続性が途切れている箇所において、空地を活用するためのファサードとしてこみせを試験的に設置し、その外観評価と歩行者の動線確保につながる波及効果について検証する調査を地域住民や来訪者へのアンケート・ヒアリング等を通じて実施した。
- この検証の結果、試験的に設置したこみせ（仮設こみせ）の一定の外観評価は得られたものの、地域住民にこみせ再生を促すにはなんらかの動機づけが必要であること、こみせの再生だけでは歩行者の動線確保につながる波及効果を生みだせないことがわかり、にぎわい創出等の取り組みと連携することが重要であるとわかった。

■空地活用につながる仮設こみせ設置

【H25 年度コンペの作品から採用】

○設計のポイント

平面計画

- 仮設こみせは、通りに面してのみ設置。
- 自動車の出入口の機能を確保。

形態・意匠計画

- 伝統的様式を継承し、柱の間隔は1間
- 柱の構造を鉄骨造とし、一部に木を巻き付け。

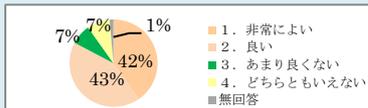
その他

- 正面に花飾りを設け、こみせ内にベンチを2つ設置



■アンケート・ヒアリングの実施

○こみせ設置の評価（回答総数 336人）

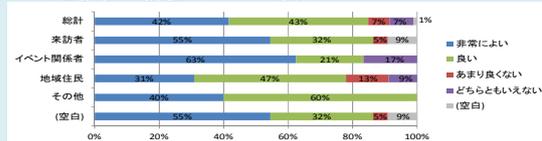


○こみせ再生の期待（回答総数 336人）



- こみせ設置の評価は高い（85%）
- こみせ再生の期待は大きい（91%）

○こみせ設置の評価（クロス集計）



- 地域におけるこみせ設置の評価は、全体よりやや低い
- 仮設こみせだけではメリットが少ない、こみせを再生するだけでは、活性化につながらない等の意見もある。

■波及効果の検証と社会実験

仮設こみせの周囲に聴き取り

- 歩行者量の変化なし
- ベンチ等設置には高い評価

- 仮設こみせの多面的な利用促進とにぎわい創出
- こみせをつなげる社会実験（部と照明の設置等）



■今後の課題と展望

【ソフト面】

- 仮設こみせ等の活用によるにぎわい創出やまち歩きツアー



連携



【ハード面】

- こみせ再生モデルや楽しく歩ける環境づくり（駐車場、回遊ルート）



調査実施の背景

黒石市の中心市街地には城下町の空間構成が強く継承されており、重要伝統的建造物群保存地区の中町に代表されるように「こみせ」が地域の景観を特徴づけている。

一方で、「こみせ」は行政支援が手厚い重要伝統的建造物群保存地区内では維持保全が進んでいるが、地区外については減少傾向にあり、部分的に欠如している状態にある。

このため、平成 25 年度調査において、維持管理負担の軽減につながる利活用方策のアイデアコンペを行ったところであるが、その具体の実証まで行えなかったことから、**「こみせ」が欠如している箇所において利活用方策を試験的に実施し、その効果及び課題について検証する必要がある。**

調査のポイント

- ①平成 25 年度調査における課題を踏まえ、実際の設置場所等を含めて、「こみせ」利活用の提案を効果的なモデル計画としてまとめた。
- ②**「こみせ」を仮設的にファサード部分の再生を行うことで連続性の確保を図り、その外観評価を確認するとともに、地域住民と来訪者間の意識差を明らかにした。**
- ③仮設「こみせ」による歩行者の動線を確保することで生じる波及効果についても検証し、そこからみえた課題から将来のまちづくりのあり方について検討した。

調査の成果・課題

仮設「こみせ」によるファサード部分の再生には地域内外から一定の評価を得られたものの、地域住民が自ら「こみせ」再生を行うまでの意識形成までは結びついていなかったため、モデル計画構築に加えて公的支援や観光誘客といった側面的な動機づけが必要となることがわかった。

また、仮設「こみせ」によって歩行者動線を確保したことによる直接的な効果は見出すことはできなかったが、これに加えてにぎわい創出につながるまち歩きツアー等のソフト施策を連携させることによって波及効果を生み出すことが考えられ、この仕組みづくりが今後の課題となる。

他地域で取り組む際の留意点

空き地に「こみせ」を設置することで「こみせ」の連続性を確保して調査にあたったが、隣接地が空き店舗である場合、「こみせ」はあるものの、連続性を強くアピールすることが難しく、実効的な利便性を示せなかったことが反省点。

また、調査にあたっては、効果を最大限に発揮し検証するため、地域住民の協力を事前に確保することが肝要となることを留意されたい。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

今回の調査を通して、「こみせ」の認知度が上がり、商店街等のイベント時のアイコンとして活用したり、NPO 法人の出店プロデュースやまちづくりの場としての活用が予定されるなど、継続的な取組へとつながっている。

また、重要伝統的建造物群保存地区の周辺地域住民にとっても、「こみせ」再生への機運を育む第一歩としての役割を果たした。



26-07 歴史的木造建物の耐震性・快適性を踏まえた居住性向上手法の提案による持続可能な町並み維持保全方策検討【香川県丸亀市】

■調査実施者：特定非営利活動法人土壁ネットワーク

【香川県丸亀市の概要】

丸亀市は、香川県の瀬戸内海に面する県中央部に位置し、海運と金毘羅参詣の玄関口として栄えた港を持つ城下町です。石垣で有名な丸亀城を中心に、現在も町割を残しており、また、金比羅街道などの街道沿いには土塗壁の木造建築物が数多く残っています。



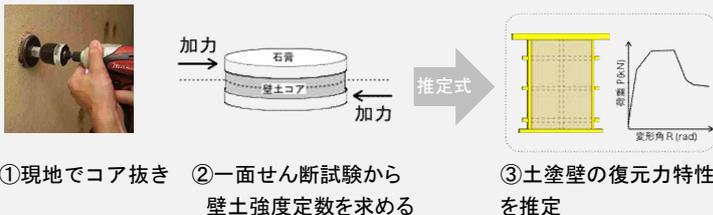
丸亀城

＜調査概要＞

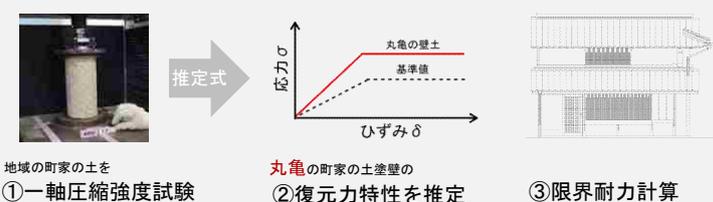
- ・市内に多く残る、築 50 年以上を経た土塗壁による伝統的軸組構造の木造建物(以下、「歴史的木造建物」という。)を日常的に「使うことで残す」ことを前提とし、景観的特徴を損なうことなく、耐震性や熱的快適性といった性能の改善を図るための方法を検討・提案。性能の改善とともに、変化する暮らしの機能と歴史的木造建物の形態が共存できる居住の在り方を検討・提案。
- ・調査の結果、提案した耐震性・熱的快適性の改善技術について有効性を確認し、性能と機能・形態を共存させた居住モデルから、使うことで残すことの魅力や町並みに対する効果を示すことができた。

【耐震性向上のための方策検討】

○町家の土塗壁強度特性を得る簡易な試験方法を提案



○地域に残る町家の壁土強度を反映する耐震診断方法を提案



上記の方法により、丸亀の土塗壁の優位性と改修効果を確認

【熱的快適性向上のための方策検討】

土塗壁でつくられている町家の
・効率的な改修方法として、

漏気止め(気密化)

部分断熱改修

・軽微な仕掛けとして、

雨戸、内障子

に効果があることを計算シミュレーション及び実測調査により検証。

方法と費用を明確にして
効果をj確認

性能(耐震性、熱的快適性)の改善技術を踏まえ、かつ、性能を満足した上で…

【居住性向上のための方策検討】

全体改修を行う場合、町並みと調和するためには、

1.全体のかたち、空間構成を変えないことが大切

多様な暮らしへの対応性は、

2.明解な構造フレームが可変性を生む

内庭の効果は、

3.内庭のある暮らしは都市居住の魅力となる

駐車場や空き地に新しい町家や塀を加えることでの、

4.町並みの修復効果を確認

古い町家に新しい用途を付加し、新たな価値を生む

5.新旧併存による新たな価値創造を提案



例えば、透かすことで公私の境界を柔らげ曖昧にする



現状



改修イメージ

建物の意匠に合わせた塀を加えることで町並みの修復を図る

調査実施の背景

丸亀市には土塗壁による伝統的軸組構造の木造建物が多く残り、地域の景観を特徴づける重要な要素となっている。**土塗壁の建物の耐震性評価が低く熱的快適性に劣ることは**、建物を壊さずを使うという選択を困難にする要因の一つとなっている。加えて、商業の衰退、居住者の減少や高齢化、建物機能が**暮らし方の変化に対応できないなどを理由に、放置や解体が進んでいる**。

このような問題を解決するため、耐震性及び熱的快適性という建物の基本性能を改善すること。その上で、歴史的木造建物が地域の景観特性を保持しつつも現代の暮らし方に適応できる居住モデルを提案するなど、歴史的木造建物の改修を進める上での課題を整理する必要があった。

調査のポイント

- ①景観的特徴を損なわず、耐震性・熱的快適性といった性能を高めることに加え、現代の生活スタイルに必要な機能を付加することにより、**歴史的木造建物を「使うことで残す」という提案**をした。
- ②残っている歴史的木造建物を改修するだけでなく、町並みの連続性等を修復するための**「新しい町家型住宅」などを提案**した。
- ③歴史的価値をどのように維持・保全するかという目的に加えて、「使うことで残す」ということを目標に、まち中の暮らし方を魅力的なものにするための居住モデルの提案も含めた改修方法を検討した。

調査の成果・課題

性能のうち耐震性では、地域や時代で異なる土塗壁の耐震性の新たな評価方法を検討・提案。この方法により**歴史的木造建物の耐震改修が進めやすくなることを確認**した。熱的快適性では、**軽微な改修又は簡単な仕掛けで熱環境を改善する方法を検討・提案**し、次世代省エネルギー基準に適合するための仕様を検討・提案も行った。居住性については、**歴史的木造建物を「使うことで残す」ために、変えるものと変えないものが何か**をケーススタディにより検討し、**概ねの方向性を示した**。

しかし、「使うことで残す」には**歴史的木造建物が日常的に使われるという需要を起こすことが必要である**。性能と機能を満たすだけでは需要には結びつかないため、時代を経た建物だけが持つ時間の価値や形態を評価し、新たな用途や機能を付加することで新しい価値を生み、新たな需要を喚起するという流れをつくるのが歴史的建物を活用した地域活力の向上に期待できる方法となることを提案した。

他地域で取り組む際の留意点

提案する壁土強度定数を求める試験法と土塗壁復元力特性の推定は建築基準法にかからない耐震診断では有効であるが、補助金活用の場合は審査機関の承認が必要であるので留意されたい。

試験法に関する調査は可能性を確認したものであり、より多くの事例等による検証が必要である。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

調査を通じて建物所有者と建物活用についての具体的な話ができる機会を得ることができた。今後の建物保存と活用の実現に向けた動きにつながりつつある。



26-08 歴史的価値の高い建造物の利活用計画提案による伝統的町並み維持保全手法の構築【愛媛県大洲市】

■調査実施者：大洲市古民家再生推進協議会

【愛媛県大洲市の概要】

大洲市は、愛媛県の南予地方に位置し、市の中央部を清流「肱川」が流れ、美しい田園風景や山並みが良好な景観を形成しています。国指定重要文化財である大洲城三櫓と復元された天守に見られる歴史的な景観や伝統的な町並みも残っており、「伊予の小京都」とも呼ばれています。



＜調査概要＞

- ・歴史的な町並みの残る大洲市では、空家・空地の急増等が課題となっており、空き家となっている歴史的建造物の利活用計画を所有者に代わって策定する手法を実証し、その計画が民間事業者等によって円滑に実施されるために必要な条件について検討する調査を実施した。
- ・調査の結果、建物の価値に応じた利活用計画の提案ができ、経費面以外では所有者・利用希望者の満足を得ることはできたが、改修費用の調達や事業実施支援組織の構築といった課題も判明したため、これに必要とされる支援制度や新たな仕組みについても整理した。

歴史的建造物の調査

現地調査から歴史的建造物の空家状況を把握し、調査対象物件を選定した上で詳細調査を実施。

【物件1 松井邸】

- ・一部地下水の浸入が原因と見られる腐朽が進行
- ・耐震的には1階より2階の方が極めて脆弱（限界耐力計算法からの詳細な検証）

【物件2 村上邸】

- ・土台と基礎は白蟻と湿気により壊滅的な状況
- ・耐震は1階桁行き方向が特に問題（簡易設計法案を活用した簡易な検証）



利活用計画案の策定

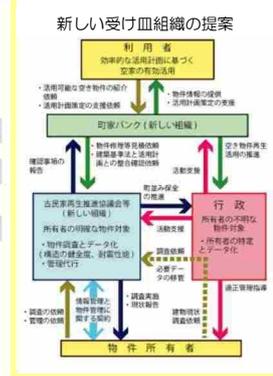
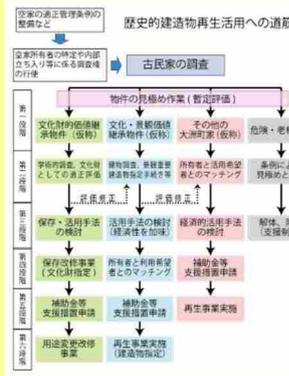
	活用内容	改修内容
松井邸	文化財としての保全を優先しながら、NPO等の事務所として活用。少人数での見学受け入れは可能とし、「古民家研修の現場研修施設」も視野に。	土台等腐朽箇所の改修で、もともとの健全性を復旧。屋根の葺き替えを行い、雨漏りの防止と地震荷重の軽減を。文化的価値を損なわないために、耐力壁の増補は控え、水平構面の剛性を向上させる。
村上邸	店舗付住宅の範囲内で、「着物でまち歩きを楽しみながら思い出の写真を提供できる」様な事業に活用。外国人もターゲットに置き、まちなかウェディングの拠点にも。	土台等腐朽箇所の改修と土壁の修繕で、もともとの健全性を復旧。屋根の葺き替えを行い、雨漏りの防止と地震荷重の軽減を。内部の風情を損なわないために、格子障子などの耐震機能付き建具の設置等で耐震性能の向上を図る。



課題とその解決策

- ① 点在する歴史的建造物（空家）の現状が把握できていない
- ② 耐震性能の検証を含め、木造伝統構法を継承するための技術・知識の蓄積が必要
- ③ 空家の所有者と利用希望者とを繋ぐ組織が必要
- ④ 木造伝統構法を継承する形での古民家再生には、多額の経費が必要

- ① 歴史的建造物（空家）を対象にした現状調査を定期的実施
- ② 現状調査後に、建物の現状に合わせた整理・区分けを実施（4区分）して、改修計画を立案
- ③ 町家バンクや、木造伝統構法を継承する形での技術支援組織などの「受け皿組織」を民間主導で設立
- ④ 古民家再生に対する新たな補助制度、貸付制度などを新設（ファンド事業含め）



調査実施の背景

大洲市の中心市街地は藩政時代からの城下町としての町割りをそのままに、明治から大正、昭和初期に係る歴史的建造物が多く残っており、観光の拠点ともなっている。

しかしながら、近年、社会情勢や生活様式の変化からその所有者がかつての様に住居等として利用しないことから空家となり、十分な管理がされないままに劣化が進み、取り壊さざるを得ない状況になるまで放置されるといったことが課題となっていた。このため、歴史的建造物の維持保存と利活用を進めるためにはどうすればよいかを考える必要があった。

調査のポイント

- ①現地調査によって歴史的建造物の空家・空地や老朽化状況がどうなっているのかを明らかにするとともに、その所有者の意向などの確認を行った。
- ②歴史的建造物の利活用を考えるに当たり、建物の歴史的価値に着目して、その価値の高さに合わせた改修の程度・内容を考え、保全と活用のバランスをとる手法を検討した。
- ③実際の歴史的建造物においてモデルとなる利活用計画を策定し、これを民間主体で進めるために必要となる条件（資金支援、仲介組織等）を確認した。

調査の成果・課題

調査の結果、保全を優先した利活用改修と安全性を優先した利活用改修といった建物の歴史的価値に応じた計画ができ、改修費用を除けば、所有者と利用希望者の双方から満足が得られる内容とすることができたが、実施には多額の改修費用をどのように負担するかといった問題を解決しなければならぬことから、支援制度やファンドなどの具体化が必要となる。

また、利活用を進めていくために必要となる行政や歴史的建造物所有者、利用希望者、民間支援組織の役割と体制をスキームとして整理したが、今後はその実践が課題となる。

他地域で取り組む際の留意点

木造伝統構法における耐震機能の評価について指導できる立場の人材に限られる中で、機能向上に係る答えを求めていくのはなかなか大変だった。学術機関とのネットワーク構築など、準備段階でその指導体制づくりをしておく事を勧める。

調査実施後の成果について（調査団体の声）

地域の建築に対して、建築士や施工業者間で新たな価値を見出すきっかけとなり、地域の生活文化を再検証する上でも参考になった。



第5章 歴史的風致維持向上推進等調査実施団体アンケート調査

(1) アンケート調査概要

平成 24～26 年度における歴史的風致維持向上推進等調査実施団体（38 団体）を対象に以下の内容についてアンケートを行った。

【歴史的風致維持向上推進等調査実施団体アンケート調査】

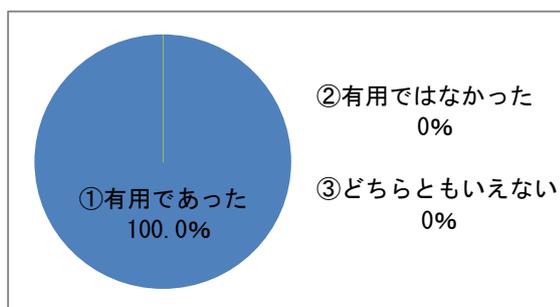
- i 調査の有用性について
- ii 参考となる調査について
- iii 調査実施後の取り組みについて
- iv 調査実施後の課題について
- v 今後望まれる支援について

(2) アンケート調査結果

i 調査の有用性について

- ・ 調査実施団体の100%が「有用であった」と回答している通り、どの地域においても調査成果が効果的であったと推測できる。
- ・ その理由としては、今回の調査を契機として地域における気運醸成、課題整理及び連携体制構築などができたとしていることから、次の取組へとうまくつながっていることが伺える。

■歴史的風致維持向上推進等調査の実施が貴地域にとって有用でしたか。



■上記の答えの理由はなぜですか。

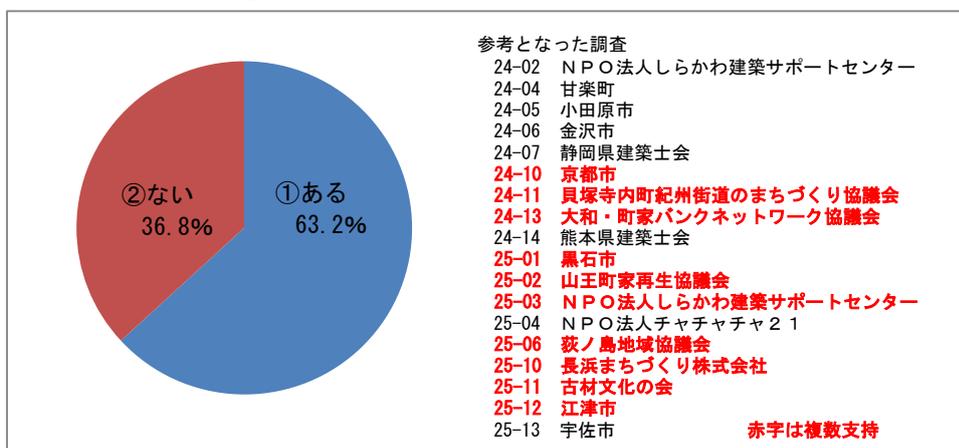
【主な回答】 次の取組へつながっている（またはその契機となった）。
地域住民の意識啓発となった。
地域の課題や進むべき方向の整理ができた。
地域の歴史や特徴、まちづくり背景などの確認ができた。
行政や民間、専門家等の関係作りや意識共有ができた。
歴まち計画（歴史まちづくり）の推進につながった。
歴史的建造物の再発見につながった。

ii 参考となる調査について

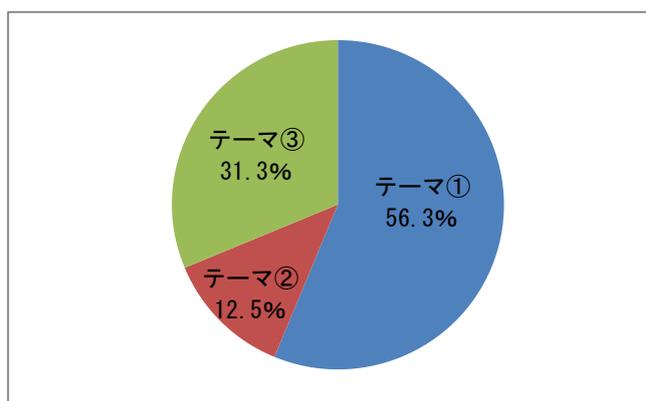
- ・ 既存調査で参考となったものがあるかについては、6割以上が「ある」と答えているものの、「ない」と答えている団体が1/3あり、同じテーマで課題を持っていた取組であったとしても、地域によってその取組事例が有用とならないことが考えられる。
- ・ 参考になったとされる調査は、以下のように大きな偏りは見られないものの、テーマ別にみると、「①民間資金導入による歴史的建造物の活用」をテーマとした調査が過半数を超えており、次いで「③伝統工法と現代工法の組合せによる歴史的建造物保全システムの構築」、「②広域的な歴史まちづくりの専門家組織育成」の順となっている。

■他の調査団体の調査で参考となった（している）調査はあったか。

(H24、25年度調査を対象)



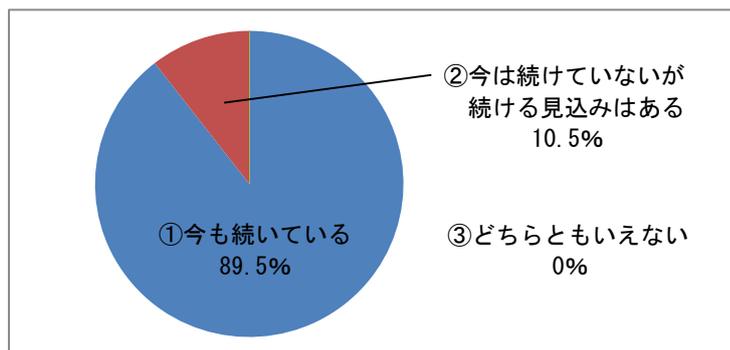
■上記で「参考となった調査」として挙げられたものを、テーマ別に分類



iii 調査実施後の取り組みについて

- ・「①調査の有用性について」でも見れたようにほとんどの調査団体が調査成果を次の取組に続けている。
- ・次の取組が続いていない場合でも、続ける見込みはあり、その課題としては、運営資金の問題や、調査成果を継承する民間組織が設立に至っていないことなどが挙げられている。

■ 歴史的風致維持向上推進等調査後も次の取組が続いていますか。



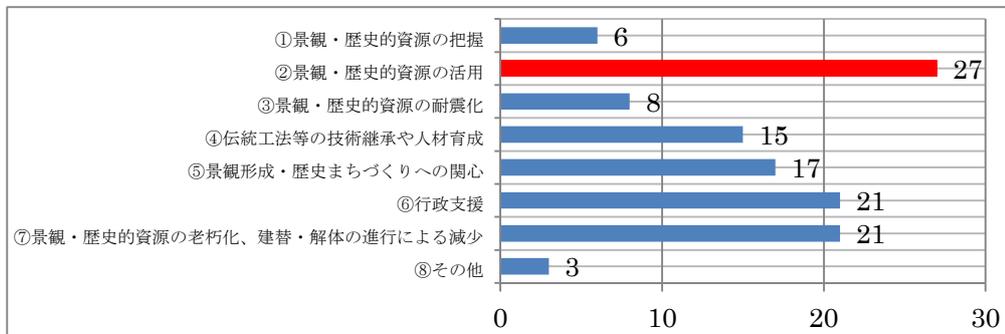
■ 上記で②③と回答された場合、その理由はなぜですか。

【主な回答】 資金不足
次の取組を検討中
調査成果の受け皿となる組織がない。

iv 調査実施後の課題について

- ・調査実施後の課題としては、「景観・歴史的資源の活用」が最も多く、次いで「行政支援」及び「景観・歴史的資源の老朽化、建替・解体の進行による減少」が多く挙げられている。
- ・ここから、景観・歴史資源をただ維持保存するだけでなく、うまく活用しながら維持保存する手法の検討に悩んでいる団体が多いと考えられる。

■ 調査を終えた今も課題として残っているものは何ですか。（複数回答可）



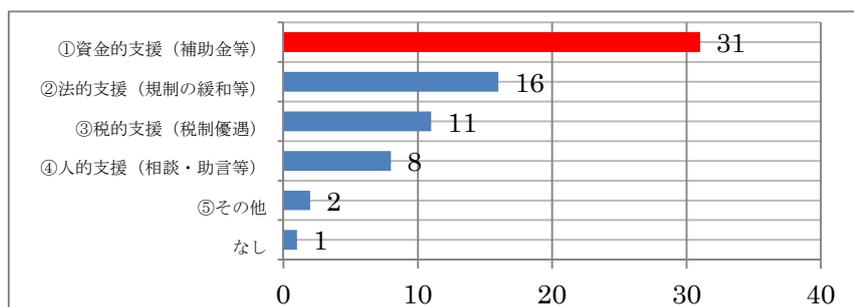
※ 「⑧その他」の回答

新たなライフワーク & ライフワークの情報の収集
景観・歴史的資源の維持管理、継承方法
地域組織・自治会等との連携、外部NPOとしての信用・信頼の獲得

v 今後望まれる支援について

- ・ 今後の支援として最も多く望まれているものは、「資金的支援（補助金等）」となっている。
- ・ その具体的な内容としては、歴史的建造物の改修・利活用整備などのハード事業に加えて、調査やファンド設立などのソフト事業にかかる補助・助成が挙げられている。

■ 今後の景観形成・歴史まちづくりの取組支援として求めるものは何ですか。（複数回答可）



※「⑤その他」の回答

部分改修の技術開発指導、マッチング等のソフト支援
官民における連携促進支援

■ 上記で回答された支援の具体をお教えてください。

- 【主な回答】
- ① 歴史的建造物の改修・利活用整備等にかかる補助・助成
歴史的建造物の調査に対する補助・助成
歴史的建造物維持保全にかかるファンド設立支援補助・助成
歴史まちづくり活動費の補助・助成
 - ② 歴史的建造物にかかる建築基準法・消防法等の規制緩和
 - ③ 歴史的建造物にかかる固定資産税の減免
歴史的建造物にかかる相続税の納税猶予
税制優遇のための制度指針
 - ④ 歴史的建造物の改修や費用積算に対する助言
歴史的建造物の専門家への相談窓口制度の創設
 - ⑤ 歴史的建造物の改修・利活用整備等にかかる技術開発指導
利用希望者のマッチング等のソフト支援
行政と民間との連携促進支援

あとがき

この調査の実施に当たっては、提案内容の修正に始まり、進捗協議、現地指導など国が積極的に関与していくことにより、地域と国が直接的に連携する取組となりました。そのため、調査団体においては、国との調整にご苦勞をいただいたことと思われ、改めてここに謝意を示します。

調査を振り返ってみると、地方公共団体はさることながら、地域住民が主役となって活動しているケースが多く、現地でお話を聞いてみると、皆さんが自分の住んでいるまちに愛着を持ち、自分の意志でまちづくりに積極的に関与されているとのことでした。また、まちづくり活動を負担に感じるどころか、むしろそれを楽しんでおられ、絶えず人々の笑顔がそこにあったことがとても印象に残っています。もちろん、主役となる地域住民の陰には、地方公共団体のバックアップ体制も十分にあったことでしょう。

景観形成や歴史的風致の維持向上の推進は、まち並みを美しく、趣のあるものとして整備することだけではなく、近年薄らいできていると言われている地域活動や地域コミュニティを紡いでいくことにもなり、地域住民の誇りや愛着を強めていくことにつながっていくのではないかと考えます。当然、住んでいる方々が良いと思うまちは、他地域から見ても魅力的であり、ひいては人口減少の防止、観光客の増加といった地域活性化効果も望めます。

このように、地方公共団体が地域まちづくりを考える際に、景観形成や歴史的風致維持向上は非常に有効な手段の一つであると思います。熱意のある地域住民と地方公共団体が連携して取組を進めることができれば、まちづくりの成功への近道になるのではないのでしょうか。

最後に、この調査成果が地域住民の熱意を喚起し、地域での新たな取組の契機として役立てていただけるよう期待します。

歴史的風致維持向上推進等調査成果まとめ

(調査事例集)

平成27年3月

国土交通省都市局公園緑地・景観課