

(1) 事業名称等

【事業名称】 「設計・施工者情報集」による歴史的建造物等の所有者啓発・活用促進等事業

【実施団体】 特定非営利活動法人 川越蔵の会

【事業経費】 1,800,000 円

(2) 事業の目的

- ・本年度(平成30年度)5月に、当会は川越市より「歴史的風致維持向上支援法人」の指定を受け、川越市の景観まちづくり等の中心的な団体のひとつとして活動が求められるところであるが、当事業を通じて、一つのNPOが核となって、歴史的建造物の所有者や、設計・施工・不動産業者等とのネットワークを構築でき得るかを検証する。
- ・また、「設計・施工者等 情報集(以下「情報集」)」の作成にあたり、掲載を希望する設計・施工・不動産業者に対して講習会を開催することで、当市らしい建物の意匠・ディテール等の情報や技術の共有、事業者間の横連携やネットワーク化を図ることができるかを検証する。
- ・さらに、「情報集」が、誰に相談してよいかわからないなどの悩みを持つ所有者にとって、改修・維持管理・利活用等のモチベーション向上につながるツールとなるかを検証する。

(3) 事業活動の内容

【活動①】 NPOが核となった設計・施工・不動産業者等とのネットワーク構築の検証

- ・情報集の作成を通じ、各事業者から連絡先等の情報や改修事例等の掲載コンテンツを収集する過程で、設計・施工・不動産業者等とのネットワーク構築を図ることが可能かを検証する。
- ・歴史的建造物等に関わる市内の事業者を抽出し呼びかけ、平成30年11月14日に講習会を開催した。参加事業者は、設計=8社、施工業者=8社、不動産業者=3社、その他=10社、計43人。参加した事業者等へ情報集の作成主旨や完成イメージ等を説明し、各事業者からこのような講習会の是非や情報集掲載の意向をアンケートにより確認するとともに、交流を図った。

【活動②】 設計・施工・不動産業者等との情報および技術等の共有の検証

- ・講習会を開催し、設計・施工・不動産業者等との情報および技術等の共有が可能かを検証する。
- ・平成30年11月14日に講習会を開催し、講話として羽生修二氏(東海大学名誉教授)に「歴史的建造物の保存と継承 ～文化遺産を残し、創っていく～」と題し説明いただき、次に、当会の建築士のメンバーから「川越の建築様式」等について説明、次に、当会の大工から「施工の技術的ポイント」等について紹介した。講習会の最後に、参加者へのアンケートを実施し、情報共有の有効性等について確認した。

【活動③】 歴史的建造物等の所有者に対する“情報集”の有効性の検証、および所有者とのコネクション構築

- ・情報集作成において参考とするため、所有者側にとっての歴史的建造物が壊される(手放す)理由や改修して活用した理由、その背景を把握する。

- ・身近な所有者との意見交換や提案をいただく過程で、コネクションの構築を図る。
- ・完成した情報集を歴史的建造物等の所有者に配布・提供し、アンケートや聞き取りにより、その有効性を検証する。その際、所有者からの建築的な相談があれば対応し、窓口として所有者とのコネクションの構築を図る。

【活動④】歴史的建造物の基礎資料の作成

- ・まだ文化財や伝統的建造物、都市景観重要建築物等の指定を受けていないものを含め、現存している貴重な歴史的建造物等について、GIS等を利用した分布図や建物状況、可能な範囲での所有者情報などをデータベースとして整理する。

(4) 事業の成果

【活動①・②】NPOが核となった設計・施工・不動産業者等とのネットワーク構築の検証、情報および技術等の共有の検証

- ・講習会にて実施したアンケートでは、全ての提出者(回収数=20)から「歴史的建造物等に関する事業者が集まる機会について“よいと思う”」との回答があり、設計・施工・不動産業者等とのネットワーク構築を図ることの有効性・必要性が確認できた。
- ・全ての提出者から「講習会の内容について“価値があった”」との回答があり、この講習会の内容について「特に何に聴く価値があったか」の設問では、「蔵造りの町家や川越らしいデザインということに意味があるのかわからなかったため、考え方がわかりやすく、納得できました。継承する事の大切さもわかりました。」など、川越らしい建築を創造していくこと・残していくこと、その主旨や方向性などについて聴くことができよかつたという回答が多く、目指すべき方向性等について情報共有の機会の必要性が確認できた。
- ・さらに「もっと詳しく聴きたいこと」の設問では、大工の技術的な施工方法などについての回答が多く、技術を共有する機会の必要性を感じた。
- ・講習会に参加した事業者の中から、特に不動産業者2社に対してヒアリングを実施した。これは、歴史的建造物が取り壊される場合、初期段階で相談を受ける位置づけにおり、まちのマネジメントに関わる存在のため。ヒアリングの結果概要としては、歴史的建造物等の物件は改修に手間が掛かり、その後の修繕費用がかさむ場合があるなどのリスクがあること、歴史的建造物に価値を感じつつも商売として成立しないと単体の不動産業者だけでは扱うことが難しい面があること、現状、不動産業者の横連携はほとんどなく、NPOや行政による支援が求められることなどが挙げられた。

【活動③】歴史的建造物等の所有者に対する“情報集”の有効性の検証、および所有者とのコネクション構築

- ・所有者や関係者からのヒアリング等により、歴史的建造物が壊される理由・改修等をおこなって存続できた理由、その背景を把握・整理した(全35件)。
- ・その結果概要として、存続できるためには、所有者が身近に相談できる窓口が必要であること。できれば、相談相手が具体的な改修方法や復原、耐震補強等のノウハウを持った専門家で、所

有者に現状の建物の価値を再認識してもらうことができ、魅力ある改修提案ができることが求められる。

また、貸借や売却希望の場合、歴史的建造物を活用できる理解ある借り手・買い手を探し出せるかマッチングの役割が重要で、買い手や仲介役が地元のまちづくりの状況を理解してくれていること、信頼関係があることが重要。

子世代との同居の予定がない高齢夫婦・単身がお住まいの場合に取り壊してしまう例が多く、相続する子ども世代の理解が必要であり、日常的に所有者の家族・親族が集まる機会があるとよいと考えられる。また、定期的な修繕を実施していることも使い続ける上で大事な要素であり、ちょっとしたことでも対応してくれる職人が身近にいることも大きい。

規模が大きい歴史的建造物については、現行法への適合や活用方法、合意形成の難しさがあり、ひとつの仲介事業者だけではなく、行政等の支援が求められる。

- ・所有者に情報集を手渡し、感想や意見を伺ったところ、「このような冊子があることはとてもよい。後半の改修事例も参考になるが、前半の建物やまちづくりについても勉強になる。」などの返答があり、有効性が感じられた。

(5) 事業実施後の課題

- ・次年度以降も更新しながら情報集を活用していく予定であるが、掲載する事業者について、川越の建築様式に配慮できるか、歴史的建造物の改修等に対応できるか、所有者との良好な関係が構築できるかなど、選定方法の検討が必要。

(6) 今後の展開

- ・今後も歴史的建造物等の所有者に対して情報集を配布しながらコネクションの構築を図り、所有者の相談に総合的に対応できる窓口となれるよう努めていく。
- ・引き続き、講習会の開催等を通して、設計・施工・不動産業者等との情報共有やネットワーク構築を図っていく。
- ・上記を通して、情報集をよりよいものとなるよう更新を図っていく。
- ・今年度、ベースを構築したGISを今後も情報を更新しながら活用していく。

(7) その他