

(1) 事業名称等

【事業名称】金沢市における民間事業者による歴史的建築物活用の実態と自立への課題

【実施団体】NPO 法人金澤町家研究会

【事業経費】差引合計 1,492,000 円

(2) 事業の目的

歴史的建物の改修と活用を進めるために実施されている、各種の支援制度について、その効果を検証し、自立のための問題を明らかにするとともに、改善提案を行う。

(3) 事業活動の内容

調査研究組織：

川上光彦（金澤町家研究会理事長、金沢大学名誉教授）

増田達男（金澤町家研究会理事、金沢工業大学教授）

豊島祐樹（金澤町家研究会幹事、石川工業高等専門学校非常勤講師）

- ・歴史的建築物の改修や活用を支援している技術者や事業者に対して調査し、実態や課題を明らかにする。（建築設計者、施工者、宅地建物取引士）
- ・歴史的建築物を改修し活用している方々を調査し、それらの支援制度の効果や課題を明らかにする。
- ・歴史的建築物の改修や活用の支援制度の改善について提案する。
- ・シンポジウム「見直され、活用される金澤町家」

－文化庁委託事業報告&意見交換会－の開催

開催日時：平成 30 年 2 月 24 日（土）13:30～17:00

場所：金沢学生のまち市民交流館 交流ホール（金沢市片町 2 丁目）

内容：基調講演「越後高田における町家活用の軌跡と特徴」関由有子（せきゆうこ設計室、一般社団法人雁木のまち再生代表理事）

事業報告 報告者：豊島祐樹（石川工業高等専門学校非常勤講師）

パネルディスカッション「金澤町家の継承と利活用の進展に向けて」

パネリスト 町家由美子（ゲストハウス「初華」運営）

橋本浩司（橋本建築造園設計代表）

石浦裕治（金沢市町家保全活用室長）

増田達男（金沢工業大学教授）

コーディネーター 川上光彦（金沢大学名誉教授）

主催：特定非営利活動法人金澤町家研究会 後援：金沢市、北國新聞社

(4) 事業の成果

・歴史的建築物の改修や活用を支援している専門家、活用者の実態と課題について

【建築設計士】

○金澤町家の改修実績 改修実績は個人差が多く、業務全体の7割～3割程度。金澤町家の設計監理の仕事が一部の建築士に偏っている。高度な専門知識と経験が必要になるためと思われる。

○金澤町家に関わる理由 歴史的建築物を継承していくことの重要性を認識しているため。建物や家の歴史をつないでいくことができるため。歴史的建築物の建築技術や都市住宅としての完成度を評価しているため。建築物の長寿命化につながり、環境問題にも貢献できるため。施主からの依頼があるため。改修実績を評価しての人づてによる依頼。

○改修について 既存建物の調査が必要であるが、その分の調査費を依頼者へ請求することが困難。改修箇所は、耐震性、防火性(延焼対策)、断熱性などについて法的基準に適合するよう努力している。耐震性、防火性(延焼対策)、断熱性など。改修事例による近隣への波及効果がある。

○職人について 金沢では、伝統的工法の職人は足りているという印象がある。金沢職人大学校は、職人の育成に貢献している。しかし、それを活かす場が少ないと感じる。金沢職人大学校を市民に宣伝し、金沢職人大学校で簡単な工事の請け負いができると良いのでは。職人の高齢化が進行しており、将来的に不安がある。特に造園部門で顕著。電気や機械関係の技術者が不慣れで育成が必要。金沢職人大学校にはこのような設備系の科がない。

○市の補助について 補助は金額も大きく、改修・活用の奨励に貢献している。対象区域外の場合、補助を受けられない問題がある。申請の手続きは複雑である。補助の総額しか分からず、算出根拠が明らかにされない。何らかの目安があるとよい。スケジュールに問題がある。設計協議が必要で、申請締切が年に1回であり、着工は次年度に入ってからでその年度内に竣工する必要がある。このようなスケジュールのため、店舗等で活用したい場合、補助申請をしないケースがある。市の要求が徐々に厳しく画一的になっていないか。中には、意義を感じ難いものもある。例として見え難いところの配慮の要請。施工業者によっては、補助申請をしないことを推奨することも。

【施工者】

○金澤町家の改修実績 設計事務所から依頼があることが多い。多くて全体業務の7割程度まで、徐々に増加傾向にある。

○金澤町家の改修について 見積り段階で不明なことが多く、施工費がアップする場合が少なくないが、それを依頼者へ請求することは困難。経験が少ない頃は赤字になるケースも。市の補助の場合、変更時には、再度手続きをする必要がある。強く指導されることもある。手続きは建築設計士が担当することが多いが、大変そう。

○市などの補助について 補助は改修・活用の奨励に貢献している。伝建地区の伝建物と町家保全活用事業の基準が類似はおかしい。後者の基準が厳格すぎる。手続きのための作業で手間が必要なため、割に合わない。

○市などの工事発注について 工費によって入札可能業者を決めるシステムになっており、伝統的建物の工事内容や改修の実績、担当職人などを評価するようになっていない。

○職人について 若い世代は継手や仕口などの技術を持たない。金沢職人大学校は、職人のレベルアップに貢献している。しかし、それを生かす場が少ないと感じる。金沢職人大学校の修復専攻科では複数業種の職人と設計者、行政職員と一緒に実習をおこなうため、他の分野の人の考え方を知るよい機会になる。金沢職人大学校修了後は、同期生などで施工のチームを形成して仕事をしている。

【宅地建物取引士】

○金澤町家の取扱い実績 多い場合でも全体の3割程度。

○金澤町家に関わる理由 歴史的建物が好きというのは極めて限定。ほとんどは「依頼があるから」という理由。

○金澤町家の需給について 需要は多いが、供給が少ない。自分の代では売りたく無いという意識があることが多く、金額の問題では無いようだ。ゲストハウスの利用者は、ホテルの利用者と層が異なる。今後の需要は増えると思う。

○金澤町家情報バンクについて バンクの情報は多くの人が見ており、掲載されると問合せがかなり増える。

○金澤町家の取引 隣地との境界問題、登記上の問題など、新築住宅や更地と比較して、かなり手間を要する。法定上、上限の仲介料が決められているため、手間と比較して割に合わない。

【活王者】

○取得の経緯 相続のため。不動産屋を通して。近所で空家だったから。流通コーディネート事業によって。

○金澤町家を改修して活用する理由 歴史的建物や町並みが好き、残したい。特に町家として意識していなかった。事業内容とマッチしているから。

○改修について、特に要望した点 既存のものを生かすという意見多数。寒さ対策。結露対策。店舗や事業所としての使いやすさ。

○設計監理費や施工費について 想定よりオーバーとの意見多数。内容から考えると妥当との評価。

○耐震性の確保について 昔の構法を生かすため、特にしていない。柱、壁、筋交いの新設など、多少の補強程度。

○防火性の確保について 網入りガラス。オール電化。消化器設置。

○断熱性の確保について 壁、屋根、床に断熱材。ペアガラス。

○これら性能の確保と歴史的な風情との調和について 隠れたところでしてもらい、不満がない。設計士がうまくやってくれた。ある程度利用者が覚悟する必要も。

○金澤町家を活用して良い点 建物を残すことができた。集客的に良い。

○金澤町家を活用して良くない点 寒いという意見多数。風で揺れる。掃除が大変。工事期間が長い。収納が少ない。

○金澤町家を活用して知人や近所の評判 評判は良い。「落ち着く」と言われる。

○助成の評価 金銭面で助かった。助成が無ければ改修できなかった。市スタッフが関わることで、良い改修になった。

○助成の対象、金額などについて 金額は妥当で、ありがたい。できればもっと金額が多い方が良い。助成の基準が厳しい。余計にお金がかかる印象。対象が外観中心なのはどうかと思う。

○申請や手続きの時期や内容について 申請が年1回の締切で、時間的制約がある。助成を受けるまで時間がかかりすぎる。

○金沢市、職人大学校、町家研究会などへの要望 壊されている町家が多数あり、もったいない。経済優先の業者へ町家をあまり売らないでほしい。町家の改修を専門にしている工務店を見つけにくい。金沢職人大学校は良い仕組みだと思う。

(5) 事業実施後の課題

- ・現在の助成制度は、スケジュールや改修内容など様々な制約がある。
- ・歴史的建築物に関わる技術者の仕事の場が限られており、金沢職人大学校で基本的技術を学んだ技術者を活かしきれていない。
- ・歴史的建築物の需要に対し、供給が不足している。
- ・金澤町家を残す取り組みはなされているが、依然として取り壊され続けている。
- ・法令への対応が歴史的建築物の活用の障害になっている側面もある。

(6) 今後の展開 (5) であげたそれぞれの課題に対して、関係各所と協力し、さらに検証を進め、解決に向けて具体的な検討を進めていく。