

平成 29 年度

NPO 等による文化財建造物管理活用の自立支援モデル検討事業

(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】 1,661,000 円

(2) 事業の目的

静岡県静岡市清水区由比地域は、駿河湾に沿って延びる旧東海道の細長い地域であり、伝統的な町家建築が県内の中でも比較的連続して存在し、情趣ある町並みを形成している。一方で、空き家が増加傾向にあり、火災や防犯上不安で心配する住民の思いが強く、空き家が増えていくことに苦慮している。このような状況において、昨年度実施した全世帯（620 世帯）お住まいアンケートから、空き家に対して次のようなことが明らかになった。

○築 50 年以上の建物について、建物に愛着があり大事にしたい思いは強い（74.4%）が、歴史的な価値の認識は低い（27.1%）。

○空き家になったとしても他人には貸したくないと思う所有者が 91 人（15%）であり、一方で無償で貸してもいいと思う所有者が 14 人（2.3%）存在する。

○他人に貸したくないと思う人は、他人に貸すこと自体いやと思うが 33 人（36.3%）いる。

これらに対して、地元 NPO である“ふれあい由比”において空き家対策に取り組む方針が示され、また由比地域旧東海道沿い 6 自治会においてもその必要性が理解された。コミュニティの結びつきが強く深い由比地域において、空き家の利活用を継続的に検討していく仕組みを構築するとともに、由比の地域コミュニティの特性に即した持続的な利活用を検討していこうとするものである。

(3) 事業活動の内容

地元 NPO 及び自治会や関係団体で構成される「空き家利活用検討委員会」を立ち上げ、文化財建造物の空き家を対象に、利活用方法の検討、関係団体の調整などを行うとともに、空き家利活用の試行実験を実施した。

【活動—1】文化財建造物の空き家状況調査

由比地域の旧東海道沿いの文化財建造物について、6 自治会の協力のもと、空き家の状況及び利活用の可能性を、平成 29 年 8 月 3, 8, 10, 16 日の 4 日間にわたり状況調査した。

歴史的な建造物は 214 棟（全軒数の 32%）あり、そのうち空き家が 33 軒（15%）存在する。その中でも特に歴史的価値が高いと思われる文化財建造物が 21 軒、そのうち自治会として利活用の対象としていいのではないかというものが 10 軒、さらに利活用可能性を絞り込むと 4 軒。4 軒のうち 1 軒は 11 月中旬解体され、1 軒について利活用試行実験を実施した。

【活動—2】空き家利活用検討委員会

(1) 7 月 13 日：第 1 回検討委員会（参加者 19 名、場所：旧由比町役場会議室）

- ・これまでの経過、及び今年度事業の活動概要について説明し、意見交換した。
- ・昨年空き家の一つががうまうまかかったが貸主の意向を大事にしないとイケない。
- ・他の人が入ってあっちこっちされると昔の自分の生活が壊される気がするのではないか。

- ・今宿に2ヶ月ほど前、突然亡くなり、空き家になった家がある。後継者の妹が東京にいる。建物として相当いいもので、裏に庭がある。雰囲気的にはいいと思える場所である。
 - ・由比地区に可能性があると思われる空き家が2軒ある。1軒は本陣の前の家で、由比缶詰の社長の家である。大きくて古くてしっかりしている。所有者は横浜に居る。もう1軒は元八百屋。家主は横浜、本人が帰ってくる来ないの噂は聞いたことがあるが、空き家。
- (2) 9月14日：第2回検討委員会（参加者14名、場所：旧由比町役場会議室）
- ・自治会長の協力により、倉沢～寺尾～今宿～町屋原～北田～由比の旧東海道沿いの空き家になっている建物について教えていただいた。今後、これらのなかから、建物の利活用の方策について検討し、具体的な利活用の試行的実施について、意見交換した。
 - ・9月～10月：空き家の絞り込み、所有者の方と話し合い、11月～12月：利活用のための準備（掃除など）、及び利活用のための試行実験、11月26日（日）文化庁現地視察、1月～2月：利活用のための試行実験を重ね、利活用プログラム案の作成をめざす
- (3) 12月23日：第3回検討委員会（参加者12名、場所：旧由比町役場会議室）
- ・利活用のための試行実験について、11月実施の結果及び1月2月実施内容について協議
- (4) 1月24日：第4回検討委員会（参加者15名、場所：旧由比町役場会議室）
- ・空き家利活用に係る継続的な体制を整え、さらに活用方策を探ることを検討・協議した。
 - ・利活用の試行実験を繰り返し実施することで、地元でこういう使い方ができることを示していくことがいい。
 - ・S型デイサービスが月2回行なわれているが、自分の日常と違う場所で時間を過ごすことに楽しみがあるようだ。空き家の利活用試行実験もそういう場づくりになればいい。
 - ・採算が成り立つかどうかの実験となることも考えるべきである。100円200円でお茶が飲めれば、いい場所になる。
 - ・居場所はいっぱいあっていい。そういう場所をつくることをめざす。

【活動—3】利活用試行実験

由比地区連合自治会、北田自治会、寺尾自治会、うぐいす会、NPO法人ふれあい由比の協力を得て、空き家利活用の試行実験を行なった。

(1) 11月26日 北田・F家試行実験カフェ

- ・目的 使用されていない歴史的建造物を試行的に使用実験することにより、空き家の有効な利活用につなげていく参考事例にするとともに、他の利活用のきっかけとなることをめざす。
- ・内容 使用されていないF家住宅：二軒並びの東側の建物。通りから入って6畳二間及び通り土間を試行的に使用。また、そのために不要な家財道具の処分、大掃除を行なう。
- ・お茶のみ処・お休み処の内容 お茶、コーヒー、紅茶やお菓子などを提供。午後1時半から4時まで。由比北田及び周辺の地元の方々を中心に、ハイカーなどの外来者も含めて、来場者合計69名（大人52、子ども17）。

(2) 1月28日 寺尾・小池邸試行実験カフェ

- ・目的 小池邸は静岡市所有の国登録文化財で、現在「NPO ふれあい由比」が管理を行い文化・観光施設として運営している。この小池邸の有効利用を図るため、地元の方々や観光客が参加できるコミュニティ・カフェを実験的に行い、今後の活用につなげたい。
- ・内容 寺尾地区及び周辺の地元の方々、ハイカーなど外来者に気軽に立ち寄ってもらい、お茶、コーヒー、紅茶やお菓子などを提供。合わせて地場産品（ミカン等）の販売を行

った。午後 1 時半から 4 時まで。地元の方々、ハイカーなど合計 113 名の参加（男 41、女 64、子ども 8）。

(3) 2月25日 北田・F家試行実験カフェ

- ・内容 11月実施の第2弾。1階だけでなく、2階の2間も使用し、子どもたち対象のお楽しみプログラム（絵本づくり、本の読み聞かせなど）を実施した。また、このために2階部分の不要な家財道具の処分、大掃除を行なった。

【活動—4】 専門家による建築価値調査

- (1) 11月16日・17日、北田・F家住宅のヘリテージマネジャーによる建築価値調査を実施。
 - ・木造2階建て切妻平入り瓦葺き、間口2間、奥行17間。街道沿いの主屋は明治42年頃の建築と言われ築100年以上である。大正か昭和初め頃に当時としては珍しいRC造+木造加工場を増築、RCの屋上を桜エビの干し場とした。
 - ・主屋は出し桁形式、半間の通り土間、上り框、柱、梁、漆喰壁、建具で構成される町家建築で、RC造とともに由比の生業に支えられた生活の様態を示す貴重な建築といえる。
- (2) 1月8日、空き家である由比・I家住宅のヘリテージマネジャーによる建築価値調査実施。
 - ・間口3.5間、奥行29間の敷地に木造3階建て切妻平入り瓦葺きの主屋、離れ、蔵が建つ。重厚な柱、梁、出し桁形式、銅製樋など築80年余と推定される豪壮な建築である。

(4) 事業の成果

この検討事業は、空き家の問題をコミュニティの課題としてとらえ、地域の力で解決していこうとするものであり、文化財建造物の空き家について、地域コミュニティの力だけでなく、NPO等の技術的、専門的な支援を得て進めていこうとするものである。実際の活動を通じて、以下の成果が得られた。

1. 文化財建造物の建築価値評価

昨年度のアンケート結果によると、文化財建造物に対して建物に愛着はあるが、歴史的な価値の認識は低い。普段何気なく見たり、素通りしている歴史的な建物で実施した試行実験「古民家カフェ」は、建物の造りや空間を感じることで、来場者は建築の価値を再認識した。

来場者の感想シートに「古民家の雰囲気癒された」「古民家でカフェおしゃれ」「なんとも懐かしくてあったかくて、居心地がいい」「古民家はなぜか気持ちがゆったりできます」など文化財建造物の空間を再評価・再認識する評価が数多くあった。

2. 空き家の見守り体制

「空き家利活用検討委員会」は、旧東海道沿いの6自治会、自治会連合会、地元NPOである「ふれあい由比」、及び外部NPOの「くらしまち継承機構」により構成される。この検討委員会は今後も継続して空き家に関する状況や情報を見守っていくこととしている。

3. 空き家利活用の実施体制

「空き家利活用検討委員会」の継続は、空き家の所有者との連絡が常にとれるように空き家の状況を見守っていく体制を整えていこうとすること、また、空き家の利活用について試行を繰り返し実施していくことで持続的な、恒常的な取り組みとなっていくことをめざそうとするものである。

(5) 事業実施後の課題

1. 適切な情報収集による利活用の可能性ある空き家の把握保持

平成 29 年 8 月に実施した旧東海道沿い 6 自治会の空き家状況調査において、歴史的価値がある文化財建造物 21 軒のうち、所有者の所在地が把握できており、自治会として利活用の対象としていいのではないかと意見されたものが 10 軒であったが、所有者の諸事情（亡くなられて 2 ヶ月、相続問題の最中など）から、さらに利活用可能性対象を絞り込むと 4 軒となった。その中から直接所有者と話し合い、一時的でも利活用実験を承諾していただいた空き家が現在のところ 1 軒である。

空き家として数は多く、今後も増えていくことが考えられるが、それぞれの家の事情があり、利活用の手前で留まっている状況である。

2. 保全活用形式の用意・所有者への提示

所有者の状況に応じた保全活用形式を用意していく必要がある。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、いずれも金銭負担額（固定資産税など最小限価格）、協定もしくは契約の期間、修理の責任分担、使用用途などもそれぞれの物件・所有者に合わせた適切な選択肢を用意し、所有者に提示していく必要がある。

3. 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の仕組みを整えていく。

- ・空き家を利用できる状態とするための作業・活動
- ・鍵開閉、風通し、日常清掃、セキュリティ担保、見回りなどの平常管理

4. 活用プログラムの策定

個々の空き家それぞれの利活用のプログラムをつくる。

- ・小池邸…高齢者の憩いの場、みんなが気軽に寄れる場所＋ハイカーも休憩できる場所
- ・F 家住宅…由比駅から由比橋の中間に位置する旧東海道沿いを生かした利活用

(6) 今後の展開

1. 利活用の可能性ある空き家の継続的開拓

- ・空き家対策の一番肝心な点は、活用できる空き家を見つけ所有者の了解を得ることにある。F 家住宅・小池邸は確保できそうだが、他の邸の確保も継続的に行う必要がある。
- ・そのためには、所有者に対する明確な活用方法の提示、使用に伴う対価の明示、掃除や応急修理についての提案等について検討する必要がある。

2. F 家住宅・小池邸の継続的な活用プログラムの作成

- ・F 家住宅と小池邸（国登録有形文化財）について、それぞれ、コミュニティ組織の協力を得て、今後の継続的な活用プログラムを作成する。
- ・例えば、月 1 回、あるいは毎週 1 回カフェを実施するなどを前提としたプログラムをつくる必要がある。

3. F 家住宅の所有者との協議等

- ・利活用試行実験を実施した F 家住宅について、使用等について、所有者との調整を行い、当面 1～3 年間についての確約を得る必要がある。
- ・小池邸についても、活用について、静岡市の内諾を得ていく必要がある。

4. 地元コミュニティにおける空き家活用体制の構築

- ・上記をふまえ、現存の「空き家利活用検討委員会」を継続するとともに、その中により実践的な（仮称）「空き家活用部会」など、空き家活用に係る検討及び実践組織を構築することが望まれる。