

### (1) 事業名称等

【事業名称】 地域コミュニティによる文化財建造物の空き家利活用の仕組み検討事業

【実施団体】 特定非営利活動法人くらしまち継承機構

【事業経費】 1,300,000 円

### (2) 事業の目的

静岡市清水区由比地区は、広重の浮世絵で有名な薩埵峠の東に位置し、旧東海道沿いに伝統的な町並みが残されている。平入り、出桁、下り懸魚などを有し文化財的価値があるものが多い。しかし近年高齢者のみ居住、空き家が増加し憂慮される事態となっている。本事業ではこれらの民家について、当 NPO くらしまち継承機構（以下当 NPO という）の関与により、地域コミュニティが主体となった管理・活用の仕組みを構築しようとするものである。

### (3) 事業活動の内容

本事業の実施について、「検討会」を組織し進めた。検討会は、当 NPO、地元の NPO ふれあい由比、由比倉沢・寺尾地区の自治会、及び由比自治会連合会により構成した。

#### (1) 検討会等の実施

①第 1 回検討会 H28.08.22 於：蒲原支所由比会議室 16 名

…空き家の有効利用についての W S（意見交換）：由比には魅力がいっぱい／空き家をなんとかせねば／他ではこんなことを／こんな風になればいいな

②第 2 回検討会 H28.09.27 於：蒲原支所由比会議室 11 名

…空き家の利活用実験の方法／小池邸（国登録文化財）の利活用の再検討／文化財建造物の保全・利活用のための調査

③第 3 回検討会 H28.11.17 於：蒲原支所由比会議室 15 名

…静岡デザインカレッジの由比の取り組み／小池邸（国登録文化財）の利活用の再検討／倉沢・川島家、寺尾・加藤家の空き家利活用のための調査等について

④第 4 回検討会 H29.01.12 於：蒲原支所由比会議室 16 名

…居住者アンケート、及びハイカーアンケートの実施について

⑤第 5 回検討会 H29.03.16（予定） 於：蒲原支所由比会議室

…これまでの活用実績の報告、アンケート結果の報告、新規の空き家活用候補の検討、来年度以降の活動展開について

#### (2) 空き家利活用の具体的検討（H28.11.09 住民懇談会、H28.12.02 NPO 由比と協議）

以下の 3 邸を対象に、所有者の協議等空き家活用の可能性を具体的に検討した。

①小池邸の活用について（国登録文化財、旧名主屋敷）

- ・地元住民意見：高齢者憩いの場所として使用したい／物品販売コーナーを設置したい・・・
- ・高齢者憩いの場所としての使用、物品販売コーナーの設置、静岡市に「目的外使用」を打診、市の検討待ち。
- ・物品販売に係る実験的活動として、由比の特産品である缶詰を H29 年 2 月に試行的に販売を実施。ただし、文化財のため、継続的な活動としては静岡市との協議、承認が必要。

②倉沢・KW邸（H28.11.10・11 現地調査、11.20 所有者ヒアリング、12.20 詳細調査）

KW邸は、地元自治会長の紹介、大正期に建設され内装もしっかりしており、登録文化

財としての価値は十分もっている。

- ・7寸角の柱、内部の黒漆喰仕上げ等、一般民家としての基本仕様はかなり高レベル。
- ・しかし空き家になって相当年数が経過しており、トイレ・厨房は使用不可。裏側 RC 部分とのつなぎ目からの雨漏りがひどい。
- ・所有者意向：亡父 50 回忌を予定、それまではさわれない。娘が跡地を利用したい意向があるような話しがあった。
- ・活用には雨漏り箇所、トイレ、必要最小限の厨房設備修繕は不可欠。その費用の確保とその負担について適切な方法を考案し提案する必要がある。

### ③寺尾・K T 邸 (H28 年 8 月頃意向把握、10.25 打診)

建物は昭和 10 年建設、向かい側に蔵もあり規模も大きい。所有者は 90 歳、高齢者施設に入所している。

- ・建物管理の漠然とした要請をうけ、管理依頼の文書に署名捺印を頂いた。しかしその後不安になったということで当 NPO が関わる話がペンディングとなった。
- ・家が御自身の心の拠り所であり、管理を任せると家を勝手に使われるのではないか、自分が家に帰れなくなるのではないかという心配があるようである。

### (3)アンケートの実施 (当初予定外)

国からの指摘を受け自立支援モデルの提案のため空き家の提供サイドならびに活用サイドに係るアンケート調査を実施した。

- ・お住まいアンケート実施 H29.01.13~02.06 自治会長→班長経由で依頼し実施
- ・ハイカーアンケート実施 H29.02.12, 18 旧東海道を歩くハイカーにヒアリング

#### ①お住まいアンケートによる住民の意識(倉沢・寺尾地区 207 回収/234 世帯・回収率 88%)

ア. 由比倉沢・寺尾地区について：「災害の不安」86.0%、「海や山の幸が豊富」173/207=83.6%、「美しい町並み」162/207=78.3%「古い建物が多くてよくない」59/207=28.5%であり、災害の不安を除き暮らす場所を否定的に捉える人は少なく、いい所だと思っている人が約 8 割いる。

イ. 築 50 年以上の建物について：「建物に愛着がある」59/83=71.1%であり、高い比率であるが、「歴史的な価値があり貴重な建物だと思う」18/83=21.7%、「古い建物なので住みづらいと思う」44/83=53.0%であり、愛着はあるが、建物の歴史的な評価は低く、住みづらさも感じている結果となった。(建物価値についてはもともと認識をもっていない人が多いと思われる。)

ウ. 空き家になった場合どのように対処したいかについて：「なってみなければわからない」99/207=47.8%が最も多く約半数である。「他人には貸したくない」は 13.5%と少ない。一方、「他人に貸してもいい」54/207=26.1%のうち「有償」が 44、「無償」も 9 あった。

エ. 空き家をどのように利活用すればいいか：36 件約 2 割が記述。具体的な利活用として「ハイカーが寄れる茶屋」12 件、「地域の人達が自由に出入りできるいこいの場」、「高齢者のコミュニケーションの拠点」「軽食販売」「ギャラリー」の意見もあった。また、「リフォームして貸す」、「古民家の貸し出し」「安い家賃で若い人に入ってもらおう」「空き家バンクを考える」「斡旋するシステムづくり」「空き家と利用者をコーディネートすること」の意見。由比漁港など「由比の優れた特徴を打ち出す」などの意見があった。

②ハイカーアンケートによる外来者の意向 (H29.02.12・日快晴, 18 土薄曇 計 31 グループ)

・旧東海道を歩く人が増えている。土日の天気の良い日は特に多い。平日も少なくない。  
薩埵峠は富士山、駿河湾が見えて抜群の眺めで、ハイカーの人気のコースである。

ア. 由比倉沢・寺尾地区について、

「歴史的な建物が多くていいと思う」「町並みが良好で風情がある」に対して、ほぼ 100%の人がそう思っている。

イ. どのような施設があればいいと思っているか

トイレ 30%、そば屋等食事処 14%、無料休憩所 14%、カフェ 12%、観光案内所 10%。

総じてハイカーは歩くことが目的であり、自然の景色や眺めの良い所を求めている。

歴史的な建物そのものについてはそれほどの関心がない。小池邸について「立ち寄らない」35%、「知らない」21%であり、半数以上が関心をもっていない。

#### (4) 事業の成果

実際の活動を通じて、以下の成果が得られた。

①検討会の開催経過から

ア. 地区内の活用可能性のある空き家の抽出が大切

イ. 活用方法について各種団体からの提案・協力が不可欠

ウ. 個々の空き家所有者への意向打診方法の最適化の検討が必要

②個々の空き家に関して

ア. 小池邸

・登録文化財の建物で、市から地元 NPO が業務委託を受け、一般客に開放しているという基本状態であるが、地域団体の協力のもとに自主事業として、福祉活動の場としての活用、来訪者への湯茶等のサービス・物産販売が考えられる。市歴史文化課においては肯定的意向が示されているが、目的外使用に関する判断待ちの状態に至っている。

イ. KW邸

・自治会や近隣居住者の観察と所有者の意向に差のあることが把握できた。また所有者が明確な考えをもっていない状況、あるいは本人でなく家族に利用意向があるらしいというなかで、借用の申し込みなど家の今後の取り扱いに関する方針を求めると、所有者において前向きに返答できない状況となることがわかった。

・面識のない NPO からの打診はかえって疑心暗鬼を生ずる恐れがあることも感じられた。  
(もちろん親戚、自治会長を通じて事前説明はしていただいた上でコンタクトしたが)

ウ. KT邸

・所有者が高齢の女性であり、家に懸ける思いの強さが理解できた。

家についての誇りや執着心があること、家は存続して欲しいという願望、適切に管理できていないことへ忸怩たる思い、一可能なら家に帰って暮らしたいという念願などがあることがわかった。

・コミュニティによる利活用を前提に所有者の理解を得るためには、それぞれの所有者によっても異なるがそれぞれの家についての思いを理解した上で進めることが重要である。

③自立支援モデルの構築についての提案

## ア. 地区における空き家利活用のための連携体制

由比地区の空き家活用については「空き家対策検討会」を立ち上げることが望まれる。対象となる空き家の候補抽出、利活用方法の検討、関係団体の調整などを行う必要がある。

### イ. 個々の空き家活用についての方策

#### ①適切な情報収集

アンケート等に基づくなど、貸出意向を具体的に把握する必要がある。

#### ②保存活用形式の用意

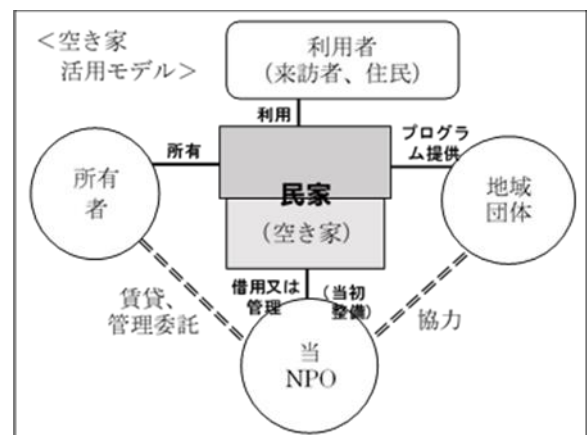
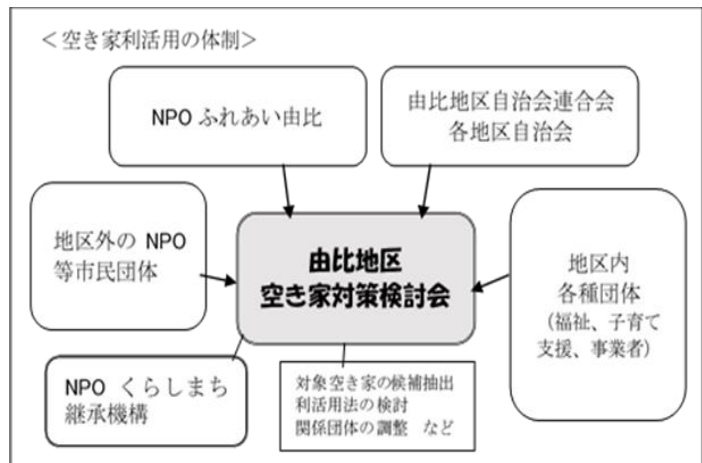
所有者の状況にあわせた保存活用形式を用意する必要がある。自治会もしくはNPOとの借用協定／管理委託契約／賃貸借契約

#### ③当初整備など

活用を開始するに際し、所有者の動産整理、清掃あるいは建物整備が必要。個々のケースにあわせ必要な活動・事業を行う必要がある。

#### ④管理活用体制の用意

個々の空き家それぞれの維持管理活用について、関係団体による仕組みを整える必要がある。



## (5) 事業実施後の課題

ア. 適切な情報収集が不可欠…今回たまたま候補にあがった物件を対象としていたため、空き家所有者の具体的な意向把握で問題が生じた。一方でアンケート結果から、倉沢・寺尾地区 207 世帯において、「他人に貸してもいい」とする回答が 54 件あり、さらに「無償」も 9 件あることがわかった。これらの対象世帯を主体に検討を進め、より具体的な意向把握を行うことが実現に至る筋道かと思われる。

イ. 借用等について具体的な方式を明示する必要性…貸借あるいは管理委託について、所有者の意向をふまえて具体的に明示する必要がある。契約もしくは協定のなかで、賃貸もしくは管理委託に伴う費用、修繕の責任分担、契約期間など基本的なことは明らかにする必要がある。

ウ. 活用方法についてわかりやすく説明する必要性…どのような活用をしたいのか、それはどのような方法ですかのかなど、所有者が理解しやすい説明が求められる。

## (6) 今後の展開

「由比地区空き家対策検討会」を組織化するなど、空き家利活用の体制づくりをすすめる。具体的な空き家利活用について試行実験を重ねる。