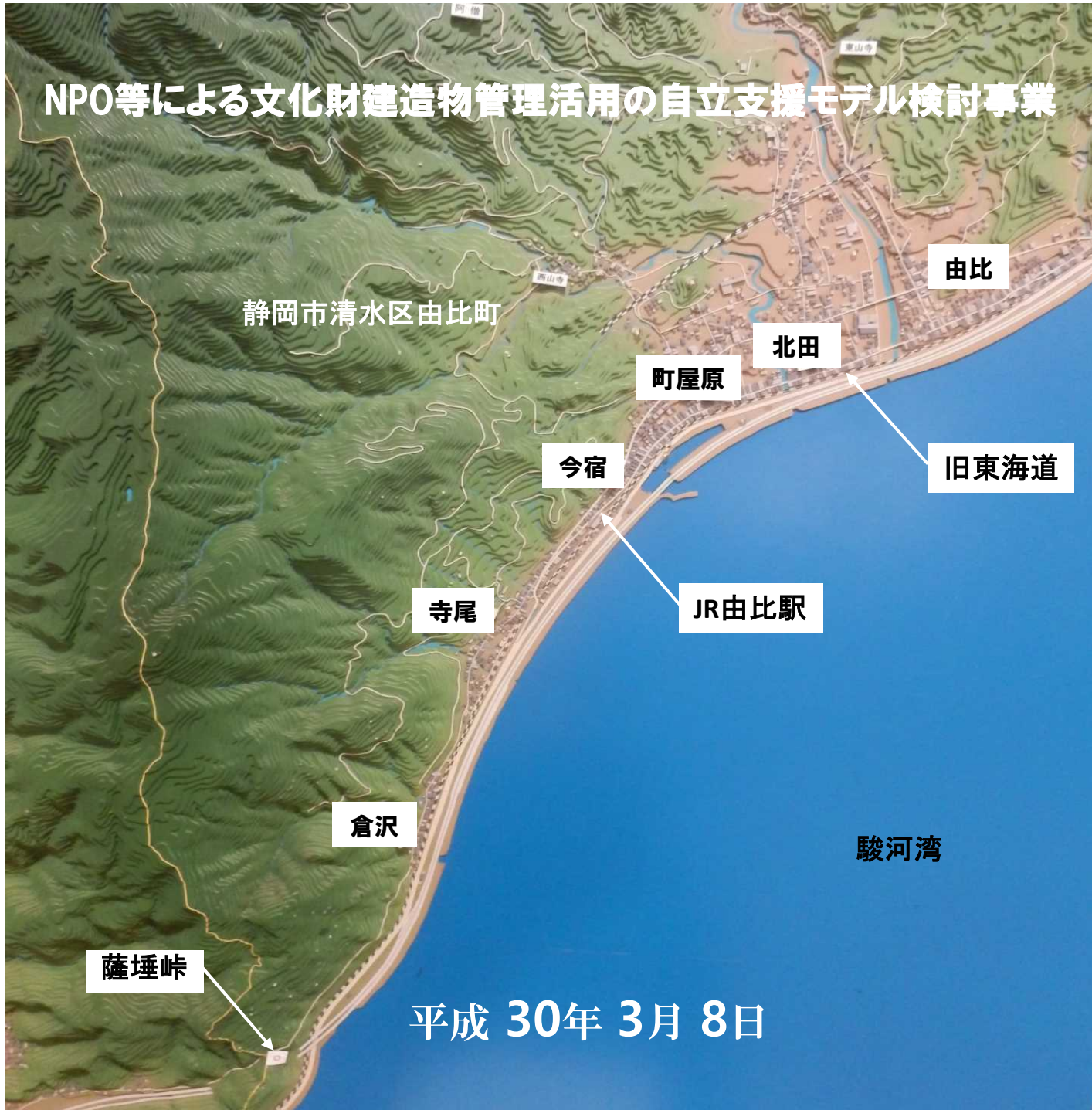


特定非営利活動法人くらしまち継承機構



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

事業の目的

旧東海道沿いの由比地域は出し桁形式に見られる歴史的価値ある文化財建造物が数多く存在している。

文化財建造物の空き家が増加しており、空き家となることが建築物の劣化を進めている。

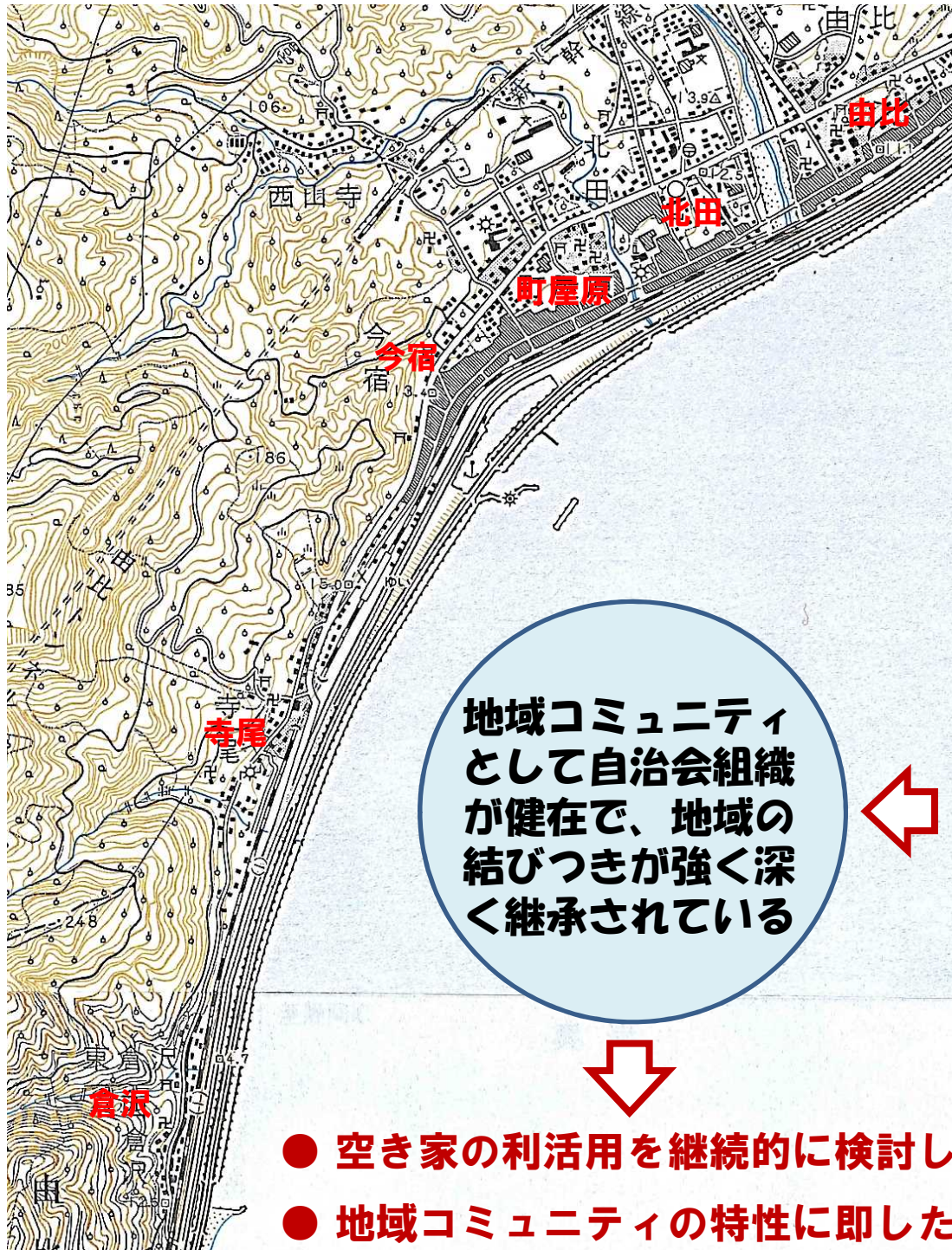
築50年以上の建物：愛着があり大事にしたい思いは強い（74%）が、歴史的な価値の認識は低い（27%）

空き家になっても他人に貸したくない所有者91人（15%）、一方で無償で貸してもいい所有者14人（2%）

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%）

地域コミュニティとして自治会組織が健在で、地域の結びつきが強く深く継承されている

- 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
- 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く



事業活動の内容

空き家状況調査 H29. 08. 03, 08, 10, 16

…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調査

歴史的な建造物は**214**棟(全軒数の32%)、そのうち空き家が**33**軒(15%)

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というのが **10**軒

さらに利活用可能性を絞り込むと**4**軒。うち1軒は11月中旬解体、**1**軒試行実験

1 文化財建造物の空き家状況調査



事業活動の内容

2 空き家利活用検討委員会の実施

① 第1回検討委員会 H29.07.13

…これまでの経過、及び今年度事業の活動概要
所有者の意向／所有者の昔の生活が壊される思い
／空き家利活用の可能性物件

② 第2回検討委員会 H29.09.14

…空き家状況・可能性調査の報告／利活用方策の
検討／利活用のための試行実験の実施について／
そのための空き家絞り込み・所有者との協議

③ 第3回検討委員会 H28.12.23

…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 第4回検討委員会 H30.01.24

…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

空き家利活用検討委員会



⑤ 第5回検討委員会

H30.03.14 (予定)

…これまでの活用実績の報告、空き家利活用の継続的な取り組み体制、来年度以降の活動展開について



事業活動の内容

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。

● 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）

3 利活用試行実験



事業活動の内容

3 利活用試行実験

● 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）



事業活動の内容

3 利活用試行実験

● 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
- ・ 街道側の2間を客空間とし、次の間・流し付近を厨房・配膳等のスペース
- ・ お茶、コーヒー、紅茶+お菓子などを提供する。
- ・ 2階で絵本の読み聞かせ、ひな祭りのお飾りづくり等子どもたち対象のお楽しみプログラム
- ・ 対象は由比北田及び周辺の地元の方々、ハイカーなどの外来の方々とする。
- ・ 提供飲み物数 コーヒー27 紅茶7 緑茶2 こども8 計**44**
- ・ 提供お茶菓子数 レモンケーキ28 さくらえびサブレー8 子ども用駄菓子 計**36**



事業活動の内容

●北田・F家住宅のHMによる建築価値調査

11月16日・17日

- ・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。

HM:ヘリテージマネージャー

●由比・I家住宅のHMによる建築価値調査

1月8日、

- ・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。



事業の成果

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

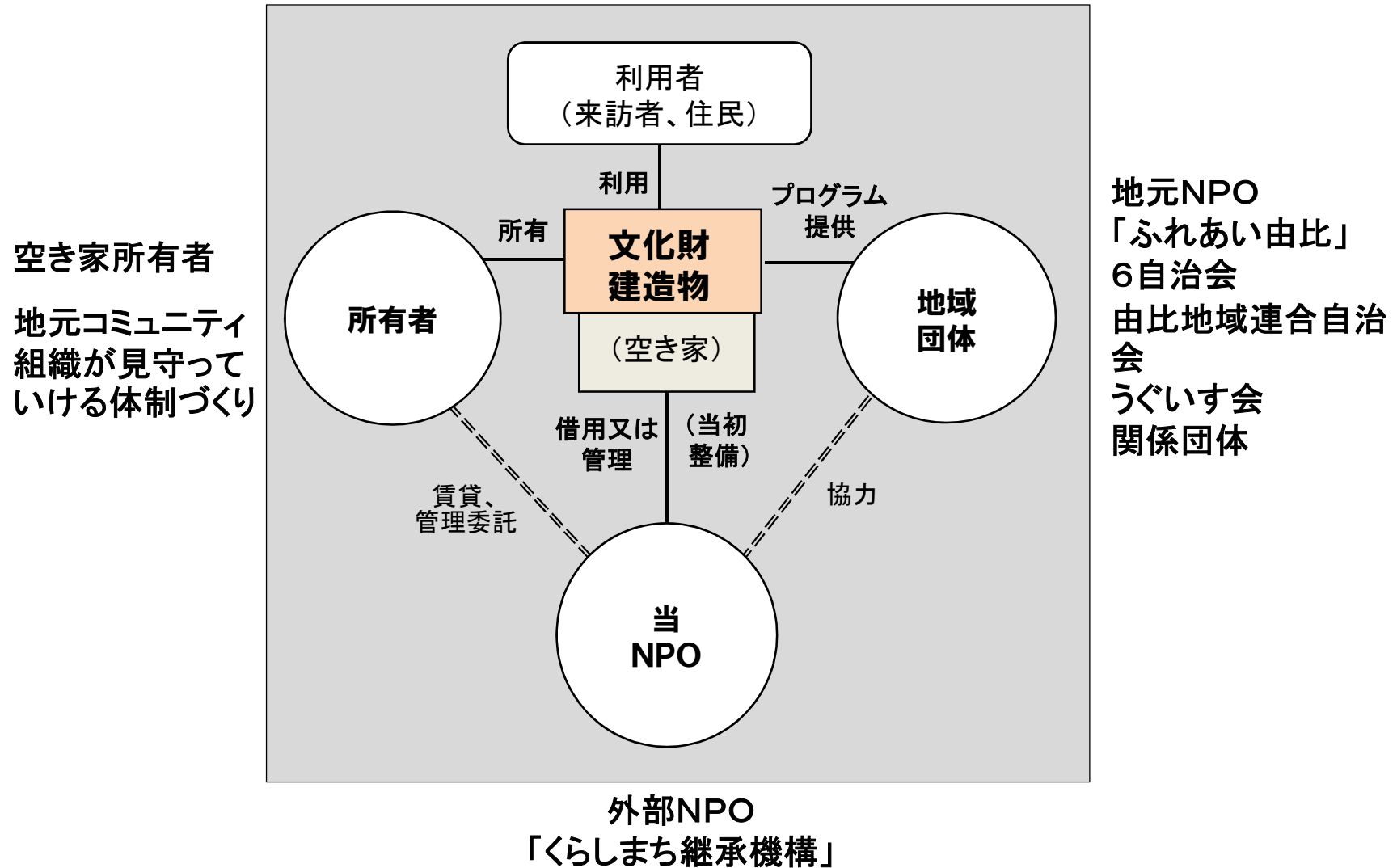
「空き家利活用検討委員会」は、旧東海道沿いの6自治会、自治会連合会、地元NPOである「ふれあい由比」、及び外部NPOの「くらしまち継承機構」により構成される。この検討委員会は今後も継続して空き家に関する状況や情報を見守っていくこととしている。

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ることで持続的な、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。

事業の成果

<空き家活用モデル>



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

- ・旧東海道沿い6自治会の空き家状況調査において、自治会として利活用の対象としていい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
- ・F家住宅…由比駅から由比橋の中間に位置し旧東海道沿いを生かした利活用

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。