

(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

【背景】

- 高齢化や建物の老朽化等に伴い、維持管理や住み続けることが困難になり、手放したいと考えている歴史的建造物等の所有者が目立ち始めている。
- 誰に相談してよいか、どのように改修・利活用すればよいかわからないなど、初動期の問題で抱え込んでしまっている。

(2) 事業の目的

【目的】

- 一つのNPOが核となって、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の検証。
(当川越蔵の会は“歴史的風致維持向上支援法人”指定団体)
- 事業者に対して講習会の開催。
(当市らしい建物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の検証。)
- 「情報集」が、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の検証。



(3) 事業活動の内容

- ・ 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検証する。
- ・ 平成30年11月14日に『講習会』を開催。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、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。情報集について説明し、各事業者からアンケートにより講習会の是非や情報集掲載の意向を確認するとともに、交流を図った。



←[講習会の様子]

【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

(3) 事業活動の内容

【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検証する。
- ・ 平成30年11月14日に講習会を開催。
 - ▽講話：羽生修二氏（東海大学名誉教授）
 - 「歴史的建造物の保存と継承 ～文化遺産を残し、創っていく～」
 - ▽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
 - ▽当会の大工から「施工の技術的ポイント」等について紹介
 - ▽最後に、アンケートを実施し、情報共有の有効性等について確認。

第1章【川越らしい建築様式・特徴等】

川越らしい建築様式

川越では伝統地区内においても多様な建築様式がみられますが、歴史的風致を留めているのは町家の存在です。（伝統的建造物の8割以上）地区内の伝統的建造物の建築様式は、町家と町家以外の建物に大別できます。そのうち町家は、和風町家と洋風町家に分けられます。ここに、和風町家は向形造り町家もみられますが、歴史的風致としては蔵造り町家を挙げてみます。

一方、町家以外の建物には、和風住宅、洋風住宅のほか、旧八十五銀行本店本館に代表される近代洋風建築や社寺建築などがみられます。伝統的な建築様式に合うためには、安易な模倣は避け、細部にわたった配慮が求められます。

町家	蔵造り町家	洋風町家	和風住宅	洋風住宅	近代洋風建築	その他
蔵造り町家	蔵造り町家以外の和風町家	洋風建築の趣意を借り、洋風の外観・内装とした町家	伝統的な形式を受け継いでつくられた住宅	洋風建築の趣意を外観に採り入れた住宅	欧米の影響を受けた近代の洋風建築	社寺建築、時の鐘等

第2章【川越らしい建築様式・特徴等】

屋根・軒

屋根は瓦葺きで、軒には雨神あるいは通し神と彫刻がみられます。屋根の存在は2列の雨戸と表反りか、母の風船がみられます。屋根勾配は6～6.5寸勾配で下廻は4.5寸勾配となっています。軒は二重彫刻と虫歯・軒の出が特徴です。

▼瓦・彫刻・飾棟・雨戸

- 瓦：中央に縁が入っている特注品です。彫：全体的に丸みを帯びた形で古宮家の趣の瓦葺きです。
- 雨戸：瓦に、彫刻の大きさに合わせて楕円形や半円形を施します。
- 雨： 軒は雨影のメンテナンスの時に使用してました。

▼木・三重彫刻

木と和紙で軒の深さを抑え、建物に影を出さず、雨は外へ出ていきます。

▼壁

外壁は和紙地肌仕上げですが、現在は白亜地に黒色塗料したものも多くなっています。

▼土ツブ・軒

- 建物のメンテナンス時に使用していましたが、軒の出を特徴とする要素の一つとなっています。

▼壁紙

壁紙の外壁に張り出しを設けることで建物に安定感が出てきます。漆喰仕上げ、または珪藻土仕上げが一般的です。

本造町家のガイドライン

【図面】菓子屋棟丁（新築）

- 本造町家の設計特約目録
- 設計期間 約3ヵ月
- （基本2ヶ月＋実地1ヶ月）
- 工期期間 約1ヵ月
- ※ 関係・仕様・仕様によってかなりの幅があります。

15

【情報集の原案を講習会のテキストとして使用。上は「川越の建築様式」等の部分から抜粋。】

(3) 事業活動の内容

有効性の検証、および所有者とのコネクション構築

【活動③】歴史的建造物等の所有者に対する「情報集」の

- ・ 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。
- ・ 所有者との意見交換をおこなう過程で、コネクションの構築を図る。
- ・ 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。

【改修のアイデア】

01 屋根・雨漏り

- ・ 雨漏りに悩んでいる所有者の方が多いのではないだろうか。雨漏りは生活上、快適性を損ねるだけでなく、建物も早く痛みがちです。
- ・ 屋根の下地が腐んでいなければ、瓦のずれを直すだけでも雨漏りを解消することができます。
- ・ 全面吹き替えず、使える古い瓦を残して、部分的に差し替えることができます。
- ・ 棟の美しさを発現することも可能です。
- ・ 棟の瓦は落ちないとしてもよい雰囲気を持っていますが、今では一概に隠されておらず、とても貴重です。

【事例紹介】

①改修前：瓦ががたつき雨漏り箇所が複数あり、瓦が腐りかかっている。また、棟木が腐りかかっている箇所も複数あり、瓦がはがれかかっている。

②古い瓦の取り除き：瓦を一枚一枚取り除き、その下には野地板となる杉板、墨木が見える。

③瓦の戻し：野地板を敷いた上、墨木を敷き戻す。野地板は一枚一枚敷き戻す。墨木は一枚一枚敷き戻す。野地板は一枚一枚敷き戻す。墨木は一枚一枚敷き戻す。

④墨木のやり替え：墨木を一枚一枚取り除き、その下には野地板となる杉板、墨木が見える。

⑤野地板、墨木のシート、引掛枠の施工：野地板は一枚一枚敷き戻す。墨木は一枚一枚敷き戻す。野地板は一枚一枚敷き戻す。墨木は一枚一枚敷き戻す。

⑥改修後：瓦ががたつき雨漏り箇所が複数あり、瓦が腐りかかっている。また、棟木が腐りかかっている箇所も複数あり、瓦がはがれかかっている。

・ 上写真①～⑥：事業者番号 12【杉本工務】

26

12 伝統構法・補修

・ 「伝統構法」とは、古来の日本建築のことであり「木」の特性を活かし、木と木を組み上げて建物を構成するのが最大の特徴です。自然に付随するのではなく自然と共生する個個職、多種多様な自然素材を巧みに活かす高知恵や工夫が見られます。

・ 伝統構法の建物であれば、柱が腐ったりも削れられたとしても、その部分だけを入れ替えるような改修で使えるようになります。

・ また、伝統構法で建てられた建物は、間取りを柔軟に変えられます。

【事例紹介】

①元の腐った柱と土台

②腐らないうえの柱と土台

・ 上写真：事業者番号 09【建築工務店】

37

14 蔵の活用

・ 敷地の奥に蔵があるものの、使わなくなった荷物がたくさん入っていて活用できないという方も多いのではないだろうか。

・ まず荷物をどのように片づけるかですが、片付ける事業者もいますし、ボランティアを募って片づけるという方法もあります。

・ 蔵は独立していることが多いので、趣味の部屋にすることや、プライベートの事務所と分けることができれば、改修してギャラリーなどで人に貸すようなことも考えられます。また、家族を呼び寄る場所として使ったり、移動するお土産などを持って帰ることもできます。そして、そのように活用できるか、まちづくりの団体や事業者などに相談して提案を受けると、新たな活用方法が見いだせるかもしれません。

【事例紹介】

蔵をつくすきの生活空間として使われている。

ギャラリーや喫茶スペースを想定して蔵を改修。

・ 上写真左・右：事業者番号 02【共和木村建築設計室】

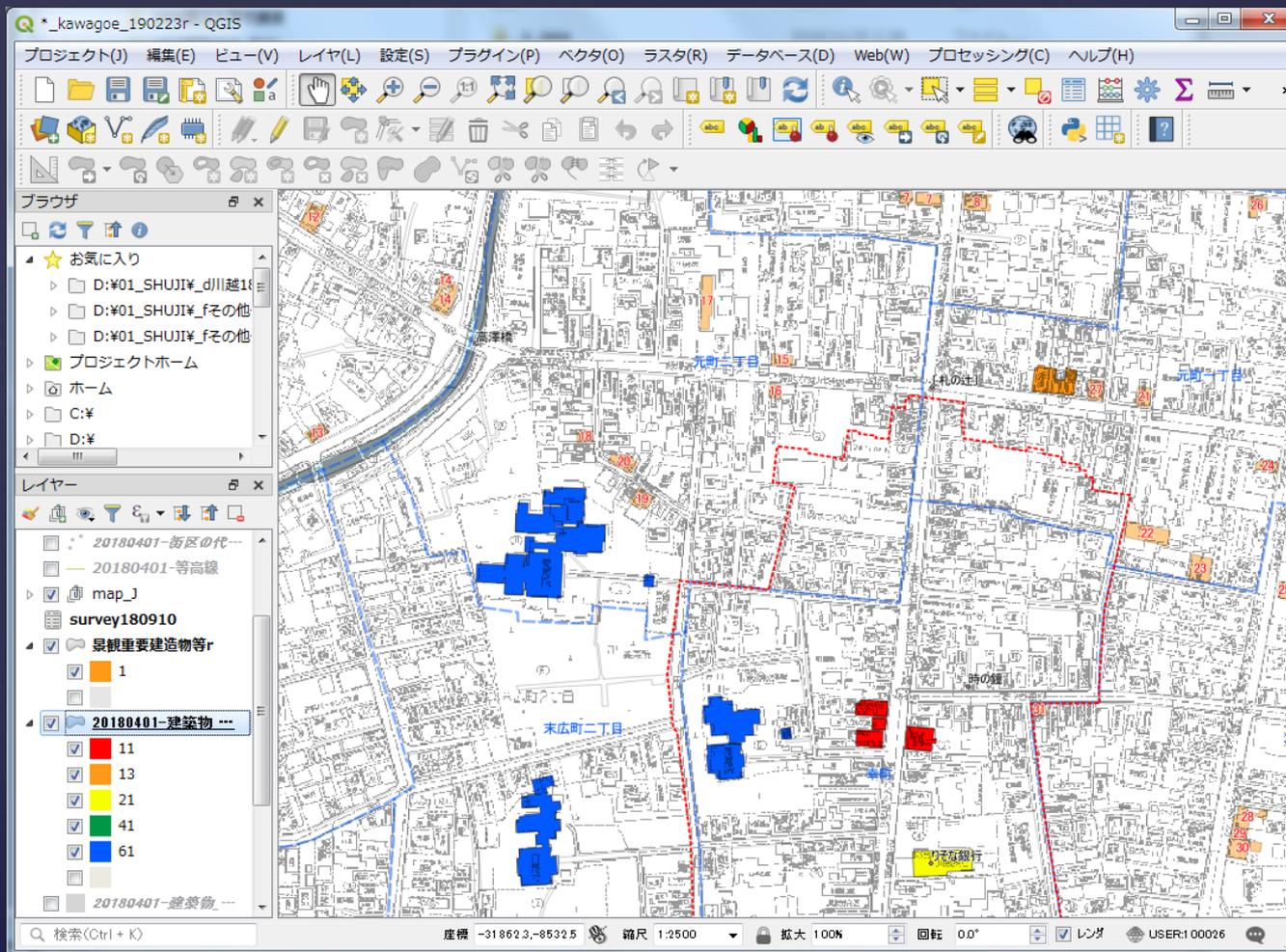
39

【情報集の「改修して使い続けるためのアイデア」の部分から抜粋。】

(3) 事業活動の内容

【活動④】歴史的建造物の基礎資料の作成

- GIS等を利用し、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。



[GISの画面。]

(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

▼講習会アンケート結果概要:

- 全ての提出者(回収数=20)から「講習会の内容について“価値があった”」、「関係事業者が集まる機会について“よいと思う”」との回答。
→ネットワーク構築を図ることの有効性・必要性を確認。
- 講習会の内容について「川越らしい建築を創造していくこと・残していくこと、その主旨や方向性について聴けてよかった」という回答が多く寄せられた。
→目指すべき方向性等について情報共有の機会の必要性を確認。
- もっと詳しく聴きたいこととして、大工の技術的な施工方法などの回答が多く、技術を共有する機会の必要性を感じた。

■文化庁NPO事業：2018/11/14講習会アンケート集計

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12						
NO.	氏名	社名・団体名	業種	業種その他記載	価値 具体的に	聴きたいこと	このような機会	その他記載	知人：姓名	知人：社名・団体名	知人：業種	会社情報の掲載希望	事例の有無	具体事例	講習会参加費	情報集掲載料	その他
1	小酒井 美智代	武州ハウス工業(株)	3		大工の綾部さんの話が大変参考になりました。なぜ蔵造りの町家oto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。	大工の綾部さんの石場建ての家のつくり方について、詳細に事例ももう少し多く見たいです。特に修繕の仕方等。											
2	松ヶ角 尚人	(有)川越ホーム	3			川越らしい建築様式。建築様式別のガイドラインについて。	1						1	川越ホーム蔵のまち店 等			
3	田中 明裕	(株)80%	1		川越蔵の会が行っている活動や目指す方向などがわかった。	川越の建築様式を詳しく知ればと思います。	1										
4	宮越 喜彦	木住研(木の家ネット 埼玉)	1		歴史を背負い込んで、次代につなげていこうとする時に、何をどうしていくのかを考えていこうということと考えるから。	建築基準法・コストなど現実に生じるハードルに対して、具体的にどのように対応してきたのか、など。	1					1		2000	3000~20,000円(掲載の方法によって費用は異なるのでは?)	講習会テキストとは別になると思いますが、技術基準など「川越式」などの検討も必要と考えます。埼玉には東洋大、ものづくり大など、特に構造面の先生もおられ、実績等を通じて、自宗以外の仕様なども取り込める仕組みを行政も交えて実現できると面白い!	
5	加藤 信吾/加藤 信幸	加藤左官工業	2		洋風町屋のガイドライン。建築に至った経緯。	主に携わった職人の名前(川越の人間or外の人間か?)	1		高橋 昌巳	シティ環境建築設計	設計	2	1	世田谷区次大夫堀公園 民家園内の古民家土壁・土蔵/静岡掛川城天守閣復元工事他			
6	田中 敦子	川越市文化財保護課			伝建地区内に新築する際の工夫。	改修の事例等をもっと詳しく聞きたい。	1						2				
7	奥隅 俊男	千尋建築事務所	1		羽生先生の保存デザインの新字が新鮮に感じられました。松本さんの新築が鉄骨であることに驚きました。	左官で川越に見られる洗出し等の技法について。	1										

[アンケート集計表(部分)]

(4) 事業の成果

▼事業者ヒアリング:

- ・ 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。これは、歴史的建造物を取り壊される場合、初期段階で相談を受ける位置づけにおき、まちのマネジメントに関わる存在のため。

▼事業者ヒアリングの概要:

- ・ 歴史的建造物等の改修物件は改修に手間が掛かること。
- ・ 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

(4) 事業の成果

有効性の検証、および所有者とのコネクション構築

【活動③】歴史的建造物等の所有者に対する“情報集”の

▼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、その背景の把握・整理(全35件)。以下、概要。

- ・ 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ち、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。
- ・ 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。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い。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。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。

(4) 事業の成果

【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

■文化庁NPO事業：歴史的建造物が壊された理由・存続した理由、その背景の整理（所有者・関係者等ヒアリング）

No	取り壊しOr存続or修	結果概要 (現在状況)	その要因				相談相手	相談分野と概要	分析・ナゾリ
			物理的要因	資金的要因	権利関係・人間関係的要因	その他要因			
1	○	後継者がおらず建物を取り壊し更地にして売却しようと考えていたが、相談を受けた地元建築士から「歴史的建造物であり、取り壊し費用も掛かることから建物ごと買い取ってくれる人を探してはどうか」との提案を受け、理解ある買い手が見つかり保存改修に至った。	角地で道路幅が狭く、屋根も道路から出ている。敷地が狭く曳家も難しかった。軒下空間を開放し歩行者が安全に角地を廻れるようにした。	景観重要建造物等保存事業補助金を2ヶ年活用。	高齢の所有者には後継者がいなかったが、理解ある買い手が見つかり保存改修に至った。	中古建具の活用、プロダクトデザイナーを巻き込み、従前のお店で使われていた什器の再利用などをおこなった。	①地元建築士 ②まちづくりNPO	①当初、所有者は更地にして売却希望だったが、建築士から、建物の価値や建物ごとの買い手を探すことを提案。理解ある買い手を探し、マッチングすることができた。 ②建物活用方法の検討。	・身近な相談相手(地元建築士)がいたこと。 ・理解ある買い手とマッチングができたこと。
2	×	伝統的建造物ではないが空家化の事例として、定年間の夫婦が老後を考え、別所帯を構えている子どもの家の近くに新たに住宅を購入し、現建物を売却し引越			定年間の夫婦が老後を考え、別所帯を構えている子どもの家の近くに新たに住宅を購入し、現建物を売却し、引越した。	築15年未満の為、中古住宅としてそのまま売却。ほどなく買い手が見つかる	単純不動産売却		・子世代との同居の予定がない高齢夫婦・単身が手放しがち。
3	○	都市景観重要建造物に指定されている蔵で、所有者である父が残したいと考え、まだ体が動くうちに改修を決断した。	当時の形を復元。土壁で塗り直し。倉庫だった蔵を引き続き倉庫として活用したので大きな問題はなかった。	景観重要建造物の補助金を活用した。2年ぐらい順番を待った。	所有者が残したいという強い思いがあった。			所有者が残したいという強い意志が必要。 高齢所有者の年齢的・体力的な可能なうち	
4	○	歴史的な伝統構法の戸建て住宅で、アルミサッシを木製建具に改修。	所有者本人がアルミサッシは暑湿気が悪いと感じ、木製建具に改修した。						
5		当初建替えを考えていたが、母屋外壁のトタン貼りから下見板貼りへの改修、蔵の改修活用等をおこなった。	隙間風や断熱材の無さから寒さに困っており、水回りも古く、住まいづらさを感じていた。地元建築士からの提案で、改修でも住環境	自己資金で改修。その後、重要景観建造物に指定した。	当初建替えを考えていたが、地元建築士から建物の価値や改修の提案をしたところ、所有者の娘さんが改修費用に賛同し、所有者	地元建築士	初期に建物の価値や改修方法等の提案。	身近な相談相手(地元建築士)がいること。 建替えではなく改修でも住環境改善できることへの提案も	

〔壊される理由・改修等をおこなって存続できた理由、その背景の把握・整理の表(一部)〕

- 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。



〔所有者に情報集をご覧いただいている様子〕

(5) 事業実施後の課題

情報集への掲載事業者の選定方法の検討

- 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…、川越のまちづくりや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

今年度の活動を発展させながら継続

- 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。
- 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。



- そのために、相談窓口や調査、情報集編集などの人件費や運営費を確保する必要があり、収入源として、講習会参加費や情報集掲載料（または情報集を通じた契約成約時に数パーセントを徴収）などを検討し、自律的運営方法を模索していく必要がある。

(6) 今後の展開

建造物単体ではなく、エリアマネジメントの中で捉える

- 当事業による所有者や事業者に対するヒアリング等を通して、建物価値や地域の価値を再認識すること、次世代も含め使い続ける・生活し続けること、建物に利便性の向上も併せ持つこと、収入につながる利活用といった視点も必要であること、それらが身近に存在し合うことなど、将来の文化財となるものを含め、建造物単体ではなく、まち・エリアとして、歴史的文化的遺産を残す気持ちを醸成・啓発する必要を感じた。



- そのためには、地域価値を高めていくエリアマネジメント的な活動ができる組織としての発展や、各事業者・団体との連携が必要。