

平成 30 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】 まちづくり公社との連携による伝統的建造物の持続的活用計画の策定

【実施団体】 特定非営利活動法人 肥前浜宿水とまちなみの会

【事業経費】 2,200,000 円

(2) 事業の目的

肥前浜宿では、これまで多くの建物が修理され、観光客や移住者も来るようになり、住民意識も向上し、社会的効果は上がりつつある。しかし、必ずしも経済効果が上がっておらず、依然として放置され倒壊の危機にある伝統的建造物は多く、かつ平常的な観光客を確保できる仕組みも不十分である。NPO は地域との調整力はあるが、まちづくりが非営利事業になるため資金力と経営力がなく、その力を発揮した運用のノウハウが不十分である。その中で、行政、金融機関の支援により浜宿公社が設立された。例えば町の中心部には複数の大型の酒蔵が位置しており、それぞれ伝統的建造物も複数棟所有しているが、酒造りを行っていない蔵は、物件によっては長年空き家、空き蔵として放置され、痛みも激しい。所有者も高齢で修理はおろか維持するにも資金的体力・気力がない状況であり、地元の後継者がいないことから、将来の活用の見込みがなく、自然倒壊に向かう危険性を潜在的に抱えるものが多い。このような物件に対して浜宿公社が介入し物件を引き継ぎ活用することが、倒壊を免れ再生できる唯一の手段と考えられる。そして、その運用は、地区全体への波及効果も見込まれる

(3) 事業活動の内容

① 7月28日：第1回検討委員会の準備会(事務局会議)参加者4名

今日までの経過と肥前浜宿におけるN酒造新宅の重要性をまとめ会議に必要な次第、事業計画、予算案等の資料の作成を行う。

② 8月2日：第1回検討委員会・会議参加者11名 オブザーバー2名(佐賀大学生)

事業内容、予算、対象物件(N家新宅)の説明を行う。

本年3月頃から解体したい旨の相談があり、NPO 法人とまちづくり公社において検討を行い新宅を中心とした面整備を提案し今回の対象物件に取り上げ重伝建事業に上げたいと提案した。保存物件として承諾をした覚えがないとのことだったので、鹿島市に確認したところ申請済みということがわかり保存に対して前向きになられたとのことで調査を進める確認を行った。

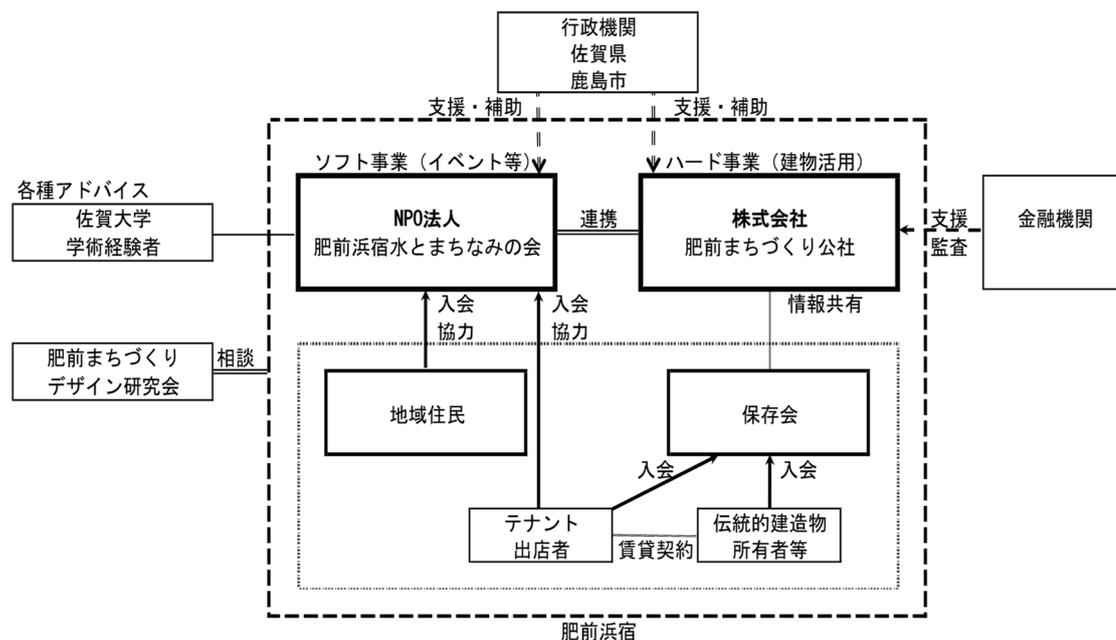
③ 8月29日：第2回事務局会議 参加者5名

8月21日にN家より鹿島市へ自己負担額基本設計見積り工事費2000万円施主負担額400万を負担できないので伝建修理を取りやめたい旨の相談があったことを受け(課長対応)モデル事業の対象物件の変更に関して協議を行う。

④ 9月5日：第3回事務局会議 参加者4名

佐賀大学三島教授に対象物件の変更を報告し、新たにまちづくり公社で計画を進めている中岡家及び大塚家を対象物件とすることを検討委員会で協議こととする。

- ⑤ 9月20日：第2回検討委員会 参加者 11名 オブザーバー佐賀大2名
 N家を非対象物件とする経過報告を行い、対象物件に新たに重伝建地区内の中岡家、街並み環境整備地区内の大塚家の2件を調査することを決定する。
 なお、N家には引き続き保存をしてもらうように今後も粘り強く交渉を行うことを確認する。公社とNPO法人の役割は前者が実施主体、後者が構想、プランづくりの支援やテナント誘致の協力を行うことを確認する。
- ⑥ 10月11日：文化庁予備調査 番調査官 小澤研修生 参加者 11名佐賀大2名
 午前、N家、中岡家、大塚家及び周辺視察 午後、意見交換、指導、助言
 ●NPOと公社及び大学、行政の連携はモデルになりえるので活用するためのハードルをいかに解決するかの検証
 ●公社の運営にNPOがどのように関わるか。
 文化財保存の立場(NPO)←→ 商業活用(公社)の関係モデルづくり
 ●N家の例は今後全国でありえることなので・・・しっかり対処して欲しい
 ●移住者余の関係 調整役としてのNPOの役割
 ●後継者へ引き継ぐために組織として動けるような体制づくりについて助言があった。
- ⑦ 11月1日：文化庁現地調査及び第4回検討委員会
 文化庁 渡辺先生 金野先生 梅津調査官 小澤研修生
 以上4名による現地調査
 (視察内容) 現地見学と文化財の継承と活用を考える。
 水まち会と浜宿公社のメンバーとの事業課題に関する意見交換
 4名の先生方によるN家住宅、中岡家、大塚家の現地視察の後意見交換を行う。
 浜宿公社立ち上げの経緯、対象物件変更に関する説明後に意見交換を行い
 ①水まち会、浜宿公社、佐賀大学、行政、各組織の役割を明確にして個別に活動をしないうように情報共有が大切である。その在り方を検証すること。
 ②今回の事業対象物件については、防災の課題を検証し、安全性に対する対処方針を検証すること。
 ③今後、整備が予定されている駅前からの人の誘導も含め、もうすこしエリアを広めに設定した活性化の在り方を検証すること。以上の指摘を受ける。
- ⑧ 11月26日 第5回検討委員会 参加者 8名 佐賀大学2名
 現地視察による指摘事項の耐震性、情報共有のための組織作りの協議を行い
 公的資金導入による事業において耐震は重要な課題と認識し法的な面でクリアしているか証明が必要ということで中岡家、大塚家を調査し、それぞれ耐震に配慮することとした。
- ⑨ 12月10日 第6回検討委員会 参加者 10名
 11月1日現地調査で指摘があった水まち会、浜宿公社、佐賀大学、行政、各組織の役割を明確にして個別に活動をしないうように情報共有することに関して建物所有者、居住者含めた保存会の立ち上げのために鹿島市主催における住民説明会を提案することを決めた。(1月下旬実施) N家新宅について協議が途絶えているので話し合いの場を設定することとした。中間報告書の内容の検討と報告書の構成(目次)を検討した。



情報共有のための概念図

⑩ 1月28日 第7回検討委員会 参加者11名 佐大 1名

12月14日にN家を訪問しN家夫妻と面談(三島、中村)し解体の意思が強いことを確認し鹿島市へ報告した。3月7日の報告会に関する件の情報共有と、報告書の執筆の分担を行う。

⑪ 2月14日 第8回検討委員会 参加者10名

報告書の作成に関して進捗状況確認した。

(4) 事業の成果

当初計画で予定していた保存物件については、所有者との調整ができず、残念ながら取り組むことができなかった。その最も大きな要因は、所有者が後継者に対象物件を相続していく際に、後継者の負担にたくないという気持ちがまちづくりへの貢献よりも強く働いたということに尽きると考えられる。また、そういうなかで、浜宿公社として提示した内容について、所有者の理解を得るところまでに行き着かず、結局は別物件で検討せざるを得なかった。

N家 建物の保存活用を図ることを計画していたが、所有者への説明が十分でなかったことにより、結局は同意を得ることができなかった。しかし、その経緯自体を整理し、今後の糧とすることで事業の成果の一つとする。

要因は、水まち会としての説明が不足し、不動産に対し勝手に計画を進めていると不信感を抱かせてしまったことに尽きる。

「長期の無償賃貸借契約」によって生じるメリット・デメリットの説明が不十分だった。

大塚家・中岡家について：

大塚家については簡易宿泊業、中岡家については民泊で営業をすることについて検討を行い、その整備方針を取りまとめることができた。

宿泊施設としての仕様について、当初計画を整理し、目標設定を再検討し、スペックや室の仕様などについて検討を行うことができた。

防災対策の当初計画の見直しを行い、可能な対策について検討を行うことができた。肥前浜宿公社における観光客に対する広報について検討を行い、実行に移すことができた。

その他：水まち会として、浜宿公社との連携によって今後さらに保存物件を活用していく方策について検討を行った。

保存会なども含めた今後の体制について検討を行うことができた。

肥前鹿島駅とその周辺整備との関連について検討を行うことができた。

(5) 事業実施後の課題

所有者の理解を得ることが難しい場合、あるいは時間がかかる場合については、以下のことが課題であると考えられる。

- ・ まずは、こちらの考えや言い分を伝えるのではなく、所有者の考えをよく聞くこと。
- ・ 所有者の考えにも沿って必要な対策を検討し、双方が Win & Win になれることを整理して文書を作成すること。
- ・ 保存および活用において、建築上問題になるところを明確に分析して文書で示すこと。
- ・ いくつかの代替案をできるだけ早い時期に示し、可能性を共有すること。

民泊や簡易宿泊施設として用いる場合は、以下のことが課題である。

- ・ 構造や防災については、法規の最低基準を満足させればいいのではなく、宿泊者の安全を最優先に考えて、火災・地震・水害に対する対策を十分に検討すること。
- ・ 観光客の需要に応えつつ、できるだけ資金回収がしやすい仕組みを構築する必要があること。

活用のための運営体制を構築すること。特に、繁忙期とそうでない時の差が大きいことが予想され、一方で人手不足になってサービスが十分に届かなくなる場合もあることから、柔軟で有機的な体制を構築する必要があること

(6) 今後の展開

本事業の中で検討を行った大塚家と中岡家の2物件が完成するので、その目標を明確に立て、PDCA サイクルを構築し、その検証をしっかりと行って課題を明らかにし、必要な場合には改善を適切に行っていくことである。次年度には、このPDCA サイクルの検証を中心に事業に取り組んでいく予定である。私たちの活動と連動して、茅葺の古民家を改修したレストラン、宿泊施設も来年3月にオープン予定、また今年(12月)中旬には雑貨店も開業と肥前浜宿全体が活況を呈して来た。肥前浜宿における滞在時間を延ばし、宿泊につなげる動きは大きな波となりつつある。その可能性を追い求めて、まずは第1段階である事業を進めていきたい。

(7) その他

地域全体の課題として、駐車場の不足と案内看板の不備を指摘されることが多いので行政と地域と連携して対策を進めていく必要がある。このことに関しては地域全体をゾーニングして取り組むべきで来年以降の重点課題になる。