

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

NPO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

【事業経費】1,300,000 円

事業の目的

旧東海道沿いの由比倉沢・寺尾地区は出し桁形式に見られる歴史的価値ある伝統的建築物が数多く存在している。

次の後継者が地域にいないこと等から空き家が増加しており、空き家となることで建築物の劣化を進めている。

地域コミュニティとしての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。

高齢者のみの世帯が増えている。将来的な建物の維持・保全に不安を感じている

- 地域にある資源（文化財建造物）を人の絆（地域コミュニティ）によって有効に利活用していく仕組みができないか
- 地域コミュニティの力だけでなく、技術的・専門的に支援する仕組みができないか
- 地域コミュニティを中心とした“地域ぐるみ”の取り組みが継続的にできないか

地域組織と連携



由比倉沢・寺尾地区の概要

	世帯数	70歳以上 夫婦世帯	70歳以上 一人世帯	街道沿い 棟数	街道沿い 空き家	伝統的 建造物	伝統的 建造物 空き家
倉沢	78	15 19%	6 8%	69	11 16%	26 38%	10 38%
寺尾	156	17 11%	18 12%	94	4 4%	31 33%	3 10%



事業活動の内容

検討会等の実施

- ①第1回検討会 H28.08.22
…空き家の有効利用についてのWS（意見交換）
由比には魅力がいっぱい／空き家なんかせねば
／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
…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
…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
…居住者アンケート、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
…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

事業活動の内容

空き家利活用 of 具体的検討

小池邸 (国登録文化財)

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



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つ

- ・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レベルが高い
- ・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

倉沢 KW邸



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。

- ・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

寺尾 KT邸



事業活動の内容

お住まいアンケート実施 H29.01.13~02.06

アンケートの実施

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83.6%、美しい町並み78.3%、古い建物が多くてよくない28.5%

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물에 愛着がある71.1%、歴史的な価値があり貴重な建物だと思う21.7%、古い建物なので住みづらい53.0%

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。

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

他人には貸したくない13.5%、他人に貸してもいい26.1%のうち有償44%、無償9%

エ. 空き家をどのように利活用すればいいか

ハイカーが寄れる茶屋12件 地域の人達が自由に入出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う・空き家と利用者をコーディネートすること 由比漁港など由比の優れた特徴を打ち出すなど



(由比どん・かきあげ・桜えびの味噌汁) セット



事業活動の内容

ハイカーアンケート実施 H29.02.12, 18

アンケートの実施

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。



事業の成果

小池邸 (国登録文化財)

- ・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。

- ・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。

- ・静岡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。



事業の成果

倉沢 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。
(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)



事業の成果

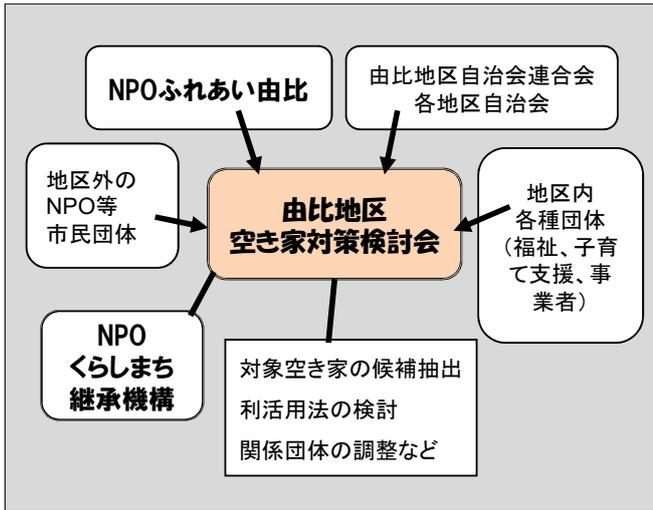
寺尾 KT邸

- ・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
- ・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。



事業の成果

<空き家利活用の体制>

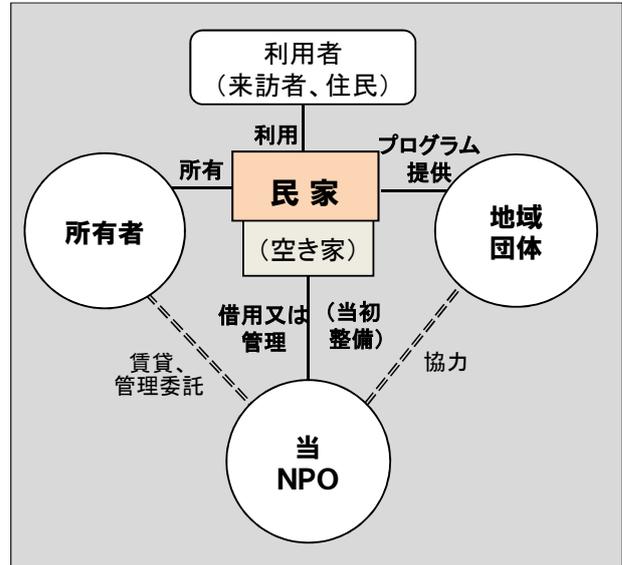


地区における空き家利活用のための連携体制

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

個々の空き家活用についての方策

- ①適切な情報収集
- 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。
- ③当初整備など
- ④管理活用体制の用意



<空き家活用モデル>

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のかなど、所有者が理解しやすい説明が求められる。

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。