

(1) 事業名称等

【事業名称】 城下町松江における伝統的建造物の維持管理活用のためのワークショップ開催と体制構築

【実施団体】 特定非営利活動法人まつえ・まちづくり塾

【事業経費】 997,830円

(2) 事業の目的

松江城下町エリアは、江戸期からの面影を残す町並みがあり、それは多くの伝統的な建造物で形成される。松江市では、当該エリアにおける伝統的な建造物の残存状況を把握するために、昨年度、建造年がおおむね昭和20年以前と思われる建物の悉皆的な調査を行った。

その一方で、居住者の高齢化、郊外への人口流出等を原因とする空き家率の上昇や、伝統的な建造物も含めた危険建物の増加といった問題も顕在化しており、その抜本的な解決策は見出せていない。

伝統的建造物が存続するためには適正に維持管理活用されることが必要で、そのためには、所有者への維持管理活用インセンティブに加え、容易に実行動へ移行していただくための体制構築が重要であると考えている。

本事業では、1期目に伝統的建造物活用のためのセミナー・ワークショップ等を開催し、さらに2期目にホームページの開設等、所有者と活用したい人とをつなぐ窓口づくりを行うことを目標としている。

城下町松江は甚大な戦災を受けていないことから、江戸期以降の歴史を残す建物も多く残っている。しかしながら、その多くは民間所有であり老朽化、所有者の高齢化・世代交代などでその存続が難しく、次々と解体されており、本市の重要な資源である城下町の風情も失われつつあるのが現状である。また、伝統的建造物の保存活用を支える仕組みも十分整っているとは言えない状況にある。

本事業は、このような状況を踏まえ、松江城下町の伝統的な建造物を活かしたまちの活性化の方向性について住民・NPO・行政が考えを共有し、伝統的な建造物の所有者と活用したい人とのマッチングをすすめる体制（しくみ）を構築することを目的としている。危機的状況にある松江市内の伝統的な建造物を保存し活用していく仕組みや方策を検討し、松江城下町の歴史的な風情や景観、文化財的価値を未来に繋げていくための取り組みを行う。

(3) 事業活動の内容

活動内容は、伝統的な建造物の所有者や松江市民などを対象にワークショップを実施し、それぞれの情報共有と文化財の可能性のある建造物の活用の可能性を探る。

【第一ステップ】 既往調査研究の分析と実態把握

既往研究をもとに二つの調査結果を重ね合わせて伝統的建造物の空き家を明らかにする。

・ 既往研究

1. 松江市が行った旧城下町エリアにおける伝統的な建造物に対する悉皆調査（平成27年度）
2. NPO法人しまね住まいづくり研究会が行った松江市中心部6地区の空き家調査（平成20年度）（橋南地区なし）
3. 島根大学が行った石橋・奥谷地区の空き家調査（平成26年度）

堀田貴大著「松江城周辺の空き家・空き地調査と新たな施設空間に関する研究」指導教員：中井毅尚

【第二ステップ】 活用のためのセミナー・ワークショップ3回

伝統的建造物所有者を主な対象としたセミナー「伝統的建造物を活用した先進事例の勉強会」を行う一方で、市民を対象としたワークショップ「伝統的建造物見学ツアー」を行う。

□登録文化財とは？登録文化財の活用とは？（1回目）

◇日時：平成27年10月4日（日）

◇場所：松江市民活動センター502 研究室

◇目的・内容

歴史的な町並みを守っていくにはどのようにすれば良いのか？ セミナーでは文化財の基本的な考え方を学び、ワークショップでは松江にとって大事な建物について考えることを行った。

◇セミナー講師：安高尚毅（島根大学大学院総合理工学研究科助教）

□松江の路地裏建物散策（2回目）

◇日時：平成27年10月25日（日）

◇場所：橋南白潟地区・橋北末次地区

◇目的・内容

松江には現在も、数多くの歴史的建造物が残っており、優れた文化遺産として評価されているものも数多くある。講師の解説を聞きながら、橋南白潟地区・橋北末次地区周辺をまちあるきし、登録文化財の建物を巡り、松江の魅力を再認識する。

◇まちあるき講師：白根博紀（白根博紀建築設計事務所代表・日本建築家協会会員）

□伝統的な建物を活かしたお店めぐり 北堀編（3回目）

◇日時：平成27年11月28日（土）

◇場所：北堀地区

◇目的・内容

伝統的な建物を利用した店舗が堀川に沿って点在している。店主の想いを聞くことで、伝統的な景観を後世に伝えて行くことをともに考えるまちあるきである。伝統的な建物の存在が、城下町松江の大きな魅力であることに気付いてもらうことが目的である。

◇ファシリテーター：舟木友香（特定非営利活動法人まつえ・まちづくり塾代表）

【第三ステップ】 伝統的建造物所有者へのヒアリング・現状調査

専門家のアドバイスにより、特に重要と思われる伝統的建造物については実測を行い、図面化を行う。同時に、伝統的建造物所有者に対して「貸したい理由・貸せない理由」等のヒアリングを行い、所有者が建造物を貸せるための条件や、借り手に対して必要な情報を整理する。

伝統的建造物の借り手としてのニーズを探るため、起業を支援する「しまね起業家スクール」の主催者であるNPO法人Gasshoに聞き取りを行った。

□実測調査とヒアリング調査の日程

橋北 石橋・北堀エリア 綿貫家（過去に実測調査済み）・泉家（過去に実測調査済み）

橋北 外中原・末次エリア 布野家 11/2+11/9・貴谷家 11/9

橋南エリア 谷口家 11/2・柳浦家 12/28

（4）事業の成果

【第一ステップ】の成果

1. 旧松江城下町エリアにおける伝統的建造物および空き家のプロット図

2. 伝統的建造物および空き家の数量的把握

旧城下町エリアにおける伝統的建造物数 702 棟

入手した空き家データ 橋北エリア 27 棟

橋北における伝統的建造物数 367 棟 橋北における空き家率 7%

橋南における伝統的建造物数 345 棟 橋北と同率と換算すると 24 棟

3. 伝統的建造物の残存集中地区の把握

橋北 石橋・北堀エリア / 橋北 外中原・末次エリア / 橋南エリア

ここから得られた情報を基に、空き家所有者を中心にアプローチを図り、第二ステップの参加を呼びかけた。また、第三ステップの実測調査とヒアリング調査を行うため、これらのエリアから満遍なく候補を取り上げ、所有者が把握できたもので、了解が得られそうな物件にアプローチをはかった。橋南エリアに関しては空き家情報が得られなかったため橋北の数値より予想し、独自ルートで空き家を探し、調査を行った。実測調査はほとんどが町屋型であるが屋敷型も少なからず残存することより 1 軒を対象候補とした。

□所有者へのアプローチ

橋北 石橋町・北堀エリア 綿貫家・泉家

橋北 外中原・末次エリア 布野家・貴谷家

橋南エリア 谷口家・柳浦家

【第二ステップ】の成果

1回目の成果 参加者11名

セミナーでは文化財の基礎知識を勉強することができ、ワークショップでは事前に残したい建物の写真を送ってもらい、それらの魅力について各テーブルでまとめた。文化財として残したい建物の情報収集を行うことができた。

2回目の成果 参加者14名

20~70代までの幅広い年齢層の方々に参加頂いた。アンケートの結果、満足度は90%を超え、文化財として残し、活用して欲しいとの回答が得られた。島根建築士会・日本建築家協会島根地域会・松江市職員の参加も見られた。まちあるきを通して住民・NPO・行政が考えを共有することができた。

3回目の成果 参加者16名

参加者は30~40代の比較的若い年齢層が多かった。家族連れや学生、島根建築士会・日本建築家協会島根地域会・松江市職員など多様な参加が得られた。アンケートの結果、満足度は約97%であり、建物の所有者と利用希望者をつなぐ仕組み・仕掛けを作っていくことが必要であるとの回答が得られた。また、活用者の生の声が聞こえたことが、参加者には好評であった。もっと「伝統的な建物を活かしたお店めぐり 北堀編」の広報をしたらよかったとの回答も見られた。伝統的建造物の活用の具体的方法を店主の方から聞き出すことができ、これからの活動の勉強となった。

【第三ステップ】の成果

「伝統的建造物カルテ」の作成。

マッチングの基礎資料となる、建物の保存状態・建築年代・所有者の意向・各種図面等が一目でわかる

「伝統的建造物カルテ」を作成することができた。

ヒアリング調査では、「①家財の存在が貸すことの障害となっている」「②所有者が貸したい領域がマッチしない」「③所有者と借り手の費用負担が不明確」「④適正な家賃設定」「⑤誰に相談したらよいかわからない」などの貸すための障害が見えてきた。

借り手の情報を得るため、しまね起業家スクールの主催者に聞き取り調査を行ったところ、古民家を活用するとよい・するであろう人が近年絶え間なく存在することがわかった。今後、しまね起業家スクールとの連携が借り手発掘の道筋のひとつになる。

【第一～三ステップ】の総合的成果

総合的な伝統的建造物の空き家データの把握と「伝統的建造物カルテ」の作成を行うことができた。さらに、空き家所有者を探し出す方法としてまつえ・まちづくり塾独自のルートはもちろんのこと島根県建築士会からの情報提供、松江市からの情報提供という窓口を開くことができた。

(5) 事業実施後の課題

カルテに繋がるヒアリングフォームを作成し、所有者の意向を聞き出すという有効なアプローチ手法は確立された。今後、体系化および意向の類型化をするためには本事業で得られた他機関の連携をより強化し、ヒアリング件数を増やしていくことが課題である。

空き家所有者の伝統的建造物としての意識がそれほど高いわけではなく、セミナーなどへ参加してもらうには難しい面があり、持続的にイベントを開催するなど、さらなる啓蒙活動が必要であると考えられる。

(6) 今後の展開

【次年度以降の計画】

1. 「橋南地区の空き家調査」

今回、既往研究では橋南地区の空き家調査のデータは発見されなかった。橋南地区の空き家調査を実施する。

2. 「伝統的建造物所有者へのアンケート」

今回調査することができなかった残り 20 軒の伝統的建造物の空き家に対し、「文化財に登録または指定されたいか?」「空き家である場合、貸すことが可能か?」などを質問し、伝統的建造物所有者の意向を調査し、体系化する。このアンケートにより、実測調査の可能性も探る。

3. 「伝統的建造物所有者と活用したい人とのマッチング」「人材育成」「ネットワークの確立」

「伝統的建造物カルテ」によりマッチング可能なものについて提案・支援を行う。伝統的建造物を活用したい人を募集するためホームページの開設等を行い、借り手が必要とする情報を広く知らせ、マッチングを行う体制を構築する。

「伝統的建造物カルテ」を基に伝統的建造物所有者と活用したい人をつなぐ体制を構築する。体制の持続的運営のために、松江のまちの文化的背景を踏まえつつ伝統的建造物の活用を促進することのできる人材を育成する。また、支援に関わる専門家（建築士、宅地建物取引士、行政書士など）のネットワークを確立する。