

平成 24 年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「歴史的建造物の住宅利用促進検討調査」

(特定非営利活動法人 歴史文化研究所)

報告書

平成 25 年 2 月

国土交通省都市局

# 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査報告書目次

はじめに	1
序章 調査の背景等	2
1. 調査の背景	2
2. 調査の目的	2
3. 調査の体制	2
4. 調査の方法	4
第1章 小樽地域における歴史的建造物調査・調査手法の検討	
1. 調査マニュアル（案）の作成	7
(1) 小樽地域において現存する歴史的建造物のリストの作成	7
(2) 現地外観調査による住宅利用可能物件の抽出	14
(3) 歴史的建造物所有者の活用に関する意向確認	19
(4) 活用意向のある物件の詳細現地調査	23
2. 調査実施状況等を踏まえた調査マニュアル（案）の改善	30
(1) 小樽地域において現存する歴史的建造物のリストの作成	30
(2) 現地外観調査による住宅利用可能物件の抽出	35
(3) 歴史的建造物所有者の活用に関する意向確認	41
(4) 活用意向のある物件の詳細現地調査	54
3. 基礎調査手法の確立	56
(1) 小樽地域において現存する歴史的建造物のリストの作成	56
(2) 現地外観調査による住宅利用可能物件の抽出	66
(3) 歴史的建造物所有者の活用に関する意向確認	74
(4) 活用意向のある物件の詳細現地調査	84
第2章 歴史的建造物活用にあたっての課題の分析・積算基準の作成	
1. 歴史的建造物の活用にあたっての課題の分析・対応策の検討	110
2. 住宅利用に向けた歴史的建造物の改築についての技術的課題の抽出	116
(1) 物件の規模・状態の視点からの整理	116
(2) 歴史的価値維持の視点からの整理	117
(3) 住みやすさの視点からの整理	118

3. 条件に応じた改築費の算定を容易にする手法の検討及び基準の作成 …	119
(1) 有識者の意見 ……………	119
(2) 改築費の算定を容易にする手法及び基準の検討 ……………	120
(3) まとめ ……………	149

### 第3章 歴史的建造物の住宅への利用を促進する効果的な手法の検討

1. 利用者・移住者へのお世話 ……………	150
2. 情報発信手法の検討 ……………	163
(1) 必要となる情報 ……………	163
(2) 効率的な情報伝達手法 ……………	170

### 第4章 まとめ

1. 各調査・検討内容の整理 ……………	175
(1) 小樽地域における歴史的建造物調査・調査手法の検討 ……………	175
(2) 歴史的建造物活用にあたっての課題の分析・積算基準の作成 ……………	178
(3) 歴史的建造物の住宅への利用を促進する効果的な手法の検討 ……………	181
2. 歴史的建造物の住宅等への利用促進に関する指針 ……………	182

### 資料編

表1 地区別現存物件集計表
表2 地区別現存仕様集計表
表3 地区別住宅利用可能物件集計表
表4 判定集計表
表5 地区別所有者想定表
表6 「歴史的建造物の定義」に即して確認された現存物件リスト
表7 「住宅利用可能基準」に即して確認された住宅利用可能物件リスト
表8 「所有者調査マニュアル」に即して調査した内容一覧
表9 所有者と想定される方の電話番号リスト
表10 「電話対応マニュアル」に即して電話を掛けたときの相手の 理解段階を分類したリスト
表11 情報公開許諾物件リスト
表12 表6～11の集計表
表13 積極的対応リスト

## はじめに

小樽地域で文化振興・地域振興に係る活動を行っている団体として、「NPO 法人歴史文化研究所」がある。同法人は、歴史的まち並み保全のため、歴史的風致維持向上推進等調査費を活用し、歴史的建造物の住宅等への利用促進方策について検討を行った。この検討において、同法人が作成した書類、国土交通省に対して行った報告は、こうした法人が、どのように取り組み、検討を進めるかを知る上で、様々な示唆を与えるものである。このため、以下には、それら報告・提出書類をそのまま記録しており、この前提に留意の上、本報告書が活用されることが望まれる。



## 序章 調査の背景等

### 1. 調査の背景

歴史的建造物が老朽化や所有者の高齢化、専門家の不足、修理費の問題等から、マンションや駐車場、空地、空き家になるといった歴史的まち並みの保存・活用における問題が全国各地で発生している。空き家となった歴史的建造物は、管理されないことにより廃墟となり、景観を阻害するが、個人の財産であり年々増加する空き家を、公的な資金で管理する事は困難である。

小樽市は北海道では近代化の先進地であり、明治から昭和初期にかけて近代商業が隆盛を極め、今日でいう多くの歴史的建造物が建設された。偶然にも大戦による戦禍に遭うこともなく、また戦後の高度経済成長期のスクラップ&ビルドの波からも疎外された結果、多くの歴史的建造物が残っている。

しかしながら老朽化や様々な事情により、平成4年に確認された2,357棟の歴史的建造物の過半数が消失されているのではないかという危機感を生んだ。

10年を越える小樽運河保存運動を契機に、以後の小樽には72を越えるまちづくり団体が生まれ、歴史的建造物の保存を訴えてきた背景がその危機感を物語っている。

### 2. 調査の目的

歴史的まち並みを保全していくためには、歴史的建造物が継続的に管理されるように、住宅等への利用の促進を図ることによって、民間資金により活用していくことが必要である。本業務は、歴史的建造物の空き家が年々増加している小樽地域を対象とした現地調査から、歴史的建造物の住宅への利用あたっての課題の整理とその対応策や利用を促進する効果的な手法の検討を行い、空き家となっている歴史的建造物と新たな居住者とをマッチングするまでの一連の取組の指針を示すことによって歴史的建造物の住宅への利用の促進を図る事を目的とする。

### 3. 調査の体制

本調査は既述の「空き家となっている歴史的建造物と新たな居住者とをマッチングする」事業の前段階に位置づけられる。小樽では本調査を実施するNPO法人歴史文化研究所の成果を継承して、NPO法人小樽民家再生プロジェクトがマッチング事業を本調査とは別業務として実施する体系となっている。したがって、「推進フロ

一チャート」に示されている通り、「マーケティング調査」「歴史的建造物住宅利用の課題・対応」「積算基準」「情報伝達手法」「指針」など、NPO法人小樽民家再生プロジェクトの活動に継承すべき内容にも言及する。

このような体系における前段階の調査は、2名の地元有識者のアドバイスをいただきながら、NPO法人歴史文化研究所の以下の会員を以て調査の体制を敷いた。

- 代表理事 井上一郎（株式会社光合金製作所代表取締役会長）監修
- 副代表理事 石井伸和（株式会社石井印刷代表取締役）企画・運営・管理
- 会員 三ツ江匡弘（三ツ江環境意匠研究所主宰 一級建築士）企画
- 会員 渡辺真吾（制作室工主宰 歴史家）企画 現場調査
- 会員 東出憲明（株式会社補償セミナー常務取締役営業部長）企画
- 会員 川嶋王志（株式会社サニーホームワークス代表取締役）現場調査・事務局
- 会員 三ツ江元治（株式会社三ツ江建築測量事務所社員）企画・現場調査
- 会員 中野むつみ（株式会社補償セミナー専務取締役）電話
- 会員 間野美香（しあわせ工房代表取締役）電話
- 会員 湊光行 企画
- 会員 山下紘由（歴史文化研究所総務部次長）事務局

■地元有識者 駒木定正（北海道職業能力開発大学校元教授 建築史家 一級建築士）アドバイザー

歴史性チェックシート作成および歴史的見地からのアドバイス

■地元有識者 廣谷 昭（阿部建設株式会社工事長 一級建築士）  
アドバイザー

積算作成および本調査の場合の積算基準の考え方のアドバイス

<業務内容と遂行者>

調査推進フローチャート作成：石井伸和

歴史的建造物の定義作成：三ツ江匡弘

歴史的建造物の定義修正：三ツ江匡弘、石井伸和、渡辺真吾、（駒木定正アドバイス）

現存物件調査：渡辺真吾

住宅利用可能判断基準作成：東出憲明

住宅利用可能判断基準修正：東出憲明、石井伸和、川嶋王志

住宅利用可能調査：石井伸和、川嶋王志  
地区別住宅料可能物件集計表作成・渡辺真吾、川嶋王志、石井伸和  
仕様集計表作成・渡辺真吾、川嶋王志、石井伸和  
判定集計表作成：川嶋王志、石井伸和  
電話対応マニュアル作成：石井伸和  
電話対応調査：中野むつみ、間野美香  
電話対応マニュアル修正：石井伸和、川嶋王志、中野むつみ、間野美香  
電話対応集計表作成：中野むつみ、間野美香、川嶋王志  
所有者意向集計表作成：石井伸和、川嶋王志、中野むつみ、間野美香  
情報公開許諾者リスト作成：石井伸和、川嶋王志  
改築課題調査（歴史性）チェックシート作成：駒木定正  
改築課題調査（技術編）チェックシート作成：三ツ江元治  
改築課題調査（法規制編）チェックシート作成：三ツ江元治  
周辺環境チェックシート作成：石井伸和  
現場調査：三ツ江元治、石井伸和、川嶋王志  
マーケティング調査企画作成：石井伸和  
マーケティング調査評価作成：石井伸和  
総論 課題と対応の検討：石井伸和  
各論 歴史的価値の維持と快適性をつなぐ技術的課題の抽出：三ツ江元治  
積算基準：石井伸和、三ツ江元治、（廣谷昭アドバイス）  
積算：三ツ江元治、（廣谷昭アドバイス）  
情報伝達手法の検討：石井伸和、湊光行  
指針：石井伸和（駒木定正アドバイス）  
報告書作成：石井伸和、川嶋王志  
事務帳票類作成：石井伸和、山下絃由

#### 4. 調査の方法

##### （1）小樽地域における歴史的建造物調査・調査手法の検討

小樽地域において現存する歴史的建造物のリストを作成し、現地での外観調査から住宅への利用可能な物件を抽出する。抽出された歴史的建造物の所有者に活用に関する意向を確認し、活用意向のある物件について状態や周辺状況の確認等の詳細な現地調査を行う。これらの基礎調査の実施にあたって、

事前に調査等に関する基準・マニュアル・チェックシート（案）を作成し、各調査の現場で発生した諸問題を検討し基準・マニュアル・チェックシート（案）を改善し、基礎調査の手法を確立する。

## （２）歴史的建造物活用にあたっての課題の分析・積算基準の作成

（１）の基礎調査によって得られた情報から歴史的建造物の活用にあたっての課題の分析・対応策の検討を行う。併せて、住宅利用に向けた歴史的建造物の改築について物件の規模・状態や歴史的価値の維持、住みやすさ等の視点から整理し、技術的課題の抽出と、条件に応じた改築費の算定を容易にする手法の検討や基準の作成を行う。改築手法については、歴史的建造物に関する有識者の意見を踏まえ、検討・整理を進める。

## （３）歴史的建造物の住宅への利用を促進する効果的な手法の検討

歴史的建造物の住宅への利用を促進する手法を検討する。特に情報発信については、（１）（２）の調査・検討結果を踏まえ、歴史的建造物への居住を促進するために必要となる情報や効率的な情報伝達手法の検討を行う。

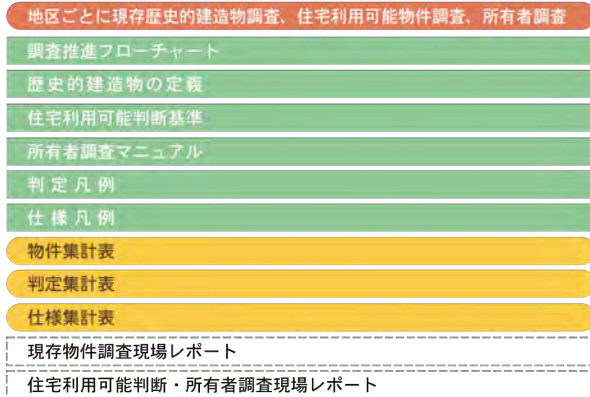
## （４）成果取りまとめ

（１）（２）（３）の成果を報告書に取りまとめる。取りまとめにあたっては、各調査・検討内容を整理し、歴史的建造物の住宅等への利用促進に関する指針を提示する。

# 歴史的建造物の 住宅利用促進検討調査 推進フローチャート (素案)

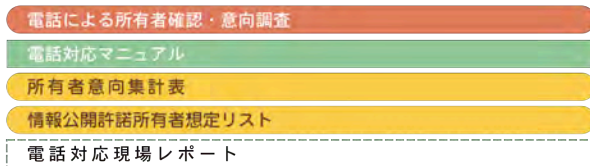
NPO法人 歴史文化研究所 石井 伸和

## 現存～可能～所有者抽出



前  
段

## 意向抽出



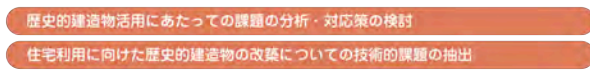
## 現場調査



## マーケティング調査



## 歴史的建造物住宅 利用の課題・対応



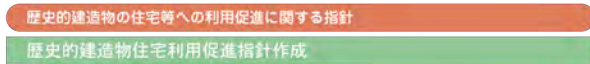
## 積算基準



## 情報伝達 手法



## 指針

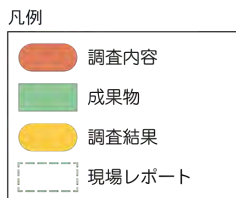


## 報告書



後  
段

まとめ



※レポート: 当該調査を実施する中で事前に作成したマニュアルなどでは判断できない事例に対し考案された内容。

## 第1章

# 小樽地域における歴史的建造物調査・調査手法の検討

## 1. 調査マニュアル（案）の作成

### (1) 小樽地域において現存する歴史的建造物のリストの作成

#### ①定義の作成

小樽地域における歴史的建造物を調査するにあたり、何を以て歴史的建造物とするかの基準として、歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「歴史的建造物の定義（素案）」を作成した。

#### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 「歴史的建造物」の定義（素案）

NPO法人 歴史文化研究所 三ツ江匡弘

#### 前文

歴史的建造物の定義については、諸団体による様々な定義的表現が存在し、それらを参考にして、基準となる考え方を設定する。

ただしそれらは、具体的基準を伴わない、非常に抽象的な表現にとどまっている。たとえば、文化庁が定める「国宝・重要文化財（建造物）指定基準」においては、「意匠的に優秀なもの」、「技術的に優秀なもの」などであり、日本建築学会においても「歴史的価値、文化・芸術的価値、技術的価値、景観・環境的価値、社会的価値」と記されてはいるものの、それら諸価値の具体的基準には言及されていない。地方公共団体においても、また然りである（参考資料1）。

これは、文化財としての価値が、対象の置かれた状況（社会性・時代性・機能性・用途など）により全く異なるため、個別具体的に語らなければ一つ一つを評価しきれない事に起因すると思われる。その中で、文化財を網羅するための、ある一定の価値基準を定めるとすれば、状況は違えども通底する評価軸、つまり価値の意味の部分での評価軸設定となり、そのため、その表現として、「意匠的に優秀なもの」、「技術的に優秀なもの」など、具体性の伴わない曖昧な表現になると考えられる。たとえば端的な例だが、ミロのヴィーナスと小樽運河。世界的な認知度は別として、いずれも文化財と認識できるが、どのようにしてこれらを文化財として定義づけられるのか。或いは、能楽と札幌時計台。無形と有形のも

のを、文化財としてどの様に定義づけられるか。そして、建築物であれば、住居系建物（住宅・集合住宅）である旧遠藤又兵衛邸（現立正佼成会小樽教会）と、非住居系建物（工場・倉庫・事務所など）の旧札幌製糖工場（現サッポロビール博物館）をどのように同じ基準の歴史的建造物として定義づけられるのか。これらの答えを考えると、自ずと、その意味の部分での表現による価値基準にならざるを得ないことが理解できよう。文化財の価値基準を定義する際には、抽象的な表現にならざるを得ない状況が一般的であると判断できる。

したがって、本調査における歴史的建造物の定義もまた、そうした抽象性の伴う表現を踏襲することを附しておく。

なお、その中であって、「調査の目的に向けた傾向」と「地域特性に向けた傾向」といった具体的価値基準も鑑み、本調査独自の定義を以下に規定する。

1. 小樽の建物は、一部の宗教建築を除き、開拓使が設置された明治2年以降に建てられていることから、明治2年以降、昭和初期（1945年以前）の、いわゆる近代※1と称する時期に建てられていること。

ただし、昭和初期後、数年の間に建てられたものであっても、現状において歴史的景観の保全に貢献しているもの、併せて、整備すれば、その対象足りうるものも、それに含むこととする。

#### 注 「近代」

近代の時代区分について、日本史学においては、「明治維新から太平洋戦争の終結まで」の事を指すとするのが一般的見解※1であり、本調査でもそれを踏襲する。また、文化庁で行われた平成7年10月16日「近代の文化遺産の保存・活用に関する調査研究協力者会議」における、近代の建造物の保護の指針において記された、対象とすべき時代範囲について※2・3、並びに、経済産業省「地域活性化のための近代産業化遺産群の取りまとめ」における時代区分（幕末から昭和初期）も、本調査における時代区分の参考とした。

※1 広辞苑・大辞泉と言った国語辞典においても近代の時代区分を「明治維新から太平洋戦争の終結まで、とするのが通説である」旨、記されている。

※2 「指定対象とする時代範囲の始期は、近代の特質を持った建造物が建設され始めた時期、即ち、我が国が建築、土木に関する西洋の技術の導入を始めた時期

としてとらえることが適当と考えられる。一方、終期については、建造物としての歴史的価値や学術的価値が確定するには、一定の時間の経過が必要である。将来の指定を考慮すると、建設後の経過年数を基準にすることが適切であり、それらの価値を判断するには、少なくとも半世紀程度の時間の経過が必要であることから、「建設後50年の経過」とすることが適当と考えられる。」

- ※3 文化財保護法には、近代の時代区分を明確に記した文言がない。  
又、近代期の歴史的建造物（＝近代化遺産）の定義づけの文言も見当たらない。

2. 近代期の時代的特徴※4を持って建てられていること。  
ただし、この時代に建てられた伝統木造建築も対象とする。

※4 「近代期の建築的特徴」

西洋の建築様式（ゴシック様式、ルネッサンス様式など）を採り入れた建築物、

西洋の技術を用いた建築物（大量生産の工業材料（鉄・ガラス）や、それらを組み合わせた構造）、西洋風の意匠を採り入れた建築物（擬洋風建築・近代和風建築）、建築史学におけるヨーロッパを端緒とする近代建築運動※4の影響を受けた建築。

19世紀以前の様式建築を批判し、市民革命と産業革命以降の社会、生活様式に見合った建築をつくろうとする建築活動。日本では、大正後期・昭和初期に展開。

3. 素材、構造が、小樽や北海道という地域性※5を反映している事。

※5 地域性を反映した建築

軟石（小樽・札幌で産出）、瓦（北前船で利用）、煉瓦（道内で産出）、トタン（主に屋根材として使用。雪が滑りやすいように。冬期における屋根の雪荷重を想定し、建物本体の重量を軽減。安価。）、木骨石造（石による組積づくりと木材による軸組み構造の混構造）など。



4. 前記1～3で揚げられる対象建造物を、以下の項目に照らし、歴史的建造物としての重要度を決め、a又はbについて、本調査対象の歴史的建造物として位置付ける。

a. 歴史的景観の保全に貢献しているもの

b. 整備すれば、その対象足り得るもの

c. 整備しても、その対象足り得ないもの

5. 建築時について定義（戦前）に該当するか否か判断できない場合、居住者に尋ねる。居住者不在の場合、近隣に尋ねるか、再訪問する。

#### 参考資料1

##### ①「文化財保護法」

##### 国宝・重要文化財(建造物)指定基準

昭和26年5月10日文化財保護委員会告示第2号  
第1次改正 昭和30年5月25日文化財保護委員会告示第29号  
第2次改正 昭和50年11月20日文部大臣告示第153号  
第3次改正 平成8年2月9日文部大臣告示第6号

##### 重要文化財

建築物、土木建造物及びその他の工作物のうち、次の各号の一に該当し、かつ、各時代又は類型の典型となるもの

- (一)意匠的に優秀なもの
- (二)技術的に優秀なもの
- (三)歴史的価値の高いもの
- (四)学術的価値の高いもの
- (五)流派的又は地方的特色において顕著なもの

##### 国宝

重要文化財のうち極めて優秀で、かつ、文化史的意義の特に深いもの

##### 文部省告示第百五十二号 登録有形文化財登録基準

登録有形文化財登録基準を次のように定める。

記 平成八年八月三十日

建築物、土木構造物及びその他の工作物(重要文化財及び文化財保護法第九十八条第二項に規定する指定を地方公共団体がやっているものを除く。)のうち、原則として建設後五十年を経過し、かつ、次の各号の一に該当するもの

- 一 国土の歴史的景観に寄与しているもの
- 二 造形の規範となっているもの
- 三 再現することが容易でないもの

※文化財保護法制下に、「歴史的建造物の定義」を具体的に記した文言はない。

## ②「日本建築学会」

建造物評価と保存活用ガイドライン（歴史的建造物保存活用ガイドライン検討特別調査委員会）  
建造物※1の保存活用にあつては、先ず、その建造物の価値を明確にしなければならない。  
そのため、この保存活用ガイドラインの五つの基本項目※2に照らして、その建造物の特徴を明確に把握し、評価する事が必要である。

※1 ここでいう建造物とは、その存続が危ぶまれる状況にある保存すべき建造物である。

※2 歴史的価値、文化・芸術的価値、技術的価値、景観・環境的価値、社会的価値

※日本建築学会においても、組織でオーソライズした形での「歴史的建造物の定義」を具体的に記した文言ない。

## ③「各地の、歴史的建造物の定義事例」

○新潟県上越市  
上越市歴史的建造物等整備支援事業

「歴史的建造物等」の定義

この事業において、「歴史的建造物等」とは、「歴史的建造物」及び「産業遺産」をいいます。

「歴史的建造物」とは、本市の区域に存する建築物、土木構造物その他の工作物のうち、原則として建造後50年以上経過したもので、次のア、イ、ウのいずれかに該当するものをいいます。

ア、本市の歴史的景観の保全に貢献するものであること。

イ、その造形が他の建築物等の造形の規範となっていること。

ウ、その建築物等を再現する場合において、再現が容易でないこと。

「産業遺産」とは、本市の区域に存する施設、建築物及び構築物で近代産業の形成及び発展に重要な役割を果たしたものをいいます。

○福井県

#### 福井の歴史的建造物保存促進事業

「福井の歴史的建造物」とは

原則として第二次世界大戦終結時まで建造され、①～④のいずれかおよび⑤に該当するもので、県の審査委員会がふるさとの象徴として保存継承していく価値があると認める建造物。ただし、指定文化財を除く。

- ①地域の歴史を象徴するもの
- ②建築文化や生活文化を継承するもの
- ③民俗学的に価値のあるもの
- ④街なみおよび景観の整備に貢献するもの
- ⑤建物の歴史的な価値を生かしてまちづくりに活用されるもの

○東京都

#### 東京都選定歴史的建造物

選定基準

- (1) 原則として建築後50年を経過しているもの
- (2) 東京の景観づくりにおいて重要なもの
  - ア 地域の歴史的景観を特徴づけていること
  - イ 地域のランドマークとしての役割を果たしていること
  - ウ 都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること
- (3) できるだけ建設当時の状態で保存されているもの
- (4) 外観が容易に確認できるもの

○滋賀県長浜市

#### 長浜市歴史的風致維持向上計画

歴史的風致形成建造物の指定基準

下記のいずれかの基準に該当する歴史的建造物を指定する。

- ①意匠、形態、技術性がすぐれているもの
- ②歴史性、地方性、希少性の観点から価値が高く、保全が必要なもの
- ③外観が景観形成上重要で、重点区域の歴史的風致の維持向上のために必要なもの

○神戸市

#### 歴史的建築物等の保存活用促進のための施策について

この施策で対象とする「歴史的建築物等」とは。

歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけており、市民に愛され親しまれている重要な建築物等（建築物と周辺の樹木・樹林・庭園・池水などを含む）のうち、面的な広がりの中で一体的な景観形成を図るべき地域内にあるもので、建設後概ね五十年以上経過しているものとする。

○横浜市

#### 歴史を生かしたまちづくり要綱（昭和63年制定）

##### (1) 歴史的建造物

横浜の魅力を生み出し、景観上貴重な歴史的・文化的資産である建築物、土木産業遺構及びこれらと一体をなす工作物等をいう。

○小樽市

#### 小樽市指定歴史的建造物について

小樽には数多くの歴史的建造物が現存し、建物用途としては漁家、倉庫、店舗、料亭、寺院、教会、銀行など多種多様となっています。これらの建物には当時の最先端の技術や洗練されたデザインが施され、優れた文化遺産として高く評価されています。

小樽市では、1983（昭和58）年に「小樽市歴史的建造物及び景観地区保全条例」を制定し、31棟の「歴史的建造物」を指定しました。

さらに1992（平成4）年には、前条例を発展的に解消し、総合的な都市景観の保全を図るために「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」を制定し、これら貴重な建物の保存を図るための基礎的な資料を作成するため、市内全域を対象に歴史的建造物の実態調査を行いました。

調査は日本建築学会北海道支部に委託し、同支部に「小樽市歴史的建造物実態調査委員会」が組織されました。

第1次調査では、建築の歴史上貴重であるものや地域の歴史的背景から重要であるものを考慮して選択し、主として外観の状況から構造、屋根、外壁など九つの項目に分けて材質や様式などを調べました。この対象になった建物は2,357棟でした。第2次調査では、この内から主要な508棟を選出し、聞き取り調査や内部調査などを行い、建物の沿革や特長、設計者などの資料収集を実施しました。

これらの調査を経て景観審議会からの答申を受け、保全すべきものを「小樽市登録歴史的建造物」として登録し、この内からさらに所有者の方々の同意を得て指定したのが「小樽市指定歴史的建造物」です。

## ②仕様項目の立案

なお、仕様項目は以下の通りとした。

住所：立地場所の特定として必須

仕様：住宅・蔵・商店・倉庫などの利用形態で地域的特徴や保全傾向を把握する上で必須

物件名：物件名は外観上の看板や表札および近隣情報によって便宜的に付与し、住所と物件名によって建物を特定するために必須

## (2) 現地外観調査による住宅利用可能物件の抽出

「現存物件」確認後に、当該物件が住宅利用に可能かどうかを判断するための「住宅利用可能判断基準（素案）」を作成した。

### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 住宅利用可能物件判断基準（素案）

NPO 法人 歴史文化研究所 東出憲明

#### 前文

住宅利用可能物件判断基準は、外観上、目視で状態が把握できるレベルで定める。ここで可能という判断が下された物件は、このフィルター以後の、所有者意向によって除外されるか次のフィルターに進むかが分かれ、その後のフィ

ルターである現場調査で、内観や法的規制などによって、改築条件が異なっていく。

この事業において住宅等利用可能物件判断基準は次の通りとする。

下記の各号に該当するものは原則、住宅等利用可能物件としない。

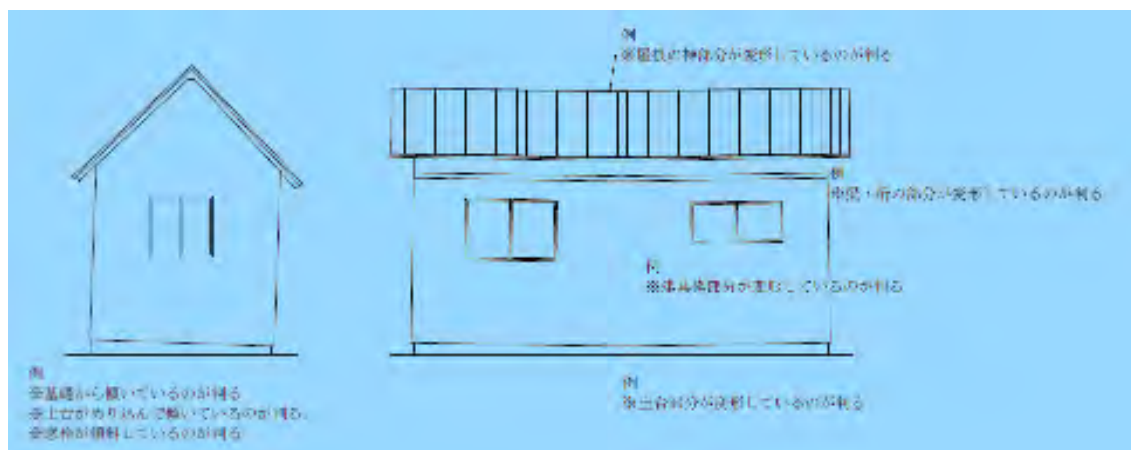
1. 外観から調査して土台・屋根の棟等主要構造部等の2部位以上が明らかに傾斜している建築物。

(歴史的木造建物は、和様・和洋折衷・洋風問わず2部位を直接確認出来る場合があり、また、仕上げ材の状態や景観から主要構造部を想定できる建築物の方が多い。また、1部位に限定すると殆ど対象外になる可能性があるため2部位を目安とした)

注 傾斜とは

建物の全体又は一部の主要構造部※等に本来、水平又は垂直に施工されている部位が変形し傾いている状態をいう。

図1 目視時の判断概要図



外観から測定が可能な場合、10/1000 を超える傾斜がある場合。

(10/1000 を超える傾斜とは、1mの長さに対して10 mm)

10/1000 とした理由について。

外観調査では、傾斜計※・振り下げ※等を利用して測定することになるが、

「住宅の品質確保に関する法律」による6/1000の規定(『住宅の品質確保に

関する法律』は住宅に関してなので、新築物件に限定した仕様となっていない。むしろ既存住宅の特定劣化事象項目の一つである)は「詳細な調査(現場調査)」に委ねるものとし、本要領では計算しやすい10/1000を基準とした。

※注1 主要構造部であることを確認すること。

※主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。また、内部にある柱や梁などが腐朽し屋根や外壁に影響を与える可能性も高いことから、内部の部位も記した。

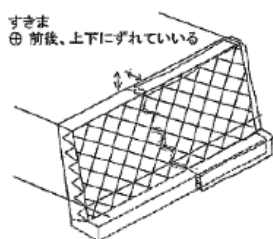
※傾斜計：水平又は垂直度を測定する器械。単位は「住宅の品質確保に関する法律」等に示された1/1000で表示する。

※振り下げ：柱などが垂直かどうかを調べるための道具で、糸の端に円錐形のおもりをつるしたもの。

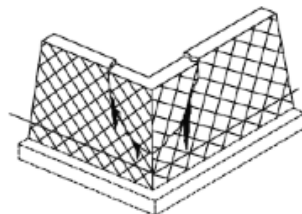
## 2. 外観から調査して、地盤・土留め・擁壁等が明らかに損傷や盤膨れ※を生じている土地にある建築物

図2 積み擁壁の目視判断概要図 (国土交通省「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」より)

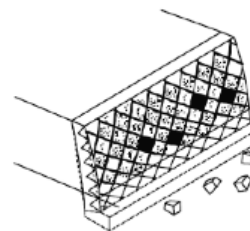
例：練石積み※・コンクリートブロック積み擁壁の場合(代表的な例)



擁壁が縦の隙間を境に前後又は上下にずれている。



出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック※が広がりズレを生じている。



膨らみが大きく積石に落下が見られる。

※国土交通省の技術的助言「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を基準に判定

### ※盤膨れ

本書でいう「盤膨れ」とは、擁壁の中央部が圧力又は地下水等により擁壁の中央部が施工時より変形し、外に向けて膨らんだ状態のものをいう。

### ※練石積み

石積み擁壁の施工方法は「練積み」と「空積み」とがあり、練積みとは裏込め(石積みの裏側)

にコンクリートやモルタルを使用して石を積み上げていく方法。

※出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック

建物の基礎や外壁に生じる亀裂の内、せん断力が働いた場合に生じる亀裂の代表的な形状。せん断力が働き亀裂が生じた場合、建物等の耐力に著しい障害を与える恐れがあるため、45度程度の亀裂が生じている場合、速やかにその原因を除去する必要がある。

### 3. 木造建築物にあっては、土台、柱、屋根等に著しい腐朽があり、漏水等の事象が外部から確認出来る建築物

写真1 虫害

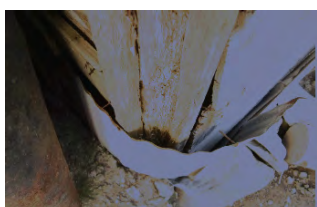


写真2 虫害

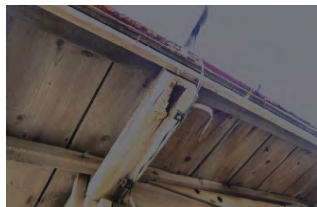


写真3 腐朽菌



著しい腐朽は①腐朽菌によるもの②虫害に大別されるが、双方とも雨水の浸入が助長する。従って、既に腐朽しており修繕されず漏水が継続されているものは、腐朽が全体に進行している可能性が高い。従ってこのような事象が外部から確認出来るものは、完全に修復できない可能性が高いため原則対象としない。

### 4. 木骨石造、石造およびレンガ造にあっては、石材等の割裂が著しく、目地ずれ段差等を併発している建築物

写真4 組石のずれ

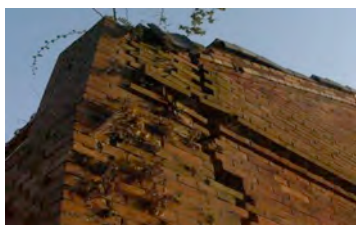
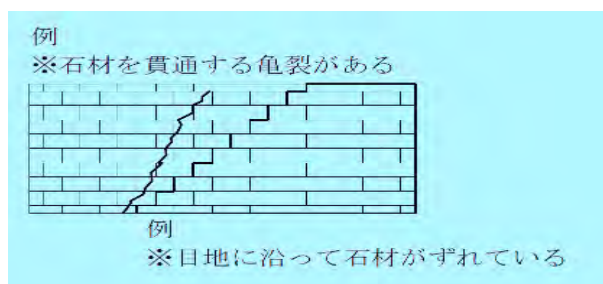


図3 目視での判断概要図



木骨石造・石造・レンガ造での石材/レンガ等の素材の割れは地盤変動や躯体そのものの変形を伴って発生するため、修復に時間と費用が掛かる。従って、本要領では、原則として本損傷が発生している建物は除外するものとし



た。

**5. RC造およびSRC造※にあっては、構造躯体に達しているものと推察される45度角の不同沈下※が懸念される亀裂、爆裂（コンクリートが欠損し、主鉄筋が露出している状態）が顕著な建築物**

戦前のRC及びSRC造建築物の躯体構造の劣化は経年の進行が続いており、耐力上の劣化の有無、修復度合いについて詳細な検討が必要とされる。従って、本要領では原則、RC及びSRC造建築物で耐力上危惧される亀裂や爆裂を伴っている保存度の低い建築物は除外することとした。

※RC造およびSRC造

RC造＝鉄筋コンクリート造 SRC造＝鉄骨鉄筋コンクリート造

※不同沈下

同一の基礎や構造物が傾いて沈下すること。地帯力の不足や地盤の不均一性・偏荷重や基礎形式の違いによって生じる。

**6. 石造およびレンガ造等であって、一面以上の壁が損壊され、建築物建築当時の景観が復旧されない建築物**

一般的な組積構造の一部の壁を撤去した建物は、耐力度が低下する。このような場合、建物全体の耐力度を検討しなければ、その修復が行えない。従って、本要領では原則、組積構造部が損壊した建築物は対象としない。

**7. 建築当時から物置倉庫等として建築された20㎡以下の建築物**

本要領では、常時居住の用に使用する建物は、長屋式共同住宅を除き、主要な居室の他、玄関・トイレ・浴室が最低限必要としている。また、主要な居室には採光が必要であるが、一般的に物置倉庫類には採光という概念が低く、採光を考慮して窓等を設置した場合、本建物の意匠を著しく損なう恐れがある。

また、上下水道・電気・ガス等の設備設置が新たに必要であり、これらの設備は新たに設置しなければならない。

従って、建築当時から物置倉庫等として建築された20㎡以下の建築物は、本要領では住宅として取り扱わないものとする。

但し、本建物を「居室」の一部（書斎・離れ等）として使用する場合におい

て、

- ① 本建物の周囲に増築できる一団の土地があり
- ② 30 m<sup>2</sup>以上

(居住スペースの総量を指す。従って、居住の用に供する床面積が、『歴史的建造物面積X m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> ≥ X m<sup>2</sup>) + 新築面積Y m<sup>2</sup> = Z m<sup>2</sup> ≥ 30 m<sup>2</sup>』となる必要がある)

の居住の用に供する建築物が建築できる場合

の両方を満足する場合に於いてはこの限りではない。

注 一般的な居住スペースは30 m<sup>2</sup>以上とした理由

明確な規定は存しないが、住宅金融支援機構の共同住宅における融資基準は30 m<sup>2</sup>以上とされており、30 m<sup>2</sup>を社会通念上の最小住宅規模とした。

従って、歴史的建造物を「室」として利用する場合、増築される土地の面積は、都市計画に基づき決定された建ぺい率・容積率を遵守した、(30 m<sup>2</sup>以上の容積+歴史的建造物の床面積に対応する)敷地を有する場合とする。

### (3) 歴史的建造物所有者の活用に関する意向確認

「現存調査」「住宅利用可能調査」に次ぎ、「所有者意向調査」の段階に入る。「所有者意向調査」とは、当該建物の所有者かどうかの確認、所有者であれば住宅利用のために賃貸・売買する意志があるかどうかの確認、その意志があるのであれば現場調査を受け入れてくれるかどうかの確認をいう。そこで、所有者と想定される人物に、「住宅利用可能判断調査」時に出会う機会も予想され、また所有者と想定される人物の連絡先(電話番号)を調べて電話で意向を確認する二通りが考えられる。したがって、現場で意向を伺う場合と電話で意向を伺う場合の二通りの道がある。現場での意向伺いには「所有者調査マニュアル(素案)」、電話での意向伺いに「電話対応マニュアル(素案)」を作成した。

### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 所有者調査マニュアル(素案) (所有者確認及び所有者意向)

NPO法人 歴史文化研究所 石井伸和 川嶋王志

前文

該当する歴史的建造物の所有者を調査する場合、住所が明らかであることから、

地番を調べ、法務局にて登記簿謄本を閲覧する方法に着眼した

しかし、登記簿謄本で確認できる所有者が既に死亡している場合、法定相続人を調査する難題が残る。加えて、電話番号記載がなく住所があるのみで、連絡のために文書送付をしても返信率は当てにならない。

したがって本調査では個人情報保護法に抵触しないために、該当物件に提示される表札や看板確認から電話帳による電話番号、あるいは近隣住民への聞き込み調査によって、所有者確認及び所有者意向調査を行うものとする。

#### 1. 表札が掲げられ居住者が留守のケース

住宅利用可能物件とはいえ、現在該当物件に居住者及び利用者がいる場合、即座に売買や賃貸の対象となる割合は低い。しかし、歴史的建造物が加速度的に解体されている傾向から、あえて所有者や利用者の意向を確認すべき判断をした。

したがって、住所と表札から電話帳で該当者を抽出し、所有者確認と所有者意向を電話にて行う。

#### 2. 空き屋で表札がないケース

住宅利用可能物件の中には、空き屋で表札もない場合がある。この場合、周辺の居住者に訪ねるが、訪ね方として「こちらに住まわれていた方はご存じですか。もしご存じならその方のご連絡先はお分かりですか」と聞く方法を選択する。

#### 3. 所有者が判明されないケース

空き屋で表札もなく近隣でも所有者の手掛かりが判明できない場合は調査打ち切りとする。

### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 電話対応マニュアル（素案）

NPO法人 歴史文化研究所 石井伸和

電話によって、該当物件の所有者であるかの確認をする。次に、所有者であれば主旨を伝え、意向を確認するきっかけをつくる。次に、電話にて所有者が理解・承諾した場合は、現場視察のアポイントメントをとることを目的とする。

ただしこの作業を進めるに際し、表札から電話帳を調べたのではなく、近隣から聞いた場合、「個人情報保護法」に抵触しないために以下の注意を心掛ける。

### 注意点

1. 名前や電話番号情報を提供してくれた方の名前は伏せる。
2. 調査団体の正体を明確にしても理解してもらえない場合は、面会の段取りを整える。
3. 電話調査員の電話からかける場合は着信履歴が残るが、そこにイヤガラセ的内容の返信がくる場合は、即座に調査団体責任者に報告する。調査団体責任者は即座に警察へ相談する。
3. 相手が所有者であることを隠すような場合は、それ以上深入りせずに電話を終了させる。

### マニュアル

#### 1. 自己紹介

〇〇様ですか。初めまして、私は小樽市内で月刊誌「小樽學」という雑誌を発行しているNPO法人歴史文化研究所の〇〇と申します。取材のお電話です。2～3分よろしいでしょうか。

#### 2. 目的

ただいま小樽市内の歴史的建造物の調査をしています。20年前に他の機関が調査した時には市内に2,357棟ありましたが、20年後の現在、私どもが調査した結果、1090棟と半分以上が消えて無くなっていることがわかりました。小樽市も我々研究機関も心配しているところです。

私どものスタッフが現地をくまなく回って小樽にとって大事だと思われる歴史的建造物として、そちら様の住所の建物がリストアップされました。つまりその建物の所有者様のご意向を確認するためにお電話をさせていただきました。ここから先は個人情報の分野ですので、ご本人様の承諾なしには一切使用しません。恐れ入りますが、あなた様は所有者でございますか。

(YES)

ありがとうございます。そこで一つだけお聞きしたいのですが、所有者の方がこの建物を今後、どのように考えておられるかについてです。

(NO)

そうでしたか。大変失礼致しました。もしこの物件の所有者にお心当たりがございましたら、教えて頂くことはできますか。

(YES)

それでは直接連絡をさせていただきますので、お名前とお電話をお願いします。

(NO)

そうですか。不躰なお電話で誠に失礼致しました。お話を聞いて頂きありがとうございます。

### 3. 背景

(YES)

こういうことを私どもがお聞きする背景に、現在、東京在住の65歳以上の団塊の世代の方々の中に、「小樽に移住したい」「小樽の歴史的建造物を改築して住みたい」というニーズがあるといわれていることがあります。

そこで、〇〇様がこの建物を今後、もし「大事に使っている」「大事にすることを前提に誰かに貸している」というのであれば、質問はございません。逆に「大事にしているが使う予定がない」「大事にして誰かが使いたいのであれば検討する」というのであれば、もう少しだけお電話にお付き合いください。いかがでしょうか。

(NO)

了解致しました。今後とも大切にお使いいただくことを地域住民の一人として祈っております。失礼致しました。

### 3. 相談

(YES)

ありがとうございます。それでは所有者の〇〇様は、この物件を不動産市場に出す検討をしてもいいと考えてよろしいですね。

そうなりますと、私どもにこの物件の細かいことを調べさせていただきたいのです。人が快適に住むとなれば、様々な改築課題が生じてきます。これらについて一度現場を開けていただきチェックをさせていただきますか。またその時に、所有者の〇〇様の条件を細かく教えていただきたいと思います。そしてこの情報はネットを通じて東京を核とした退職される方々に伝えたいと思います。もちろん、情報内容は〇〇様の同意を得たもののみで、また〇〇様には一切費用が発生しません。

NPO法人歴史文化研究所が調査と情報収集を行い、もう一つのNPO法人小樽民家再生プロジェクトが紹介と誘致をする仕組みです。

詳しくは、お邪魔させていただくときにご説明をさせていただきます。

よろしいでしょうか。

(NO)

(但し既に知り合いの不動産業者に依頼している場合は、その業者を聞く)

#### 4. 結論

(YES)

それでは○月○日～○日までのいつがよろしいでしょうか。ありがとうございます。  
何時に現場へ行けばいいですか。ありがとうございます。

以上です。それでは○月○日の○時にうちのスタッフが何人かでお邪魔しますので、よろしくお願ひします。行く前におもう一度お電話をいたします。

長時間お電話におつきあいくださいませありがとうございます。

### (4) 活用意向のある物件の詳細現地調査

「現存調査」「住宅利用可能調査」「所有者意向調査」の結果、「情報公開許諾物件」の現場調査に移ることから、短時間で適確なチェックをするために、

「改築課題調査チェックシート(素案)」「周辺環境調査チェックシート(素案)」を作成した。

なお、「改築課題調査チェックシート」は「歴史性建築チェックシート」「改築課題チェックシート」「法規制チェックシート」の3部構成とした。

# 改築課題調査（歴史性）チェックシート（素案）

## 歴史性建築チェックシート

駒木定正

建物名

旧建物名

所在地 小樽市 (町) (丁目)

建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)

根拠: 聞取り・棟札・既報( )・その他( )

設計者

施工者

- 外観
- 1 階高 平家・( )階建 一部( )階建
  - 2 様式 和風・洋風・折衷・近代・その他
  - 3 外壁 木・石・れんが・土・コンクリート・モルタル・鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他
  - 4 屋根 形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・その他( )  
材料: 瓦・金属板・その他  
玄関屋根形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無
  - 5 軒 持送り(有・無)、うだつ(有・無)
  - 6 窓 上げ下げ(有・無)、格子(有・無)、出窓
  - 7 外構 門(有・無)、塀(有・無)、庭(有・無)
  - 8 全体 使用状況(良・普通・悪)、デザイン(良・普通)
  - 8 特記事項

- 室内
- 1 座敷 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
床の間(有・無)  
書院(有・無)  
違い棚(有・無)  
袋戸棚(地袋・天袋・無)  
欄間(有・無)  
襖(有・無)  
障子(有・無)  
長押(有・無)  
差し鴨居(有・無)

天井(棹縁天井・格天井・その他( ))  
押入(有・無)  
暖房(有・無)

2 洋室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
暖炉(有・無)  
シャンデリア(有・無)  
カーテンボックス(有・無)  
ステンドグラス・色ガラス(有・無)  
天井装飾(蛇腹・中心飾り・無)  
階段親柱の彫刻(有・無)  
暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
シンク(有・無)  
レンジ(有・無)  
給湯設備(有・無)  
排気設備(有・無)  
収納(広い・普通・狭い・無)  
テーブル類(有・無)  
暖房(有・無)

4 寝室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
形態(和室・洋室)  
収納(有・無)  
ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
布団(有・無)  
暖房(有・無)

5 便所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
水洗(有・無)  
暖房(有・無)

6 洗面所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
給湯設備(有・無)

所見

調査窓口 氏名:

調査日 平成 年 月 日

調査担当者 氏名:



歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」（素案）

NPO法人 歴史文化研究所 ミツ江元治

それぞれの判定基準

凡 例 A・・・良好  
B・・・普通  
C・・・不適

		判 定 の 基 準	
建物基礎	有・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと B判定：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床 組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 B判定：多少の床鳴り程度 C判定：床組太が欠損等を起こし床が落ちる状態	
屋 根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 B判定：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 B判定：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取り替える状態	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 B判定：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取り替える状態	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 B判定：断熱材は施工されているが古い状態 C判定：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外 壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 B判定：塗装、補修で維持出来る状態 C判定：やり直す必要な状態	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	床 材	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	障 段	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
水廻り	家 具	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	風呂	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	流し台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
電 気	洗面台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	コンセント	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	照明器具	A判定：製品として完全な状態 B判定：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」（素案）

NPO法人 歴史文化研究所 ミツ江元治

それぞれの判定理由

		判 定 の 必 要 な 理 由	
建物基礎	有・無	基礎があるなしで建物の耐用年数に支障がある為に判定する。	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台が腐食が進んでいると構造的に危険が生ずる事があるので判定する。	
床 組	不陸の状態 A・B・C	床組は床根太等が欠損及び腐食が進んでいると構造的に危険が生ずるので判定する。	
屋 根	現況の状態 A・B・C	屋根の状況を確認することは単純に雨漏り等を未然に防ぐ事がある為に判定する。	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	外部開口部はサッシ等に不備があると隙間風等に依る障害を予防する為。	
内部建具	現況の状態 A・B・C	内部建具は建て付けが悪いときちんと閉まらない等不備がある為。	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	北海道に於いて断熱材は重要な要素であるため事前にチェックは必要である。	
外 壁	現況の状態 A・B・C	外壁が程度が悪いと外部から水がしみたりする事に依って構造体も腐食する可能性がある為。	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	左官・タイルの状態が悪いと北海道の気候風土の関係で凍害等の影響を受ける為。	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	塗装の全般をチェックする事は塗装の剥離によって木材や外壁等の耐用年数が短くなる為。	
内装状況	クロス・内壁	内装の状況のチェックは不出来な時は見た目にもよろしく無い為。	
	床 材	床材の状況を確認することは単純に新しく住居するにあたって綺麗な方がよろしい為。	
	障 段	階段は日常使用する頻度が多く腐食・欠損があると危険な為。	
水廻り	家 具	造り付け家具等がある場合、現況の状況を確認する事は使用出来るか否かを判断する。	
	風呂	風呂は毎日居住者が使用するので重要チェックポイントである。	
	流し台	流し台も毎日居住者が使用するので重要チェックポイントである。特に主婦が使用するので最重要項目である。	
電 気	洗面台	洗面台も毎日居住者が使用するので大事な要件の一つである。	
	トイレ	トイレも毎日居住者が使用するので重要チェックポイントである。	
	コンセント	電気設備は家電等の使用のため判断する。	
	スイッチ	電気設備は毎日の使用のため判断する。	
	照明器具	照明器具は毎日の使用のため判断する。	

## 「歴史的建造物の住宅利用促進検討調査」における 改築課題調査(法規制)チェック概念(素案)

歴史文化研究所 三ツ江元治

今回の事業に於いて建築基準法との兼ね合いは重要である。

今回の事業の対象物件の殆どが昭和 25 年以前に建築されたものである。

建築基準法の既存建築物の取り扱いは遡及するものと不遡及のものがある。

建築基準法では元々の同種用途の変更であれば遡及はしない。

例えば古民家から住宅への用途の変更であれば遡及しない。

石蔵等から住宅への変更であれば採光・換気は遡及するので検討事項となる。

火気使用室の内装は同種用途, 異種用途に拘わらず適用になる。

又、防火・準防火・指定無しの地域の関係による防火戸の件は基準時以前の建築であれば遡及はしないことになっている。

以上の事を踏まえて現場でのチェックは開口部の大きさと隣地の離れ等、火気使用室の内装制限をチェックする。

### 関係法令

建築基準法第 86 条の 7(既存の建築物に対する制限の緩和)

建築基準法第 20 条、26 条、27 条、28 条の 2, 等の法令は政令で定める範囲内において増築、改築、大規模な修繕、模様替えをする場合規定は適用しない。

建築基準法第 87 条(用途変更に対するこの法律の準用)

同種用途の用途変更は申請は不要である。

上記の非適用と同様に用途変更についても適用しない。

## 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 周辺環境調査マニュアル（素案）

NPO法人 歴史文化研究所

### ■前文

当マニュアルは「歴史的建造物保存促進のための住宅利用調査」における「現存」～「可能判断」～「所有者判明」～「情報公開許諾所有者」の各フィルターを通り、情報公開許諾者の「現場視察」を行う際のマニュアルである。

### ■目的

小樽に移住して歴史的建造物を改築して住みたいという需用者に対し、対象物件がどのような環境にあるかを表し、需用者にとって必要な情報を整理する。但し、ここでいう情報はマッチング事業を遂行するNPO法人小樽民家再生プロジェクトが発信する内容であることから、不動産売買・賃貸業務に抵触しない内容をいう。

### ■チェック項目

#### <歴史情報>

1. 建築年：いつ建設されたか
2. 外観特性：学術的な視点
3. 内観特性：学術的な視点
4. 小樽での位置づけ：小樽の街並み景観への貢献

#### <建物情報>

1. 住所
2. 構造
3. 敷地面積（登記簿謄本土地要約書より）
4. 建物面積（増築や駐車スペースの条件）
5. 建ぺい率（市役所都市計画課より）
6. 容積率（市役所都市計画課より）

<周辺環境>

1. 用途地域（市役所都市計画課より）
2. 道路状況（市役所用地管理課より）
3. 間取り（LDK）
4. 交通（最寄りの駅およびバス停までの徒歩時間）
5. 病院（各科目の病院までの徒歩時間）
6. 商店街（最寄りの商店街までの徒歩時間）
7. 市役所（市役所までの徒歩時間）
8. 地図
9. 写真（内観・外観）

## 2. 調査実施状況等を踏まえた調査マニュアル（案）の改善

### （1）小樽地域において現存する歴史的建造物のリストの作成～「歴史的建造物の定義」の改善～

1（1）で作成した「歴史的建造物の定義」を以て、小樽を38地区に分類し、市内全棟を対象に「歴史的建造物があるかどうか」を確認する調査に入った。市内にはその他、旭・朝里川温泉・桂岡・幸・新光・新光町・天狗山・天神・春香・望洋台・星野・見晴・桃内などがあるが、戦後に開発されたか、住居が極端に少ないという理由で除外とした。

この現存確認調査では以下の事例により判断に迷うケースが提起された。

事例提起：渡辺真吾

組織協議・改善：渡辺真吾、石井伸和

有識者助言：駒木定正

#### ●事例1. 外装が大幅に改変されている

明らかに戦前の建築と思われ、窓配置などから、柱や梁、基本的な軸組は残っていると想定されるが、外装はサイディングなどで覆われており、歴史的建造物といえるか。

#### 組織協議

この段階での調査は外観目視が前提になっていることから、面影の度合いで歴史的建造物という判断ができて、目視の対象となる外観の大部分にサイディングが施されているものは対象からはずれるのではないか。

#### 有識者助言

確かに外観上の街並みには貢献していなくとも、本調査は「歴史的建造物の住宅利用促進検討調査」であることから、外観がどうであれ室内には歴史的な趣があると想像できるのであれば、歴史的建造物としての住宅利用が成立する。また、仮に所有者の考えが変わったり、あるいは所有者が変わったりした際に、サイディングを剥がして原形修復する可能性も残されている。したがってこの

段階で対象としていいのではないか。

## 改善

外装が大幅に改変されていたとしても、構造が変わらず、室内が大幅に改変されていないことが想像できる建物に関しては、歴史的建造物の住宅利用が成立するという見地から対象とみなす。

※この事例では、評価委員（卯月盛夫教授）の先生からも、「外観が改築されていたとしても旧態が維持されている限りにおいては、復元の可能性もあるので対象から除外する必要はないのでは」との指摘を受けた。

### ●事例 2. 屋根が大幅に改変されている

屋根が無落雪屋根に改変され、旧態が不明。

## 組織協議

これはその建物の屋根の状態が確認できる位置からの報告であるが、側面からの目視では充分、歴史的建造物の定義に即しているから対象となる。

## 有識者助言

サイディング同様に、部位の改変ということになるから、対象と考えてもいいのではないか。

## 改善

改変が部位である限りは対象とする。

### ●事例 3. 窓が大幅に改変され建築年代も不明

窓枠がすべてアルミサッシなどに近代化されており、外観からは建築年代がはっきりしない。

## 組織協議

窓枠の改変も部位であるので対象となるが、もう一つ問題は建築年代である。建築年代に関しては確認する必要がある。しかし、今後の調査の段階で所有者や利用者が建築年代がわからない場合も想定される。

## 有識者助言

部位の改変ということになるから、対象と考えてもいいのではないか。建築年代が問題になる場合は、法務局で登記簿を調べることによって判明される可能性がある。また、建築史の見地から調べれば、多少時間は擁するが素材や意匠を手掛かりに年代を推定する方法もある

## 改善

建築年代不明に関しては、最終的な「情報公開許諾所有者」が抽出された段階で登記簿調査をすることとする。

### ●事例4 改修困難な状態.

無住となって久しく改修困難であり、住宅利用としての機能を果たすのが難しい。

## 組織協議

改修困難の度合いが問題なのか、住宅利用としての機能が問題なのかを分ける必要がある。腐食や倒壊の度合いが進み危険である場合を除き、修理は可能。また修理が可能であれば住宅利用も可能ということになる。この段階では復元費用のリアリティにまで言及しないことから、困難であっても対象とする。

## 有識者助言

一般的に倒壊寸前で危険が予測される場合を除き、対象とを考えてもいいのではないか。事実、近年小樽で倒壊寸前の鯨番屋を相当額の補助金で復元した事例がある。金額的な尺度を持ち込むならば、多様な議論も必要になる。

## 改善

現存する限りにおいて、倒壊寸前で危険が予測される場合を除き、腐食度合いは問わない。

### ●事例5. 戦後の建築年代

定義でいう対象年代を過ぎた戦後の建物であるが、戦前期の様式を継承し、構造や意匠において十分な歴史性が感じられる。

## 組織協議

定義では「明治2年以降、昭和初期（1945年以前）の、いわゆる近代と称する時期」とされているが、戦前期の様式を継承し、構造や意匠において十分な歴史性が感じられるものは対象としてもいいが、ではその年代はどこを上限とすべきか。

## 有識者助言

参考になるのが文化庁の「登録有形文化財登録基準」である。そこには「原則として建設後50年を経過し」とあるように、上限を「建設後50年を経過している」と改めた方が広い見地になるのではないか。たとえば今から30年後に同じ調査をすると仮定したとき、その部分は同じ定義が通用するとも考えられ、定義の信頼度も増すと思われる。

## 改善

建築年代に関しては、建築後50年を経過しているものも対象とする。

### ●事例6. 一部解体

長屋などで一部解体され、一部は残存している。

## 組織協議

現存確認であり、まして歴史的建造物に居住している事実から、残存部分でも対象となる。

## 有識者助言

火事・老朽などにより一部が消失・解体し、そこに新築がされている場合であっても、残存する部分が旧態を保っていれば歴史的建造物の対象と考えてもよいのではないか。

## 改善

一部が消失・解体されていても、残存部分が定義に沿えば対象とする。



## 改善まとめ

### 定義補足

#### 事例 1. 外装が大幅に改変されている

外装が大幅に改変されていたとしても、構造が変わらず、室内が大幅に改変されていないことが想像できる建物に関しては、歴史的建造物の住宅利用が成立するという見地から対象とみなす。

#### 事例 2. 屋根が大幅に改変されている

改変が部位である限りは対象とする。

#### 事例 3. 建築年代不明

建築年代不明に関しては、最終的な「情報公開許諾所有者」が抽出された段階で登記簿調査をすることとする。

#### 事例 4 改修困難な状態.

倒壊寸前で危険が予測される場合を除き、現存する限りにおいて、腐食度合いは問わない。

#### 事例 5. 戦後の建築年代

建築年代に関しては、建築後 50 年を経過しているものも対象とする。

#### 事例 6. 一部解体

一部が消失・解体されていても、残存部分が定義に沿えば対象とする。

#### 事例 7 指定物件・既に再利用

小樽市指定歴史的建造物69棟や既に改築され利用されている物件は、現存に該当するが、既に立派な再利用状態であることから、これらは棟数を記し、この後の調査では除外とする。

## (2) 現地外観調査による住宅利用可能物件の抽出 ～「住宅利用可能判断基準」の改善～

### ①事前審議

「住宅利用可能判断基準」を以て、確認された現存物件を対象に、現地を回ることになるが、事前に以下の議論がなされた

組織提案：石井伸和、川嶋王志

組織確認：東出憲明、石井伸和、川嶋王志

#### 組織提案 1

外見から対象物件が住宅利用可能かを判断するには、構造的視点（ハードウェア）以外にも必要ではないか。それは現在どのような状況下（ソフトウェア）にあるかを検討する「状況的視点」、たとえば現役の商売で使用していたり、所有者がみつけれなかったりということもあるだろう。また所有者に関する視点（ヒューマンウェア）で「所有者視点」、たとえば生かすも殺すも所有者次第という大事な決定権を保持している。こういう総合的な判断が必要になるのではないか。

#### 組織確認1

住宅利用可能判断基準の考え方

構造的視点（ハードウェア）：外観から対象外とする視点

状況的視点（ソフトウェア）：対象物件がおかれている状況から対象外とする視点

所有者視点（ヒューマンウェア）：現場での所有者の態度や意向から対象外とする視点

#### 組織提案 2

特に所有者視点における判断は微妙だ。所有者が判明しない、所有者が消極的だといったような場合は、本調査で追跡する時間に余裕がない。

#### 組織確認2

確かに、そういう場合には後日、所有者が積極的な姿勢に変わる可能性は残

されている。したがって、予備群というフォルダーを用意して、そこにプールしておく必要がある。

## ●判断基準補足

### 状态的視点

#### 1. 存在状態～建物の呈をなしていない（全壊・半壊）～

存在するが全壊もしくは半壊に近い状態で、歴史性の大半が失われている物件は対象外とする。

#### 2. 活用状態～現在営業、有効に活用している～

既に従来の利用もしくは再利用され、しっかりと活用されている場合は対象外とする。

#### 3. 居住者が所有者以外～居住者が所有者以外の人と思われる～

訪ねた結果、借家で居住者が所有者でない場合は、既に住宅利用が達成されていると判断し対象外とする。

#### 4. 指定物件～歴史的建造物・公共建築物～

公的機関の指定物件の場合や、公共建築物として活用されている場合は対象外とする。

#### 5. 再利用決定物件～再利用が決定している売物件、その他～

既に再利用が決定され、販売・賃貸先が決定している物件は対象外とする。

### 所有者視点

#### 1. 所有者不明～看板などあるも営業しているか不明～

近隣を訪ねても不明で、何度訪ねても不在で所有者が判明できない場合は追跡調査を打ち切り対象外とする。但し予備群に保留する。

#### 2. 居住者の消極的態度～居住者が明らかに迷惑で話を聞かない場合～

調査員の不信感を拭うことができないほど外部との折衝に消極的な居住者は、説得を打ち切り対象外とする。但し予備群に保留する。

#### 3. 不在～人が居住しているも表札がない～

電気メーター作動により居住者がいると思われるが、何度訪ねても不在で、表札も掲げられておらず、まして近隣住民も誰が住んでいるかを知らない場合は対象外とする。但し予備群に保留する。

## 予備群

所有者が積極的な姿勢に変わる可能性があるものは予備群とする。

## ②中間審議

以上の判断基準を以て、市内 38 地区を分類して、現地へ赴いた。その過程で以下の事例により判断に迷うケースが提起された。

事例提起・組織協議・改善：石井伸和、川嶋王志

### 事例 1 腐朽部分の度合い

現在空き家で一定の敷地に 3 棟を以て 1 単位とする物件であるが、真ん中の 1 棟の土台や屋根に著しい腐朽がみられる。しかし両側 2 棟はしっかりしている。

#### 組織協議

両側 2 棟は充分対象物件になるのだから問題はないだろう。所有者交代や利用者入居次第では、真ん中部分の復元や改築の可能性があるので対象とする。

#### 改善

複数棟を以て 1 単位の住宅構造の場合に、そのうち 1 棟の腐朽度合いが基準に沿えば対象とする。

### 事例 2 既存不適格

現在空き家であるが、現在の建築基準法でチェックが入るような既存不適格物件はどう考えるといいか。

#### 組織協議

多くの建築責任を担ってきた専門家によると、新たにその建物が現在の法律でいう規制をクリアする改築をすれば問題はないという。但し昭和 25 年以前(建築基準法が整備された年)の建物であれば遡及(遡らない)しないということなので、その年代に該当する建物であれば手続きは不要という。

## 改善

既存不適格といえども、建築年代が昭和 25 年以前の物件に関しては問題ないが、昭和 25 年以後の物件に関しては建築基準法に合致させる必要がある。

### 事例 3 用途変更

小樽の特色といわれる石蔵や木骨石造倉庫を住宅に使用するには用途変更の手続きや、改築にともなう費用が発生するが。

#### 組織協議

小樽の特色を捨てることは、小樽の歴史的建造物住宅利用促進の価値を大きく下げることになる。「構造的視点」で蔵を室として利用する場合には住環境全体が 30 m<sup>2</sup>以上という指摘があるように、住宅利用は可能だ。一方、30 m<sup>2</sup>を越す蔵や倉庫であっても用途変更の手続きをとり、改築に必要な費用があれば可能だから、石蔵や木骨石造倉庫など地域的特色ある物件は対象としては。

## 改善

住宅として使用されていなかった石蔵や木骨石造倉庫は、小樽の歴史的建造物住宅利用促進の重要な価値を持つことから、増築を含めて 30 m<sup>2</sup>以上の住環境であること、また用途変更によって住宅利用は可能である。

### 事例 4 改築費用

基準の中に「時間と費用がかかる」という表現があるが、時間も費用もかければ住宅利用が可能な物件に関しては判断しかねる。

#### 組織協議

用途変更の議論で、小樽の歴史的建造物住宅利用の特色である石蔵や木骨石造倉庫に関しては、地域的特色を維持するためにもあえて用途変更まで持ち込み採算を度外視するという基準の改善をした。この地域的特色を石蔵、木骨石造倉庫、洋館という枠組みを設定してはどうか。その他の木造の民家では、半壊以上の物件には、新築以上の費用が生じることから、対象外としてはどうか。

## 改善

歴史的建造物の地域的特色を示す物件（石蔵、木骨石造倉庫、洋館@小樽）に関しては、特例として用途変更等の枠組みで住宅利用可能と判断し、そうでない物件に関しては、新築以上の費用が想定される場合に限り対象外とする。

### 事例 5 所有者意識のへだたり

構造的視点（ハード）でクリア、状态的視点（ソフト）でクリアされたものが、所有者視点（ヒューマン）で台無しになる可能性が充分ある。民間所有の歴史的建造物の生殺与奪の権限の大部分は所有者視点に偏っているととっても過言ではない。これについてはどう考えるべきか。

## 組織協議

直接的には「所有者への説得」も無視できないが、間接的には所有者意識に「まちづくり運動」が影響を与えることも否定できない。事実、小樽では運河保存運動以来、多くのまちづくり団体が「歴史的建造物は小樽のかけがえのない財産のひとつ」であることを主張してきたし、その効果も少なくない。本調査もこういう運動の成果であり布石であるともいえる。だから運動の盛り上がり期を前提に、本調査の所有者意向調査で歴史的建造物保存に消極的になっている原因を抽出し、その原因を解決するような提案に結びつけられることが大事だと考える。

## 改善

歴史的建造物保存に消極的な所有者側の背景や理由を収集する。これらを分析し対策を講じることは、地域の歴史的建造物を活かす今後のまちづくりに重要と考える。

## 改善まとめ

### 住宅利用判断基準補足

#### 事例 1 腐朽部分の度合い

複数棟を以て 1 単位の住宅構造の場合に、そのうち 1 棟の腐朽度合いが基準以内であれば対象とする。

## 事例 2 既存不適格

既存不適格といえども、建築年代が昭和 25 年以前の物件に関しては問題ないが、昭和 25 年以後の物件に関しては建築基準法に合致させる必要がある。

## 事例 3 用途変更

住宅として使用されていなかった物件が、地域的特色を有するものであれば、増築を含めて 30 m<sup>2</sup>以上の住環境であること、また用途変更によって住宅利用は可能である。

## 事例 4 改築費用

歴史的建造物の地域的特色を示す物件（石蔵、木骨石造倉庫、洋館@小樽）に関しては、用途変更等の枠組みで住宅利用可能と判断し、そうでない物件に関しては、新築以上の費用が想定される場合に限り対象外とする。

## 事例 5 所有者意識のへだたり

歴史的建造物保存に消極的な所有者側の原因を追及し、その解決を提案する運動展開が重要であることから、たとえ現時点で所有者が消極的でも「予備群」という領域に確保しておく。

### (3) 歴史的建造物所有者の活用に関する意向確認 ～「所有者調査マニュアル」「電話対応マニュアル」の改善～

「現存調査」「住宅利用可能判断調査」を踏まえて、「所有者意向調査」に移行するが、既に「住宅利用可能判断調査」の時点で、所有者と想定される人物に会い、その意向の一端を収集できる場合は「所有者調査マニュアル」を年頭に進め、これらを「立ち話による意向メモ」(資料1)として、電話対象者に引き継ぎ、電話による意向調査に移行する。

電話調査では「電話対応マニュアル」において、調査団体が伝えるべき内容を理路整然とまとめているが、受け手の状態に関するマニュアルが欠けていることに、電話対応の端緒の段階で気付いた。

#### 「所有者調査マニュアル」の改善

「現存確認」物件を対象に「住宅利用可能判断」調査に移行するが、対象物件を訪ね、居住者や所有者に当該建物の維持に関する意向を聞く作業も同時に遂行する。その場合、「あなたはこの建物の所有者ですか」を確認し、「歴史的建造物保存のために利用者や所有者の意向を調べています」と伝え、意向確認も同時に聞くことになるが、この調査の過程で以下の事例が発覚した。主に意向に至る背景が具体的に窺い知ることができた。

事例提起・組織協議・改善：石井伸和、川嶋王志

#### ●事例1. 近隣住民の消極的反応

石蔵だけが現存し、両隣に住宅が存在し、その石蔵右隣に木造住宅が接続されていたという空き地があるケース

既に石蔵は空き屋となり、使用者が使わなくなって以来、放置されてきた。この放置期間に、近隣住民が暗黙の了解もしくは無許可で共同利用するケースをいう。(冬期の雪捨て場として木造住宅があった空き地を利用している)。

事情は理解できるが、誰かがそこに居住し住宅を接続されると、適度な空き地がなくなり近隣住民の共同利用地が不足することから、消極的反応が確認された。



## 組織協議

残った石蔵に新たに住宅を増築して利用することは、所有者の許可と既存不適格をカバーする改築を行えば、法的に何の問題もない。むしろ所有者の許可無く、勝手に共同利用することこそ問題である。移住者と近隣住民が共同利用の場の確保を共にみつけることから、近隣コミュニティが強化されるという考えを選択した。

## 改善

空き家に新たに居住されることを近隣住民が嫌がる場合は、取扱不動産業者に、移住者と近隣住民のコミュニケーションの必要性を条件付与する。

### ●事例2 新築住宅が接続

歴史的建造物が空き屋となり、そこに接続された新築に居住者がいるケース  
所有者はこの新築に居住している住民の家族の一員であり、本州で生活されている。仮に所有者が売買・賃貸物件として承諾しても、新築物件と歴史的建造物が内部で接続されている。

## 組織協議

こういう場合は、改築課題に接続を解除するなんらかの工事が付加されるだけで、改築課題にその必要性を明記すればいいと判断する。いずれも所有者と居住者への説明との了解をとりつけることが前提である。

## 改善

歴史的建造物と増築した新築住宅が接続され歴史的建造物のみが市場に出る場合は、接続を解除するなんらかの工事が付加されるだけで、改築課題にその必要性を明記する。いずれも所有者と居住者への説明と了解をとりつけることが前提である。

### ●事例3 所有者と利用者が異なる

住宅利用可能と判断し訪ねると、現在自宅を近所に新築中で、この建物はそれまで賃貸という事情に遭遇。つまり間もなく自宅が完成し、その後は空き屋になるという。その段階で売買・賃貸の対象になるというケース。

## 組織協議

所有者の意向次第だから、所有者に確認する必要がある。

## 改善

所有者と利用者が異なり、居住者が近々移転する予定の場合は、現居住者が移転後に、所有者と連絡をとる。

### ●事例4 現所有者と相続人の考えの相違

会社として活用している建物の所有者は東京在住の母親で、相続人であり会社社長のご子息の建物に関する考え方が相違する。つまり所有者である母親が生存する限り建物を売買・賃貸することはできないが、相続によりご子息が所有者となれば柔軟に考えるケース。

## 組織協議

現時点では売買・賃貸市場には出せないが、予備群として位置づけられる。したがって調査団体独自の予備軍リストに付加。

## 改善

現所有者は建物に愛着があり、他人が住むことを嫌うケースは非常に多い。しかし極論すれば建物は所有者が変わっても残すことができる。したがって所有者の意向次第では市場に出す対象物件となる可能性は充分あることから、予備群としてデータ保存する。

### ●事例5 拒否および消極的対応

建物に表札は掲げられていないが、電気メーターも稼働しており、あきらかに居住されていると思われるも、呼び出しに一切対応されない。

## 組織協議

こういうケースはもとより、たとえ対応されても聞く耳を持たず外部との接触を避けるようなケースでは、話を前に進めることが困難であり、予備軍にス

ライドさせて調査打ち切りとする。

## 改善

居住者が聞く耳を持たず外部との接触を避けるようなケースでは、話を前に進めることが困難であり、予備群にライドさせて調査打ち切りとする。

### ●事例6 既に解体予定が現実的

対象物件を現在も活用しているが、老朽化により既に近々解体予定の計画が決定している。

## 組織協議

所有者の解体予定に割り込んで説得し、維持をお願いしたとしても、何の保証も与えられない。したがって主旨説明までして、説得はしない。ただしそれなら、何の保証もなくともそういうことならもう少し我慢して維持するかは所有者の判断による。

## 改善

所有者の解体予定に割り込んで我々が説得し、維持をお願いしたとしても、何の保証も与えられない。したがって主旨説明までして、説得はしない。

### ●事例7 歴史性維持困難

所有者に維持する意志はあるが、耐寒工事が喫緊の課題で、耐寒工事を優先すれば歴史性を失うケース。

## 組織協議

改築技術は年々開発されており、素材や技術の組み合わせで歴史性を保持しながら改築する課題が抽出されるので、専門家を紹介するなどして、歴史的建造物維持意向を支援する。

## 改善

老朽化や耐寒のためにリニューアル計画が決定し、そのために折角の歴史性が滅失するような場合は、リフォームの専門家に相談し、アイデアを提案す

る。

#### ●事例8 訪問時の文書必携

訪問時に訪問販売などと誤解され、警戒感から免れずに、主旨が素直に通じないケース。

#### 組織協議

簡単な紙媒体のパンフレットに背景・目的・聞きたい内容などを明記し、調査団体の素性を明確にする必要がある。

#### 改善

訪問時に可能な限りの誤解を与えないために、調査団体の素性や調査目的などを明記した簡単なパンフレットを作成する。

#### ●事例9 介護不安

歴史的建造物に居住している方には独居の高齢者が少なくない。この中には体が不自由で独居に不安を抱いている層もいる。

#### 組織協議

地元金融機関との連携でリバースモーゲージを構築し、説明会などをNPO法人が開催して、居住者の不安解消と歴史的建造物の保存継承を進める方法を検討する必要がある。

#### 改善

歴史的建造物に居住している方には独居の高齢者が少なくない。この中には体が不自由で独居に不安を抱いている層もいる。また本人が不安を感じなくても家族が感じる。運動として、行政や弁護士、金融機関などと連携して、要介護者所有の建物を担保にして介護施設へ移転するリバースモーゲージの検討をする。

#### ●事例10 所有者・利用者の複相

土地・建物の所有者が別であったり、長屋に所有者が居住していたり、複雑

なケース。

### **組織協議**

本調査は戸籍や所有関係を明確にすることが目的ではないが、明確にしなければ前にも進まない。したがって時間が許される範囲で明確にならない物件は除外とする。

### **改善**

土地・建物の所有者が別であったり、長屋に所有者が居住していたり、複雑な場合は、時間が許される範囲で調査を進める。

### **●事例11 空き家で所有者が介護施設**

空き家の場合で、建物の所有者(居住者)が高齢になり、介護施設などで生活され、長期間不在の状況が続き、建物の傷みが進んでいるケース。

### **組織協議**

施設で、そのまま亡くなられるケースにつながるので、リバースモーゲージや後見人制度によって、高齢不安解消を基本に、有効な財産管理として建物を活かす手法を検討する。

### **改善**

介護施設に所有者を訪ねる方法もあるが、所有者に失礼にもなる恐れもあり、認知が進んでいる場合も想定されることから、近隣を訪ねて家族の連絡先を訪ねる範囲に留める。仮に近隣で家族が判明すれば連絡をとることとする。

### **●事例12 歴史的建造物のリフォーム技術**

所有者が今後も大事に住まいとして維持する意志が固いが、瓦屋根などのメンテナンス技術が地域に不足しているケース。

### **組織協議**

本調査の目的からは除外されるが、歴史的建造物を維持する社会的問題として大きな問題である。歴史的建造物の補修技術の普及を建築業界等に投げかけ

る必要がある。

## 改善

多くのまちづくり運動に共通するケースだが、所有者に歴史的建造物を活かしたい意向があり、ある程度の出費の覚悟もあるが、リフォーム技術が地域で確保されないとか、法的規制をクリアするには予算を大幅に超えるような場合が数多くある。リフォーム技術向上の研修を業界に働きかけると同時に、地域として条例により法規制緩和の運動が必要である。

### ●事例13 所有者が遠方

空き家の建物の所有者が、小樽市以外の土地域に居住されているケース。

## 組織協議

その建物の情報が不足しているため、所有者がただ所有している状況(どうしているのか判らない状況など)。

その建物の価値、まちづくりにとっての重要性、などの情報を遠方にいる所有者へ伝えていく必要がある。予備群に組み入れる。

## 改善

その建物の価値、まちづくりにとっての重要性などの情報を遠方にいる所有者へ伝えていく必要がある。マッチング事業の予備群に組み入れる。

### ●事例14 居住環境に多岐に亘る問題があるケース

老朽化により、鳥や虫の巣、庭の荒れ、雪や防火の問題など所有者が悩んでいる問題は多い。

## 組織協議

維持管理や総合的なアドバイスの出来る機関を、行政と連携する中で検討する必要がある。

## 改善

老朽化により、鳥や虫の巣、庭の荒れ、雪や防火の問題など所有者が悩んで

いる問題は多い。維持管理や総合的なアドバイスの出来る機関を、行政と連携する中で検討する必要がある。

## 改善まとめ

### 所有者調査マニュアル補足

#### ●事例1. 近隣住民の消極的反応

空き家に新たに居住されることを近隣住民が嫌がる場合は、取扱不動産業者に、移住者と近隣住民のコミュニケーションの必要性を条件付与する。

#### ●事例2 新築住宅が歴史的建造物に接続

歴史的建造物と増築した新築住宅が接続され歴史的建造物のみが市場に出る場合は、接続を解除するなんらかの工事が付加されるだけで、改築課題にその必要性を明記する。いずれも所有者と居住者への説明と了解をとりつけることが前提である。

#### ●事例3 所有者と利用者が異なる

所有者と利用者が異なり、居住者が近々移転する予定の場合は、現居住者が移転後に、所有者と連絡をとる。

#### ●事例4 現所有者と相続人の考えの相違

現所有者は建物に愛着があり、他人が住むことを嫌うケースは非常に多い。しかし極論すれば建物は所有者が変わっても残すことができる。したがって所有者の意向次第では市場に出す対象物件となる可能性は充分あることから、予備群とする。

#### ●事例5 拒否および消極的対応

居住者が聞く耳を持たず外部との接触を避けるようなケースでは、話を前に進めることが困難であり、予備群にスライドさせて調査打ち切りとする。

#### ●事例6 既に解体予定が現実的

所有者の解体予定に割り込んで我々が説得し、維持をお願いしたとしても、何の保証も与えられない。したがって主旨説明までして、説得はしない。

### ●事例7 歴史性維持困難

老朽化や耐寒のためにリニューアル計画が決定し、そのために折角の歴史性が滅失するような場合は、リフォームの専門家に相談し、歴史性を保持する方法などを提案する。

### ●事例8 訪問時の文書必携

訪問時に誤解を与えないために、調査団体の素性或調査目的などを明記した簡単なパンフレットを作成提示する。

### ●事例9 介護不安

歴史的建造物に居住している方には独居の高齢者が少なくない。この中には体が不自由で独居に不安を抱いている層もいる。また本人が不安を感じなくても家族が感じる。運動として、行政や弁護士、金融機関などと連携して、要介護者所有の建物を担保にして介護施設へ移転するリバースモーゲージの検討をする。

### ●事例10 所有者・利用者の複相

土地・建物の所有者が別であったり、長屋に所有者が居住していたり、複雑な場合は、時間が許される範囲で調査を進める。

### ●事例11 空き家で所有者が介護施設

介護施設に所有者を訪ねる方法もあるが、所有者に失礼にもなる恐れもあり、認知が進んでいる場合も想定されることから、近隣を訪ねて家族の連絡先を訪ねる範囲に留める。仮に近隣で家族が判明すれば連絡をとることとする。

### ●事例12 歴史的建造物のリフォーム技術

多くのまちづくり運動に共通するケースだが、所有者に歴史的建造物を活かしたい意向があり、ある程度の出費の覚悟もあるが、リフォーム技術が地域で確保されないとか、法的規制をクリアするには予算を大幅に超えるような場合が数多くある。リフォーム技術向上の研修を業界に働きかけると同時に、地域として条例により法規制緩和の運動が必要である。



### ●事例13 所有者が遠方

その建物の価値、まちづくりにとっての重要性などの情報を遠方にいる所有者へ伝えていく必要がある。マッチング事業の予備群に組み入れる。

### ●事例14 居住環境に多岐に亘る問題

老朽化により、鳥や虫の巣、庭の荒れ、雪や防火の問題など所有者が悩んでいる問題は多い。維持管理や総合的なアドバイスの出来る機関を、行政と連携する中で検討する必要がある。

#### 資料1 住宅利用可能判断調査時に、居住者や近隣住民と立ち話メモ

NPO法人 歴史文化研究所 石井伸和、川嶋王志

- 所有者が施設入り
- 所有者が入院
- 所有者がお婆ちゃん
- 所有者が東京在住の母親
- 向かいの高層マンション建設で傷んだ
- 札幌の住居と行ったり来たり
- 不在が多い
- 取り壊しが決まっている
- 不在で空き家同然
- 大事に使っているが死んだ後も大事にしてほしい
- 4軒長屋で土地建物の所有複雑
- 長屋で老朽化もう貸せない状態
- 所有者が旭川在住
- 空き家だが借りる人決まっている

### 「電話対応マニュアル」の改善

「現存確認調査」「住宅利用可能判断調査」「所有者調査」を経て、「所有者調査」で所有者や利用者の意向を確認した内容を、次の「電話対応調査」に継承した。「電話対応調査」では応答しない場合が実に多く、また留守電や責任者不在により内容を伝えられないという場面が続出し、その過程で以下の改善を行った。

事例提供：中野むつみ、間野美香

組織協議・改善：石井伸和、川嶋王志、中野むつみ、間野美香

●事例1 応答せず

何度コールしても応答がない。

組織協議

この場合は、時間や曜日を変えて再ダイヤルする。但し、調査の日程から11月中旬を限度とする。

改善

時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

●事例2. 留守電

応答したが留守電。

組織協議

「歴史文化研究所と申します。また再度お電話させていただきます」と録音し、時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

改善

発信者名を名乗り、再ダイヤルさせていただく旨を録音し、時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

●事例3 親が留守

応答したが、所有者と想定される親が留守。

組織協議

親が通常在宅する時間帯を確認し、再ダイヤルする旨を伝え、その時間帯に再ダイヤルする。

改善

所有者と想定される対象者が通常在宅する時間帯を確認し、再ダイヤルする旨を伝え、その時間帯に再ダイヤルする。

●事例4 話の途中で切られる

所有者であることが確認できた後、こちらが話している最中に電話を切られた。

組織協議

話が込み入っている印象を受けたから面倒になって切ったのか、あるいは話

すイントネーションがマニュアル的だったのか、いずれかであり、そのいずれにしても相手に心の余裕がないことが察せられる。

#### 改善

話し言葉にし、結論を先に伝えて、受けてから相づちを打つような語りかけをする。

#### ●事例5 大事な認識

話していく中で、相手が自分の家の大事な話という認識をもってくれるところまでいったが、そんな大事な話を電話だけでは返答できない。

#### 組織協議

そこまでいけば大きな成果といえるので、面談に切り替え、訪問説明をさせていただくためのアポをとるようには。

#### 改善

訪問説明に誘導し、OKしてくれた場合はそのアポをとる。

#### ●事例6 ペーパーへの落とし込み

訪問説明をしても、相手にしっかりした認識と記憶を刻むためには、要点を書いたペーパーが必要になるのでは。

#### 組織協議

その通り。

#### 改善

ペーパー（資料2）と名刺を提出して説明し、建物の状態、今後の意向などを聞き、情報公開許諾所有者へ誘う。ただし無理強いせず、また連絡させていただく旨を伝え、予備群の領域に確保する。

### 改善まとめ

#### 電話対法マニュアル補足

##### 事例1 応答せず

時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

##### 事例2. 留守電

発信者名を名乗り、再ダイヤルさせていただく旨を録音し、時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

##### 事例3 親が留守

所有者と想定される対象者が通常在宅する時間帯を確認し、再ダイヤルする

旨を伝え、その時間帯に再ダイヤルする。

#### 事例4 話の途中で切られる

話し言葉にし、結論を先に伝えて、受けてから相づちを打つような語りかけをする。

#### 事例5 大事な認識

訪問説明に誘導し、OKしてくれた場合はそのアポをとる。

#### 事例6 ペーパーへの落とし込み

ペーパー（資料2）と名刺を提出して説明し、建物の状態、今後の意向などを聞き、情報公開許諾所有者へ誘う。ただし無理強いせず、また連絡させていただく旨を伝え、予備群の領域に確保する。

#### 資料2 面談時提示文書

### 小樽の歴史的建造物調査

#### ●調査目的

小樽の歴史的建造物の保存再生を目的とする。

#### ●調査内容

歴史的建造物所有者の意向を確認

#### ●事業主体

NPO法人歴史文化研究所+NPO法人小樽民家再生プロジェクト

#### ●事業区分

歴史文化研究所が調査

小樽民家再生プロジェクトが情報伝達&お世話

#### ●調査期間

平成24年11月30日まで（歴史文化研究所）

#### ●事業開始

平成25年3月中より（小樽民家再生プロジェクト）

## (4) 活用意向のある物件の詳細現地調査 ～「改築課題調査チェックシート」「周辺環境調査チェックシート」の改善～

「現存調査」「住宅利用可能判断調査」「所有者意向調査」から、「情報公開許諾者」を抽出し、それぞれの現場調査時に必要な「改築課題調査チェックシート」「周辺環境調査チェックシート」を作成したが、実際の調査現場において、以下の問題が生じた。

事例提起・組織協議・改善：三ツ江元治、石井伸和、川嶋王志

### ●事例1 外観の趣と部位の差

歴史的建造物の中でも木造の民家の場合、趣のある佇まいであると感じ、様々な部位をチェックすると、意外にもチェックすべき箇所がないこともよくある。こういう場合はチェックシートに空白が多くなる。

#### 組織協議

チェックシートはあくまでもチェックすべき部位を示しているのだから、それはそれで問題ないのではないか。チェックすべき部位の多少は問題ではないので改善もない。

### ●事例2 改築額

歴史的建造物は最低でも50年以上前に建てられている。50年前の住環境の常識では内風呂を整備するなどという概念はなかった。したがって現場調査を要する対象には内風呂などないと考えている。現代的な快適性には風呂はつきものだから、当然課題にはチェックされる。ところが風呂の設置にはそのスペース確保と設備が必要になり、資金的な部分が心配だ。

#### 組織協議

確かに、風呂は設備に加え、スペースを確保するには、どこかの壁を壊し修復する必要もあるのでその経費は大きく膨らむ。しかし、歴史的建造物を改築して住環境にすることが前提なのだから、誘致の段階でしっかり「価値と情報」を伝えていけばいいのではないか。

## 改善

歴史的建造物の住宅利用に際し、その価値と改築資金が重要な費用対効果であることから、誘致運動ではその正確な情報提供を心掛ける。したがって調査段階で「高くなるから」という不安は不要。改築シート修正不要。

### ●事例3 建築基準法と消防指導の矛盾

蔵を用途変更して排煙の窓を装着するのは建築基準法遵守で必要ではあるが、様々な建設現場に係わっていると、自治体ごとに消防指導に矛盾があることに気付く。例えば火事になった場合、基準法では排煙のための窓であるが、消防指導では類焼を防ぐために窓を閉めろという。そもそも居住者にとって窓は必須とも思っていないところに、基準法の規制で窓を付けたにもかかわらず、閉めろといわれると矛盾を感じるケースがよくある。

## 組織協議

基準法では災害の場合も含めて生活環境や日々の衛生管理全体を考えて講じられていると思われる。だから緊急時にこういう問題はおこりうる。逆に畑の真ん中に建っていれば、類焼の危険はないので、消防指導も違ってくとも考えられる。特に今回の現場調査では、淡々と課題チェックをしていいので、改築チェックシートへの問題ではない。

### 3. 基礎調査手法の確立

#### (1) 小樽地域において現存する歴史的建造物のリストの作成

これまでの一連の段階別マニュアル類の「素案」から、調査を遂行する中で生じた問題点を「改善」としてまとめながら、「現存物件調査」に関しては以下の結果が抽出された。

##### 1. 現存物件調査結果

結果的に残存している小樽の歴史的建造物は1,023棟（但し指定物件71棟・神社等84棟含めると1,178棟）と判明した。20年前の平成4年の日本建築学会北海道支部の調査時には2,357棟確認されたが、半分以下の50.1%も消失していることが確認された（表1 地区別現存物件集計表）。

時代背景ではバブルが崩壊し、以後長い不況期が続いていることから、スクラップ&ビルドのような経済面での積極的な消失ではなく、老朽化や状態的に維持困難な要因であったと考えられる。

一方、小樽では歴史的建造物の保存に向けた努力がなかった訳ではない。昭和48年から59年に展開された小樽運河保存運動以来、様々なまちづくり団体が72以上も誕生し、いずれも歴史的建造物の保存が多少とも重要である旨が主張されてきた。昭和58年から小樽市による歴史的建造物指定制度が整備され、修復に補助金を拠出することも行われた。かつての鯨場の祝津地区にあってほとんど倒壊寸前の茨木家中出張番屋には2千数百万円の国からの補助金が下りて復旧された。

さらには、日本銀行小樽支店が撤退やむなしという際に、全市的な保存要請の結果、日銀自らが建物を保存改築し金融資料館へリニューアルされた。そして公共建築が新築される際には、郵便局・病院・ハローワーク・警察署などが街並みに沿う意匠生を取り入れるという影響も与えてきた

こういう背景を顧みれば、この現存確認調査で、消失の運命を辿った歴史的建造物の多くは、民間所有で老朽化に加え、所有者側にも大きな要因があるのではないかという手掛かりを確認した。

##### 2. 集計および仕様分析

その結果は、地区別現存物件集計表（表1 地区別現存物件集計表）において多い順で上位10地区をみると、緑133棟、色内103棟、花園75棟、稲穂68棟、入船49

棟、堺46棟、住吉37棟、錦36棟、奥沢33棟、富岡32棟である。

小樽での地区形成が海から開けてきた歴史変遷からみて、色内・入船・堺・錦などの海岸線に該当する地区には明治期に建てられた商店や倉庫が多いことは想像できたが、緑・花園・稲穂など今日の繁華街にも住宅・蔵が多いことが確認された。明治後期から大正期にかけて定住人口が増加するのと比例して、住宅・蔵が建てられたと思われる。

また地区別現存物件仕様集計表（表2 地区別現存仕様集計表）では、住宅仕様は満遍なく存在するが、花園42、稲穂34、石山25、入船20、高島19、相生19が最も多く、上位6地区で159棟で28%を占める。それは明治後期から大正期にかけて人口が増え、住宅地を開発してきた背景がうかがえる。塩谷・忍路において住宅仕様に比べて蔵の割合が高いのは、いずれも鯨漁場であったことから、漁具などを収納した背景がうかがえる。稲穂・花園・堺・色内・入船において住宅仕様に比べて商店の割合が高いのは、堺・色内・入船は明治期から、稲穂・花園は大正期から商業ゾーンを形成したことがうかがえる。

### 3. 調査手法の検討

#### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における

##### 「歴史的建造物」の定義（改善）

NPO法人 歴史文化研究所 三ツ江匡弘・渡辺真吾・石井伸和

#### 前文

歴史的建造物の定義については、諸団体による様々な定義的表現が存在し、それらを参考にして、基準となる考え方を設定する。

ただしそれらは、具体的基準を伴わない、非常に抽象的な表現にとどまっている。たとえば、文化庁が定める「国宝・重要文化財（建造物）指定基準」においては、「意匠的に優秀なもの」、「技術的に優秀なもの」などであり、日本建築学会においても「歴史的価値、文化・芸術的価値、技術的価値、景観・環境的価値、社会的価値」と記されているものの、それら諸価値の具体的基準には言及されていない。地方公共団体においても、また然りである（参考資料1）。

これは、文化財としての価値が、対象の置かれた状況（社会性・時代性・機能性・用途など）により全く異なるため、個別具体的に語らなければ一つ一つを評価しきれない事に起因すると思われる。その中で、文化財を網羅するための、ある一定の価値基準を定めるとすれば、状況は違えども通底する評価軸、つまり価



値の意味の部分での評価軸設定となり、そのため、その表現として、「意匠的に優秀なもの」、「技術的に優秀なもの」など、具体性の伴わない曖昧な表現になると考えられる。たとえば端的な例だが、ミロのヴィーナスと小樽運河。世界的な認知度は別として、いずれも文化財と認識できるが、どのようにしてこれらを文化財として定義づけられるのか。或いは、能楽と札幌時計台。無形と有形のものを、文化財としてどの様に定義づけられるか。そして、建築物であれば、住居系建物（住宅・集合住宅）である旧遠藤又兵衛邸（現立正校成会小樽教会）と、非住居系建物（工場・倉庫・事務所など）の旧札幌製糖工場（現サッポロビール博物館）をどのように同じ基準の歴史的建造物として定義づけられるのか。これらの答えを考えると、自ずと、その意味の部分での表現による価値基準にならざるを得ないことが理解できよう。文化財の価値基準を定義する際には、抽象的な表現にならざるを得ない状況が一般的であると判断できる。

したがって、本調査における歴史的建造物の定義もまた、そうした抽象性の伴う表現を踏襲することを附しておく。

なお、その中であって、「調査の目的に向けた傾向」と「地域特性に向けた傾向」といった具体的な価値基準も鑑み、本調査独自の定義を以下に規定する。

1. 小樽の建物は、一部の宗教建築を除き、開拓使が設置された明治2年以降に建てられていることから、明治2年以降、昭和初期（1945年以前）の、いわゆる近代※1と称する時期に建てられていること。

ただし、昭和初期後、数年の間に建てられたものであっても、現状において歴史的景観の保全に貢献しているもの、併せて、整備すれば、その対象足りうるものも、それに含むこととする。

注 「近代」

近代の時代区分について、日本史学においては、「明治維新から太平洋戦争の終結まで」の事を指すとするのが一般的見解※1であり、本調査でもそれを踏襲する。また、文化庁で行われた平成7年10月16日「近代の文化遺産の保存・活用に関する調査研究協力者会議」における、近代の建造物の保護の指針において記された、対象とすべき時代範囲について※2・3、並びに、経済産業省「地域活性化のための近代産業化遺産群の取りまとめ」における時代区分（幕末から昭和初期）も、本調査における時代区分の参考とした。

※1 広辞苑・大辞泉と言った国語辞典においても近代の時代区分を「明治維新から太平洋戦争の終結まで、とするのが通説である」旨、記されている。

※2 「指定対象とする時代範囲の始期は、近代の特質を持った建造物が建設され始めた時期、即ち、我が国が建築、土木に関する西洋の技術の導入を始めた時期としてとらえることが適当と考えられる。一方、終期については、建造物としての歴史的価値や学術的価値が確定するには、一定の時間の経過が必要である。将来の指定を考慮すると、建設後の経過年数を基準にすることが適切であり、それらの価値を判断するには、少なくとも半世紀程度の時間の経過が必要であることから、「建設後50年の経過」とすることが適当と考えられる。」

※3 文化財保護法には、近代の時代区分を明確に記した文言がない。  
又、近代期の歴史的建造物（＝近代化遺産）の定義づけの文言も見当たらない。

2. 近代期の時代的特徴※4を持って建てられていること。  
ただし、この時代に建てられた伝統木造建築も対象とする。

※4 「近代期の建築的特徴」

西洋の建築様式（ゴシック様式、ルネッサンス様式など）を採り入れた建築物、

西洋の技術を用いた建築物（大量生産の工業材料（鉄・ガラス）や、それらを組み合わせた構造）、西洋風の意匠を採り入れた建築物（擬洋風建築・近代和風建築）、建築史学におけるヨーロッパを端緒とする近代建築運動※4の影響を受けた建築。

19世紀以前の様式建築を批判し、市民革命と産業革命以降の社会、生活様式に見合った建築をつくらうとする建築活動。日本では、大正後期・昭和初期に展開。

3. 素材、構造が、小樽や北海道という地域性※5を反映している事。

※5 地域性を反映した建築

軟石（小樽・札幌で産出）、瓦（北前船で利用）、煉瓦（道内で産出）、トタン（主に屋

根材として使用。雪が滑りやすいように。冬期における屋根の雪荷重を想定し、建物本体の重量を軽減。安価。)、木骨石造(石による組積づくりと木材による軸組み構造の混構造)など。

4. 前記1～3で揚げられる対象建造物を、以下の項目に照らし、歴史的建造物としての重要度を決め、a又はbについて、本調査対象の歴史的建造物として位置付ける。

a. 歴史的景観の保全に貢献しているもの

b. 整備すれば、その対象足り得るもの

c. 整備しても、その対象足り得ないもの

5. 建築時について定義(戦前)に該当するか否か判断できない場合、居住者に尋ねる。居住者不在の場合、近隣に尋ねるか、再訪問する。

#### 参考資料1

##### ①「文化財保護法」

##### 国宝・重要文化財(建造物)指定基準

昭和26年5月10日文化財保護委員会告示第2号

第1次改正 昭和30年5月25日文化財保護委員会告示第29号

第2次改正 昭和50年11月20日文部大臣告示第153号

第3次改正 平成8年2月9日文部大臣告示第6号

##### 重要文化財

建築物、土木建造物及びその他の工作物のうち、次の各号の一に該当し、かつ、各

時代又は類型の典型となるもの

(一)意匠的に優秀なもの

(二)技術的に優秀なもの

(三)歴史的価値の高いもの

(四)学術的価値の高いもの

(五)流派的又は地方的特色において顕著なもの

### 国宝

重要文化財のうち極めて優秀で、かつ、文化史的意義の特に深いもの

## 文部省告示第百五十二号 登録有形文化財登録基準

登録有形文化財登録基準を次のように定める。

記 平成八年八月三十日

建築物、土木構造物及びその他の工作物(重要文化財及び文化財保護法第九十八条第二項に規定する指定を地方公共団体が行っているものを除く。)のうち、原則として建設後五十年を経過し、かつ、次の各号の一に該当するもの

- 一 国土の歴史的景観に寄与しているもの
- 二 造形の規範となっているもの
- 三 再現することが容易でないもの

※文化財保護法制下に、「歴史的建造物の定義」を具体的に記した文言はない。

### ②「日本建築学会」

建造物評価と保存活用ガイドライン(歴史的建造物保存活用ガイドライン検討特別調査委員会)

建造物※1の保存活用にあつては、先ず、その建造物の価値を明確にしなければならない。

そのため、この保存活用ガイドラインの五つの基本項目※2に照らして、その建造物の特徴を明確に把握し、評価する事が必要である。

※1 ここでいう建造物とは、その存続が危ぶまれる状況にある保存すべき建造物である。

※2 歴史的価値、文化・芸術的価値、技術的価値、景観・環境的価値、社会的価値

※日本建築学会においても、組織でオーソライズした形での「歴史的建造物の定義」を具体的に記した文言ない。

### ③「各地の、歴史的建造物の定義事例」

○新潟県上越市

上越市歴史的建造物等整備支援事業

「歴史的建造物等」の定義

この事業において、「歴史的建造物等」とは、「歴史的建造物」及び「産業遺産」をいいます。

「歴史的建造物」とは、本市の区域に存する建築物、土木構造物その他の工作物のうち、原則として建造後 50 年以上経過したもので、次のア、イ、ウのいずれかに該当するものをいいます。

ア、本市の歴史的景観の保全に貢献するものであること。

イ、その造形が他の建築物等の造形の規範となっていること。

ウ、その建築物等を再現する場合において、再現が容易でないこと。

「産業遺産」とは、本市の区域に存する施設、建築物及び構築物で近代産業の形成及び発展に重要な役割を果たしたものをいいます。

○福井県

福井の歴史的建造物保存促進事業

「福井の歴史的建造物」とは

原則として第二次世界大戦終結時までには建造され、①～④のいずれかおよび⑤に該当するもので、県の審査委員会がふるさとの象徴として保存継承していく価値があると認める建造物。ただし、指定文化財を除く。

①地域の歴史を象徴するもの

②建築文化や生活文化を継承するもの

③民俗学的に価値のあるもの

- ④街なみおよび景観の整備に貢献するもの
- ⑤建物の歴史的な価値を生かしてまちづくりに活用されるもの

○東京都

### 東京都選定歴史的建造物

選定基準

- (1) 原則として建築後50年を経過しているもの
- (2) 東京の景観づくりにおいて重要なもの
  - ア 地域の歴史的景観を特徴づけていること
  - イ 地域のランドマークとしての役割を果たしていること
  - ウ 都民となじみが深く、地域のイメージの核となっていること
- (3) できるだけ建設当時の状態で保存されているもの
- (4) 外観が容易に確認できるもの

○滋賀県長浜市

### 長浜市歴史的風致維持向上計画

歴史的風致形成建造物の指定基準

下記のいずれかの基準に該当する歴史的建造物を指定する。

- ①意匠、形態、技術性がすぐれているもの
- ②歴史性、地方性、希少性の観点から価値が高く、保全が必要なもの
- ③外観が景観形成上重要で、重点区域の歴史的風致の維持向上のために必要なもの

○神戸市

### 歴史的建築物等の保存活用促進のための施策について

この施策で対象とする「歴史的建築物等」とは。

歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけており、市民に愛され親しまれている重要な建築物等（建築物と周辺の樹木・樹林・庭園・池水などを含む）のうち、面的な広がりの中で一体的な景観形成を図るべき地域内にあるもので、建設後概ね五十年以上経過しているものとする。

○横浜市

歴史を生かしたまちづくり要綱（昭和63年制定）

## (1) 歴史的建造物

横浜の魅力を生み出し、景観上貴重な歴史的・文化的資産である建築物、土木産業遺構及びこれらと一体をなす工作物等をいう。

### ○小樽市

#### 小樽市指定歴史的建造物について

小樽には数多くの歴史的建造物が現存し、建物用途としては 漁家、倉庫、店舗、料亭、寺院、教会、銀行など多種多様となっています。これらの建物には当時の最先端の技術や洗練されたデザインが施され、優れた文化遺産として高く評価されています。

小樽市では、1983（昭和58）年に「小樽市歴史的建造物及び景観地区保全条例」を制定し、31棟の「歴史的建造物」を指定しました。

さらに1992（平成4）年には、前条例を発展的に解消し、総合的な都市景観の保全を図るために「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」を制定し、これら貴重な建物の保存を図るための基礎的な資料を作成するため、市内全域を対象に歴史的建造物の実態調査を行いました。

調査は日本建築学会北海道支部に委託し、同支部に「小樽市歴史的建造物実態調査委員会」が組織されました。

第1次調査では、建築の歴史上貴重であるものや地域の歴史的背景から重要であるものを考慮して選択し、主として外観の状況から構造、屋根、外壁など九つの項目に分けて材質や様式などを調べました。この対象になった建物は2,357棟でした。第2次調査では、この内から主要な508棟を選出し、聞き取り調査や内部調査などを行い、建物の沿革や特長、設計者などの資料収集を実施しました。

これらの調査を経て景観審議会からの答申を受け、保全すべきものを「小樽市登録歴史的建造物」として登録し、この内からさらに所有者の方々の同意を得て指定したのが「小樽市指定歴史的建造物」です。

## 定義補足

### 事例 1. 外装が大幅に改変されている

外装が大幅に改変されていたとしても、構造が変わらず、室内が大幅に改変されていないことが想像できる建物に関しては、歴史的建造物の住宅利用が成立するという見地から対象とみなす。

### 事例 2. 屋根が大幅に改変されている

改変が部位である限りは対象とする。

### 事例 3. 建築年代不明

建築年代不明に関しては、最終的な「情報公開許諾所有者」が抽出された段階で登記簿調査をすることとする。

### 事例 4. 改修困難な状態

倒壊寸前で危険が予測される場合を除き、現存する限りにおいて、腐食度合いは問わない。

### 事例 5. 戦後の建築年代

建築年代に関しては、建築後 50 年を経過しているものも対象とする。

### 事例 6. 一部解体

一部が消失・解体されていても、残存部分が定義に沿えば対象とする。

### 事例 7. 指定物件・既に再利用

小樽市指定歴史的建造物 70 棟や既に改築され利用されている物件は、現存に該当するが、既に立派な再利用状態であることから、これらは棟数を記し、この後の調査では除外とする。



## (2) 現地外観調査による住宅利用可能物件の抽出

これまでの一連の段階別マニュアル類の「素案」から、調査を遂行する中で生じた問題点を「改善」としてまとめながら、「住宅利用可能判断調査」に関しては以下の結果が抽出された。

### 1. 住宅利用可能判断調査集計結果

「住宅利用可能物件調査」の結果では、多い地区順で上位10地区をみると、緑103棟、花園36棟、入船32棟、色内30棟、富岡25棟、石山23棟、錦22棟、高島・相生ともに22棟、住吉20棟である。(表3 地区別住宅利用可能物件集計表)

前段階の「現存物件調査」の上位10位に比べると、堺と奥沢が抜け、高島と相生が新たな登場している。堺は既に観光ゾーンのメインストリートとなっているから住宅利用が減少するのは当然であろう。一方、奥沢はそもそも民家が密集する地域であるが、快適性を求めて建て替えをしてきたことが考えられる。このことは所有者の年齢層が、生産人口にあることから、建て替えが可能だったと想像される。

これに対して、「現存物件調査」の上位には入っていなかった高島と相生は、奥沢よりいずれも高齢化が進んでいることから、建て替えには及ばず、何とか維持されてきたと思われる。

### 2. 判定凡例集計結果～第一次予備群～

判定集計表(表4 判定集計表)は、「現存」から「住宅利用可能」に漏れた物件の集計であるが、この中で、「居住者が明らかに迷惑で話を聞かない等」「人が居住しているも、表札が無い」「看板などあるも、営業しているか不明」「居住者が、所有者以外の人と思われる」といった要因は、いずれも所有者の状態を表している。これらが合計で70、漏れた総数の15%を占めている。これらは今後の変化によっては予備群(第一次予備群)に位置づけられる。

また「現在、営業・有効に利用されている」「公共用」「再利用が決定している・売物件・その他」といった要因は、既に歴史的建造物を壊すことなく有効に活用していることになる。これらが合計で295、漏れた総数の64%にも相当することから、これまでの小樽における運動が少なからず影響していると考えられよう。

### 3. 第二次予備群

「住宅利用可能判断調査」と同時に別業務として同時進行した「所有者調査」において、所有者と想定できる人物の電話番号が判明したのは289棟（表5 地区別所有者想定表）であった。地区別住宅利用可能物件562（表3 地区別住宅利用可能物件集計表）から「地区別所有者想定表」289（表5 地区別所有者想定表）という段階で、273棟の所有者が確認されなかった。しかし今後の調査では、これらの273棟は第二次予備群に位置づけられる。したがって、既述2の「判定凡例集計表」で漏れた70軒と合わせて343軒（第一次・第二次予備群合計）となる。

### 4. 調査手法の検討

#### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 住宅利用可能物件判断基準（改善）

NPO 法人 歴史文化研究所 東出憲明 石井伸和 川嶋王志

#### ■構造的視点

以下の場合には住宅利用可能物件としない。

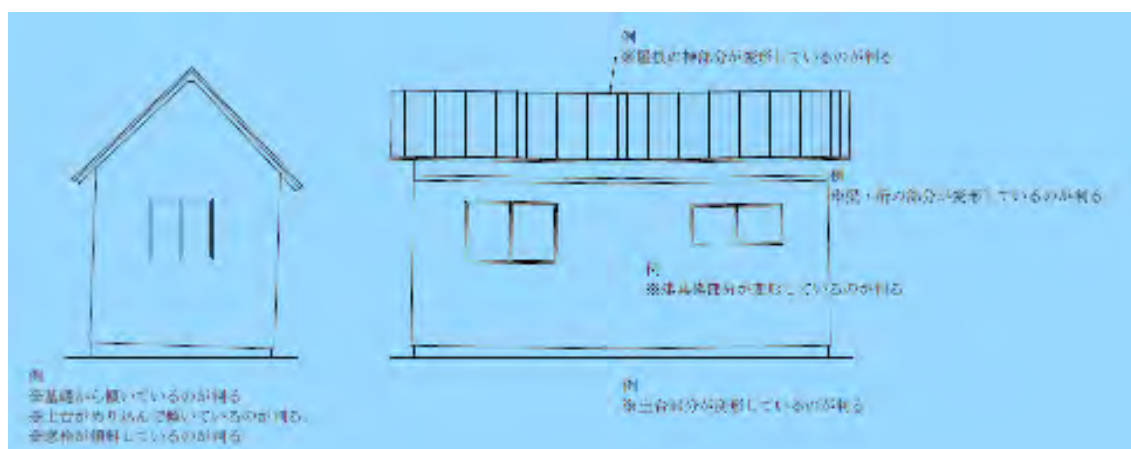
1. 外観から調査して、梁・柱・土台・桁・屋根の棟等主要構造部等の2部位以上が明らかに傾斜している建築物。

（歴史的木造建物は、和様・和洋折衷・洋風問わず2部位を直接確認出来る場合があり、また、仕上げ材の状態や景観から主要構造部を想定できる建築物の方が多い。また、1部位に限定すると殆ど対象外になる可能性があるため2部位を目安とした）

注 傾斜とは

建物の全体又は一部の主要構造部※等に本来、水平又は垂直に施工されている部位が変形し傾いている状態をいう。

図1 目視時の判断概要図



外観から測定が可能な場合、10/1000 を超える傾斜がある場合。

(10/1000 を超える傾斜とは、1mの長さに対して 10 mm)

10/1000 とした理由について。

外観調査では、傾斜計※・振り下げ※等を利用して測定することになるが、「住宅の品質確保に関する法律」による 6/1000 の規定（『住宅の品質確保に関する法律』は住宅に関してなので、新築物件に限定した仕様となっていない。むしろ既存住宅の特定劣化事象項目の一つである）は「詳細な調査（現場調査）」に委ねるものとし、本要領では計算しやすい 10/1000 を基準とした。

※ 注1 主要構造部であることを確認すること。

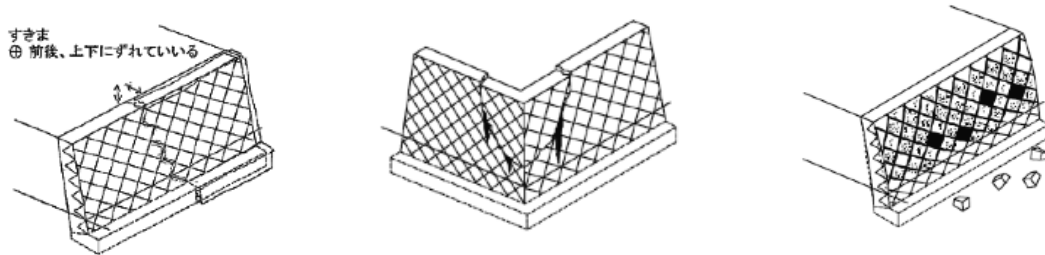
※ 主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。また、内部にある柱や梁などが腐朽し屋根や外壁に影響を与える可能性も高いことから、内部の部位も記した。

※ 傾斜計：水平又は垂直度を測定する器械。単位は「住宅の品質確保に関する法律」等に示された 1/1000 で表示する。

※ 振り下げ：柱などが垂直かどうかを調べるための道具で、糸の端に円錐形のおもりをつけるしたもの。

## 2. 外観から調査して、地盤・土留め・擁壁等が明らかに損傷や盤膨れ※を生じている土地にある建築物

図2 積み擁壁の目視判断概要図（国土交通省「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」より）  
例：練石積み※・コンクリートブロック積み擁壁の場合（代表的な例）



擁壁が縦の隙間を境に前後又は上下にずれている。

出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック※が広がりズレを生じている。

膨らみが大きく積石に落下が見られる。

※ 国土交通省の技術的助言「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を基準に判定

※盤膨れ

本書でいう「盤膨れ」とは、擁壁の中央部が圧力又は地下水等により擁壁の中央部が施工時より変形し、外に向けて膨らんだ状態のものをいう。

※ 練石積み

石積み擁壁の施工方法は「練積み」と「空積み」とがあり、練積みとは裏込め（石積みの裏側）にコンクリートやモルタルを使用して石を積み上げていく方法。

※ 出隅部に斜め方向に生じているせん断クラック

建物の基礎や外壁に生じる亀裂の内、せん断力が働いた場合に生じる亀裂の代表的な形状。せん断力が働き亀裂が生じた場合、建物等の耐力に著しい障害を与える恐れがあるため、45度程度の亀裂が生じている場合、速やかにその原因を除去する必要がある。

3. 木造建築物にあっては、土台、柱、屋根等に著しい腐朽があり、漏水等の事象が外部から確認出来る建築物

写真1 虫害

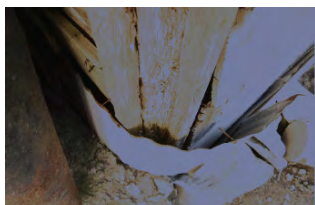


写真2 虫害

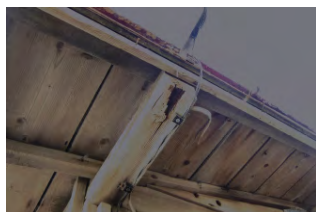


写真3 腐朽菌



著しい腐朽は①腐朽菌によるもの②虫害に大別されるが、双方とも雨水の浸入が助長する。従って、既に腐朽しており修繕されず漏水が継続されているものは、腐朽が全体に進行している可能性が高い。従ってこのような事象が外部から確認出来るものは、完全に修復できない可能性が高いため原則対象としない。

4. 木骨石造、石造およびレンガ造にあっては、石材等の割裂が著しく、目地ずれ段差等を併発している建築物

写真4 組石のずれ

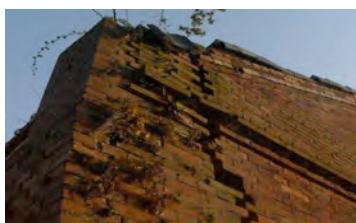
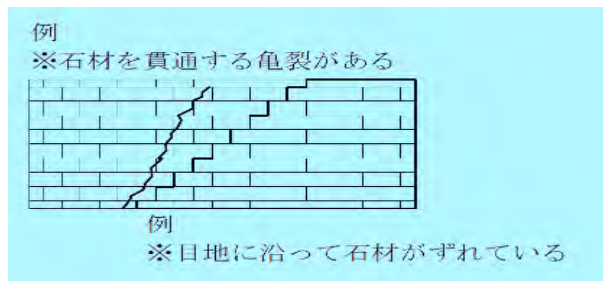


図3 目視での判断概要図



木骨石造・石造・レンガ造での石材/レンガ等の素材の割れは地盤変動や躯体そのものの変形を伴って発生するため、修復に時間と費用が掛かる。従って、本要領では、原則として本損傷が発生している建物は除外するものとした。

5. RC造およびSRC造※にあっては、構造躯体に達しているものと推察される45度角の不同沈下※が懸念される亀裂、爆裂（コンクリートが欠損し、主鉄筋が露出している状態）が顕著な建築物

戦前のRC及びSRC造建築物の躯体構造の劣化は経年の進行が続いており、耐力上の劣化の有無、修復度合いについて詳細な検討が必要とされる。従って、本要領では原則、RC及びSRC造建築物で耐力上危惧される亀裂や爆裂を伴っている保存度の低い建築物は除外することとした。

※RC造およびSRC造

RC造＝鉄筋コンクリート造 SRC造＝鉄骨鉄筋コンクリート造

※不同沈下

同一の基礎や構造物が傾いて沈下すること。地帯力の不足や地盤の不均一性・偏荷重や基礎形式の違いによって生じる。

## 6. 石造およびレンガ造等であって、一面以上の壁が損壊され、建築物建築当時の景観が復旧されない建築物

一般的な組積構造の一部の壁を撤去した建物は、耐力度が低下する。このような場合、建物全体の耐力度を検討しなければ、その修復が行えない。従って、本要領では原則、組積構造部が損壊した建築物は対象としない。

## 7. 建築当時から物置倉庫等として建築された20㎡以下の建築物

本要領では、常時居住の用に使用する建物は、長屋式共同住宅を除き、主要な居室の他、玄関・トイレ・浴室が最低限必要としている。また、主要な居室には採光が必要であるが、一般的に物置倉庫類には採光という概念が低く、採光を考慮して窓等を設置した場合、本建物の意匠を著しく損なう恐れがある。

また、上下水道・電気・ガス等の設備設置が新たに必要であり、これらの設備は新たに設置しなければならない。

従って、建築当時から物置倉庫等として建築された20㎡以下の建築物は、本要領では住宅として取り扱わないものとする。

但し、本建物を「居室」の一部（書斎・離れ等）として使用する場合には、

- ① 本建物の周囲に増築できる一団の土地があり
- ② 30㎡以上

（居住スペースの総量を指す。従って、居住の用に供する床面積が、『歴史的建造物面積X㎡（ $20\text{㎡} \geq X\text{㎡}$ ）+新築面積Y㎡=Z㎡ $\geq 30\text{㎡}$ 』となる必要がある）

の居住の用に供する建築物が建築できる場合  
の両方を満足する場合に於いてはこの限りではない。

注 一般的な居住スペースは30㎡以上とした理由

明確な規定は存しないが、住宅金融支援機構の共同住宅における融資基準は30㎡以上とされており、30㎡を社会通念上の最小住宅規模とした。

従って、歴史的建造物を「室」として利用する場合、増築される土地の面積は、都市計画に基づき決定された建ぺい率・容積率を遵守した、(30㎡以上の容積+歴史的建造物の床面積に対応する)敷地を有する場合とする。

### 状态的視点

#### 1. 存在状態～建物の呈をなしていない(全壊・半壊)～

存在するが全壊もしくは半壊に近い状態で、歴史性の大半が失われている物件は対象外とする。

#### 2. 活用状態～現在営業、有効に活用している～

既に従来の利用もしくは再利用され、しっかりと活用されている場合は対象外とする。

#### 3. 居住者が所有者以外～居住者が所有者以外の人と思われる～

訪ねた結果、借家で居住者が所有者でない場合は、既に住宅利用が達成されていると判断し対象外とする。

#### 4. 指定物件～歴史的建造物・公共建築物～

公的機関の指定物件の場合や、公共建築物として活用されている場合は対象外とする。

#### 5. 再利用決定物件～再利用が決定している売物件、その他～

既に再利用が決定され、販売・賃貸先が決定している物件は対象外とする。

### 所有者視点

#### 1. 所有者不明～看板などあるも営業しているか不明～

近隣を訪ねても不明で、何度訪ねても不在で所有者が判明できない場合は追跡調査を打ち切り対象外とする。但し予備群に保留する。

#### 2. 居住者の消極的態度～居住者が明らかに迷惑で話を聞かない場合～

調査員の不信感を拭うことができないほど外部との折衝に消極的な居住者は、

説得を打ち切り対象外とする。但し予備群に保留する。

### 3. 不在～人が居住しているも表札がない～

電気メーター作動により居住者がいると思われるが、何度訪ねても不在で、表札も掲げられておらず、まして近隣住民も誰が住んでいるかを知らない場合は対象外とする。但し予備群に保留する。

#### 予備群

所有者が積極的な姿勢に変わる可能性があるものは予備群とする。

#### 住宅利用判断基準補足

##### 事例 1 腐朽部分の度合い

複数棟を以て 1 単位の住宅構造の場合に、そのうち 1 棟の腐朽度合いが基準以内であれば対象とする。

##### 事例 2 既存不適格

既存不適格といえども、建築年代が昭和 25 年以前の物件に関しては問題ないが、昭和 25 年以後の物件に関しては建築基準法に合致させる必要がある。

##### 事例 3 用途変更

住宅として使用されていなかった物件が、地域的特色を有するものであれば、増築を含めて 30 m<sup>2</sup>以上の住環境であること、また用途変更によって住宅利用は可能である。

##### 事例 4 改築費用

歴史的建造物の地域的特色を示す物件（石蔵、木骨石造倉庫、洋館@小樽）に関しては、用途変更等の枠組みで住宅利用可能と判断し、そうでない物件に関しては、新築以上の費用が想定される場合に限り対象外とする。

##### 事例 5 所有者意識のへだたり

歴史的建造物保存に消極的な所有者側の原因を追及し、その解決を提案する運動展開が重要であることから、たとえ現時点で所有者が消極的でも「予備群」という領域に確保しておく。



### (3) 歴史的建造物所有者の活用に関する意向確認

#### 1. 表の見方

##### ●地区別仕分け

小樽市内を38地区に分類し、地区ごとに各フィルター※1を通した結果を表示。「表6～9」フォルダーには38地区のファイルが収納され、38地区それぞれのファイルには表6～9が収納されている。

##### ※1 各フィルター

各フィルターとは、「現存」→「住宅可能」→「所有者」→「電話番号」→「情報公開許諾」に絞り込む各段階の調査をいう。

##### ●表ナンバー

表6：「歴史的建造物の定義」に即して確認された現存物件リスト

表7：「住宅利用可能基準」に即して確認された住宅利用可能物件リスト

表8：「所有者調査マニュアル」に即して調査した内容一覧※2

表9：所有者と想定される方の電話番号リスト

表10：「電話対応マニュアル」に即して電話を掛けたときの相手の理解段階を分類したリスト※3

表11：情報公開許諾物件リスト

表12：表6～11の集計表

##### ※2 判定凡例

住宅利用可能基準はあくまでも外観のハードウェアの側面であるが、ここではさらに絞り込んで、該当物件が置かれているソフトウェア及びヒューマンウェアの側面から判定すると同時に、所有者を割り出せるマニュアルとして「判定凡例」を以下に分類した。

○→空家

×→現役商売営業中・調査開始後対象建物無し(空き地)

△→・居住・表札と居住者が同一であるも、明らかに迷惑で、非協力的な人。

- ・人が居住しているも、表札無し、不在で確認取れず。
- ・建物に、商売の看板などあるも営業しているか？判断できない。
- ・長屋などで、居住者以外の所有と思われるも、不明。

●→空家・所有者判明している(電話フォロー対象)

▲→居住・表札と居住者が同一と思われる為、所有者が判明

(電話フォロー対象) 将来対象予備物件

?→もうひと押しすれば、所有者判明。

### ※3 電話を掛けたときの相手の理解段階分類

- 1: 応答無し (昼夜および曜日を変えても応答無し)
- 2: 無関心 (電話には出たが説明の途中で切られた)
- 3: 理解不足で拒否 (なかなか理解してもらえず途中で切られた)
- 4: 理解不足で面談 (直に面談して説明)
- 5: 面談説明で予備軍 (別事業の段階でパンフレット送付により保存と連携を促す)
- 6: 情報公開許諾 (現場視察のOK)

## 2. 調査結果

表6～10は原表で個人情報を伏しているため、表No.は増すごとに数が減少していくことが認識される程度でしかない。今回の調査における最終結論は表11で7物件6所有者となる。表10では電話番号が判明した289棟があるが、この表10から表11に至る過程で、「積極的対応リスト」(表13 積極的対応リスト)のフィルターがかけられた。これは所有者と想定される289名の中で、今回の調査において理解を示し、積極的に対応された36人である。この36名は「所有者調査」と「電話対応」の結果、興味を示したリストを示している。

さらに積極的に対応した36名の中から、面談をしたリスト、そして最終的に情報公開許諾所有者に至った過程を表している。

## 3. 第三次予備群

電話対象者289名の所有者と想定される人物に電話をした結果、「電話で興味を示した」「面談を承諾した」という分類に該当する現時点での積極的意向を持つ所有者は36名に絞られた。しかしあくまでも現時点という前提であり、今後所有者が考え方を変えたり、あるいは所有者が変わり積極的になったりする可能性は充分残されている。したがって、前項3所有者調査で確認した343棟(第一次・第二次予備群合計)にここで漏れた282棟(第三次予備群)を含め合計625棟が予備群となる。

#### 4. 面談（所有者調査時）

所有者調査の段階で時間の許される範囲で多くの居住者にお話を伺う機会を得た。特に民家と呼ばれる物件の居住者の多くは高齢で独居であることが見えてきた。

この部分が本調査で得られた重要な鍵だと考えている。つまり歴史的建造物を維持する方法を考える前に、解体されてきた事情を把握しなければ、解体に歯止めはかけられないからだ。この解体せざるをえない事情を整理し、歯止めをかける方法を検討し、活かす方法をまちづくり運動に付加していく必要がある。

解体に耐えている事情は以下の通りである。

誰もが居住する建物を愛しているという底辺構造があるが、「ちゃんとこの建物を残すことを考えている」「大事に使っている」という積極的な居住者はごく少数である。最も多いのは「大切に思える」という共通項があったとしても、但し「寒いから暖房費がかさむ」「老朽化しているから修繕費がかさむ」「子供達が近くにいないから寂しい」「快適に改築したいが資金がない」という居住者事情により不満が充満している。しかし「大切に思える」から「我慢して暮らしている」という事実が見えてきた。この「大切に思える」理由には「親から譲り受けた大事な片身」「子供の頃から暮らしているから愛着が染みついていて」「建物イコール自分とまで認識している」という個人的な要因がほとんどで、「小樽の街並みに貢献したいから」といった公的な要因はごく少数である。

たとえば建築や改築の技術が発達し、復元する素材があっても、資金的な事情から快適性を確保する改築ができないという関係性から、条件としてのハードウェアやソフトウェアより、独居高齢者の事情というヒューマンウェアが解体の最大の要因であることを確認した。もちろん「金があれば」という事情ばかりでなく「寂しい」という気持ちの問題も含まれている。

この解体を防ぐ手立てや活かす手立てという問題に関しては、情報伝達手法の検討で議論する。

#### 5. 面談（電話調査以後）

電話にて少しでも主旨を認識されつつあると判断した段階で、面談を申し込んだ結果、16名の所有者と面談することとなった。その際、資料2で示したペー

パーを説明し、「この建物を大事に感じていますか」「現状でのご不満はありますか」「維持には苦勞されていますか」「今後はどのようなご意向ですか」「貸してほしい・売ってほしいという申込があつたらどうお考えですか」といった具体的な意向を調査した。

そこで16名のうち、現時点で「貸しても売ってもいい」という所有者は5名に絞られた。この5名6棟が今回の最終的な「情報公開許諾所有者」となる。一方、調査の過程で第二次予備群であつた物件の所有者と連絡がとれ、この物件も面談を行った結果、「情報公開許諾所有者」に追加され、計6名7棟となった。

## 6. 調査手法の検討

これまでの一連の段階別マニュアル類の「素案」から、調査を遂行する中で生じた問題点を「改善」としてまとめながら、歴史的建造物所有者の意向を現場での「所有者調査」と、電話での「電話対応」に関するマニュアルに以下の改善を行った。

### ①所有者調査

#### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における 所有者調査マニュアル（改善）

NPO 法人 歴史文化研究所 石井伸和 川嶋王志

#### 前文

該当する歴史的建造物の所有者を調査する場合、住所が明らかであることから、地番を調べ、法務局にて登記簿謄本を閲覧する方法に着眼した

しかし、登記簿謄本で確認できる所有者が既に死亡している場合、法定相続人を調査する難題が残る。加えて、電話番号記載がなく住所があるのみで、連絡のために文書送付をしても返信率は当てにならない。

したがって本調査では、直接訪ねること、個人情報保護法に抵触しないために、該当物件に提示される表札や看板確認から電話帳による電話番号、あるいは近隣住民への聞き込み調査によって、所有者確認及び所有者意向調査を行うものとする。

## 1. 表札が掲げられ居住者が留守のケース

住宅利用可能物件とはいえ、現在該当物件に居住者及び利用者がいる場合、即座に売買や賃貸の対象となる割合は低い。しかし、歴史的建造物が加速度的に解体されている傾向から、あえて所有者や利用者の意向を確認すべき判断をした。

したがって、住所と表札から電話帳で該当者を抽出し、所有者確認と所有者意向を電話にて行う。

## 2. 空き屋で表札がないケース

住宅利用可能物件の中には、空き屋で表札もない場合がある。この場合、周辺の居住者に訪ねるが、訪ね方として「こちらに住まわれていた方はご存じですか。もしご存じならその方のご連絡先はお分かりですか」と聞く方法を選択する。

## 3. 所有者が判明されないケース

空き屋で表札もなく近隣でも所有者の手掛かりが判明できない場合は調査打ち切りとする。

### ●事例1. 近隣住民の消極的反応

空き家に新たに居住されることを近隣住民が嫌がる場合は、取扱不動産業者に、移住者と近隣住民のコミュニケーションの必要性を条件付与する。

### ●事例2 新築住宅が歴史的建造物に接続

歴史的建造物と増築した新築住宅が接続され歴史的建造物のみが市場に出る場合は、接続を解除するなんらかの工事が付加されるだけで、改築課題にその必要性を明記する。いずれも所有者と居住者への説明と了解をとりつけることが前提である。

### ●事例3 所有者と利用者が異なる

所有者と利用者が異なり、居住者が近々移転する予定の場合は、現居住者が移転後に、所有者と連絡をとる。

### ●事例4 現所有者と相続人の考えの相違

現所有者は建物に愛着があり、他人が住むことを嫌うケースは非常に多い。

しかし極論すれば建物は所有者が変わっても残すことができる。したがって所有者の意向次第では市場に出す対象物件となる可能性は充分あることから、予備群とする。

#### ●事例5 拒否および消極的対応

居住者が聞く耳を持たず外部との接触を避けるようなケースでは、話を前に進めることが困難であり、予備群にスライドさせて調査打ち切りとする。

#### ●事例6 既に解体予定が現実的

所有者の解体予定に割り込んで我々が説得し、維持をお願いしたとしても、何の保証も与えられない。したがって主旨説明までして、説得はしない。

#### ●事例7 歴史性維持困難

老朽化や耐寒のためにリニューアル計画が決定し、そのために折角の歴史性が滅失するような場合は、リフォームの専門家に相談し、歴史性を保持する方法などを提案する。

#### ●事例8 訪問時の文書必携

訪問時に誤解を与えないために、調査団体の素性或調査目的などを明記した簡単なパンフレットを作成提示する。

#### ●事例9 介護不安

歴史的建造物に居住している方には独居の高齢者が少なくない。この中には体が不自由で独居に不安を抱いている層もいる。また本人が不安を感じなくても家族が感じる。運動として、行政や弁護士、金融機関などと連携して、要介護者所有の建物を担保にして介護施設へ移転するリバースモーゲージの検討をする。

#### ●事例10 所有者・利用者の複相

土地・建物の所有者が別であったり、長屋に所有者が居住していたり、複雑な場合は、時間が許される範囲で調査を進める。

#### ●事例11 空き家で所有者が介護施設

介護施設に所有者を訪ねる方法もあるが、所有者に失礼にもなる恐れもあり、認知が進んでいる場合も想定されることから、近隣を訪ねて家族の連絡先を訪ねる範囲に留める。仮に近隣で家族が判明すれば連絡をとることとする。

#### ●事例12 歴史的建造物のリフォーム技術

多くのまちづくり運動に共通するケースだが、所有者に歴史的建造物を活かしたい意向があり、ある程度の出費の覚悟もあるが、リフォーム技術が地域で確保されないとか、法的規制をクリアするには予算を大幅に超えるような場合が数多くある。リフォーム技術向上の研修を業界に働きかけると同時に、地域として条例により法規制緩和の運動が必要である。

#### ●事例13 所有者が遠方

その建物の価値、まちづくりにとっての重要性などの情報を遠方にいる所有者へ伝えていく必要がある。マッチング事業の予備群に組み入れる。

#### ●事例14 居住環境に多岐に亘る問題

老朽化により、鳥や虫の巣、庭の荒れ、雪や防火の問題など所有者が悩んでいる問題は多い。維持管理や総合的なアドバイスの出来る機関を、行政と連携する中で検討する必要がある。

## ②電話調査

### 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における

#### 電話対応マニュアル（改善）

NPO法人 歴史文化研究所 石井伸和 中野むつみ 間野美香

電話によって、該当物件の所有者であるかの確認をする。次に、所有者であれば主旨を伝え、意向を確認するきっかけをつくる。次に、電話にて所有者が理解・承諾した場合は、現場視察のアポイントメントをとることを目的とする。

ただしこの作業を進めるに際し、表札から電話帳を調べたのではなく、近隣から聞いた場合、「個人情報保護法」に抵触しないために以下の注意を心掛ける。

#### 注意点

1. 名前や電話番号情報を提供してくれた方の名前は伏せる。
2. 調査団体の正体を明確にしても理解してもらえない場合は、面会の段取りを整える。
3. 電話調査員の電話からかける場合は着信履歴が残るが、そこにイヤガラセの内容の返信がくる場合は、即座に調査団体責任者に報告する。調査団体責任者は即座に警察へ相談する。
3. 相手が所有者であることを隠すような場合は、それ以上深入りせずに電話を終了させる。

#### マニュアル

##### 1. 自己紹介

〇〇様ですか。初めまして、私は小樽市内で月刊誌「小樽學」という雑誌を発行しているNPO法人歴史文化研究所の〇〇と申します。取材のお電話です。2～3分よろしいでしょうか。

##### 2. 目的

ただいま小樽市内の歴史的建造物の調査をしています。20年前に他の機関が調査した時には市内に2,357棟ありましたが、20年後の現在、私どもが調査した結果、1090棟と半分以上が消えて無くなっていることがわかりました。小樽市も我々研究機関も心配しているところです。



私どものスタッフが現地をくまなく回って小樽にとって大事だと思われる歴史的建造物として、そちら様の住所の建物がリストアップされました。つまりその建物の所有者様のご意向を確認するためにお電話をさせていただきました。ここから先は個人情報の分野ですので、ご本人様の承諾なしには一切使用しません。恐れ入りますが、あなた様は所有者でございますか。

(YES)

ありがとうございます。そこで一つだけお聞きしたいのですが、所有者の方がこの建物を今後、どのように考えておられるかについてです。

(NO)

そうでしたか。大変失礼致しました。もしこの物件の所有者にお心当たりがございましたら、教えて頂くことはできますか。

(YES)

それでは直接連絡をさせていただきますので、お名前とお電話をお願いします。

(NO)

そうですか。不躰なお電話で誠に失礼致しました。お話を聞いて頂きありがとうございます。

### 3. 背景

(YES)

こういうことを私どもがお聞きする背景に、現在、東京在住の65歳以上の団塊の世代の方々の中に、「小樽に移住したい」「小樽の歴史的建造物を改築して住みたい」というニーズがあるといわれていることがあります。

そこで、〇〇様がこの建物を今後、もし「大事に使っている」「大事にすることを前提に誰かに貸している」というのであれば、質問はございません。逆に「大事にしているが使う予定がない」「大事にして誰かが使いたいのであれば検討する」というのであれば、もう少しだけお電話にお付き合いください。いかがでしょうか。

(NO)

了解致しました。今後とも大切にお使いいただくことを地域住民の一人として祈っております。失礼致しました。

### 3. 相談

(YES)

ありがとうございます。それでは所有者の〇〇様は、この物件を不動産市場

に出す検討をしてもいいと考えてよろしいですね。

そうなりますと、私どもにこの物件の細かいことを調べさせていただきたいのです。人が快適に住むとなれば、様々な改築課題が生じてきます。これらについて一度現場を開けていただきチェックをさせていただきますか。またその時に、所有者の〇〇様の条件を細かく教えていただきたいと思います。そしてこの情報はネットを通じて東京を核とした退職される方々に伝えたいと思います。もちろん、情報内容は〇〇様の同意を得たもののみで、また〇〇様には一切費用が発生しません。

NPO法人歴史文化研究所が調査と情報収集を行い、もう一つのNPO法人小樽民家再生プロジェクトが紹介と誘致をする仕組みです。

詳しくは、お邪魔させていただくときにご説明をさせていただきます。よろしいでしょうか。

(NO)

(但し既に知り合いの不動産業者に依頼している場合は、その業者を聞く)

#### 4. 結論

(YES)

それでは〇月〇日～〇日までのいつがよろしいでしょうか。ありがとうございます。何時に現場へ行けばいいですか。ありがとうございます。

以上です。それでは〇月〇日の〇時にうちのスタッフが何人かでお邪魔しますので、よろしくお願ひします。行く前におもう一度お電話をいたします。

長時間お電話におつきあいくださいませありがとうございます。

### 補足

#### 事例1 応答せず

時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

#### 事例2. 留守電

発信者名を名乗り、再ダイヤルさせていただく旨を録音し、時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

#### 事例3 親が留守

所有者と想定される対象者が通常在宅する時間帯を確認し、再ダイヤルする旨を伝え、その時間帯に再ダイヤルする。

#### 事例4 話の途中で切られる

話し言葉にし、結論を先に伝えて、受けてから相づちを打つような語りかけをする。

#### 事例5 大事な認識

訪問説明に誘導し、OKしてくれた場合はそのアポをとる。

#### 事例6 ペーパーへの落とし込み

ペーパー（資料2）と名刺を提出して説明し、建物の状態、今後の意向などを聞き、情報公開許諾所有者へ誘う。ただし無理強いせず、また連絡させていただく旨を伝え、予備群の領域に確保する。

資料2

ペーパー例

### 歴史的建造物調査

- 調査目的
- 調査内容
- 事業主体
- 調査期間
- 関連事業
- 質問内容

## （4）活用意向のある物件の詳細現地調査

### 1. 情報公開許諾所有者

面談の結果、6名7棟の情報公開許諾所有者が抽出された。情報公開許諾所有者とは、「貸すこと売ることを前提として、当該建物についての情報を公開してもいいですよ」という所有者をいう（表11）。

### 2. 調査結果

本調査における最終フィルターから抽出された6名7棟の情報公開許諾所有者の意向は、以下の通りである。

<概略>

- ① 山田貸家：親から譲られた大切な家だが所有者は子供の家に同居しているから大切に使ってくれるなら貸してもいい。
- ② 中央卸売市場倉庫：かつて市場が繁栄していた頃はテナントが在庫保管で活

用していたが、今はテナントも減り仕入れ業者が頻繁に配達してくれるので、在庫置き場が不要になっているから、売っても貸してもいい。

- ③ 旧村上邸：親から譲られ、現所有者が世帯を持つときに改築したが、縁あって札幌移転となり空家状態だから、売っても貸してもいい。
- ④ 旧渡辺邸：親の代から居住していたが親が亡くなり法定相続人の子供が所有。しかし子供二人とも既に別に居住宅を持っている。そこで放置していたら、雪や庭の木々によるクレームが寄せられやむなく解体を予定していたが、早い時期なら売っても貸してもいい。
- ⑤ 越後屋家具店石蔵：家具店横に接続されている石蔵であるが、使っていないので貸してもいい。
- ⑥ 旧花園病院：病院閉院の際に関係する公的機関に委譲されたが、土地所有者は東京在住で月 10 万円かかり、固定資産税も負担することから、小樽の民間会社に市を通して寄贈。新たに所有者となった民間会社では耐震補強の工事も行い内部の補修も完成したあと自社製品の研究所とする計画だったが、その計画がなくなったので、売っても貸してもいい。

# <歴史性チェックシート>

※空欄箇所は不明

建物名 山田貸家  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 緑 (町) 2 (丁目) 7-3  
 建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠: 聞き取り・棟札・既報( )・その他( )

設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部( 1 )階建  
 2 様式 和風・洋風・折衷・近代・その他  
 3 外壁 木・石・れんが・土・コンクリート・モルタル・鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他  
 4 屋根 形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・その他( )  
 材料: 瓦・桧・檜・その他  
 玄関屋根形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 持送り(有・無)・うだつ(有・無)  
 6 窓 上げ下げ(有・無)・格子(有・無)・出窓・流し前に一箇所有り  
 7 外構 門(有・無)・塀(有・無)・庭  
 8 全体 使用状況(良・普通・悪)・デザイン(良・普通)  
 8 特記事項

室内 1 座敷 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有・無)  
 書院(有・無)  
 遠い櫃(有・無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有・無)  
 襖(有・無)  
 障子(有・無)  
 長押(有・無)  
 差し鴨居(有・無)  
 天井(棹縁天井・格天井・その他( ペニヤ ))  
 押入(有・無)  
 暖房(有・無)

2 洋室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有・無)  
 シャンデリア(有・無)  
 カーテンボックス(有・無)  
 ステンドグラス・色ガラス(有・無)  
 天井装飾(蛇腹・中心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有・無)  
 暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有・無)  
 レンジ(有・無)  
 給湯設備(有・無)  
 排気設備(有・無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有・無)  
 暖房(有・無)

4 寝室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有・無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有・無)  
 暖房(有・無)

5 便所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有・無)  
 暖房(有・無)

6 洗面所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有・無)

所見 一般住居に変更するには浴室・脱衣室がないのが致命的である。外壁は下見版の為断熱材は一切ない。外観に一部歴史性を感じるが内部に関しては皆無である。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 5 日  
 調査担当者 氏名: 三ツ江元治

建物名 中央市場倉庫  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 稲穂 (町) 3 (丁目) 8-16  
 建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠: 聞き取り・棟札・既報( )・その他( )

設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部屋根裏使用有り  
 2 様式 和風・洋風・折衷・近代・その他  
 3 外壁 木・石・れんが・土・コンクリート・モルタル・鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他  
 4 屋根 形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・その他( )  
 材料: 瓦・桧・檜・その他  
 玄関屋根形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 持送り(有・無)・うだつ(有・無)  
 6 窓 上げ下げ(有・無)・格子(有・無)  
 7 外構 門(有・無)・塀(有・無)・庭  
 8 全体 使用状況(良・普通・悪)・デザイン(良・普通)  
 8 特記事項

室内 1 座敷 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有・無)  
 書院(有・無)  
 遠い櫃(有・無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有・無)  
 襖(有・無)  
 障子(有・無)  
 長押(有・無)  
 差し鴨居(有・無)  
 天井(棹縁天井・格天井・その他( ))  
 押入(有・無)  
 暖房(有・無)

2 洋室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有・無)  
 シャンデリア(有・無)  
 カーテンボックス(有・無)  
 ステンドグラス・色ガラス(有・無)  
 天井装飾(蛇腹・中心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有・無)  
 暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有・無)  
 レンジ(有・無)  
 給湯設備(有・無)  
 排気設備(有・無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有・無)  
 暖房(有・無)

4 寝室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有・無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有・無)  
 暖房(有・無)

5 便所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有・無)  
 暖房(有・無)

6 洗面所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有・無)

所見 木骨石貼り倉庫のため、一般住宅にするには不向きである。構造的には出来は良い。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 5 日  
 調査担当者 氏名: 三ツ江元治

建物名 旧村上邸  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 緑 (町) 1 (丁目) 23-21  
 建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠: 間取り・棟札・既報( )・その他( )

設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部( 1 )階建  
 2 様式 和風(洋風・折衷・近代・その他)  
 3 外壁 木(石・れんが・土・コンクリート・モルタル・鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他)  
 4 屋根 形式: 切妻・入母屋(寄棟・マンサード・陸・その他( ))  
 材料: 瓦・桧瓦板(その他)  
 玄関屋根形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 5 軒 持送り(有・無)、うだつ(有・無)  
 6 窓 上げ下げ(有・無)、格子(有・無)、出窓  
 7 外構 門(有・無)、塀(有・無)、庭(有・無)  
 8 全体 使用状況(良・普通・悪)、デザイン(良・普通)  
 9 特記事項

室内 1 座敷 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有・無)  
 書院(有・無)  
 違い棚(有・無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有・無)  
 襖(有・無)  
 障子(有・無)  
 長押(有・無)  
 差し鴨居(有・無)  
 天井(絨線天井・格天井・その他( ))  
 押入(有・無)  
 暖房(有・無)

2 洋室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有・無)  
 シャンデリア(有・無)  
 カーテンボックス(有・無)  
 ステンドグラス・色ガラス(有・無)  
 天井装飾(蛇腹・中心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有・無)  
 暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有・無)  
 レンジ(有・無)  
 給湯設備(有・無)  
 排気設備(有・無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有・無)  
 暖房(有・無)

4 寝室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有・無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有・無)  
 暖房(有・無)

5 便所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有・無)  
 暖房(有・無)

6 洗面所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有・無)

所見 外観の佇まいが中々良い。最近迄住居していたせいかすくなくても生活できそうである。歴史性は非常に高い。但し、浴室、脱衣室がないので改築するにはコストがかかる。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 7 日  
 調査担当者 氏名: ミツ江元治

建物名 越後屋家具店石蔵  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 稲穂 (町) 3 (丁目) 15-12  
 建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠: 間取り・棟札・既報( )・その他( )

設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部( )階建  
 2 様式 和風(洋風)折衷・近代・その他  
 3 外壁 木(石)れんが・土・コンクリート・モルタル・鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他  
 4 屋根 形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・その他( )  
 材料: 瓦・桧瓦板(その他)  
 玄関屋根形式: 切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 5 軒 持送り(有・無)、うだつ(有・無)  
 6 窓 上げ下げ(有・無)、格子(有・無)、出窓  
 7 外構 門(有・無)、塀(有・無)、庭(有・無)  
 8 全体 使用状況(良・普通・悪)、デザイン(良・普通)  
 9 特記事項

室内 1 座敷 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有・無)  
 書院(有・無)  
 違い棚(有・無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有・無)  
 襖(有・無)  
 障子(有・無)  
 長押(有・無)  
 差し鴨居(有・無)  
 天井(絨線天井・格天井・その他( ))  
 押入(有・無)  
 暖房(有・無)

2 洋室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有・無)  
 シャンデリア(有・無)  
 カーテンボックス(有・無)  
 ステンドグラス・色ガラス(有・無)  
 天井装飾(蛇腹・中心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有・無)  
 暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有・無)  
 レンジ(有・無)  
 給湯設備(有・無)  
 排気設備(有・無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有・無)  
 暖房(有・無)

4 寝室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有・無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有・無)  
 暖房(有・無)

5 便所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有・無)  
 暖房(有・無)

6 洗面所 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有・無)

所見 築約100年の木骨石貼り倉庫である。構造自体の状況は中々良い。1階10坪、2階10坪とこぢんまりしていて使い勝手が良さそうだ。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 6 日  
 調査担当者 氏名: ミツ江元治

建物名 渡辺邸 母屋  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 奥沢 (町) 1 (丁目) 3-1  
 建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠:聞取り・棟札・既報( )・その他( )  
 設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部( 1 )階建  
 2 様式 和風(洋風)折衷・近代・その他  
 3 外壁 木・石・れんが・土・コンクリート(珪砂質)鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他  
 4 屋根 形式:切妻入母屋・寄棟・マンサード・陸・その他( )  
 材料:瓦・倉庫板)その他  
 玄関屋根形式:切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 持送り(有・無)うだつ(有・無)  
 5 軒 上げ下げ(有)無)格子(有)無) 出窓  
 6 窓 門(有・無)塀(有)無)・庭(有)無)  
 7 外構 使用状況(良・普通・悪) デザイン(趣)普通)  
 8 全体  
 8 特記事項

室内 1 座敷 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有)無)  
 書院(有)無)  
 違い棚(有・無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有)無)  
 襖(有)無)  
 障子(有)無)  
 長押(有)無)  
 差し鴨居(有・無)  
 天井(絨線天井)格天井・その他(ペニヤ )  
 押入(有)無)  
 暖房(有・無)

2 洋室 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有・無)  
 シャンデリア(有・無)  
 カーテンボックス(有)無)  
 ステンドグラス・色ガラス(有・無)  
 天井装飾(位階)中心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有・無)  
 暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有)無)  
 レンジ(有)無)  
 給湯設備(有・無)  
 排気設備(有・無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有・無)  
 暖房(有・無)

4 寝室 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有)無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有)無)  
 暖房(有・無)

5 便所 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有)無)  
 暖房(有・無)

6 洗面所 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有・無)

所見 石蔵と洋館のセットで良い感じではあるが如何せん保存状態が悪い。石蔵はまだまだ使えそうであるが母屋はかなりのてこ入れが必要である。石蔵と共に活用してくれる方に利用されたい。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 7 日  
 調査担当者 氏名: 三ツ江元治

建物名 渡辺邸 石蔵  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 奥沢 (町) 1 (丁目) 3-1  
 建築年 明治・大正・昭和 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠:聞取り・棟札・既報( )・その他( )  
 設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部( 1 )階建  
 2 様式 和風(洋風)折衷・近代・その他  
 3 外壁 木・石・れんが・土・コンクリート(珪砂質)鉄板・漆喰・タイル・サイディング・その他  
 4 屋根 形式:切妻入母屋・寄棟・マンサード・陸・その他( )  
 材料:瓦・倉庫板)その他  
 玄関屋根形式:切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 持送り(有・無)うだつ(有・無)  
 5 軒 上げ下げ(有)無)格子(有)無) 出窓  
 6 窓 門(有・無)塀(有)無)・庭(有)無)  
 7 外構 使用状況(良・普通・悪) デザイン(趣)普通)  
 8 全体  
 8 特記事項

室内 1 座敷 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有)無)  
 書院(有)無)  
 違い棚(有)無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有)無)  
 襖(有)無)  
 障子(有)無)  
 長押(有)無)  
 差し鴨居(有)無)  
 天井(絨線天井)格天井・その他( ))  
 押入(有)無)  
 暖房(有)無)

2 洋室 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有)無)  
 シャンデリア(有)無)  
 カーテンボックス(有)無)  
 ステンドグラス・色ガラス(有)無)  
 天井装飾(位階)中心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有)無)  
 暖房(有)無)

3 台所・食事室 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有)無)  
 レンジ(有)無)  
 給湯設備(有)無)  
 排気設備(有)無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有)無)  
 暖房(有)無)

4 寝室 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有)無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有)無)  
 暖房(有)無)

5 便所 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有)無)  
 暖房(有)無)

6 洗面所 (有)無)。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有)無)

所見 石蔵の状態は母屋よりはかなり良い。元来は白壁であったと見受けられるがその上よりトタンを張っている。内部の建具も状態は良いので店舗等に使われると宜しいかと思われる。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 7 日  
 調査担当者 氏名: 三ツ江元治

建物名 旧花園病院  
 旧建物名  
 所在地 小樽市 花園 (町) 3 (丁目)4-17  
 建築年 明治・大正・昭和 元 年 月 日(上棟・竣工)  
 根拠:聞取り・棟札・既報( )・その他( )  
 設計者  
 施工者

外観 1 階高 平家・( 2 )階建 一部( 3 )階建  
 2 様式 和風・洋風・折衷・近代・その他  
 3 外壁 木・石・れんが・土・コンクリート・モルタル・鉄板・漆喰・  
 タイル・サイディング・その他  
 4 屋根 形式:切妻・入母屋・檜葺・マンサード・陸・その他( )  
 材料:瓦・金風板・その他  
 玄関屋根形式:切妻・入母屋・寄棟・マンサード・陸・無  
 5 軒 持送り(有・無)、うだつ(有・無)  
 6 窓 上げ下げ(有・無)、格子(有・無) 出窓  
 7 外構 門(有・無)、塙(有・無)、庭(有・無)  
 8 全体 使用状況(良・普通・悪)、デザイン(良・普通)  
 8 特記事項

室内 1 座敷 無。有の場合、以下の項目チェック  
 床の間(有・無)  
 書院(有・無)  
 違い棚(有・無)  
 袋戸棚(地袋・天袋・無)  
 欄間(有・無)  
 襖(有・無)  
 障子(有・無)  
 長押(有・無)  
 差し鴨居(有・無)  
 天井(樟縁天井・格天井・その他) ラミ天 ))  
 押入(有・無)  
 暖房(有・無)

2 洋室 無。有の場合、以下の項目チェック  
 暖炉(有・無)  
 シャンデリア(有・無)  
 カーテンボックス(有・無)  
 ステンダグラス・色ガラス(有・無)  
 天井装飾(蛇腹・包心飾り・無)  
 階段親柱の彫刻(有・無)  
 暖房(有・無)

3 台所・食事室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 調理スペース(広い・普通・狭い・無)  
 シンク(有・無)  
 レンジ(有・無)  
 給湯設備(有・無)  
 排気設備(有・無)  
 収納(広い・普通・狭い・無)  
 テーブル類(有・無)  
 暖房(有・無)

4 寝室 (有・無)。有の場合、以下の項目チェック  
 形態(和室・洋室)  
 収納(有・無)  
 ベッド(シングル・ツイン・ダブル・無)  
 布団(有・無)  
 暖房(有・無)

5 便所 無。有の場合、以下の項目チェック  
 水洗(有・無)  
 暖房(有・無)

6 洗面所 無。有の場合、以下の項目チェック  
 給湯設備(有・無)

所見 昭和元年建築の病院である。最近迄事務所として使用していたのでとても程度が良い。内部も改修済みなので多少の改修ですくなくても使えそうだ。

調査窓口 氏名:  
 調査日 平成 24 年 12 月 14 日  
 調査担当者 氏名:三ツ江元治



## ＜改築課題調査チェックシート＞

「住宅利用可能判断基準」で記述した傾斜はいずれも 1000 分の 3 以内である

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」

NPO法人 歴史文化研究所 ミツ江元治

山田貸家		凡例	
		A・・・良好	
		B・・・普通	
		C・・・不遇	
		判 定 の 基 準	
建物基礎	⑥・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する 東石・玉石	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと B判定：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 B判定：多少の床鳴り程度 C判定：床根太が欠損等を起こし床が落ちてる状態	
屋根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 B判定：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等 八つ切りタン葺き	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 B判定：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取替える状態 内部木建具の為結露心配	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 B判定：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取替える状態 階段下建具調整	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 B判定：断熱材は施工されているが古い状態 C判定：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 B判定：塗装、補修で維持出来る状態 C判定：やり直す必要な状態 下見板	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 一部ボーチ柱 柱脚部補修	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 ホール、廊下やり替え	
	床材	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 フロアー、板	
	階段	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 手摺がない	
水廻り	家具	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 特になし	
	風呂	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
	流し台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
電気	洗面台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 ウォシュレットではない	
	コンセント	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
照明器具	現況の状態 A・B・C	A判定：製品として完全な状態 B判定：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」

NPO法人 歴史文化研究所 ミツ江元治

中央卸売市場倉庫		凡例	
		A・・・良好	
		B・・・普通	
		C・・・不遇	
		判 定 の 基 準	
建物基礎	⑥・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する 煉瓦	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと B判定：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 B判定：多少の床鳴り程度 C判定：床根太が欠損等を起こし床が落ちてる状態	
屋根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 B判定：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等 下屋がC判定	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 B判定：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取替える状態 塗装程度	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 B判定：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取替える状態 なし	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 B判定：断熱材は施工されているが古い状態 C判定：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 B判定：塗装、補修で維持出来る状態 C判定：やり直す必要な状態 軟石	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 土間	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 なし	
	床材	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 なし	
	階段	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 手摺なし	
水廻り	家具	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 なし	
	風呂	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
	流し台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
電気	洗面台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
	コンセント	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 なし	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
照明器具	現況の状態 A・B・C	A判定：製品として完全な状態 B判定：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」

NPO法人 歴史文化研究所 三ツ江元治

旧村上邸

凡例 A・・・良好  
B・・・普通  
C・・・不造

		判定の基準	
建物基礎	(有)・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する 床石	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと (B判定)：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 (B判定)：多少の床鳴り程度 (C判定)：床根太が欠損等を起こし床が落ちてる状態	
屋根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 (B判定)：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 (B判定)：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取替える状態	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 (B判定)：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取替える状態	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 (B判定)：断熱材は施工されているが古い状態 (C判定)：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 (B判定)：塗装、補修で維持出来る程度 C判定：やり直す必要な状態	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 (C判定)：施工のやり直す状態	
	床材	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	階段	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
水廻り	家具	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	風呂	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
電気	流し台	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	洗面台	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態 なし	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	コンセント	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	照明器具	A判定：製品として完全な状態 (B判定)：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」

NPO法人 歴史文化研究所 三ツ江元治

旧渡辺邸

凡例 A・・・良好  
B・・・普通  
C・・・不造

		判定の基準	
建物基礎	(有)・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと (B判定)：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 (B判定)：多少の床鳴り程度 (C判定)：床根太が欠損等を起こし床が落ちてる状態	
屋根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 (B判定)：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 (B判定)：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取替える状態	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 (B判定)：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取替える状態	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 (B判定)：断熱材は施工されているが古い状態 (C判定)：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 (B判定)：塗装、補修で維持出来る程度 C判定：やり直す必要な状態	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 (C判定)：施工のやり直す状態	
	床材	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 (C判定)：施工のやり直す状態	
	階段	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
水廻り	家具	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	風呂	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
電気	流し台	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 (C判定)：入れ替える状態	
	洗面台	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で機能する程度 C判定：入れ替える状態	
	コンセント	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 (B判定)：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	照明器具	A判定：製品として完全な状態 (B判定)：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」

NPO法人 歴史文化研究所 三ツ江元治

越後屋家具店石蔵

凡例 A・・・良好  
B・・・普通  
C・・・不達

内部は土壁である 修繕は不可  
内部建具は風情あり  
店舗へのアクセス困難

		判定の基準	
建物基礎	有・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと B判定：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 B判定：多少の床鳴り程度 C判定：床根太が欠損等を起こし床が落ちてる状態	
屋根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 B判定：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 B判定：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取替える状態	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 B判定：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取替える状態	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 B判定：断熱材は施工されているが古い状態 C判定：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 B判定：塗装、補修で維持出来る程度 C判定：やり直す必要な状態 秋石一部破損	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	床材	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	階段	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態 手摺なし、段上げ高い	
	家具	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
水廻り	風呂	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
	流し台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
	洗面台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
電気	コンセント	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	照明器具	A判定：製品として完全な状態 B判定：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「改築課題チェックシート（技術編）」

NPO法人 歴史文化研究所 三ツ江元治

花園病院

凡例 A・・・良好  
B・・・普通  
C・・・不達

水道設備はやり直し

		判定の基準	
建物基礎	有・無	単純に基礎の種類又は有無を確認する	
柱・土台	腐食の状態 A・B・C	柱・土台 A判定：木材に腐食が全く見受けられないこと B判定：多少の腐食・欠損が見られる程度 C判定：取り替える程度の腐食度合い	
床組	不陸の状態 A・B・C	A判定：床組が完全の状態 B判定：多少の床鳴り程度 C判定：床根太が欠損等を起こし床が落ちてる状態	
屋根	現況の状態 A・B・C	A判定：板金が完全の状態 B判定：板金の塗装剥離程度 C判定：板金のサビ、軒先等の破損等	
外部開口部	現況の状態 A・B・C	A判定：サッシ等が完全の状態 B判定：サッシの補修が出来る程度 C判定：サッシを完全に取替える状態	
内部建具	現況の状態 A・B・C	A判定：建具が完全の状態 B判定：建具の塗装、調整必要程度 C判定：建具を完全に取替える状態	
断熱状況	現況の状態 A・B・C	A判定：断熱材が施工されている状態 B判定：断熱材は施工されているが古い状態 C判定：断熱材がない、取替を必要とする状態	
外壁	現況の状態 A・B・C	A判定：塗装、補修が不要な状態 B判定：塗装、補修で維持出来る程度 C判定：やり直す必要な状態	
左官・タイル	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
塗装全般	現況の状態 A・B・C	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
内装状況	クロス・内壁	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	床材	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	階段	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	家具	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
水廻り	風呂	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態 シャワールーム有り	
	流し台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
	洗面台	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
	トイレ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：入れ替える状態	
電気	コンセント	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	スイッチ	A判定：補修が不要な状態 B判定：補修で維持出来る程度 C判定：施工のやり直す状態	
	照明器具	A判定：製品として完全な状態 B判定：補修で使用出来る程度 C判定：器具の交換が必要な状態	

## ＜周辺環境チェックシート＞

物件名：山田貸家

### ＜歴史情報＞

1. 建築年：戦後間もなく建設
2. 外観特性：木造の古民家を醸し、棟木や妻部分のデザインにハイカラ性がある。
3. 内観特性：学術的な視点：内観は生活の実績があっただけに壁材や床材にリフォームがなされ、歴史的意匠が散見される程度である。
4. 環境特性：緑町の高台の小樽公園付近に位置し、環境良好のなかで、小民家が持つ独特の趣を醸している。

### ＜建物情報＞

1. 住所：小樽市緑2-7-3
2. 構造：木造2階建
3. 敷地面積 120㎡
4. 床面積 100㎡
5. 建ぺい率 60%
6. 容積率 200%

### ＜周辺環境＞

1. 用途地域 第一種住居地域
2. 道路状況 市道 公園南線
3. 間取り (LDK) : 5LDK
4. 交通:山手線バス洗心橋停留所まで徒歩1分
5. 病院：小児科5分 整形外科7分 内科10分 歯科12分
6. 商店街：スーパーまで徒歩30秒
7. 市役所：徒歩15分
8. 地図

図4 山田貸家・旧村上邸・  
中央卸売市場倉庫略図



物件名：中央卸売市場倉庫

<歴史情報>

1. 建築年： 昭和初期と思われる
2. 外観特性： 小樽独特の典型的な木骨石造倉庫
3. 内観特性：あくまでも倉庫として利用され、床は土間。
4. 環境特性：小樽駅まで徒歩5分の好立地で、木骨石造倉庫そのままの状態。1階10室、2階9室に区切られ広範囲な再利用が可能。

<建物情報>

1. 住所：小樽市稲穂3-8-16
2. 構造：木骨石造2階建
3. 敷地面積 271.73m<sup>2</sup>
4. 床面積 218.18m<sup>2</sup>
5. 建ぺい率 80%
6. 容積率 400%

<周辺環境>

1. 用途地域 商業地域
2. 道路状況 市道静屋線
3. 間取り (LDK)：1階10室、2階9室、各階廊下あり
4. 交通:小樽駅まで徒歩5分
5. 病院：接骨院徒歩2分 内科5分 歯科2分
6. 商店街：スーパーおよび商店街まで徒歩5秒
7. 市役所：小樽市総合サービスセンターまで徒歩7分
8. 地図

図4 山田貸家・旧村上邸・

中央卸売市場倉庫略図



物件名：旧村上邸

<歴史情報>

1. 建築年： 昭和初期と思われる
2. 外観特性： 小樽独特の典型的な木骨石造倉庫
3. 内観特性：あくまでも倉庫として利用され、床は土間。
4. 環境特性：小樽駅まで徒歩5分の好立地で、木骨石造倉庫そのままの状態。1階10室、2階9室に区切られ広範囲な再利用が可能。

<建物情報>

1. 住所：小樽市緑1-23-21
2. 構造：木造2階建
3. 敷地面積：80㎡
4. 床面積：75㎡
5. 建ぺい率 60%
6. 容積率 200%

<周辺環境>

1. 用途地域 第一種中高層
2. 道路状況 市道若草通線
3. 間取り (LDK) : 3LDK
4. 交通:中央バス最上線正法寺前徒歩2分
5. 病院：歯科徒歩10分 内科徒歩10分 整形外科徒歩10分
6. 商店街：スーパー徒歩15秒
7. 市役所：徒歩15分
8. 地図

図4 山田貸家・旧村上邸・  
中央卸売市場倉庫略図



物件名：旧渡辺邸

<歴史情報>

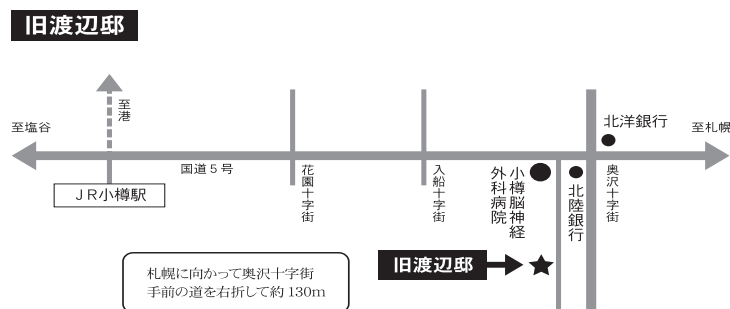
1. 建築年：明治中期
2. 外観特性：小樽では珍しい土蔵を擁し、洋館が美しい
3. 内観特性：土蔵内部は堅牢で、洋館の諸処の意匠は歴史的に貴重
4. 環境特性：二階から海と奥沢の街並みが見え、病院環境や買い物環境に恵まれている。

<建物情報>

1. 住所：小樽市奥沢1-3-1.
2. 構造：木造2階建洋館と土蔵
3. 敷地面積 239.80㎡
4. 床面積 洋館34.71㎡ 土蔵24.79㎡
5. 建ぺい率 60%
6. 容積率 200%

<周辺環境>

1. 用途地域 第一種中高層地域
2. 道路状況 市道開運線
3. 間取り (LDK)：洋館3LDK 蔵1・2階とも1フロア
4. 交通:中央バス小樽市内本船奥沢口まで徒歩5分
5. 病院：脳神経外科徒歩3分 歯科徒歩5分 内科徒歩7分 整形外科徒歩7分
6. 商店街：スーパー徒歩20分 商店街まで徒歩5分
7. 市役所：小樽市役所まで徒歩25分
8. 地図 図5 旧渡辺邸略図



物件名：越後屋家具石蔵

<歴史情報>

1. 建築年：大正年代
2. 外観特性：小樽独特の典型的な木骨石造蔵
3. 内観特性：天井の梁は桂材を使用し、市内各所の石蔵でも珍しい。
4. 環境特性：バス通りの路面にある家具店の裏側で、梁川通り商店街への縦通りに面している商店街ゾーンの一角。

<建物情報>

1. 住所：小樽市稲穂3-15-12.
2. 構造：木骨石造2階建
3. 敷地面積 家具店全体の一部
4. 床面積 33.05㎡
5. 建ぺい率 (80%)
6. 容積率 (400%)

<周辺環境>

1. 用途地域 商業地域
2. 道路状況 市道龍宮線
3. 間取り (LDK)：1・2階とも1フロア
4. 交通:小樽駅まで徒歩10分
5. 病院：接骨院徒歩3分 内科徒歩5分 外科徒歩5分 皮膚科徒歩5分
6. 商店街：スーパー徒歩10分 商店街まで徒歩2秒
7. 市役所：小樽市総合サービスセンターまで徒歩10分
8. 地図 図6 越後屋家具店石蔵略図





物件名：旧花園病院

<歴史情報>

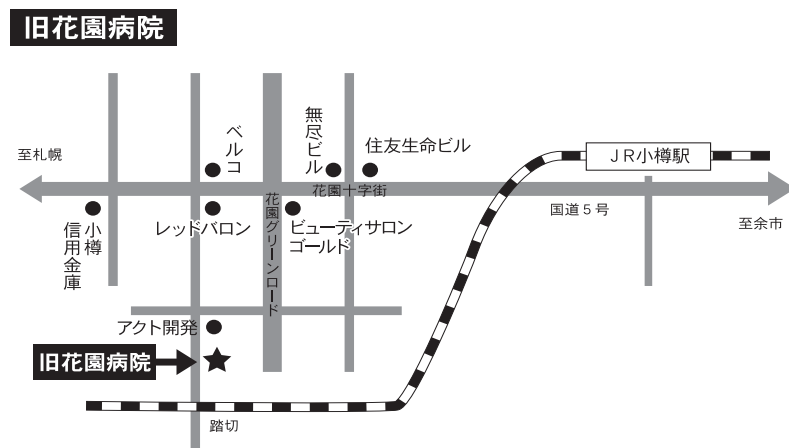
1. 建築年：大正年代
2. 外観特性：映画のロケでも使われる洋館。駐車スペースも充分。
3. 内観特性：1.2階ともしっかりした内装。間仕切りも多く多様性に富む
4. 環境特性：2階から海が見え、商店街や歓楽街にも近い。

<建物情報>

1. 住所：小樽市花園3-4-17
2. 構造：木骨2階建
3. 敷地面積 721.98㎡
4. 床面積 414.62㎡
5. 建ぺい率 80%
6. 容積率 400%

<周辺環境>

1. 用途地域 商業地域
2. 道路状況 市道相生第一線
3. 間取り（LDK）：1・2階併せて15部屋
4. 交通：南小樽駅まで徒歩10分
5. 病院：歯科院徒歩3分 内科徒歩5分
6. 商店街：スーパー徒歩5分 商店街まで徒歩3秒
7. 市役所：小樽市役所まで徒歩10分
8. 地図 図7 旧花園病院略図



## <改築課題>

### 山田貸家 改築課題

1. 浴室・脱衣室
2. 水洗トイレではあるがウォシュレットではない
3. 断熱材が未充填のため新規に充填
4. サッシ工事は結露防止、断熱化を図るには樹脂サッシに取替が必要
5. 暖房設備
6. 一部内装工事必要
7. 防犯的に鍵の増設必要
8. 外部は下見板の趣を生かすため塗装必要

山田貸家は、外観は多少の歴史性は感じるが内部には全く感じられない  
今回のコンセプトから考えると費用対効果が薄いと言う感じは否めない。

立地条件は良いので改修すると借り手は突く可能性は高い。

### 中央卸売市場倉庫 改築課題

1階を店舗、2階を住宅に使用することを前提に考察する。

不足、不備要素。

- 1、水道設備
- 2、トイレ
- 3、暖房設備
- 4、内装の仕上げ
- 5、床の仕上げ
- 6、階段手摺
- 7、店舗併用住宅にするにあたり建築基準法の見地から新規開口部の設置（採光・排煙・換気）
- 8、流し台
- 9、浴室・脱衣室の増設
- 10、新規の防犯上しっかりとした玄関
- 11、照明設備、電気設備

中央卸売市場倉庫は、内装は何もないが構造はある程度しっかりしている。

外装の保存状態も良好である。

立地条件は小樽駅のすぐ近くということもあり、店舗を営むには絶好の場所である。 駐車場はないが向かいにパーキングもある。

広さは十分あり、何をするにも可能である。

元々倉庫であるので何も設備はないので開業するには工期、工事費はかかる。しかし、構造が良いので解体することなくうまく利用されることを期待する。

### 旧村上邸 改築課題

1. 浴室・脱衣室
2. 水洗トイレではあるがウォシュレットではない
3. 断熱材が未充填のため新規に充填
4. サッシ工事は結露防止、断熱化を図るために樹脂サッシに取り替え
5. 外部はととも趣があるので補修程度
6. 暖房設備はある古いので整備必要
7. 内装工事は一部必要
8. 防犯的には鍵の増設必要
9. 外部は下見板の趣を生かすため塗装必要

旧村上邸は外観デザインが美しい。 内装にも一部板張りの綺麗な壁も残っているので是非活用したい。 内外部とも十分歴史性は感じるので改修して使う価値は十分ある。

但し古い建築物であるので改築費用は嵩むと思われる。

結局、借り手が居住するのにどこまで要求するのかによって大きく変わるであろう。 綺麗に改修出来ると他のオーナーさん達へ良いアピールになるのではないかな。

### 旧渡辺邸 改築課題

1. 浴室・脱衣室
2. 水洗トイレではあるがウォシュレットではない
3. 断熱材が未充填のため新規に充填
4. サッシ工事は結露防止、断熱化を図るために樹脂サッシに取り替え
5. 外部はととも趣があるので補修程度

6. 暖房設備はあるが古いので整備必要
7. 内装工事は殆どやり直し
8. 防犯的には鍵の増設必要
9. 外部はモルタルの再塗装必要

石蔵と母屋をつなぐ木造平屋部分の損傷が酷いので大幅な改築必要。  
渡辺邸は洋風な外観デザインが美しい。なおかつ隣接に白壁の石蔵がある。石蔵の保存状態は良いのでつなぎの平屋部分を解体して残りの洋館で居住し、石蔵で商売をされるような方には最高である。立地条件は必ずしも良いとは言えないが二階から海が見え眺望は良い。居間の細かい内装の配慮。天井の高い和室。改修後には素晴らしい建物となりうる物件である。  
ただ、やはりこれもコストがかかる。

#### 越後屋家具店石蔵 改築課題

1階を店舗、2階を住宅に使用することを前提に考察する。

不足、不備要素。

水道設備

1. トイレ
2. 暖房設備
3. 内装の仕上げ
4. 床の仕上げ
5. 階段手摺
6. 店舗併用住宅にするにあたり建築基準法の見地から新規開口部の設置（採光・排煙・換気）
7. 流し台
8. 浴室・脱衣室の増設
10. 新規の防犯上しっかりとした玄関
11. 照明設備、電気設備
12. 外部から直接アクセスできる入口

越後屋家具店石蔵は内装は何もないが構造はかなりしっかりしている。

外装も保存状態は良好である。

立地条件は梁川商店街のすぐ近くということもあり、店舗を営むには絶好の場所である。面積も1階10坪、2階10坪 計20坪と扱い易い。

小規模店舗を行うには丁度良い。外観内観も保存状態が良いので是非残したい。ただ、現在は店舗内部からしかアクセス出来ないなので外部から直接入れるエントランスは必要である。

### 旧花園病院 改築課題

シェアハウスに使用することを前提に考察する。

不足、不備要素。

1. キッチン設備
2. トイレ補修
3. 暖房設備
4. 内装のクラック補修
5. 階段手摺
6. シャワールームはあるがユニットバスは無い
7. シェアハウスにするにあたり建築基準法の見地から新規開口部の設置（採光・排煙・換気）
8. 防犯上しっかりとした玄関
9. 照明設備の完備

旧花園病院の内装は最近まで使用していたのでとても状態が良い。

外装もほぼ完璧な保存状態である。

立地条件は小樽中心部の花園にあり、交通の便も良い。

元病院であるがため部屋数がたくさんあるので用途としてはシェアハウスが良いと思われる。台所や浴室を設置するだけで後の手直しは不要な位で使用できる。

<写真>

① 山田貸家

写真5 山田貸家外観



写真6 山田貸家内観



## ② 中央卸売市場倉庫

写真7 中央卸売市場倉庫外観



写真8 中央卸売市場倉庫内観





③ 旧村上邸

写真 9 旧村上邸外観



写真 10 旧村上邸内観





④ 旧渡辺邸洋館

写真 11 旧渡辺邸洋館外観



写真 12 旧渡辺邸洋館内観



⑤ 旧渡辺邸蔵

写真 13 旧渡辺邸蔵外観



写真 14 旧渡辺邸蔵内観





⑥ 越後屋家具店蔵

写真 15 越後屋家具店蔵外観



写真 16 越後屋家具店蔵内観



⑦ 旧花園病院

写真 17 旧花園病院外観



写真 18 旧花園病院内観



## 第2章 歴史的建造物活用にあたっての課題の分析・積算基準の作成

### 1. 歴史的建造物の活用にあたっての課題の分析・対応策の検討

#### 1. 歴史的建造物の活用～小樽での位置づけ～

平成24年現在、歴史的建造物を当初の目的以外で再利用して維持・保存するケースは全国的にも多岐に亘っている。この度の調査地である小樽には、同程度の都市規模で比較して、このケースが実に多い。それどころか、30年前には誰一人観光の街になるなどとは思もしなかった小樽が、全国的にも名の知れた観光都市へと牽引してきたのは、歴史的建造物の観光施設への活用であるといっても過言ではない。

このような小樽における社会的貢献度が歴史的建造物に潜在していることを、多くの市民や関係者に知らしめる契機となったのは、昭和48年から59年までの10年以上に及んで巻き起こった「小樽運河保存運動」であったことは間違いなく、以後72を超えるまちづくり団体が小樽に誕生し、鉄道や手宮線、港などのインフラや、歴史的建造物保存運動に寄与してきたことから、小樽観光は「まちづくり観光」とも称されている。

このように歴史的建造物は「小樽の社会資源」という位置づけに認知される方向性を持ってきた。

#### 2. 歴史的建造物の活用例～小樽モデルとその限界～

ここでいう小樽の歴史的建造物の活用の方向性は専ら観光施設への転換であった。しかもこれらの活用の集積が「堺町」に実現してきたことから、多くの観光客が散策するというゾーニングが形成された。

以上、社会的貢献度の高さ、まちづくり運動の対象、活用実現の集積などから、歴史的建造物の観光施設への活用を「小樽モデル」と俗称されるに至った。

しかし現在、建築基準法の度重なる強化により、空家となった歴史的建造物の放置が散見される風景が目立つようになってきた。観光施設として不特定多数の出入りを前提とする用途変更に際して、耐震強化に擁する工事費が多額になっていることがネックとなっている。

つまり具体的には法規制の強化により、小樽の色内大通に面する、旧商工会

議所、旧第四十七銀行、旧三井銀行、旧越中屋ホテル、旧塚本商店などの大型歴史的建造物が数年から10年に亘り空家状態で再利用されず、既に再利用で埋め尽くされた堺町と連結する通りであることから、異様さが目立つようになってきた。

一連の小樽モデルへの投資がここへきて頓挫したことになり、その限界を余儀なくされたことを示している。

これに加えて、平成4年に日本建築学会北海道支部が調査した際に、小樽市内に2,357棟の歴史的建造物が確認されていたが、平成20年に小樽市がそのうちの508棟を追跡調査した際、190棟が消失されている事実が発覚し、これから想像し、相当数の歴史的建造物が消失しているのではないかという危機意識が行政はじめ市民の中に芽生えてきた。この間、小樽はこの消失現象を傍観していた訳ではない。消失を防ぐために72を越えるまちづくり団体が運動を起こし、行政も一定の補助を担保する歴史的建造物指定物件を増やし、国への補助金申請によって再生された物件もあった。このような自主的な運動があったにもかかわらず、予想を超える消失現象に大きな憂いが芽生えたのは当然といえた。

### 3. 歴史的建造物活用の背景～旅行観と仕事観の変化～

視点を变えて我が国の社会傾向において、昭和30年から48年に実現した高度経済成長の結果、安近短旅行がリアリティを増し、小樽観光のデビューの大きな背景ともなったが、以後、観光需要も成熟し、欧米的な長期滞在への希求が平成20年頃から厚くなってきた。期間としては数週間から数ヶ月に及ぶ広い選択肢があるが、この需要に提供されるコンドミニアムやシェアハウスの台頭は静かなブームとなっている。

一方で人々の仕事観も大きく変化し、一つの仕事で20～30万円/月を得る従来のものから、複数の仕事に携わり合わせて20～30万円/月を得る、収入源の分散化も同時に誕生してきた。

いわば需要の多様化に対応したビジネスモデルの多様化現象といえる。

このような需要と供給の多様化の中に歴史的建造物の活用が浸透してきた。

### 4. 歴史的建造物の活用案～小樽モデル続編～

こういった社会傾向にあつて、観光施設への歴史的建造物活用の限界を考慮した結果、小樽モデル続編として、歴史的建造物の住宅利用案が浮上した。加

速度的に消失しつつある小樽の歴史的建造物への憂いが手探りで新たな活用として住宅利用に注目したことになる。

その手掛かりとなったのは、みんなでつくる地域・生活情報サイト「生活ガイド」2012年住みたい街ランキングにおいて、小樽がベスト17位（全国）、3位（北海道）に位置する統計であった。全国1,742の市町村がある中でこのような上位のランキングに小樽が登場することに驚きを隠せなかった。

つまり、小樽の歴史的建造物を住宅利用できるような改築を前提にして、長期滞在者や移住者を誘致するという構想が立案された。この構想であれば、民間資金を活用して歴史的建造物を維持・保存できるのではないかという新たな可能性に着眼した。

## 5. 歴史的建造物の活用事例～事業体系～

NP0法人歴史文化研究所（以下歴文研）による調査結果を、NP0法人小樽民家再生プロジェクト（以下小民再）が活かし、長期滞在者と移住者誘致および支援をすることによって、小樽モデル続編である「歴史的建造物の住宅利用」の促進を図る事業体系を立案した。

この事業推進に際して、予め両NP0法人の定款を前提に、歴文研の調査では特に個人情報保護法、小民再の活動では特に宅建業法に抵触しない事業スキームを把握する必要性が確認された。

## 6. 調査結果

結果的に、この度の調査では、情報公開して利用者を募集してもいいという「情報公開許諾所有者」は7名6棟（表11）に留まった。しかし所有者の意向の変化次第では「情報公開許諾所有者」予備群は第一次予備群70棟、第二次予備群273棟、第三次予備群282、計625棟にのぼる。

本調査では、小樽市内の歴史的建造物の全棟調査から始まり、「住宅利用可能物件」を抽出し、「所有者調査」によって所有者を抽出、所有者に「面談」「電話」して訪問アポをとり、意向を伺う中で、多くの事実を発見することができた。これらの事実は歴史的建造物を解体一步手前の背景を物語ることから、「活用対応」とともに「防御対応」の重要性を確認した。

ここではこの「防御対応」について検討する。「活用対応」は第3章に譲る。

## 7. 防御課題の背景整理

- ①独居老人が多いこと
- ②寒さにより暖房費がかさむこと
- ③老朽化によりメンテナンス費用がかさむこと
- ④原形保存で大事に使っているが故に改築を躊躇し、物置的な用途に留まっていること
- ⑤解体して新築したいが経費不足で我慢して使用していること
- ⑥貸し物件として不動産業に委託しているが近隣ではなかなか利用者がいないこと
- ⑦改築技術が発達しているとはいえ課題が山積みで経費不足であること

**底辺：**大事に思っている

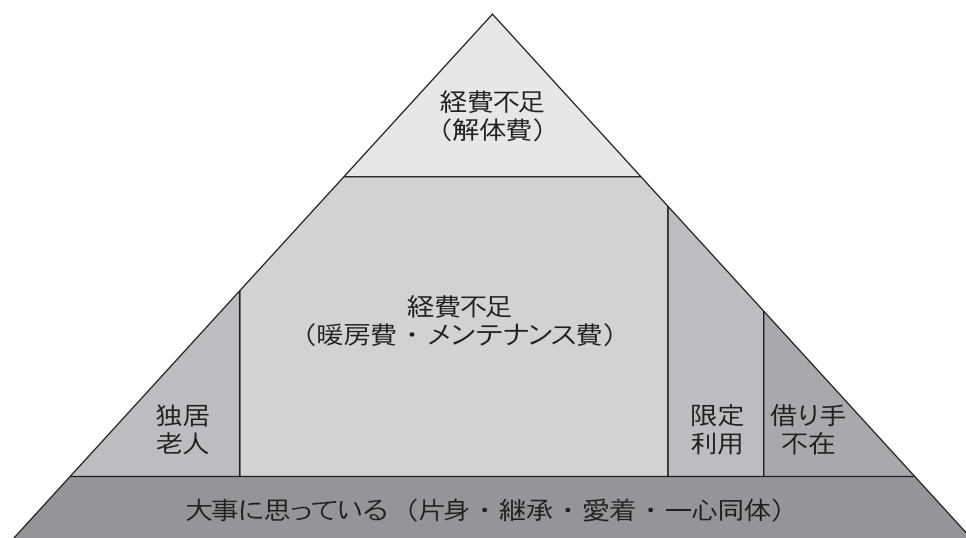
(理由：親から受け継いだ片身 子供に継承させたい 子供の頃から暮らしているから愛着が染みついていて 建物と自分は一心同体とまで認識している)

**中間：**経費不足 (暖房費・メンテナンス費) 独居老人 利用条件限定 (原型保存のため) 借り手不在 (近隣)

**上辺：**経費不足 (解体費)

このような整理から、歴史的建造物居住者が抱える事情を下記の構造 (図4) で把握することができる。つまり居住者は共通して「大事に思っている」が、様々な理由によって解体ギリギリの事情を抱えている。

図8 歴史的建造物居住者が抱える事情図





このことから、①独居老人対応 ②経費不足対応 ③利用条件対応 ④借り手対応について、以下検討する。

## 8. 防御課題への対応

### ①独居老人対応

独居老人である事実には、身体の不自由（怪我・病気）、精神の不自由（認知症）、気持ちの不自由（寂しい）の問題が高い確率で潜んでいる。

身体と精神の不自由対応では、**リバースモーゲージ**※1へ向けた社会的ネットワークを構築する必要がある。

※1 **リバースモーゲージ**（Reverse mortgage）自宅を担保にした年金制度の一種。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段。自宅を担保にして金融機関から融資を受けて、介護施設へ入居。死亡後に金融機関は自宅を売却して返済に充てる。東京都世田谷区・武蔵野市、兵庫県伊丹市・神戸市に先進事例

また、気持ちの不自由対応では、**行政・町会連携を加味したお世話装置**を講ずる必要がある。行政には高齢者が元気で過ごせるいくつかの支援サービスがあり、町会においてもその事例がある。これらを確認整理し、本調査で確認した予備群を対象に、相談ネットワークを講じる。

### ②経費不足対応

小樽市では指定歴史的建造物の外観修復に際して、平成24年度に工事費の3分の1・上限600万円が予算づけされ、当年度4件の申し出があり、小樽市指定歴史的建造物保全助成金を拠出している。現在指定物件は71件（1件に数棟密集する場合もあることから件単位）あるが、これらは小樽市景観審議会で「主な歴史的建造物508棟」が選定され、ここから「登録歴史的建造物」が現在90件、この90件を分母に71件が指定されている。

しかしこの「主な歴史的建造物」という中には、上記で取り上げた民家がほとんどないため、ここでいう対象者の経費不足に対応しているとはいえない。

一方、小樽運河保存運動以来誕生した小樽の多くのまちづくり運動においても、ファンドなどを構築した事例もあるが、いずれも功を奏していない。

そもそも民間所有の民家に対し、仮にファンドを創設しても、他人所有の物件を改築するといっても小樽市の助成金のように外観補修費に限られる。むしろ

る所有はそのまま公的活用への誘導を図り、家賃として所有者に支払う手法を検討すべきと考える。

公的資源とは、地域のコミュニティ活動の場で、広く公開利用可能にする施設への転換である。但し、所有者は面積が狭い場合はそこに居住できない。さらに所有者死亡後の相続人にもいくつかの条件の承諾をもらう必要がある。こういう条件が揃えば**公的資源としてのファンド**は成立する。

次に、建設業界、リフォーム業界、設備業界などと連携して、新たな断熱や営繕に関する改築方法の**モニター**として無料もしくは格安で施工してもらうという方法も考えられる。

### ③利用条件対応

たとえば石蔵を居間として利用する場合には、用途変更の手続きと改築をする必要があるが、この場合、資金的問題は前項②に準じることになる。また、用途変更の手続きに関しては、**歴史的建造物維持条例**などを講じて簡易にする運動が必要だ。改築の方法も技術は日進月歩進歩していることから、**原形を損なわずに改築できる情報収集**が必要だ。

### ④借り手対応

所有者に貸す意向が芽生えた段階では、本調査における「情報公開許諾所有者」に移行する。

## 2. 住宅利用に向けた歴史的建造物の改築についての 技術的課題の抽出

### (1) 物件の規模・状態の視点からの整理

#### 山田貸家

浴室・脱衣室

断熱材が未充填のため新規に充填

防犯的には玄関戸は鍵が一重なので鍵の増設で回避する

内装工事は一部には必要

#### 中央卸売市場倉庫

水道設備

トイレ

暖房設備

内装の仕上げ

床の仕上げ

新規開口部の設置

流し台設置

浴室 脱衣室の増設

新規の防犯上しっかりとした玄関

照明設備、電気設備

#### 旧村上邸

浴室・脱衣室

断熱材の充填

内装工事は一部には必要

防犯的には玄関戸は鍵が一重なので現状では鍵の増設で回避

#### 旧渡辺邸

浴室・脱衣室

断熱材が未充填のため新規に充填

保存状態が悪い為内装工事は殆どやり直し

防犯的には玄関戸は鍵が一重なので鍵の増設で回避する

### **越後屋過家具店石蔵**

水道設備

トイレ

暖房設備

内装の仕上げ

床の仕上げ

新規開口部の設置

流し台設置

浴室。脱衣室の増設

新規の防犯上しっかりとした玄関

照明設備、電気設備

外部から直接アクセスできる入口

### **旧花園病院**

トイレ補修

暖房設備

内装のクラック補修

床の仕上げ

新規開口部の設置

流し台設置

浴室。脱衣室の増設

新規の防犯上しっかりとした玄関

照明設備の完備

## **(2) 歴史的価値維持の視点からの整理**

### **山田貸家**

外部は下見板の趣を生かすため塗装

### **中央卸売市場倉庫**

石壁・梁の保全

### **旧村上邸**

外部は下見板の趣を生かすための塗装

### **旧渡辺邸**

外部はモルタルの洋館であるが塗装をやり直す必要あり

### **越後屋過家具店石蔵**

石壁と梁の保全

### **旧花園病院**

外観・内観の全ての部位に歴史性がある

## **(3) 住みやすさの視点からの整理**

### **山田貸家**

ウォシュレット

サッシ工事は結露防止、断熱化を図るには樹脂サッシに取替が必要  
暖房設備がないので新規設置

### **中央卸売市場倉庫**

ウォシュレット

階段手摺設置

### **旧村上邸**

ウォシュレット

暖房設備

結露防止のためのサッシ工事

断熱化を図るには内部に樹脂サッシに増設が必要

### **旧渡辺邸**

ウォシュレット

暖房設備

サッシ工事は結露防止、断熱化を図るには内部に樹脂サッシに増設が必要

## 越後屋過家具店石蔵

ウォシュレット  
階段手摺設置

## 旧花園病院

ウォシュレット  
階段手摺設置  
シャワールームはあるがユニットバスは無い

### 3. 条件に応じた改築費の算定を容易にする手法の検討及び基準の作成

#### (1) 有識者の意見

#### 歴史的建造物の改築についてにおける基本概念

今回の調査対象の歴史的建築物の改築に当たり、一般的には水周りの問題が、一番重要な問題となっている。

現在の住宅にとって、キッチン・トイレ・浴室は、使いやすく清潔であることが前提である。そのためには、多少間仕切りを変更してもコンパクトで機能的な水回りの設計が必要である。

また地域的には断熱には十分気を遣う必要がある。今日では様々な断熱工法が開発され、可能な限り歴史性を保持を保持する相談を心がける必要がある。

照明は、危険性や不自由性以外の箇所では、蛍光灯を使わずLED照明の電球色程度で昔の雰囲気再現する計画が必要である。

外装は、既存の雰囲気を残しアルミサッシを木製の窓に変更する必要がある。

内装も各住宅の持つ雰囲気によって塗装や塗り壁、クラシックタイプのクロスなどで雰囲気再現を心がける。

歴史の重さをもう一度考え、一つ一つの良さを再現できるよう工事方法を検討する。

## (2) 改築費の算定を容易にする手法及び基準の検討

### ～改築に必要な基準～

改築費を検討する際に「条件に応じた」という想定ではあるが、たとえば利用者や移住者が「最新のインターネット環境を整備したい」「最新のシステムキッチンを整備したい」「最新の防音環境を整備したい」「居宅を活用して講座などを開講するので20人くらいを収容できる大広間を整備したい」などといった過ごし方は多岐にわたる。したがってここでいう条件とは、「温暖地域から移住した場合の改築」「現代的な快適性を前提とした改築」「歴史的建造物の歴史性を損なわない改築」「法的規制をクリアできる改築」といった過ごし方の最低基盤の条件を想定することとする。但し、改築費の具体的数字は、規模や老朽度により個別に大きな差が出ることから、ここでは「改築に必要な基準」を提示する。

#### ① 温暖地域から移住した場合の改築

温暖な地域から小樽のような地域に移住した場合は、5ヶ月の降雪と数ヶ月以上の零下気温や積雪に驚く。しかも歴史的建造物は50年以上前に当時の基準で建てられたものであることから、断熱効果が著しく希薄である。したがって、積雪に耐えられる改築と断熱効果を高める改築が最低基盤の条件となる。

#### ② 現代的な快適性を前提とした改築

現代的な環境と50年以上前の環境には大きな差がある。水道の整備、温水の整備、バスルームの整備、水洗およびウォッシュレットの整備、不凍給水栓の整備は隔世の感を拭えない。したがってここでは生活には不可欠な現代的な水回り環境を最低基盤の条件とする。

#### ③ 歴史的建造物の歴史性を損なわない改築

歴史性は外観・内観ともに存在する。しかしその歴史性は素材・意匠・構造・部位など様々なケースから指摘されることから、特定の歴史性を前提とすることに意義はない。むしろ①②④で指摘された基準をクリアする際に、歴史性を犠牲にしなければならない改築が想定される。たとえば「断熱効果を高めるには内観の歴史的な石壁を覆う必要がある」「バスルーム設置による間仕切り変更の際に歴史的な壁素材を壊す必要がある」「法規制による開口部を設けることにより重厚な外観イメージが損なう必要がある」といった場合である。しかしここでは歴史的建造物の住宅利用の可能性を追求する前提

(居住することによって歴史的建造物を守る)に立っていることから、①②④を優先した上で、可能な限り歴史性を活用するという考え方を選択しなければならない。その際には、「空調設備の充実によって石壁を露出させる」「間仕切り変更ではずした壁材を別な箇所に再利用する」「重厚な外観イメージに合うデザインの木枠及びサッシを選ぶ」といった手法を検討することを最低基盤の条件とする。

#### ④ 法的規制をクリアできる改築

この場合も③で提示した優先順位から、物件ごとに確認される歴史性の犠牲を如何に最小限に食い止めるかということが最低基盤の条件とする。

したがって優先順位を考える基準は、「④法規制」→「①寒地対策」「②快適性」→「③歴史性」の順で積算をする。

### ～技術的解決方法～

#### ① 地域的課題

小樽は一年の内約3ヶ月間、気温が零下となり、約5ヶ月間は積雪の環境に置かれる。したがって現代的な快適性を前提として改築する場合の最大の課題は断熱効果にある。雪国ではない環境からみると、この費用は想定外の金額にも感じる。

住む環境及び住まわれる方々の状況にもよるが最低限の断熱は必要である。内壁に歴史性がある時は壁を毀さずコアを一部抜いて吹き込みグラスウール※1を施工する。床は縁の下から小屋裏は天井より十分断熱施工出来る。床、天井は普通のグラスウールを充填出来る。後は外回り開口部(サッシ)の問題である。物件の状態にもよるが基本的には外観は歴史性を感じる建物であるのでそこを損なわない様にする。最高の断熱効果を上げるにはサッシを樹脂サッシに交換する事であるが、歴史性の問題で外部のサッシを交換は考慮を擁する。そのことから内部にプラスト※2を装着する。今回の建物は内部にあまり歴史性を感じる建物が無いため、プラストを装着する事で歴史性を損なうことが無い。完全に今の新築住宅並に断熱効果は期待出来ないが不足分は暖房器機で賄う。

以上の点から断熱効果の向上は断熱材充填と内部プラストの装着が最大課題であり、積算もそこを重点的に行う。



## ②現代的課題

現代的居住空間の快適性にも限界があるが現時点で考えられる最低限の物を考察する。「ウォシュレット」、「ユニットバス」、「給湯」といった主に水回りシステムを積算の課題とする。

今回の物件は二つの石蔵以外は全て水洗トイレであるがウォシュレットが装備されていない。便器自体を交換する事で解決する。

ユニットバス及び脱衣室は全物件に存在しない。多少現在の間取りをいじるしかないが改築して造る。配管工事や大工工事は伴うが今の時代に浴室が無いのは致命的である。それにプラスして給湯ボイラーの設置も不可欠である。給湯ボイラーの熱源であるが灯油、天然ガス、電化と約3種類の中より考えられる。今回は積算するにあたって最も一般的な灯油ボイラーで考える。ユニットバスは1坪タイプ。ウォシュレットは最低限の機能が付いた物を組み入れる。

後は物件によっては内装の補修が考えられる。これも住まわれる方々の条件や希望によって修繕の度合いはかなり変化する。今回の積算では最低限生活するにあたって不快にならない程度の事とする。

外装に関しては歴史性を重視する事からせいぜい塗装程度で補修する。

内外装は利用者の意図に大きく起因するのでそこは積算するには打合せが必要である。

※ 1 BIB ドライ工法とも言う。 グラスウールの原綿をホースにより壁の隙間へ充填する工法である。

※ 2 プラスチック製窓の事である。

～具体的積算～

山田貸家



写真19 山田貸家 正面全景

切妻屋根の中央の棟木が飛び出ている箇所に歴史性あり。



写真20 山田貸家 1階土台

土台部分である床下が十分にあるので今回住宅として使用するのに床の断熱施工は重要課題である。幸にも床下が充分確保出来るので床下よりグラスウール打ち上げて受けにスタイロフォームを使用する。それによって断熱効果が上がり合理的な手法である。



写真21 山田貸家 2階洋室

どの部屋も改築の形跡があり歴史性は全くと言っていいほど無い。快適に住居、生活するには開口部も内部木製建具なので結露防止、断熱効果を考慮しサッシは内部プラスト装着で考える。内壁もベニヤ程度であるので予算が合えば内壁を剥がしてグラスウールを充填することにより最低限の快適性を付加出来る。



写真22 山田貸家 2階廊下内壁

今回の内部で唯一歴史性を有するのはこの箇所の聚楽壁である。しかし、写真にもあるようにクラック等が酷い。補修は可能であるがこの箇所のみを残しても余り価値を見いだせない。面坪があまりにも少なく程度も悪いので思い切ってクロス施工の方が合理的である。他の箇所とのバランスも宜しくない。



写真23 山田貸家 小屋裏部分

小屋裏にも見ての通り断熱材は充填されていない。  
小屋懐も十分にあり、天井材も歴史性は見受けられない為  
天井を落として断熱材充填し耐火ボードにクロス仕上げとする  
工法が合理的である。もしくはブローイングでも構わない。  
小樽の地域柄防寒施工は最重要課題である。



写真24 山田貸家 1階縁側

折角縁側がある。その前にも庭が存在する。  
庭が十分観賞出来るように開口部を床面より取り付けるような  
サッシ(H=2,000程度)に変更。元々のサッシにも歴史性は  
ないので快適性を尊重。

表 14 山田貸家改築見積表

## 見 積 書

山田貸家

一 金 1,680,000 円

工事名 山田貸家改修 工事

工事費 ¥ 1,600,000 円  
消費税 ¥ 80,000 円

別紙内訳書の通り御見積もり申し上げます。

平成 25年 1月 日

	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
	山田貸家改修工事						
1	浴室設置工事		1	式		1,350,000	
	諸経費		1	式		250,000	
						1,600,000	
	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	浴室設置工事						
	ユニットバス1216		1	式		300,000	
	給排水設備		1	式		500,000	
	給湯ボイラー設備		1	式		300,000	
	電気工事		1	式		50,000	
	内装工事		1	式		200,000	
						1,350,000	

## 中央卸売市場倉庫



写真25 中央卸売市場倉庫 建物全景

建物全景である。木骨石造倉庫は小樽を代表する歴史的建造物である。小樽に残る石蔵は造りがしっかりしていてほぼ傷みが外観上は見受けられない。シャッターの取替程度で十分である。但し、2階を住宅として使用する場合には建築基準法上の開口部を新設しなければならず。外観の歴史性を損なわないように開口部の配置材質等には十分に配慮して施工する。軟石をカッターで切り取り、補強のために鉄製フレームを装備する。



写真26 中央卸売市場倉庫 1階内壁

駅に近い立地から1階を店舗として使用することを想定し、後貼りのベニヤははずして軟石現しが良い。かえって歴史性と風情を増長させる。





写真27 中央卸売市場倉庫 2階開口部

2階を住宅として再利用する場合

快適に住居、生活するには開口部も内部木製建具なので  
結露防止、断熱効果を考慮しサッシは内部ブラスト装着で考える。

内壁もベニヤ程度であるので予算が合えば内壁を剥がして

グラスウール充填。

小屋裏はスタイロフォーム張り上げで施工。



写真28 中央卸売市場倉庫 階段

階段には無垢材で造作している以外はさして歴史性は無い。

急勾配ではあるが手摺の設置程度で済ませる。

利用可能であるため。



写真29 中央卸売市場倉庫 基礎部分+内壁

基礎はレンガである。写真で見えるのは内壁にトタンを貼ってある。

1階は店舗としての使用する事が立地上向いていることから、トタンは全て撤去し軟石現しとする。歴史性を尊重出来る。

防寒上は感心出来ないが店舗の雰囲気尊重。

暖房で賄う。



写真30 中央卸売市場倉庫 小屋組

小屋組の状態はほぼ欠損がなく保存状態は良い。

2階を住宅として考えるとしても小屋組は現しとしたい。

断熱は屋根面にスタイロフォーム貼り上げとし、その上から板張りとして風情を損なわないようにする。

構造上効いてる柱は何本が存在するがプランニング次第では利用価値を高められる。



表 15 中央卸売市場改築見積表

見 積 書

中央卸売市場倉庫

一金 77,227,500 円

工事名 中央卸売市場倉庫改修 工事

工事費 ¥ 73,550,000 円  
消費税 ¥ 3,677,500 円

別紙内訳書の通り御見積もり申し上げます。

平成 25年 1月 日

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
中央卸売市場倉庫改修工事						
1 建築工事		1	式		43,500,000	
2 電気工事		1	式		4,850,000	
3 設備工事		1	式		13,700,000	
諸経費		1	式		11,500,000	
					73,550,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1 建築工事						
仮設工事		1	式		1,000,000	
内装撤去工事		1	式		500,000	
1階テナント工事		60	坪	300,000	18,000,000	
2階住宅工事		60	坪	400,000	24,000,000	
					43,500,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2 電気工事						
1 幹線設備		1	式		600,000	
2 電灯コンセント設備		1	式		3,000,000	
3 電話配管設備		1	式		200,000	
4 予備配管設備	持来用	1	式		100,000	
5 インターホン・電気錠設備		1	式		400,000	
6 テレビ設備		1	式		450,000	
7 室内火報感知器設備		1	式		100,000	
					4,850,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
3 設備工事						
1. 給水設備工事		1	式		1,600,000	
2. 排水設備工事		1	式		2,200,000	
3. 給湯設備工事		1	式		500,000	
4. 衛生器具設備工事		1	式		2,500,000	
5. ガス設備工事		1	式		300,000	
6. 暖房設備工事		1	式		5,000,000	
7. 冷房設備工事		1	式		1,000,000	
8. 換気設備工事		1	式		600,000	
					13,700,000	

## 旧村上邸



写真31 旧村上邸 正面の開口部

洋風で色遣いとも風貌が良い。ベニヤで塞いであるが内部のサッシを現したい。一重の木製サッシであるので防寒には不向きである。外観を損なわない為に内部に樹脂サッシを取り付ける事により快適性を向上させる。



写真32 旧村上邸 1階トイレ

現在も水洗トイレであるが快適性の追求では是非ウォシュレット設置に依り快適性を付加。便器の取替で歴史性を失わない。



写真33 旧村上邸 2階上げ下げ窓  
趣はあるが如何せん防寒上宜しくない。  
やはり内部に樹脂サッシを取り付け快適性を付加することにより、  
内部結露防止、断熱効果は発揮。  
この部屋の内部には開口部以外は歴史性は無いので大丈夫である。



写真34 旧村上邸 2階上げ下げ窓  
上部窓と同様とする。

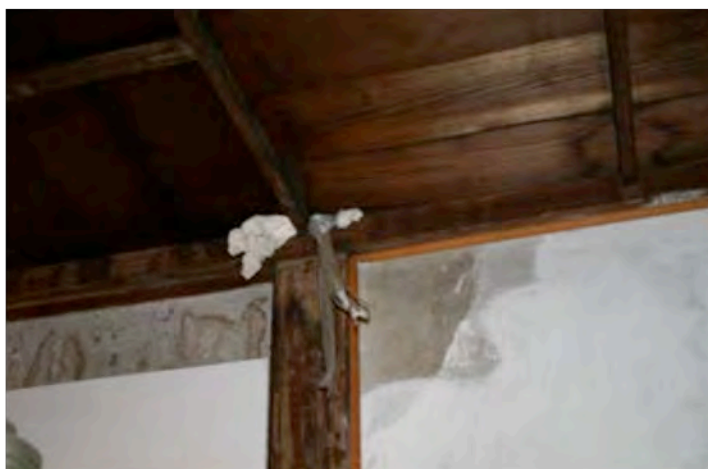


写真35 旧村上邸 2階廊下

土壁である。歴史性は充分あるので補修して残す。

残すためには 断熱材が無い為充填する時には撤去しなければならない。

一部に穴を開けて吹き込み式断熱材にする事で毀す部分を

最低限にする。地域性を考慮すると断熱材の充填は不可欠だ。

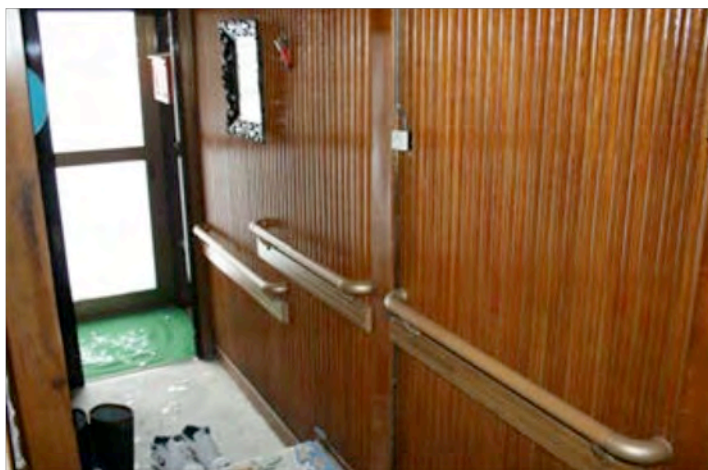


写真36 旧村上邸 1階玄関ホール部分の波状の板

中々良い作りである。外周部の壁では無いので断熱材を  
充填しない為残すのに全く支障が無い。

洗浄程度でより一層輝きを増す。

表 16 旧村上邸改築見積表

## 見 積 書

旧村上邸

一 金 3,097,500 円

工事名 旧村上邸改修 工事

工事費 ¥ 2,950,000 円  
消費税 ¥ 147,500 円

別紙内訳書の通り御見積もり申し上げます。

平成 25年 1月 日

	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
	旧村上邸改修工事						
1	浴室新設工事		1	式		1,350,000	
2	便所水洗工事		1	式		850,000	
3	内装窓設置工事		1	式		300,000	
	諸経費		1	式		450,000	
						2,950,000	
	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	浴室新設工事						
	ユニットバス1216		1	式		300,000	
	給排水設備		1	式		500,000	
	給湯ボイラー設備		1	式		300,000	
	内装工事		1	式		200,000	
	電気工事		1	式		50,000	
						1,350,000	
	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2	便所水洗工事						
	衛生機器		1	式		200,000	
	給排水工事		1	式		500,000	
	既存便所撤去工事		1	式		150,000	
						850,000	
	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
3	内装窓設置工事						
	内装窓取り付け		1	式		300,000	
						300,000	

## 旧渡辺邸



写真37 旧渡辺邸 石蔵正面

石蔵全景である。元々は白壁。

当時の石蔵は造りがしっかりしていてほぼ傷みが内部は見受けられない。外部は何故かトタン貼りである。錆がかなり浮いてきているのでトタンは剥がし、塗装補修。白壁補修はトタンを剥がした後、クラックをモルタルで埋めて、新たに塗装する事で一層歴史性は蘇る。

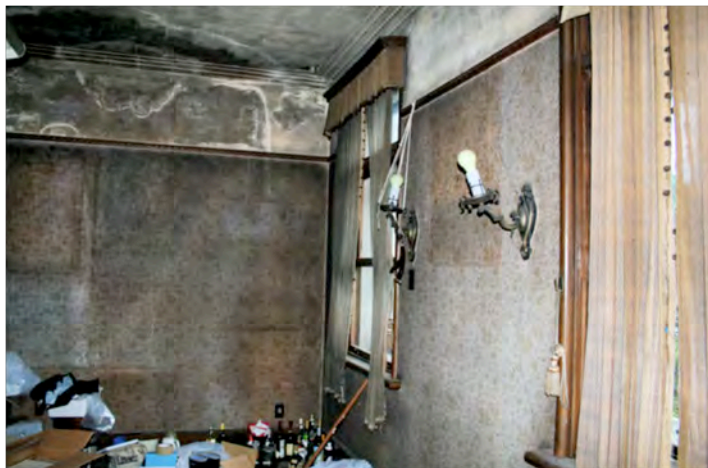


写真38 旧渡辺邸 洋館1階内装

天井・壁共損傷が激しい。かなり水も廻っているようなので原因を追及し根治を心がける。根治の工法としてはすが漏りの箇所を発見し修復する。天井廻り縁も装飾が施されていて非常に良い。壁付けのブラケット電気も修復する。塗り壁とクロス仕上げであるがクロス部分はコア抜きして吹き込みグラスール断熱(BIB工法等)施工して新しいクロス貼りとする。





写真39 旧渡辺邸 洋館2階開口部

2階和室の窓であるが内外とも木製建具である。  
和室には床の間が付き非常に趣があるのでプラストはいれず  
補修で済ませて、歴史性を尊重する。防寒は暖房で賄う。



写真40 旧渡辺邸 洋館2階和室・縁側

天井も高く、欄間もありとても良くできている和室である。  
畳は取り替えるとする。壁は現状の上から塗装する。  
内部建具は障子張り替えとする。  
やはり、壁の雰囲気は毀したくないので基本和室は壁は毀さない  
事とする。



写真41 旧渡辺邸 続棟1階和室

続きの和室が何室か存在する。保存状態がかなり悪い。

見ての通り畳は完全に腐食している。襖も珍しいデザインであるが傷みが激しい。

今時には無い形であるので是非とも、補修して使えるようにしたい。

襖紙、障子紙を貼り替え、骨組みは洗剤で洗う。

特に縁側に面する建具は真ん中にガラスを配する珍品である。



写真42 旧渡辺邸 石蔵入口

母屋から石蔵への入口である。戸の成も高く3メートル近くある。

汚れは目立つが高圧洗浄して綺麗にすればで十分使用出来る。

店舗として再利用する場合はこの扉は必ず残す。

この重厚さは貴重であり、充分な歴史背景を現している。



表17 旧渡辺邸改築見積表

## 見 積 書

旧渡辺邸

一 金 5,775,000 円

工事名 旧渡辺邸改修 工事

工事費 ¥ 5,500,000 円  
消費税 ¥ 275,000 円

別紙内訳書の通り御見積もり申し上げます。

平成 25年 1月 日

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	浴室新設工事	1	式		1,350,000	
2	キッチン新設	1	式		500,000	
3	内装工事	1	式		1,100,000	
4	外壁修繕	1	式		1,700,000	
	諸経費	1	式		850,000	
					5,500,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	浴室新設工事					
	ユニットバス1216	1	式		300,000	
	給排水設備	1	式		500,000	
	給湯ボイラー設備	1	式		300,000	
	内装工事	1	式		200,000	
	電気工事	1	式		50,000	
					1,350,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2	キッチン新設					
	システムキッチン	1	式		400,000	
	設備工事	1	式		250,000	
	電気工事	1	式		50,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
3	内装工事					
	既存内装撤去	1	式		100,000	
	内装工事	1	式		1,000,000	
					1,100,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
4	外壁修繕					
	外壁修繕	1	式		500,000	
	屋根修繕	1	式		1,200,000	
					1,700,000	

## 越後屋家具店石蔵



写真43 越後屋家具店石蔵 正面開口部

ヒンジが残存していることから鉄扉があったと思われる。

当時の近い型のを製作して復元すると一層歴史性に重みが増す。

防寒上内部に樹脂サッシを取り付ける事で防寒効果を向上させる。



写真44 越後屋家具店石蔵 1階道路側開口部

1階は店舗を想定し内部プラストは装着しない。

防寒・耐寒は暖房でまかなう。

建具枠共木製格子付きである。洗浄で済ませ残す。

昔ながらの風情が残る。



写真45 越後屋家具店石蔵 石蔵小屋組

かなりしっかりした小屋組である。特に棟に走る梁が素晴らしい。腐食もなく完全な状態で残っている。今時無垢材でこれだけのサイズの梁は中々購入できない。小屋裏断熱は出来れば板を登り梁の間にスタイロフォームかグラスウールを充填しその上から板を張り上げる。ある程度の歴史性を保つ可能性がある。



写真46 越後屋家具店石蔵 1階内観

内部壁の傷みが激しい。店舗にしようするならば土壁は全て剥離し、外壁の軟石現しの方が美観上良い。断熱上は問題があるが店舗としての使用を考慮すると雰囲気尊重。階段は急勾配ではあるが補修する。段板をはずし、鉋をかける。1階土間は歴史性はないので板張りとする。見えている柱、鴨居、梁等は洗剤で高圧洗浄する。



写真47 越後屋家具店石蔵 2階内壁部分  
土壁である。歴史性は充分あるが損傷があまりにもひどい。  
補修は効かないであろう。特に2階は住宅として使用する提案  
であることを考慮すると剥離し内部よりグラスウール充填で断熱を図る。  
その後土壁を復元するか、ボードにクロスかの選択肢がある。  
土壁を復元するには現状の壁を解体し稲わらを配し、鏝で土を塗る。



写真48  
越後屋家具店石蔵 1階旧入口  
元々の石蔵の入口である。  
建具の造り、材質、見込みといい  
立派な建具である。  
店舗の入り口としては現在付随  
する店舗との入り口の為使用  
は出来ないが内部の装飾用  
としては必ず残す。  
歴史的価値は存分にある。  
洗浄程度で十分大丈夫である。

表18 旧越後谷家具店蔵改築見積表

## 見 積 書

旧越後屋家具店蔵

一 金 6,562,500 円

工事名 越後谷家具店蔵改修 工事

工事費 ¥ 6,250,000 円  
消費税 ¥ 312,500 円

別紙内訳書の通り御見積もり申し上げます。

平成 25年 1月 日

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
越後谷家具店蔵						
1	外壁改修	1	式		1,000,000	
2	内装工事	1	式		1,480,000	
3	給排水空調設備工事	1	式		2,200,000	
4	電気工事	1	式		620,000	
	諸経費	1	式		950,000	
					6,250,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	外壁改修					
	1階玄関開口工事	1	式		250,000	
	玄関引き戸取付	1	式		300,000	
	軒天修理	1	式		50,000	
	2階天窓取り付け	2	個所	200,000	400,000	
					1,000,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2	内装工事					
	1階便所用間仕切り	1	式		100,000	
	1階シャワー室用間仕切り	1	式		80,000	
	1階床工事	1	式		300,000	
	内部洗浄工事	1	式		100,000	
	内壁補修工事	1	式		500,000	
	2階間仕切り	1	式		200,000	
	台所工事				200,000	
					1,480,000	

	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
3	給排水空調設備工事						
	1. 給水設備工事		1	式		300,000	
	2. 排水設備工事		1	式		450,000	
	3. 給湯設備工事		1	式		300,000	
	4. 衛生器具設備工事		1	式		350,000	
	5. シャワー設備工事		1	式		400,000	
	6. 暖房設備工事		1	式		200,000	
	7. 給油設備工事		1	式		100,000	
	8. 換気設備工事		1	式		100,000	
						2,200,000	
	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
4	電気工事						
1	幹線設備		1	式		88,000	
2	電灯コンセント設備		1	式		300,000	
3	テレビ共聴設備		1	式		80,000	
4	電話配管設備		1	式		37,000	
5	インターホン設備		1	式		115,000	
						620,000	



## 旧花園病院



写真49 旧花園病院 正面全景

正面全景である。洋館風のエレベーションでバランスが非常に良い。  
6年ほど前に現オーナーが補修済みである。  
せいぜい一部塗装の補修程度大丈夫である。

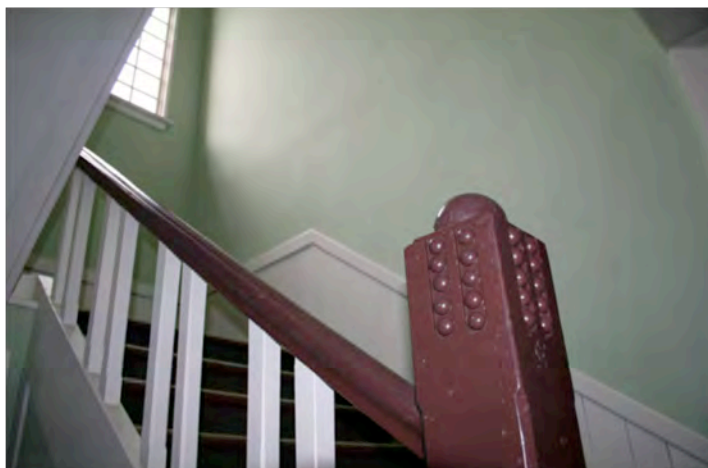


写真50 旧花園病院 1階階段親柱

アールヌーボー様式に近い希有な親柱で傷みもない。



写真51 旧花園病院 1階トイレ

1階便所は漏水と汚れがある。便器を外し、パッキンの修理で十分に使用出来る。特に歴史性はないので気を遣わず改修し、便器もウォシュレットに。防寒にはパネルヒーターを設置。



写真52 旧花園病院 窓台付嵌め殺し窓

塗装済みで非常に美品である。住宅利用するには全ての開口部について内窓にプラストを装着。昭和元年竣工のこの物件に断熱材は施されていない。内装の美しい白壁を残すには断熱材の充填は見送る。FFストーブを設置し暖房効果を上げることを提案する。





写真53 旧花園病院 2階トイレ天井部分  
2階トイレ天井部分に一部カビが発生している。  
ここは以前にリフォームした時に天井はジプトンであるので  
原因を追及し天井は張り替える。  
所見では換気扇の廻りの配管漏れと思われるので換気扇を外し  
配管のチェックをして修復する。

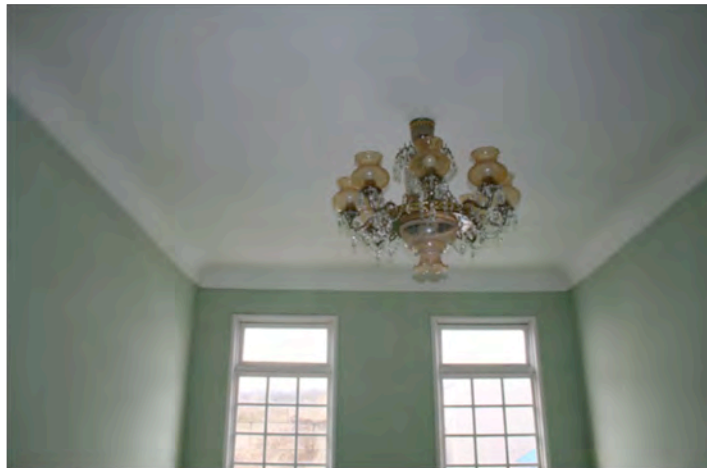


写真54 旧花園病院 2階階段上部シャンデリア  
今回の物件には各所にこのような照明器具が残存する。  
まだ、使用出来るということなので美装をかける。  
趣や風情を大切にしながら、  
基本的にシャンデリアだけでは暗い事から部分的にLED照明を設置  
する事により明るさを上げることを提案する。

表19 旧花園病院改築見積表

## 見 積 書

旧花園病院

一 金 43,470,000 円

工事名 旧花園病院改修 工事

工事費 ¥ 41,400,000 円  
 消費税 ¥ 2,070,000 円

別紙内訳書の通り御見積もり申し上げます。

平成 25年 1月 日

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
	旧花園病院改修工事					
1	建築工事	1	式		11,500,000	
2	設備工事	1	式		18,700,000	
3	電気工事	1	式		4,900,000	
	諸経費				6,300,000	
					41,400,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	建築工事					
	浴室・脱衣所設置	1	式		5,000,000	
	キッチン新設	1	式		2,000,000	
	リビング内装	1	式		1,500,000	
	内窓設置	1	式		2,000,000	
	個室鍵設置	1	式		1,000,000	
					11,500,000	
名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2	設備工事					
	1. 給水設備工事	1	式		3,200,000	
	2. 排水設備工事	1	式		4,000,000	
	3. 給湯設備工事	1	式		500,000	
	4. 衛生器具設備工事	1	式		2,500,000	
	5. ガス設備工事	1	式		500,000	
	6. 暖房設備工事	1	式		6,000,000	
	7. 冷房設備工事	1	式		1,200,000	
	8. 換気設備工事	1	式		800,000	
					18,700,000	

	名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
3	電気工事						
1	幹線設備		1	式		1,000,000	
2	電灯コンセント設備		1	式		2,000,000	
3	電話配管設備		1	式		300,000	
4	予備配管設備	将来用	1	式		200,000	
5	インターホン・電気錠設備		1	式		400,000	
6	テレビ設備		1	式		600,000	
7	室内火報感知器設備		1	式		400,000	
						4,900,000	

### (3) まとめ

「条件に応じた改築費の算定を容易にする手法の検討及び基準」を考察する場合、「誰が」「何を」改築するかという設定が前提となるが、ここでは、「雪のない地域の人」が「歴史的建造物」を改築するという具体的な内容を考察する。

「雪のない地域の人」にとって雪のある地域での居住は大きなギャップである。積雪の住宅への加重は居住環境に危険や不自由を与え、玄関や駐車場前の除排雪も難儀を極める。

また「歴史的建造物」を現代的な快適性をテーマに住宅用に改築する場合、50年以上前の快適性とは大きなギャップがある。断熱や今日的な水回りの整備なくして安心居住はできない。

本調査では、これらの大局的な視点が確認された。

## 第3章 歴史的建造物の住宅への利用を促進する効果的な手法の検討

### 1. 利用者・移住者へのお世話

#### 調査の必要性

歴史的建造物を住宅として利用しようとする層には、①当該地域外からの移住、②当該地域外からの長期滞在、③当該地域内での利用が考えられる。

また彼らの動機には広い条件から次第に狭い条件への段階的な枠組みがある。たとえば小樽地域を仮定するなら「住みたい」「滞在したい」という動機には、「自然災害の少ない地域」「自然の豊かな地域」「適度な都市性を持つ地域」「大都市に近い地域」「ヒューマンスケールな地域」「歴史性豊かな地域」「ネットワークのある地域」「コミュニティの豊かな地域」といった地域的動機、「病院環境に恵まれている場所」「買い物環境に恵まれている場所」「交通機関に恵まれている場所」といった居住環境的動機、「歴史的風情のある建物」といった物件的動機に絞られていく。

こういった利用者側のニーズに沿って、受け入れ地域がどのような体制を整えるべきかを検討する必要がある。

#### マーケティング調査

上記の観点から、広角的な層を対象にインターネットアンケートを実施した。

実施時期：2012年12月

実施対象：東京周辺の64・65歳の男女

#### マーケティング調査企画

歴史文化研究所 副代表理事 石井伸和

#### <移住および長期滞在ニーズの調査>

①定年後あなたは、現在のお住まいから離れて、どこかの地域に長期滞在（数ヶ月）や移住の意志がありますか？

ない ある 検討中 検討してもいいかも

※以下①で「ない」とお応えの方以外にお聞きします。

②それはどういう地域ですか？

沖縄 四国 九州 本州 北海道 外国

③それはどんな環境ですか？（該当全てに○）

温かい地域 災害の少ない地域 中堅都市 歴史文化的環境 緑豊かな環境 海のある環境 その他（ ）

④移動の単位は？

家族 夫婦 仲間 一人 その他（ ）

⑤動機は？

旅行目的の長期滞在 移住目的の長期滞在 ただなんとなく その他（ ）

⑥居住の建物は？

趣のある建物 新しい建物 その他（ ）

⑦居宅のシステムは？

シェアハウス レンタルマンション コンドミニウム 借家 アパート その他（ ）

⑧目的は？

ライフスタイル実現 夢の実現 新たな人生 交流の促進 その他（ ）

⑨不安は？

人脈がない 季節対策を知らない 現地での収入 その他（ ）

⑩どんな人脈が希望？

歴史に詳しい人 地域に詳しい人 生活文化に詳しい人 コミュニティに詳しい人 その他（ ）

⑪月々どのくらいの現地収入が希望？

7万円くらい 10万円くらい 15万円くらい 20万円 30万円 その他（ ）

⑫ちなみに調査母体は小樽の歴史的建造物を再利用したシェアハウスを計画しています。小樽は都会の喧噪へも深い森へも徒歩で充分アクセスできるヒューマンスケールに富み、人々の表情をうかがうことができる規模の街です。全国

1742の市町村の中でも「住みたい街」の上位に入っています。この小樽でライフスタイルを確立するために移住される方々が増えればと願っています。こんな計画についてどう思いますか？

興味がない 興味がある 詳しく聞きたい 参加したい

## <アンケート調査結果>

表20 アンケート調査(性別)

[Q1(n%表)] [男性]が最も高く(93.0%)、次は[女性](7.0%)となっている。

Q1	あなたの性別を教えてください。 単一回答		
		n	%
1	男性	186	93.0
2	女性	14	7.0
	全体(n)	200	100.0

表21 アンケート調査(年齢)

[Q2(n%表)] [64歳]が最も高く(57.0%)、次は[65歳](43.0%)となっている。

Q2	あなたの年齢を教えてください。 単一回答		
		n	%
1	50歳以下	0	0.0
2	51歳	0	0.0
3	52歳	0	0.0
4	53歳	0	0.0
5	54歳	0	0.0
6	55歳	0	0.0
7	56歳	0	0.0
8	57歳	0	0.0
9	58歳	0	0.0
10	59歳	0	0.0
11	60歳	0	0.0
12	61歳	0	0.0
13	62歳	0	0.0
14	63歳	0	0.0
15	64歳	114	57.0
16	65歳	86	43.0
17	66歳	0	0.0
18	67歳	0	0.0
19	68歳	0	0.0
20	69歳	0	0.0
21	70歳以上	0	0.0
	全体(n)	200	100.0

表22 アンケート調査(住まい)

[Q3(n%表)] [東京都]が最も高く(47.0%)、次いで[神奈川県](24.0%)、[埼玉県](15.5%)となっている。

Q3	あなたがお住まいの都道府県を教えてください。 単一回答		
		n	%
1	埼玉県	31	15.5
2	千葉県	27	13.5
3	東京都	94	47.0
4	神奈川県	48	24.0
5	その他	0	0.0
	全体(n)	200	100.0



表23 アンケート調査(配偶者)

[Q4(n%表)] [いる]が最も高く(84.5%)、次は[いない](15.5%)となっている。

Q4	あなたに配偶者はいらっしゃいますか。 単一回答		
		n	%
1	いる	169	84.5
2	いない	31	15.5
全体(n)		200	100.0

表24 アンケート調査(職業)

[Q5(n%表)] [アルバイト・パート]が最も高く(16.0%)、次いで[会社員(派遣・契約・嘱託)](15.5%)、[会社経営・役員](15.0%)となっている。

Q5	あなたの職業を教えてください。 単一回答		
		n	%
1	公務員	5	2.5
2	自営業(農林水産含)	28	14.0
3	自由業(フリーランス)	18	9.0
4	会社経営・役員	30	15.0
5	会社員(管理職)	20	10.0
6	会社員(一般)	10	5.0
7	会社員(派遣・契約・嘱託)	31	15.5
8	学生	0	0.0
9	専業主婦	0	0.0
10	アルバイト・パート	32	16.0
11	無職	8	4.0
12	その他	18	9.0
全体(n)		200	100.0

表25 アンケート調査(就業状況)

[Q6(n%表)] [既に定年退職している]が最も高く(42.2%)、次いで[定年退職する予定はない](31.8%)、[数年後に定年退職する予定である](13.5%)となっている。

Q6	あなたの就業状況を教えてください。 単一回答		
		n	%
1	既に定年退職している	81	42.2
2	数年後に定年退職する予定である	26	13.5
3	定年退職する予定はない	61	31.8
4	その他	24	12.5
全体(n)		192	100.0

表26 アンケート調査(長期滞在・移住意志)

[Q7(n%表)] [検討してもいいかも]が最も高く(60.5%)、次いで[ある](24.0%)、[検討中](15.5%)となっている。

Q7	定年後あなたは、現在のお住まいから離れて、どこかの地域に長期滞在(数ヶ月)や移住の意志がありますか。 単一回答		
		n	%
1	ある	48	24.0
2	検討中	31	15.5
3	検討してもいいかも	121	60.5
4	ない	0	0.0
	全体(n)	200	100.0

表27 アンケート調査(長期滞在・移住地域)

[Q8(n%表)] [本州]が最も高く(31.5%)、次いで[外国](26.5%)、[特に決めていない](24.0%)となっている。

Q8	長期滞在・移住を予定・検討しているのは、ど ういう地域ですか。(複数回答可) 複数回答		
		n	%
1	沖縄	32	16.0
2	四国	9	4.5
3	九州	14	7.0
4	本州	63	31.5
5	北海道	18	9.0
6	外国	53	26.5
7	その他	7	3.5
8	特に決めていない	48	24.0
	全体(n)	200	100.0

表28 アンケート調査(長期滞在・移住環境)

[Q9(n%表)] [温かい地域]が最も高く(63.0%)、次いで[緑豊かな環境](60.5%)、[災害の少ない地域](37.5%)となっている。

Q9	長期滞在・移住を予定・検討している地域は、 どのような環境ですか。(該当するもの全て) 複数回答		
		n	%
1	温かい地域	126	63.0
2	災害の少ない地域	75	37.5
3	中堅都市(具体例⇒)	4	2.0
4	歴史文化的環境	29	14.5
5	緑豊かな環境	121	60.5
6	海のある環境	72	36.0
7	その他	14	7.0
	全体(n)	200	100.0

表29 アンケート調査(長期滞在・移住相手)

[Q10(n%表)] [夫婦]が最も高く(60.0%)、次いで[一人](26.0%)、[家族](9.5%)となっている。

Q10	長期滞在・移住する場合、誰と行きますか。 単一回答		
		n	%
1	家族	19	9.5
2	夫婦	120	60.0
3	仲間	6	3.0
4	一人	52	26.0
5	その他	3	1.5
	全体(n)	200	100.0

表30 アンケート調査(長期滞在・移住目的)

[Q11(n%表)] [移住目的の長期滞在]が最も高く(50.5%)、次いで[旅行目的の長期滞在](26.5%)、[ただなんとなく](18.5%)となっている。

Q11	長期滞在・移住の目的は何ですか。 単一回答		
		n	%
1	旅行目的の長期滞在	53	26.5
2	移住目的の長期滞在	101	50.5
3	ただなんとなく	37	18.5
4	その他	9	4.5
	全体(n)	200	100.0

表31 アンケート調査(長期滞在・移住建物)

[Q12(n%表)] [趣のある建物]が最も高く(57.0%)、次いで[新しい建物](25.5%)、[その他](17.5%)となっている。

Q12	長期滞在・移住の際の居住の建物はどのようなものがいいですか。 単一回答		
		n	%
1	趣のある建物	114	57.0
2	新しい建物	51	25.5
3	その他	35	17.5
	全体(n)	200	100.0

表32 アンケート調査(長期滞在・居住システム)

[Q13(n%表)] [借家][持ち家一戸建て]が最も高く(32.5%)、次いで[コンドミニアム](28.5%)、[レンタルマンション](25.5%)となっている。

Q13	長期滞在・移住の際の居住のシステムはどのようなものがいいですか。(複数回答可) 複数回答		
		n	%
1	シェアハウス	24	12.0
2	レンタルマンション	51	25.5
3	コンドミニアム	57	28.5
4	借家	65	32.5
5	アパート	18	9.0
6	持ち家一戸建て	65	32.5
7	持ち家マンション	23	11.5
8	その他	7	3.5
	全体(n)	200	100.0

表33 アンケート調査(長期滞在・移住理由)

[Q14(n%表)] [新たな人生]が最も高く(52.5%)、次いで[ライフスタイル実現](40.5%)、[夢の実現](20.5%)となっている。

Q14	なぜ長期滞在・移住をしようと思いましたか。 (複数回答可) 複数回答		
		n	%
1	ライフスタイル実現	81	40.5
2	夢の実現	41	20.5
3	新たな人生	105	52.5
4	交流の促進	20	10.0
5	その他	18	9.0
	全体(n)	200	100.0

表34 アンケート調査(長期滞在・移住の不安)

[Q15(n%表)] [病院・スーパー等]が最も高く(51.5%)、次いで[人脈がない](40.0%)、[現地での収入](38.0%)となっている。

Q15	長期滞在・移住の不安はありますか。(複数回答可) 複数回答		
		n	%
1	人脈がない	80	40.0
2	季節対策を知らない	37	18.5
3	現地での収入	76	38.0
4	住宅設備	57	28.5
5	病院・スーパー等	103	51.5
6	その他	18	9.0
	全体(n)	200	100.0

表35 アンケート調査(長期滞在・移住希望人脈)

[Q16(n%表)] [地域に詳しい人]が最も高く(64.0%)、次いで[生活文化に詳しい人](52.0%)、[コミュニティに詳しい人](43.5%)となっている。

Q16	長期滞在・移住した際、どのような人脈を作りたいですか。(複数回答可) 複数回答		
		n	%
1	歴史に詳しい人	11	5.5
2	地域に詳しい人	128	64.0
3	生活文化に詳しい人	104	52.0
4	コミュニティに詳しい人	87	43.5
5	その他	20	10.0
	全体(n)	200	100.0

表36 アンケート調査(長期滞在・移住希望収入)

[Q17(n%表)] 収入は必要ないが最も高く(29.0%)、次いで[10万円くらい](21.5%)、[15万円くらい](16.5%)となっている。

Q17	長期滞在・移住の際、月々どのくらいの現地収入を希望していますか。 単一回答		
		n	%
1	収入は必要ない	58	29.0
2	7万円くらい	20	10.0
3	10万円くらい	43	21.5
4	15万円くらい	33	16.5
5	20万円くらい	26	13.0
6	30万円くらい	14	7.0
7	その他	6	3.0
	全体(n)	200	100.0

表37 アンケート調査(長期滞在・移住小樽希望)

[Q18(n%表)] [興味がある]が最も高く(53.5%)、次いで[興味がない](42.0%)、[詳しく聞きたい](2.5%)となっている。

Q18	ちなみに調査母体は小樽の歴史的建造物を再利用したシェアハウスを計画しています。  小樽は都会の喧噪へも深い森へも徒歩で充分アクセスできるヒューマンスケールに富み、人々の表情をうかがうことができる規模の街です。全国1742の市町村の中でも「住みたい街」の上位に入っています。  この小樽でライフスタイルを確立するために移住される方々が増えれば願っています。  このような計画についてどう思いますか？ 単一回答		
		n	%
1	参加したい	4	2.0
2	詳しく聞きたい	5	2.5
3	興味がある	107	53.5
4	興味がない	84	42.0
	全体(n)	200	100.0

表38 アンケート調査(長期滞在・移住小樽興味)

[Q19(n%表)] [自然の豊かさ]が最も高く(71.6%)、次いで[街並み](38.8%)、[歴史的建造物を再利用したシェアハウス](34.5%)となっている。

Q19	設問18で「興味がない」以外とお答えの方にお聞きします。 特にどこに興味を持ちましたか。(複数回答可) 複数回答		
		n	%
1	街並み	45	38.8
2	自然の豊かさ	83	71.6
3	歴史的建造物	39	33.6
4	歴史的建造物を再利用したシェアハウス	40	34.5
5	レトロでファンタジーなイメージ	37	31.9
6	コミュニティの豊かさ	19	16.4
7	その他	5	4.3
	全体(n)	116	100.0

## <マーケティング調査評価>

歴史文化研究所 副代表理事 石井伸和

### 1. 退職の確率 (Q6)

200人中139人 (68.2%) が「退職」を想定している。

### 2. 長期滞在や移住ニーズの確率 (Q7)

200人中200人 (100%) が長期滞在や移住を検討している。Q6で退職を想定していない層も含むほどそのニーズは100%と把握できる。

**退職後の長期滞在や移住には100%のニーズがある**

### 3. 北海道への長期滞在や移住の確率 (Q8)

現段階では北海道は9%でしかないが、特に決めていない層を加えると33%にのぼる。移住や長期滞在の**具体的モデルによって北海道へのニーズは高まる**ことが期待できる。

### 4. 長期滞在や移住環境の確率 (Q9)

温かい地域 (63%) 以外は小樽に該当することから、**温かい地域と答えた層の中にも小樽への潜在的ニーズが確認**できる。

### 5. 長期滞在や移住単位の確率 (Q10)

夫婦単位が60%で当然としても、一人が26%もあることは特記すべき事項。子供も自立している層であるから夫婦どちらかが亡くなれば一人のケースもあって当然だが、一人でも長期滞在や移住を求めているのは、大都市への不満の表れが4分の1以上にも浸透していると想定できる。

**夫婦単位での長期滞在や移住には夫婦単位が60%、一人が26%**

### 6. 長期滞在や移住目的の確率 (Q11)

驚くべきは移住目的の長期滞在が50.5%で半数以上にもものぼっていること。長期滞在のニーズが日本でも成熟層に浸透していることは想定できたが、移住目

的の長期滞在がこれほど顕著に表れていることに対して、全国的にこの受入の供給側の整備が追いついていないとみていい。

### 長期滞在ニーズの半分以上が移住目的

#### 7. 長期滞在や移住先建物の確率 (Q12)

基本的に新居であるなら新しい建物と想定されたが、趣のある建物が57%と半数以上が占め、新しい建物の25.5%の倍にのぼることは、新たなニーズが浸透していることがうかがえる。

即ち**歴史的建造物を改築して居住するというニーズは確実に広がっている**とみていい。

#### 8. 長期滞在や移住システムの確率 (Q13)

借家や持ち家一戸建てが共に32.5%と高く、シェアハウスは12%でまだ低い。これに対してレンタルマンション (25.5%) やコンドミニウム (28.5%) が高いのは、希望であって、その価格帯からいってリアリティが低い。つまり借家・レンタルマンション・コンドミニウム・シェアハウス層が全てシェアハウス層と想定できる。問題は**そのシステムや具体的モデルの普及**にかかっている。

#### 9. 長期滞在や移住の理由の確率 (Q14)

新たな人生やライフスタイルの実現が高いのは予想が的中していることを示している。いずれにしても前向きに**心機一転の人生の節目**ととらえていることがうかがえる。

#### 10. 長期滞在や移住不安の確率 (Q15)

定年退職層にとって**病院は欠かせず、日配品の買い物に時間がかからない居住地は重要な条件**である。さらに人脈や現地での収入、さらには季節対策に関する支援の重要性が読み取れる。

#### 11. 長期滞在や移住人脈の確率 (Q16)

地域に詳しい人、生活文化に詳しい人が圧倒的に多いのは、やはり**新たな土地で生活する際のリアルな問題であり不安**である。受け入れ準備の重要な課題である。

## 12. 長期滞在や移住先収入の確率 (Q17)

驚くことに収入は必要ない層が29%で3分の1弱も存在する。さらに10万円くらいまでを加えると60.5%の半数以上が十分な収入を望んでいない。退職金や年金という見込みがあることへの安心が読み取れる。したがってライフスタイル実現や趣味の領域に、**わずかでも収入があることへの道を共に創造していく**ことができれば、大きな支援になると考えられる。

## 13. 長期滞在や移住先小樽の確率 (Q18)

半数以上の58%が興味以上の反応を示している。具体的に小樽という地域についての質問であったが、それまでの質問で小樽への受け入れニーズを聞いていることを読み取って、「それなら考えてもいい」「寒いのは嫌だが小樽なら」「大都市や田舎なら嫌だが小樽なら」「一人なら寂しいが小樽なら」という翻意もうかがえる。

### 小樽への興味は大きい

## 14. 長期滞在や移住先小樽印象の確率 (Q19)

1位はダントツで豊かな自然で北海道の特徴であるが、2~5位はほとんどが歴史的なイメージであることから、既に小樽のイメージは共通して歴史性を含んでいることがうかがえる。

### 自然環境・歴史的な趣に高いニーズがある

以上、これらのマーケティング調査の結果を踏まえて、NPO法人小樽民家再生プロジェクトの事業スキームを検討する。

## まとめ

- ・ 65歳を以て現役引退を半分以上の率で考えている
- ・ 心機一転の人生の節目ととらえている

↓

### ライフスタイル実現を支援する

- ・ 退職後の長期滞在や移住には100%のニーズがある
- ・ 具体的モデルの普及によって北海道へのニーズは高まる



- ・ 長期滞在ニーズの半分以上が移住目的
- ・ システムや具体的モデルの普及が鍵

↓

#### **移住を目的とした長期滞在の具体的戦略が必要**

- ・ 温かい地域と答えた層の中にも小樽への潜在的ニーズが確認できる
- ・ 小樽への興味は大きい
- ・ 自然環境・歴史的な趣に高いニーズがある

↓

#### **小樽暮らしのノウハウ支援**

- ・ 夫婦単位での長期滞在や移住には夫婦単位が60%、一人が26%
- ・ 病院は欠かせず、日配品の買い物に時間がかからない居住地は重要な条件
- ・ 新たな土地で生活する際のリアルな問題であり不安
- ・ わずかでも収入があることへの道を共に創造

↓

#### **冬期生活ノウハウ支援、コミュニティ紹介、ビジネスモデル開発支援、周辺環境情報支援**

- ・ 歴史的建造物を改築して居住するというニーズは確実に広がっている

↓

#### **歴史的建造物改築移住の価値創造**

## 2. 情報発信手法の検討

### (1) 必要となる情報

必要となる情報とは、誘致における事業スキームを明確にすることである。これはこれまでの調査結果から見えてきた「防御対応」（第2章1-6）に加え、マーケティング調査結果を踏まえた「活用対応」を整理することから見えてくる。

#### 防御対応

- ①独居老人対応：リバースモーゲージ、行政・町会連携を加味したお世話装置
- ②経費不足対応：公的資源としてのファンド、モニター
- ③利用条件対応：歴史的建造物維持条例、原形を損なわずに改築できる情報収集

#### 活用対応

ライフスタイル実現を支援する

移住を目的とした長期滞在の具体的戦略を講じる

小樽暮らしのノウハウ支援する

冬期生活ノウハウ支援、コミュニティ紹介、ビジネスモデル開発支援、周辺環境情報支援

歴史的建造物改築移住の価値を創造する

以上の「防御対応」「活用対応」から抽出されたものを以下に表す。

図9 誘致事業スキーム-マーケティング編-

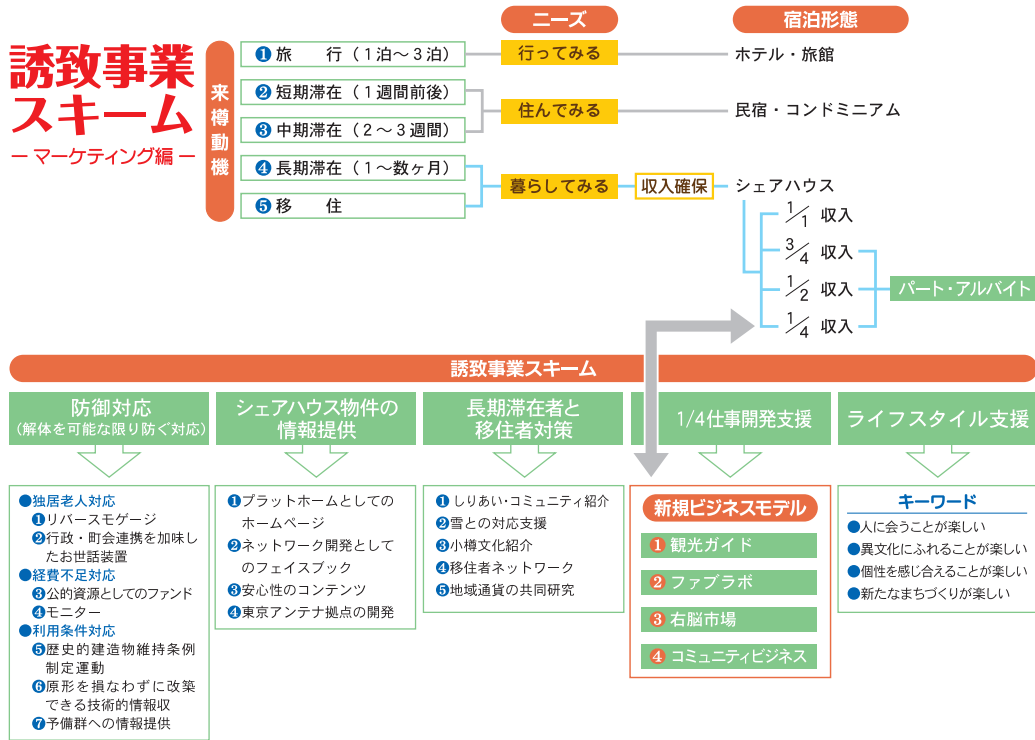


図10 誘致事業スキーム-ブランディング編-

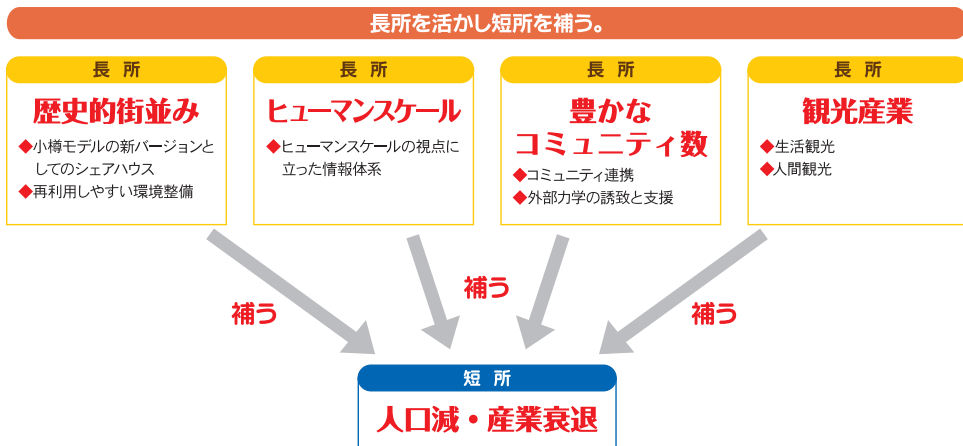
## 誘致事業スキーム

-ブランディング編-

本図は誘致事業スキームをブランディング(小樽磨きの視点)面から表したものである。

個性を大切にするコミュニティという考え方は、地域の個性や潜在性

を引き出すという考え方も共通する。この共通項を接点とし、地域が持つ個性をマーケティング編で表した事業スキームに如何に浸透させるかの手法を以下に展開する。



## 誘致事業スキーム（マーケティング編）解説

歴史的建造物を改築して住宅利用に提供する場合、長期滞在者と移住者にターゲットを定めるが、長期滞在者と移住者の立場で必要な誘致事業スキームを以下に解説する。

### ■来樽動機（小樽へ訪れる動機）とニーズ

小樽へ他地域から宿泊を伴って訪れるパターンを滞在期間を大別して分類した。

#### ①旅行（1泊～3泊）

いわゆるビジター・リピーターと呼ばれる観光客層は、「行ってみる」という動機で訪れる。

#### ②短期滞在（1週間前後）

いわゆるファンと呼ばれる観光客層は、「住んでみる」という動機で訪れる。

#### ③中期滞在（2～3週間）

いわゆるファンと呼ばれる中でも避暑地へのロングバケーションを楽しむ観光客層は、じっくり「住んでみる」という動機で訪れる。

#### ④長期滞在（1～数ヶ月）

これだけお期間の長期滞在では現役の仕事に従事しては不可能。したがって主に退職層が移住目的も兼ねて試しに「暮らしてみる」という動機で訪れる。

#### ⑤移住

長期滞在で第二の人生の舞台として移住を決意する層は「暮らそう」という覚悟で移住する。

### ■宿泊形態

①「行ってみる」層はホテルや旅館を主に利用する。

②「住んでみる」層は民宿やコンドミニウムを主に利用する。

③「暮らしてみる」層はシェアハウスを主に利用する。但し現役引退とはいえ、ある程度の収入を希望している。この場合、都市で得ていたと同様の月収は余程でなければ困難だが、4分の1から4分の3レベルのパート・アルバイトか、独自のビジネスモデルを創造する道が考えられる。（後述）

## ■誘致事業スキーム

### ●防御対応（解体を可能な限り防ぐ対応）

#### <独居老人対応>

##### ①リバースモーゲージ

自宅を担保にして金融機関から融資を受けて、介護施設へ入居。死亡後に金融機関は自宅を売却して返済金に充てる。

##### ②行政・町会連携を加味したお世話装置

行政や町会における介護サービスを確認整理し、本調査で確認した予備群を対象に、相談ネットワークを講じる。

#### <経費不足対応>

##### ③公的資源としてのファンド

地域のコミュニティ活動の場としての活用を前提とした所有者及び相続人との関係を結び、ファンドを創設する。

##### ④モニター

建設業界、リフォーム業界、設備業界などと連携して、新たな断熱や営繕に関する改築方法のモニターとして無料もしくは格安で施工。

#### <利用条件対応>

##### ⑤歴史的建造物維持条例制定運動

地域にとって大事な社会資源という位置づけから、法的規制緩和するまちづくり条例を制定する。

##### ⑥原形を損なわずに改築できる技術的情報収

一方で緩和しても安全な技術の補填ができる業界への働きかけ。

##### ⑦予備群

調査時に漏れた予備群に対し効果的な情報提供をする。

### ●シェアハウス物件の情報提供

#### ①プラットフォームとしてのホームページ

誘致事業の全体が見えるホームページ

#### ②ネットワーク開発としてのフェイスブック

ブログ・ツイッターに加え、自然増殖するネットワーク開発としてのフェイスブックによって、広いコミュニケーション活動を展開。

### ③安心性のコンテンツ

コンテンツは基本的に「移住への不安」をどういう方法で安心してもらえるかという視点を大切にする。

### ④東京アンテナ拠点の開発

NPO法人ネットワークを構築し、面談で相談できるようにする。

## ●長期滞在者と移住者対策

### ①しりあい・コミュニティ紹介

滞在者が地域に受け入れる紹介ネットワーク

### ②雪との対応支援

屋根の積雪、玄関先の除排雪、断熱等の冬期問題の相談に乗り、適切なアドバイスができるノウハウ蓄積とネットワーク

### ③小樽文化紹介

小樽独自の広範囲にわたる生活文化を紹介

### ④移住者ネットワーク

移住者同士のネットワークをつくり孤立しないで、切磋琢磨できる関係を構築。

### ⑤地域通貨の共同研究

地域で充実した生活ができる基盤を考え、ボランティアによる地域通貨をともに研究する。

## ●4分の1仕事開発支援

都市で組織に従事し、たとえば月々30万円前後の固定収入を得てきたこれまでの収入形態は今後分散されていく。既存の産業が成熟した日本では、正社員の減少が顕著になっていることがその背景にある。したがって、新たなビジネスモデルは月5万～8万の4分の1から出発する。またパート・アルバイトという既存ビジネスでは、収入が向上することはあり得ない。しかし第二の人生の転機要素として、新たに社会に貢献できるビジネスモデルは今後1分の1を超える可能性を持つ仕事であり、これらを共に開発する支援をいう。

### ①観光ガイド

小樽の基幹産業である観光業では今後、交流が大切なテーマであるが、他地域から移住した客観性という強みを以て、小樽を説明するノウハウを研究し、交流の要素としていく。

## ②ファボラボ (Fabrication laboratory)

市場は画一的な大量生産から個性型に深化し、今日ではプライベートマーケティングと呼ばれる「固有の商品」づくりが開始されている。自ら設計デザインしたデータを、様々な素材のストックとものづくりプログラムを持つファボラボに持ち込むことによって、それが可能となる。いわゆる時代の最先端のビジネスモデルをともに研究する。

## ③右脳市場

食・音楽・アート・スポーツなど右脳が強く作用するビジネスモデルをともに研究する。

## ④コミュニティビジネス

NPOなどの活動をコミュニティビジネスというが、ここでは利益は出さないが人件費に制限はないので、新たなビジネスモデルの一環にも位置づけられる。

## ●ライフスタイル支援

第二の人生を担保するのが個々人のライフスタイルである。これまで資本の論理・都市の論理・組織の論理などで自己を妥協させながら生活してきた人々が、「自分らしい」人生を送ろうとするとき、金銭・規模・地位・組織などにとらわれず、自らに潜在する本音を表現する環境を支援する。

## 誘致事業スキーム（ブランディング編）解説

歴史的建造物を改築して住宅利用に提供する場合、それが地域（小樽）にとってどのような貢献にむすびつくかという事業スキームを以下に解説する。そしてこれらの貢献により、小樽の短所である人口減と産業衰退に歯止めかける作用をもたらすことになる。

### ■長所

#### ●歴史的街並み

##### ①小樽モデルの新バージョンとしてのシェアハウス

歴史的建造物の観光施設への再利用に加え、住宅利用に供する事例として長期滞在者や移住者の住宅として、シェアハウス化することによって、新たな街並み保存が可能になる。

## ②再利用しやすい環境整備

利用可能な物件、利用者が整っても、法的に縛りがある場合も十分想定されることから、まちづくり条例を制定することによって、むしろ奨励される社会環境を整備する。これにより地域独自の個性を豊かにして未来へ継承することができる。

### ●ヒューマンスケール

#### ①ヒューマンスケールの視点に立った情報体系

第二の人生におけるライフスタイル実現には、海と山、適度な歴史性、豊かな食材、数多いコミュニティが存在する小樽は、その舞台に相応しいヒューマンスケールが確保されている。これらの舞台設定を十分活かしたライフスタイルを支援することは、小樽に大きな貢献をする。

### ●豊かなコミュニティ数

#### ①コミュニティ連携

小樽には昭和48年に誕生した「運河を守る会」以来、72ものまちづくり団体が生まれている。これらへ長期滞在者や移住者を紹介することにより、運動が強化される。

#### ②外部力学の誘致と支援

72のまちづくり団体があることは逆に、地域がひとつになりづらい条件にもなるが、外部から人々を誘致することにより、そこに各団体がシフトすることは、小樽を一つにする有効な力学となる。

### ●観光産業

#### ①生活観光

観光要素も多様化する中で、体験観光・教育観光・産業観光に加え、生活観光という個人固有のライフスタイルそのものが十分観光要素になる可能性を持つ。

#### ②人間観光

生活観光同様に人間観光は、「あの人に新たな価値観と、その価値観を表現する生活の仕方を知るとはとても楽しい」という動機である。「人に会うことが楽しい」新たな観光要素となる。



## (2) 効率的な情報伝達手法

### 情報伝達方法の検討

歴史文化研究所 会員 湊 光行

情報伝達方法の検討

現在、提供されているインターネットのコミュニケーションサービスを個別に解説し、情報伝達方法としてそれぞれをどう活かし、ターゲットユーザーへの情報提供、強いては移住促進の第一歩とするのか・・・の考察を述べる。

【専門用語が多いので、可能な限り具体例を挙げ、解り易く表現する】

#### 1. 電子メール (e-mail)

インターネットの「電子メール」とは実社会でいうと「封書の手紙」のようなもの。宛先に当るのが「メールアドレス」で私書箱の様な「メールサーバー」を介して送受信を行う。当然の事ながら、相手の「メールアドレス」が解らないと送信は不可能である。

※メール配信システム

あらかじめオプトイン（承諾：顧客に事前に受け取り許諾を得る事）した電子メールアドレスに送信することを指します。この場合、事前にオプトインされた電子メールアドレスを収集する事は膨大な時間と手間が発生する為、様々な項目の顧客データベースを持ち、メール配信システムを提供出来る業者を利用する事が多い。しかし、データベースやシステムを使用するに当り、使用料などの経費が発生する。性別、年齢、地域、年収、等の項目でターゲットを絞り込む事によってより精度の高い情報提供が可能で、ユーザーの反応も期待出来る。具体的な絞り込み条件として、性別：男、年齢：60歳～65歳、地域：関東、年収：500万～等が可能。

#### 2. ウェブページ (WebPage)

インターネット上のwebサーバー上にある、政府、官公庁、団体、教育機関、企業、個人の様々な情報サイト。ただ、単に公開するだけではアクセスを見込む事は出来ない。検索エンジンでヒットされやすい仕組みを工夫したり、テレビ、ラジオ、雑誌、等の他のメディアを通じて、その存在を知らしめ、ユーザーがアクセスする事で初めて情報が伝わる。

#### 3. ブログ (Blog)

実社会で噂えると、道端に張り出された「瓦版」のようなもの。主に個人の意見や日記を「瓦版」に書いて「記事」として張り出すと、誰かがその「記事」を読んでもくれる。ウェブページに比べると個人的な要素が高い。

#### 4. ツイッター (twitter)

近年、政治家や芸能人のユーザーも増えているツイッターは電子メールとブログの長所と短所を組み合わせた機能を備えている。

(1) ツイッターとブログ：ブログで「記事」に当たるのが、ツイッターでは「つぶやき」。自分の言いたい事を入力すると、それが「つぶやき」としてサーバに保存される。ブログでは「記事」の長さに特に制限は無いが、ツイッターの「つぶやき」は140文字という制限がある。ブログと同じ様にその個人のツイッターにアクセスすれば、その個人の「つぶやき」を一覧で見る事が出来る。

(2) ツイッターと電子メール：ツイッターは、電子メールと同じような機能もある。特定の人の「つぶやき」を定期的に見たい場合、毎回その人のツイッターページにアクセスするのは面倒である。そこで事前に登録しておく、読みたい人の「つぶやき」をツイッターが報せてくれる。電子メールの場合は、送信者が相手のメールアドレスを宛先に指定してメールを送り、ツイッターの場合、事前に登録しておくことで、「つぶやく人」（=ブログで言うところの記事を書いた人）が何も指定しなくても、読みたい人のもとに「つぶやき」が届けられる。この読み手が行う事前登録のことを「フォロー」といい、相手のつぶやきが表示される自分のページを「タイムライン」と言う。電子メールでは、アドレスを書いた「封書」を郵便の箱に預けるイメージだが、ツイッターの場合は140文字の制限があるので「葉書」の様なイメージである。

#### 5. フェイスブック (Facebook)

SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) とは社会的なネットワークをインターネット上で構築するサービスで、フェイスブックはその中でも、実名で、現実の知り合いと繋がり、交流する事が出来る。又、友人同士のコミュニケーションツールだけではなく、ビジネスや就活でも使われている。

フェイスブックはmixiやGREE等の他のSNSと異なり、現実の世界での人間関係を基にして交流するように設計されており、基本的に「実名」で登録しなければならない為、プライベート以外にも様々な企業が宣伝活動等でビジネスを展開し、2012年10月の段階で10億人を突破した。

※フェイスブックがSNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) と言われるのに対し、グーグルやヤフーが提供するサービスが検索サービスである。検索サービスのたどり着く先がホームページやブログだが、情報の発信は単方向 (一方通行) となる。

フェイスブックは検索エンジンから辿り着くより、基本は友人や知人からネットワークを広げて行く双方向のメディアで、従来の様な単なる情報発信には「ホームページ」、顧客の囲い込み戦略には「フェイスブック」を活用する事例が多くなって来ている。

#### 6. webページとフェイスブックページの違い

webページの場合は、全世界に対しての情報配信となるが、フェイスブックページの場合はターゲットを限定しての宣伝が可能となる。フェイスブックは実名での口コミにより情報が広がるため、ターゲットユーザーに「いいね！」を押していただくと、ターゲットユーザーの友達にも情報が広がるため、地域や仲間情報に広がる仕組みがある。

また、フェイスブック広告を使うと、限定したユーザーだけ広告を配信することができるため、地域のユーザーを集めたり、ターゲットを絞っての宣伝が可能である。

webページの場合は、アクセス解析を駆使しても誰が見たかまでは分からないが、フェイスブックページの場合は誰が見てくれたのか (いいね！してくれたのか) が分かる。そのためターゲットユーザーを「見込み客」として取込める。

webページの場合、訪問者に対して連絡を取るにはメールアドレスを登録してもらう必要があったが、フェイスブックページの場合は、メールアドレスが分からなくてもメッセージを送付する事が出来る。電話などで連絡が取りにくい時などの代替の連絡手段としても活用可能である。

つまり、フェイスブックページにのつファンとは、一般的なホームページがメールマガジンの登録フォームを用意して苦勞しながら集めている「リスト」とほぼ同じ価値があるのです。さらに、「リスト」とはほぼ同じ価値がある。

フェイスブックは営利を目的とした民間企業の提供するサービスであって、インターネットユーザーが総てフェイスブックのユーザーではないという事である。

#### 7. 日本のユーザー数

日本でのインターネット利用者数は2011年末で9,610万人、人口普及率では79.1%である。又、世代別利用率では13~19歳96.4%、20代97.7%、30代95.8%、40代94.9%、50代86.1%、60~64歳73.9%、65~70歳60.9%、70代42.6%、80代14.3%となっている。この段階で、フェイスブックのユーザー数は1,083万人、たったの12%である。(2012年11月では1,635万人)

【効果的な情報伝達の総論】

以上を踏まえ、現時点でITを利用した効果的な情報伝達は一つのサービスに集中せずに、以下の3つの仕組みを並行して行うべきである。

- ① webページを中心とし、ブログ、ツイッター、フェイスブックを活用した情報提供と囲い込み
- ② 既存の電波および紙媒体を通じた情報提供サイトの告知
- ③ メール配信システムを活用したダイレクトな情報提供とサイトへの誘い込み

各々、必要な経費は発生する。①はwebページの制作費や運用費、②では広告費（有料の場合）、③ではシステム利用費などである。その、経費対効果の評価も十分、行わなければならない。

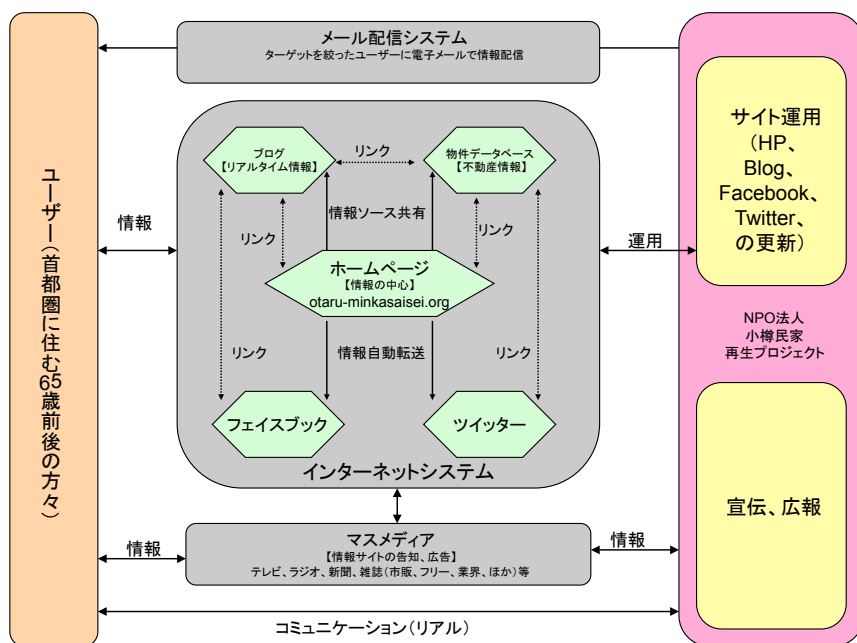
又、これらの情報伝達の基本にはユーザーが求める質の高い情報が必要である。その質の高い情報を正確に定期的に提供出来るシステム造りも大切で、求められない情報は最高の伝達方法をもってしても意味をなさない。

情報伝達は一方的な発信の能力ではないし意思推測もまた一方的な受信能力ではない。又、「コミュニケーション」とは情報を相手に伝達することではなく、相手の意思を推測することである。ターゲットユーザーの生活、思想、嗜好、ニーズの分析も必須で、その為にも「コミュニケーションの場」も必要だと考える。

これらは、ユーザーの移住が成就された後の地元市民と交流の場として、ネット上にもリアルな繋がりとしても重要である。

以上

情報ツールの組み合わせによる訴求(図解)



2013/1/10 M.Minato

図11 情報ツールの組み合わせによる訴求

## 情報伝達方法の検討まとめ

歴史文化研究所 石井伸和 湊光行 川嶋王志

情報伝達方法の検討まとめ

### 【効果的な情報伝達の総論】

資料26-1の結論である

- ①webページを中心として、ブログ、ツイッター、フェイスブックを活用した情報提供と囲い込み
  - ②既存の電波および紙媒体を通じた情報提供サイトの告知
  - ③メール配信システムを活用したダイレクトな情報提供とサイトへの誘い込み
- という体系を以下にアレンジする。

#### ■アレンジ

##### 1. スタンス

本事業を推進するNPO法人小樽民家再生プロジェクト（以下小民再）の資金計画にも関連するが、ちなみに「できることから始める」というスタンスを前提とする。なぜなら本調査の最終段階である「情報公開許諾所有者」が6軒という少数であり、今後予備群から浮上してくる可能性を確認したことにより、「商品群も揃わないのに大きな風呂敷を拡げられない」という理由による。

##### 2. 並列任務

したがって「できることから始める」スタンスをとりながら、徐々に商品群を浮上させる並列任務を心掛ける。

##### 3. できることから始める

本事業は「公的な地域財産の活用を以て観光誘致促進および人口増加促進」という公的活動に該当することから、既存の紙媒体※1に依頼し、小民再ホームページへ誘導する。また既存の電子媒体※2にもリンクを依頼する。

※ (1) 既存の紙媒体

小樽市広報、小樽商工会議所会報、小樽観光協会会報、東京小樽会会報、関西小樽会会報への情報提供

(2) 既存の電子媒体

小樽市ホームページ、小樽商工会議所ホームページ、小樽観光協会ホームページとのリンク、全国のシェアハウス関連ホームページとのリンク

4. 徐々に商品群を浮上させる

本調査において、「情報公開許諾予備群」は283軒（表5-2）、「所有者が判明しない」259軒（表3-2）、「電話に出ない」117軒（表4-2）などを含めると「情報公開許諾予備群可能者」は376軒、合計659軒の潜在供給者が控えていることが確認された。ここから「所有者調査の継続」「電話掛けの継続」を行う一方、所有者が判明した物件に向けて、DMによって、小民再の活動内容を伝え、公的財産保護を目的にした協力を仰ぐ訴求を進める。また訴求の際には、小民再ホームページへの誘導も行い、供給開発の促進も同時に講じる。

5. コンテンツ

小民再事業スキーム（資料26-3）の骨格と考える任務は以下の5点である。

- ① 防御対応（解体を可能な限り防ぐ対応）
- ② シェアハウス物件の情報提供
- ③ 長期滞在者と移住者対策
- ④ 1/4仕事開発支援
- ⑤ ライフスタイル支援

特に需用者の切り口として、以下の3点に基づいた分かりやすいホームページコンテンツの体系を講じる。

- ① 長期滞在の旅行をしたい
- ② 移住したい
- ③ ライフスタイルを実現させたい

6. ブログ、ツイッター、フェイスブックによる囲い込み

(1) ブログ

ユーザーのニーズに合った、日記形式の親しみやすい地元のリアルタイム情報を記事として継続して追加更新する。WebサイトからのリンクやRSS（更新情報をまとめて配信する為の文書フォーマット）を利用する。

(2) ツイッター

Webサイトやブログを通じて「フォロー」（つぶやきが自分のタイムラインに表示されるようになる）を促す。（フォローと同時にフォロワー登録も行う）情報はブログ以上のリアルタイム性を重視した情報を提供する。

(3) フェイスブック

フェイスブックページページの「いいね！」の段階で見込み客としての囲い込みは完了する。フェイスブックのアンケート機能などを利用し、フェイスブックページに誘導する。

以上

## 第4章 まとめ

### 1. 各調査・検討内容の整理

#### (1) 小樽地域における歴史的建造物調査・調査手法の検討

##### 小樽に於ける歴史的建造物活用

###### ①事始め

昭和50年代の喫茶店ブームから小樽においてもユニークな事例として歴史的建造物を再利用した喫茶店が誕生した。昭和50年「叫児楼」、昭和51年「海猫屋」、昭和52年「メリーズフィッシュマーケット」が先陣として生まれる。ここに高度経済成長により安近短の観光土壌として、北海道の大都市である札幌圏から小樽のレトロ資源を求める導線が敷かれ、昭和58年に「北一硝子三号館」がオープンしたことを契機として、一気に小樽は観光都市に向けて動き出す。

###### ②小樽の歴史的建造物活用の実態

以来24年後の平成19年には、既に堺町と運河周辺に多くの観光施設が誕生し、年間観光入込数も700～800万人を記録する全国区の観光地にのし上がっていく。

ちなみに平成19年時点での堺町と運河周辺の全観光施設258軒のうち、半数以上の150軒余り（約58%）が歴史的建造物を再利用した観光施設に変貌した。

この歴史的建造物を観光施設に再利用した群を称して「小樽モデル」といわれるようになってきた。この小樽モデルに関する需要も供給も消えたわけではないが、既述の法的規制の強化により鈍化する。

ここに不特定多数を招き入れる観光施設から住宅利用への可能性を展望することになる。

##### 小樽地域における歴史的建造物調査手法の検討

###### ①歴史的建造物の定義

この度の調査では「歴史的建造物の住宅利用促進検討調査」であることから、当該地である小樽市において何を以て歴史的建造物とするかをしっかり固めておくことが欠かせない。しかしながら国や学会においても歴史的建造物の定義は実に抽象的である。それは対象とするものが「歴史的」という形容詞がつき、形容詞そのものは傾向を示す表現であり、地域・個人によって程度に差が生じるからに他ならない。

そこで今回は「小樽」という地域に限定することにより、「明治2年以降、昭和初期（1945年以前）の、いわゆる近代と称する時期、あるいは今日（2013年）より50年前に建てられている事」「素材、構造が、小樽や北海道という地域性を反映している事」という一步踏み込んだ具体性を以て定義とした。

さらに具体的な調査の段階で、部位が改変されていても原形が隠されている場合、倒壊寸前でも残存が明確な場合なども対象とした。

## ②住宅利用可能判断基準

上記「歴史的建造物の定義」に基づいて指摘された歴史的建造物を再利用するにあたり、住宅に再利用されることが可能か否かを判断するため、「構造的視点」「状況的視点」「所有者視点」という3つの視点をクリアしたものを抽出することを心掛けた。

「構造的視点」とは、外観を目視した段階で、ハードウェアの倒壊や腐朽の度合いを判断し、「状況的視点」とはソフトウェアの使用のされ方から判断し、「所有者視点」とはヒューマンウェアの所有者や管理者の視点から判断した上でなければ、住宅利用のリアリティにはならないと考えた。

さらに具体的な調査の段階で、長屋などで1棟が現存する場合、改築次第で法規制のクリアできる場合、地域的特色を示す物件（石蔵、木骨石造倉庫、洋館@小樽）の場合、歴史的建造物に対する所有者意識が希薄な場合なども対象とした。

## ③所有者調査マニュアル

本調査において最も多様で難儀した業務である。当初、登記簿謄本から所有者を確認する案が浮上したが、確認できる所有者が既に死亡している場合、法定相続人を調査する難題が残ること、電話番号記載がなく住所があるのみで、連絡のために文書送付をしても返信率は当てにならないと判断し、個人情報保護法に抵触しないことに注意し、該当物件に提示される表札や看板確認から電話帳による電話番号、あるいは近隣住民への聞き込み調査によって、所有者確認及び所有者調査を行うこととした。

そして以下17のケースに分類し、それぞれの対応を決定した。

1. 表札が掲げられ居住者が留守のケース：表札と電話帳で番号確認
2. 空き屋で表札がないケース：近隣聞き込み

3. 所有者が判明されないケース：予備群
4. 空き家に新たに居住されることを近隣住民が嫌がるケース：不動産業者に伝達
5. 歴史的建造物と増築した新築住宅が接続され歴史的建造物のみが市場に出るケース：改築課題に明記。利用者・居住者・所有者に説明
6. 居住中だが近々移転する予定のケース：所有者に確認
7. 現所有者と相続人の考えの相違のケース：予備群
8. 拒否および消極的対応のケース：予備群
9. 解体予定が決定しているケース：調査打ち切り
10. 歴史的性の維持が困難なケース：専門家と協議し所有者に提案
11. 文書で明記した情報開示を必要とするケース：文書作成
12. リバースモーゲージの検討を要するケース：リバースモーゲージの検討
13. 所有者・利用者の複相ケース：継続調査による予備群
14. 空き家で所有者が介護施設にいるケース：家族調査による予備群
15. 活かしたいという需要と活かせる供給のアンバランスなケース：建築業界への提案・条例への働きかけ
16. 空き家の所有者が遠方にいるケース：予備群
17. 居住環境に多岐に亘る問題があるケース：相談機関をテーマとした予備群：

#### ④電話対応マニュアル

電話で意向確認する際に作成したマニュアルではあったが、応答なし、留守電、責任者不在が実に多く、マニュアル通りにはなかなか進展しなかった。曜日や時間帯を変えて何度かトライし、何とか所有者であろう対象につながっても、顔も見えない相手になかなか心を開く確率も低いことを思い知らされた。

しかし、面談の申し込みにより「そういうことであれば私はこう考えている」という意向確認が100%可能という成果に結びついた。

したがって電話での意向調査は面談して説明する手法が最も効果的であった。



## ⑤改築課題調査および周辺環境チェックシート

所有者意向が「それであれば売り物件貸し物件として情報公開してもいい」という対象物件の現場調査において、「歴史性チェックシート」「改築課題調査チェックシート」「周辺環境チェックシート」を作成したが、所有者の協力も得られ特に問題はなかった。

## ⑥予備群

本調査では「歴史的建造物の定義」に基づいた現存確認で第一次予備群70棟、「住宅利用可能判断基準」に基づいた調査で第二次予備群273棟、「所有者調査マニュアル」「電話対応マニュアル」に基づいた調査で第三次予備群282棟、計625棟が「情報公開許諾予備群」としてプールされた。

これらのデータベースを今後、情報公開許諾に誘導するために、「歴史的建造物の価値」「歴史的建造物の再利用方法提案」「歴史的建造物の再利用相談」などのコンテンツを、予備群向けに情報提供していく必要がある。

## (2) 歴史的建造物活用にあたっての課題の分析・積算基準の作成

### 歴史的建造物活用

#### ①歴史的建造物の意義

戦後の高度経済成長時に経済復興の名の下に進められたスクラップ&ビルドは、あたかも常識とされてきたが、今日のような成熟社会では、資本の論理や都市の論理一辺倒への反省から、歴史的建造物の活用は再認識されはじめてもいる。

減ることはあっても増えることのない歴史的建造物は、地域の個性的な街並みを形成するばかりか、語り継ぐ地域の歴史の豊かさを物語る。まして歴史的な街並みそのものが観光資源になるような今日、歴史的建造物の維持・活用は地域活性化のためにも重要な公共政策に位置づけられる。さらに個人のライフスタイルの中にも歴史的建造物の活用への価値が大きく見直されている。

#### ②歴史的建造物が抱える問題

歴史的建造物が神社仏閣であるような場合はともかく、多くの歴史的建造物と呼ばれる建物は当初の目的を失い、廃墟、空家で放置されるか、あるいは保

全を意識しない再利用に供されるケースが多い。なぜなら高度経済成長の習性であったスクラップ&ビルドに便乗できずに結果的に残っていることから、建物所有・管理者の「仕方がない」意識が要因になっているからにほかならない。特に歴史的建造物の民家の場合は、高齢化や長寿化の背景から、独居老人が所有したり居住したりするケースが多く、建物の老朽化に弥縫策を講じつつ暮らすという、そこにもやはり「仕方がない」妥協性が沈殿している。

### ③歴史的建造物への見直し

歴史性の保全という教科書的訓辞だけでは、歴史的建造物を守る大きな力学にはならないが、高度経済成長期以後の昭和50年代、安近短旅行のリアリティが端緒を築き、歴史観光の市場が誕生してきたことは、スクラップ&ビルドばかりが経済性ではなく、歴史的建造物もまた経済的資源になるという価値を喚起させたと見ていい。

したがって「仕方がない」意識に加え、「そのうち価値が見直されるかも」という一縷の望みも、昭和後期以後芽生えてきた。

### ④歴史的建造物の法的問題

歴史的建造物を経済的資源として見直される風潮が喚起され、平成初期のバブル崩壊以後、土地の価格が急降下し、その上にある歴史的建造物は絶好の投資物件になったにもかかわらず、その速度が高まることにはならなかった。その背景には、2005年に起きた構造計算書偽造による耐震問題が大きな社会問題となった結果、建築基準法の強化につながり、歴史的建造物活用を法令遵守の視点でとらえた場合、改築資金が嵩むというネックが覆い被さってきたことがあげられる。

したがって「歴史的建造物に価値が見いだされたにしても老朽化の保全に加え既存不適格をカバーするには新築を上回る経済的リスクがある」という判断の結果、歴史的建造物活用にブレーキがかけられてきた。

## 課題の分析

### ●防御課題の背景整理

- ①独居老人が多いこと
- ②寒さにより暖房費がかさむこと
- ③老朽化によりメンテナンス費用がかさむこと
- ④原形保存で大事に使っているが故に改築を躊躇し、物置的な用途に留まっていること
- ⑤解体して新築したいが経費不足で我慢して使用していること
- ⑥貸し物件として不動産業に委託しているが近隣ではなかなか利用者がいないこと
- ⑦改築技術が発達しているとはいえ課題が山積みで経費不足であること

### ●防御課題への対応

- ①独居老人対応
  - リバースモーゲージ
  - 行政・町会連携を加味したお世話装置
- ②経費不足対応
  - 公的資源としてのファンド
  - モニター
- ③利用条件対応
  - 歴史的建造物維持条例
  - 原形を損なわずに改築できる情報収集

### (3) 歴史的建造物の住宅への利用を促進する効果的な手法の検討

#### ●情報伝達手法

- ①プラットフォームとしてのホームページ
- ②ネットワーク開発としてのフェイスブック
- ③安心性のコンテンツ
- ④東京アンテナ拠点の開発

#### ●長期滞在者と移住者対策

- ①しりあい・コミュニティ紹介
- ②雪との対応支援
- ③小樽文化紹介
- ④移住者ネットワーク
- ⑤地域通貨の共同研究

#### ●4分の1仕事開発支援

- ①観光ガイド
- ②ファボラボ (Fabrication laboratory)
- ③右脳市場
- ④コミュニティビジネス

#### ●ライフスタイル支援

## 2. 歴史的建造物の住宅等への利用促進に関する指針

社会の歴史は、新たな時代に向け、必要と思われる社会資本の発掘・普及の記録といっても過言ではない。既に普及したものが洗練化されている場合には、マニュアルとなって人材育成の効率化が図られていくが、新たな社会資本である場合には、必要な骨格を以て指針とされる。

ここでまとめる指針とは、この度実施してきた調査における各段階に必要な骨格と、調査結果を活用して推進されるマッチング事業に必要な骨格をいう。

### <調査指針>

#### ●歴史的建造物の定義

##### ①年代

調査時から顧みて、地域ごとに建てられた歴史的建造物の概念は異なるが、有史以来50年以上経過した建物という幅を前提とすること。

##### ②貢献

地域の歴史的景観に貢献していること。

##### ③特徴

地域ごとの時代的特徴を表していること。

##### ④素材

地域独特の素材を用いていること。

##### ⑤構造・様式

時代を反映している構造や様式であること。

##### ⑥状態

老朽度や倒壊度に関わりなく整備すれば修復可能なこと。

#### ●住宅利用可能判断基準（対象外とすべき事項）

##### 構造的視点

①要構造部等の2部位以上が傾斜（1000分の10以上）していること。

②盤・土留め・擁壁等に損傷や盤膨れを生じていること。

③木造建築物で土台、屋根等に著しい腐朽や漏水等の事象があること。

④木骨石造、石造およびレンガ造で石材等の割裂が著しく、目地ずれ段差等を併発していること。

- ⑤RC造およびSRC造で構造躯体に達しているものと推察される45度角の不同沈下が懸念される亀裂、爆裂が顕著であること。
- ⑥石造およびレンガ造等で一面以上の壁が損壊され建築当時の景観が復旧不可能なこと。
- ⑦建築当時から物置倉庫等として建築され20㎡以上ないこと。  
但し、本建物を「居室」の一部（書斎・離れ等）として使用する場合において、本建物の周囲に増築できる一団の土地があり30㎡以上の居住の用に供する建築物が建築できる場合は対象とする。

### 状況的視点

- ①存在状態～建物の呈をなしていない（全壊・半壊）～
- ②活用状態～現在営業、有効に活用している～
- ③居住者が所有者以外～居住者が所有者以外の人と思われる～
- ④指定物件～歴史的建造物・公共建築物～
- ⑤再利用決定物件～再利用が決定している売物件、その他～

### 所有者視点

- ①所有者不明～看板などあるも営業しているか不明～
- ②居住者の消極的態度～居住者が明らかに迷惑で話を聞かない場合～
- ③不在～人が居住しているも表札がない～

### 注意

- ①既存不適格：既存不適格といえども、建築年代が昭和25年以前の物件に関しては問題ないが、昭和25年以後の物件に関しては建築基準法に合致させる必要がある。
- ②修復費用：歴史的建造物の地域的特色を示す物件に関しては、用途変更等の枠組みで住宅利用可能と判断し、そうでない物件に関しては、新築以上の費用が想定される場合に限り対象外とする。

## ●所有者調査マニュアル

個人情報保護法に抵触しないことに注意し、該当物件に提示される表札や看板確認から電話帳による電話番号、あるいは近隣住民への聞き込み調査によって、所有者確認及び所有者調査を行う。

## 注意

1. 表札が掲げられ居住者が留守のケース：表札と電話帳で番号確認
2. 空き屋で表札がないケース：近隣聞き込み
3. 所有者が判明されないケース：予備群
4. 空き家に新たに居住されることを近隣住民が嫌がるケース：不動産業者に伝達
5. 歴史的建造物と増築した新築住宅が接続され歴史的建造物のみが市場に出るケース：改築課題に明記。利用者・居住者・所有者に説明
6. 居住中だが近々移転する予定のケース：所有者に確認
7. 現所有者と相続人の考えの相違のケース：予備群
8. 拒否および消極的対応のケース：予備群
9. 解体予定が決定しているケース：調査打ち切り
10. 歴史的性の維持が困難なケース：専門家と協議し所有者に提案
11. 文書で明記した情報開示を必要とするケース：文書作成
12. リバースモーゲージの検討を要するケース：リバースモーゲージの検討
13. 所有者・利用者の複相ケース：継続調査による予備群
14. 空き家で所有者が介護施設にいるケース：家族調査による予備群
15. 活かしたいという需要と活かせる供給のアンバランスなケース：建築業界への提案・条例への働きかけ
16. 空き家の所有者が遠方にいるケース：予備群
17. 居住環境に多岐に亘る問題があるケース：相談機関をテーマとした予備群：

※ 予備群：状況の変化や所有者の変化により情報公開許諾物件になる可能性。

## ●電話対応マニュアル

電話で意向確認する際に作成したマニュアルではあったが、応答なし、留守電、責任者不在が多く、マニュアル通りにはなかなか進展しなかった。曜

日や時間帯を変えて何度かトライし、何とか所有者であろう対象につながっても、顔も見えない相手になかなか心を開く確率も低いことを思い知らされた。

しかし、面談の申し込みにより「そういうことであれば私はこう考えている」という意向確認が100%可能という成果に結びついた。

したがって電話での意向調査は面談して説明する手法が最も効果的である。

①応答せず

時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

②留守電

発信者名を名乗り、再ダイヤルさせていただき旨を録音し、時間や曜日を変えて再ダイヤルする。

③親が留守

所有者と想定される対象者が通常在宅する時間帯を確認し、再ダイヤルする旨を伝え、その時間帯に再ダイヤルする。

④話の途中で切られる

話し言葉にし、結論を先に伝えて、受けてから相づちを打つような語りかけをする。

⑤大事な認識

訪問説明に誘導し、OKしてくれた場合はそのアポをとる。

⑥ペーパーへの落とし込み

ペーパー（調査目的・調査内容・事業主体・調査期間・関連事業・質問内容）と名刺を提出して説明し、建物の状態、今後の意向などを聞き、情報公開許諾所有者へ誘う。ただし無理強いせず、また連絡させていただき旨を伝え、予備群の領域に確保する。

●改築課題調査および周辺環境チェックシート

所有者意向が「それであれば売り物件貸し物件として情報公開してもいい」という対象物件の現場調査において、「歴史性チェックシート」「改築課題調査チェックシート」「周辺環境チェックシート」を作成したが、所有者の協力も得られ特に問題はなかった。



## <誘致指針>

### ●積算基準

- ① 気候が異なる地域から移住した場合の改築
- ② 現代的な快適性を前提とした改築
- ③ 歴史的建造物の歴史性を損なわない改築
- ④ 法的規制をクリアできる改築

### ●防御対応（解体を可能な限り防ぐ対応）

- ① リバースモゲージ
- ② 行政・町会連携を加味したお世話装置
- ③ 公的資源としてのファンド
- ④ モニター
- ⑤ 歴史的建造物維持条例制定運動
- ⑥ 原形を損なわずに改築できる技術的情報収
- ⑦ 予備群対応

### ●情報伝達手法

- ① プラットホームとしてのホームページ
- ② ネットワーク開発としてのフェイスブック
- ③ 安心性のコンテンツ
- ④ 東京アンテナ拠点の開発

### ●長期滞在者と移住者対策

- ① しりあい・コミュニティ紹介
- ② 気候が異なる地域の対応支援
- ③ 地域文化紹介
- ④ 移住者ネットワーク
- ⑤ 地域通貨の共同研究

●4分の1仕事開発支援

- ①観光ガイド
- ②ファボラボ (Fabrication laboratory)
- ③右脳市場
- ④コミュニティビジネス

●ライフスタイル支援

第二の人生を担保するのが個々人のライフスタイルである。これまで資本の論理・都市の論理・組織の論理などで自己を妥協させながら生活してきた人々が、「自分らしい」人生を送ろうとするとき、金銭・規模・地位・組織などにとらわれず、自らに潜在する本音を表現する環境を支援する。

# 「歴史的建造物の住宅利用促進検討調査」

## 資料編

- 表 1 地区別現存物件集計表
- 表 2 地区別現存仕様集計表
- 表 3 地区別住宅利用可能物件集計表
- 表 4 判定集計表
- 表 5 地区別所有者想定表
- 表 6 「歴史的建造物の定義」に即して確認された現存物件リスト
- 表 7 「住宅利用可能基準」に即して確認された住宅利用可能物件リスト
- 表 8 「所有者調査マニュアル」に即して調査した内容一覧
- 表 9 所有者と想定される方の電話番号リスト
- 表 10 「電話対応マニュアル」に即して電話を掛けたときの相手の理解段階を分類したリスト
- 表 11 情報公開許諾物件リスト
- 表 12 表 6～11 の集計表
- 表 13 積極的対応リスト

表1 地区別現存物件集計表  
NPO法人 歴史文化研究所 渡辺真吾

	住宅	商店・工場・事務所	倉庫	蔵	その他	延べ数	合計棟数	神社仏閣・公共建築	指定物件
塩谷	2	0	0	2	0	4	4	5	1
祝津	5	2	3	6	3	19	18	1	2
忍路	4	0	0	2	0	6	6	4	0
蘭島	4	0	1	1	0	6	6	3	0
銭函	6	3	1	0	0	10	10	11	0
張碓・朝里・船浜	4	0	0	0	0	4	4	0	0
長橋	10	0	0	4	1	15	15	1	0
稲穂	34	44	7	2	0	87	68	6	2
奥沢	17	3	12	1	0	33	33	1	0
花園	42	30	4	7	0	83	75	2	5
錦	15	16	0	6	1	38	36	0	0
高島	19	2	1	7	0	29	27	0	1
塚	6	23	12	5	1	47	46	0	6
山田	11	2	0	1	1	15	14	1	0
若松	17	6	1	5	0	29	28	2	1
若竹	13	1	0	0	0	14	13	1	0
手宮	2	1	0	0	0	3	3	0	0
住ノ江	13	11	1	3	0	28	25	6	1
住吉	15	16	2	4	1	38	37	0	5
勝納	8	2	0	3	0	13	12	0	0
松ヶ枝・最上	11	1	0	0	0	12	12	3	0
色内	10	47	47	14	3	121	103	0	25
信香	8	9	2	1	0	20	19	0	1
新富	15	3	2	1	0	21	20	0	0
真栄	5	0	2	0	0	7	7	3	1
清水	10	3	0	1	0	14	13	2	0
石山	26	2	0	2	0	30	30	4	0
赤岩	9	3	2	0	0	14	11	0	0
相生	19	2	2	2	1	26	25	2	1
潮見台	5	1	1	1	2	10	10	2	1
東雲	7	1	0	2	1	11	11	0	3
入船	20	21	3	7	0	51	49	2	6
梅ヶ枝	17	3	0	0	2	22	20	0	0
富岡	16	3	0	12	2	33	32	7	3
豊川	6	1	0	1	0	8	8	0	0
末広	17	2	0	4	0	23	23	2	1
有幌・港	0	6	11	0	0	17	17	0	3
緑	119	24	4	1	0	148	133	4	0
桜	0	0	0	0	0	0	0	2	1
オタモイ	0	0	0	0	0	0	0	1	0
築港	0	0	0	0	0	0	1	4	1
春香	0	0	0	0	0	0	0	1	0
天神	0	0	0	0	0	0	0	1	0
合計	567	294	121	59	19	1109	1024	84	71

表2 地区別現存仕様集計表

NPO法人 歴史文化研究所 石井伸和・川嶋王志

	住宅	商店・工場・事務所	倉庫	蔵	その他	延べ数	合計棟数
塩谷	2	0	0	2	0	4	4
祝津	5	2	3	6	3	19	18
忍路	4	0	0	2	0	6	6
蘭島	4	0	1	1	0	6	6
銭函	6	3	1	0	0	10	10
張碓・朝里・船浜	4	0	0	0	0	4	4
長橋	10	0	0	4	1	15	15
稲穂	34	44	7	2	0	87	68
奥沢	17	3	12	1	0	33	33
花園	42	30	4	7	0	83	75
錦	15	16	0	6	1	38	36
高島	19	2	1	7	0	29	27
塚	6	23	12	5	1	47	46
山田	11	2	0	1	1	15	14
若松	17	6	1	5	0	29	28
若竹	13	1	0	0	0	14	13
手宮	2	1	0	0	0	3	3
住ノ江	13	11	1	3	0	28	25
住吉	15	16	2	4	1	38	37
勝納	8	2	0	3	0	13	12
松ヶ枝・最上	11	1	0	0	0	12	12
色内	10	47	47	14	3	121	103
信香	8	9	2	1	0	20	19
新富	15	3	2	1	0	21	20
真栄	5	0	2	0	0	7	7
清水	10	3	0	1	0	14	13
石山	25	2	0	2	0	29	29
赤岩	9	3	2	0	0	14	11
相生	19	2	2	2	1	26	25
潮見台	5	1	1	1	2	10	10
東雲	7	1	0	2	1	11	11
入船	20	21	3	7	0	51	49
梅ヶ枝	17	3	0	0	2	22	20
富岡	16	3	0	12	2	33	32
豊川	6	1	0	1	0	8	8
末広	17	2	0	4	0	23	23
有幌・港	0	6	11	0	0	17	17
緑	119	24	4	1	0	148	133
合計	566	294	121	59	19	1108	1022

表3 地区別住宅利用可能物件集計表

	可能
塩谷	3
祝津	16
忍路	3
蘭島	5
銭函	5
張碓・朝里・船浜	4
長橋	12
稲穂	18
奥沢	12
花園	36
錦	22
高島	21
塚	7
山田	10
若松	10
若竹	13
手宮	2
住ノ江	9
住吉	20
勝納	6
松ヶ枝・最上	10
色内	30
信香	4
新富	10
真栄	2
清水	10
石山	23
赤岩	6
相生	21
潮見台	6
東雲	7
入船	30
梅ヶ枝	17
富岡	25
豊川	7
末広	14
有幌・港	3
緑	103
合計	562

表5 地区別所有者想定表

	所有者想定
塩谷	2
祝津	8
忍路	1
蘭島	3
銭函	4
張碓・朝里・船浜	1
長橋	4
稲穂	9
奥沢	5
花園	24
錦	12
高島	15
塚	7
山田	3
若松	1
若竹	5
手宮	1
住ノ江	5
住吉	8
勝納	3
松ヶ枝・最上	7
色内	10
信香	3
新富	3
真栄	1
清水	5
石山	9
赤岩	3
相生	9
潮見台	4
東雲	4
入船	20
梅ヶ枝	10
富岡	14
豊川	4
末広	10
有幌・港	2
緑	50
合計	289

表4・歴史的建造物の住宅利用促進検討調査における「判定集計表」  
NPO法人 歴史文化研究所 石井伸和・川嶋王志

	建物が存在しない (全壊に近い)	居住者が明らかに迷惑 で話を聞かない等	人が居住している も、表札が無い	現在、営業・有効 に利用されている	看板などあるも、営業 しているか不明	居住者が、所有者以 外の人と思われる	公共用	再利用が決定している・ 売物件・その他	計
塩谷	1								1
祝津	1					1			2
忍路	2					1			3
蘭島				1					1
銭函	2			2		1			5
張碓・朝里・船浜									0
長橋	2						1		3
稲穂	5	5	1	34		3	2		50
奥沢	4	1		16					21
花園	4	1		24	3	6	1		39
錦	2			6	1	3		2	14
高島	1		1	2		1	1		6
堺	4			33			2		39
山田	1	1				1	1		4
若松	1	2		8		7			18
若竹									0
手宮				1					1
住ノ江	2	4		7	1	2			16
住吉	3			13			1		17
勝納	1			3		1		1	6
松ヶ枝・最上		1		1					2
色内	10			55		1	5	2	73
信香	2	1		9		3			15
新富	2	1		4		3			10
真栄	1			1	1	2			5
清水	2			1					3
石山	3			1		2	1		7
赤岩	2			2		1			5
相生	1			2		1			4
潮見台	1			2			1		4
東雲	3			1					4
入船	4			11			3	1	19
梅ヶ枝	1					1	1		3
富岡	3	1		2			1		7
豊川			1						1
末広	5			3			1		9
有幌・港	4			10					14
緑	11	2	1	12		4			30
合計	91	20	4	267	6	45	22	6	461
	19.7%	4.3%	0.9%	57.9%	1.3%	9.8%	4.8%	1.3%	

<住宅利用可能判断で除外>

この表は、外観から「住宅利用可能判断基準」に基づいてハードウェアの観察した物件を、さらにソフトウェアとヒューマンウェアの状態によって除外された物件の内訳である。現存物件1,023棟が「住宅利用可能判断基準」で562棟となるが、その差461棟の内訳を示す。

以下、表 6～表 9 は地区ごとに表示する

塩谷 表 6

仕様							
塩1 蔵							
塩2 住宅(専用)							
塩3 蔵							
塩4 住宅(専用)							

塩谷 表 7

仕様							
塩1 蔵							
塩3 蔵							
塩4 住宅(専用)							

塩谷 表 8

仕様						判定	
塩1 蔵						●	
塩3 蔵						△	
塩4 住宅(専用)						●	

塩谷 表 9

仕様							
塩1 蔵							
塩4 住宅(専用)							



祝津 表 6

	仕様								
祝1	倉庫								
祝2	倉庫								
祝3	事務所								
祝4	住宅(専用)								
祝5	倉庫								
祝6	住宅(専用)								
祝7	倉庫								
祝8	事務所								
祝9	蔵								
祝10	蔵								
祝11	住宅(専用)								
祝12	商店								
祝13	倉庫								
祝14	住宅(専用)								
祝15	蔵								
祝16	蔵								
祝17	商店								
祝18	商店								

祝津 表 7

	仕様								
祝1	倉庫								
祝2	倉庫								
祝3	事務所								
祝4	住宅(専用)								
祝5	倉庫								
祝6	住宅(専用)								
祝7	倉庫								
祝9	蔵								
祝10	蔵								
祝11	住宅(専用)								
祝13	倉庫								
祝14	住宅(専用)								
祝15	蔵								
祝16	蔵								
祝17	商店								
祝18	商店								

祝津 表 8

	仕様				判定
祝1	倉庫				●
祝2	倉庫				●
祝5	倉庫				●
祝8	事務所				●
祝9	蔵				●
祝10	蔵				●
祝13	倉庫				●
祝18	商店				●

祝津 表 9

	仕様				
祝1	倉庫				
祝2	倉庫				
祝5	倉庫				
祝8	事務所				
祝9	蔵				
祝10	蔵				
祝13	倉庫				
祝14	住宅(専用)				

忍路 表 6

仕様								
忍1 住宅(専用)								
忍2 蔵								
忍3 住宅(専用)								
忍4 蔵								
忍5 住宅(専用)								
忍6 住宅(専用)								

忍路 表 7

仕様								
忍3 住宅(専用)								
忍4 蔵								
忍5 住宅(専用)								

忍路 表 8

仕様								判定
忍3 住宅(専用)								○
忍4 蔵								▲
忍5 住宅(専用)								▲

忍路 表 9

仕様								
忍5 住宅(専用)								

蘭島 表 6

	仕様								
蘭1	住宅(専用)								
蘭2	蔵								
蘭3	倉庫								
蘭4	住宅(専用)								
蘭5	住宅(専用)								
蘭6	住宅(専用)								

蘭島 表 7

	仕様								
蘭1	住宅(専用)								
蘭2	蔵								
蘭4	住宅(専用)								
蘭5	住宅(専用)								
蘭6	住宅(専用)								

蘭島 表 8

	仕様								
蘭1	住宅(専用)								
蘭2	蔵								
蘭4	住宅(専用)								
蘭5	住宅(専用)								
蘭6	住宅(専用)								

蘭島 表 9

	仕様								
蘭1	住宅(専用)								
蘭2	蔵								
蘭5	住宅(専用)								

銭函 表 6

銭	仕様						
銭1	商店						
銭2	住宅(専用)						
銭3	住宅(専用)						
銭4	商店						
銭5	住宅(専用)						
銭6	住宅(専用)						
銭7	倉庫						
銭8	住宅(専用)						
銭9	商店						
銭10	住宅(専用)						

銭函 表 7

銭	仕様						
銭3	住宅(専用)						
銭6	住宅(専用)						
銭8	住宅(専用)						
銭9	商店						
銭10	住宅(専用)						

銭函 表 8

銭	仕様				判定
銭3	住宅(専用)				△
銭6	住宅(専用)				●
銭8	住宅(専用)				△
銭9	商店				△
銭10	住宅(専用)				△

錢函 表 9

錢6	仕様							
錢8	住宅(専用)							
錢9	住宅(専用)							
錢10	商店							
	住宅(専用)							

張碓・朝里・船浜 表 6

	仕様							
張1	住宅(専用)							
張2	住宅(専用)							
張3	住宅(専用)							
張4	住宅(長屋)							

張碓・朝里・船浜 表 7

	仕様							
張1	住宅(専用)							
張2	住宅(専用)							
張3	住宅(専用)							
張4	住宅(長屋)							

張碓・朝里・船浜 表 8

	仕様					判定
張1	住宅(専用)					△
張2	住宅(専用)					●
張3	住宅(専用)					△
張4	住宅(長屋)					△

張碓・朝里・船浜 表 9

	仕様				
張2	住宅(専用)				

長橋 表 6

	仕様								
長1	住宅(兼用)								
長2	住宅(専用)								
長3	住宅(兼用)								
長4	蔵								
長5	住宅(専用)								
長6	蔵								
長7	住宅(専用)								
長8	住宅(専用)								
長9	住宅(専用)								
長10	住宅(兼用)								
長11	蔵								
長12	住宅(専用)								
長13	蔵								
長14	住宅(専用)								
長15	住宅(専用)								

長橋 表 7

	仕様								
長2	住宅(専用)								
長3	住宅(兼用)								
長4	蔵								
長7	住宅(専用)								
長8	住宅(専用)								
長9	住宅(専用)								
長10	住宅(兼用)								
長11	蔵								
長12	住宅(専用)								
長13	蔵								
長14	住宅(専用)								
長15	住宅(専用)								



長橋 表 8

仕様				判定
長2 住宅(専用)				●
長3 住宅(兼用)				●
長4 蔵				●
長9 住宅(専用)				△
長11 蔵				●
長14 住宅(専用)				△

長橋 表 9

仕様				
長2 住宅(専用)				
長3 住宅(兼用)				
長4 蔵				
長11 蔵				

稲穂 表 6

	仕様					
稲1	倉庫					
稲2	蔵					
稲3	住宅(兼用)					
稲4	蔵					
稲5	商店					
稲6	商店					
稲7	商店					
稲8	事務所					
稲9	倉庫					
稲10	商店					
稲11	住宅(兼用)					
稲12	住宅(兼用)					
稲13	事務所					
稲14	住宅(兼用)					
稲15	住宅(専用)					
稲16	商店					
稲17	倉庫					
稲18	倉庫					
稲19	倉庫					
稲20	商店					
稲21	商店					
稲22	住宅(専用)					
稲23	住宅(兼用)					
稲24	住宅(兼用)					
稲25	商店					
稲26	蔵					
稲27	商店					
稲28	住宅(兼用)					
稲29	商店					
稲30	住宅(兼用)					
稲31	商店					
稲32	商店					
稲33	倉庫					
稲34	商店					
稲35	蔵					



稲穂 表 7

稲穂	仕様								
稲2	蔵								
稲15	住宅(専用)								
稲17	倉庫								
稲22	住宅(専用)								
稲24	住宅(兼用)								
稲27	商店								
稲29	商店								
稲32	商店								
稲33	倉庫								
稲39	住宅(兼用)								
稲41	住宅(専用)								
稲42	倉庫								
稲45	住宅(兼用)								
稲46	住宅(長屋)								
稲56	住宅(兼用)								
稲59	住宅(専用)								
稲61	事務所								
稲62	住宅(専用)								
稲64	住宅(専用)								

稲穂 表 8

稲穂	仕様					判定
稲2	蔵					▲
稲15	住宅(専用)					▲
稲17	倉庫					○
稲22	住宅(専用)					○
稲24	住宅(兼用)					○
稲27	商店					○
稲29	商店					▲
稲32	商店					●
稲33	倉庫					●
稲39	住宅(兼用)					▲
稲41	住宅(専用)					▲
稲42	倉庫					●
稲45	住宅(兼用)					▲
稲56	住宅(兼用)					▲
稲59	住宅(専用)					▲
稲61	事務所					○
稲62	住宅(専用)					▲
稲64	住宅(専用)					●

稲穂 表 9

稲穂	仕様					
稲15	住宅(専用)					
稲29	商店					
稲32	商店					
稲33	倉庫					
稲39	住宅(兼用)					
稲42	倉庫					
稲45	住宅(兼用)					
稲62	住宅(専用)					
稲64	住宅(専用)					

奥沢 表 6

	仕様					
奥1	住宅(専用)					
奥2	住宅(専用)					
奥3	蔵					
奥4	住宅(長屋)					
奥5	住宅(専用)					
奥6	住宅(専用)					
奥7	住宅(専用)					
奥8	住宅(専用)					
奥9	住宅(長屋)					
奥10	商店					
奥11	倉庫					
奥12	住宅(兼用)					
奥13	倉庫					
奥14	倉庫					
奥15	倉庫					
奥16	倉庫					
奥17	倉庫					
奥18	倉庫					
奥19	倉庫					
奥20	倉庫					
奥21	倉庫					
奥22	倉庫					
奥23	倉庫					
奥24	住宅(専用)					
奥25	工場					
奥26	住宅(専用)					
奥27	住宅(長屋)					
奥28	住宅(専用)					
奥29	住宅(専用)					
奥30	住宅(専用)					
奥31	商店					
奥32	事務所					
奥33	住宅(長屋)					

奥沢 表 7

	仕様					
奥1	住宅(専用)					
奥2	住宅(専用)					
奥3	蔵					
奥5	住宅(専用)					
奥7	住宅(専用)					
奥8	住宅(専用)					
奥9	住宅(長屋)					
奥24	住宅(専用)					
奥27	住宅(長屋)					
奥28	住宅(専用)					
奥29	住宅(専用)					
奥33	住宅(長屋)					

奥沢 表 8

	仕様					判定
奥1	住宅(専用)					▲
奥2	住宅(専用)					●
奥3	蔵					●
奥5	住宅(専用)					▲
奥7	住宅(専用)					○
奥8	住宅(専用)					○
奥9	住宅(長屋)					▲
奥24	住宅(専用)					▲
奥27	住宅(長屋)					▲
奥28	住宅(専用)					○
奥29	住宅(専用)					▲
奥33	住宅(長屋)					▲

奥沢 表 9

	仕様								
奥2	住宅(専用)								
奥3	蔵								
奥5	住宅(専用)								
奥27	住宅(長屋)								
奥33	住宅(長屋)								



花園 表 6

	仕様					
花1	倉庫					
花2	倉庫					
花3	倉庫					
花4	商店					
花5	商店					
花6	住宅(専用)					
花7	住宅(長屋)					
花8	商店					
花9	商店					
花10	住宅(兼用)					
花11	商店					
花12	商店					
花13	住宅(専用)					
花14	住宅(長屋)					
花15	蔵					
花16	蔵					
花17	住宅(専用)					
花18	蔵					
花19	住宅(兼用)					
花20	商店					
花21	住宅(専用)					
花22	商店					
花23	商店					
花24	蔵					
花25	商店					
花26	商店					
花27	事務所					
花28	住宅(専用)					
花29	商店					
花30	住宅(長屋)					
花31	住宅(兼用)					
花32	住宅(専用)					
花33	商店					
花34	商店					
花35	商店					



花72	住宅(長屋)								
花73	蔵								
花74	住宅(専用)								
花75	商店								

花園 表 7

	仕様						
花6	住宅(専用)						
花8	商店						
花9	商店						
花11	商店						
花13	住宅(専用)						
花14	住宅(長屋)						
花15	蔵						
花17	住宅(専用)						
花18	蔵						
花19	住宅(兼用)						
花21	住宅(専用)						
花23	商店						
花24	蔵						
花25	商店						
花27	事務所						
花30	住宅(長屋)						
花32	住宅(専用)						
花33	商店						
花38	住宅(専用)						
花39	住宅(長屋)						
花45	商店						
花48	住宅(長屋)						
花49	住宅(長屋)						
花51	住宅(アパート)						
花52	住宅(専用)						
花53	蔵						
花61	住宅(専用)						
花63	蔵						
花64	住宅(専用)						
花68	住宅(専用)						
花69	住宅(専用)						
花70	蔵						
花72	住宅(長屋)						
花73	蔵						
花74	住宅(専用)						
花75	商店						

花園 表 8

	仕様				判定
花6	住宅(専用)				○
花8	商店				○
花9	商店				○
花11	商店				●
花13	住宅(専用)				●
花14	住宅(長屋)				▲
花15	蔵				▲
花17	住宅(専用)				▲
花18	蔵				●
花19	住宅(兼用)				●
花21	住宅(専用)				▲
花23	商店				○
花24	蔵				○
花25	商店				●
花27	事務所				○
花30	住宅(長屋)				▲
花32	住宅(専用)				▲
花33	商店				▲
花38	住宅(専用)				▲
花39	住宅(長屋)				▲
花45	商店				▲
花48	住宅(長屋)				▲
花49	住宅(長屋)				▲
花51	住宅(アパート)				▲
花52	住宅(専用)				▲
花53	蔵				▲
花61	住宅(専用)				▲
花63	蔵				▲
花64	住宅(専用)				○
花68	住宅(専用)				▲
花69	住宅(専用)				▲
花70	蔵				▲
花72	住宅(長屋)				▲
花73	蔵				▲
花74	住宅(専用)				▲
花75	商店				▲

花園 表 9

	仕様							
花13	住宅(専用)							
花14	住宅(長屋)							
花15	蔵							
花17	住宅(専用)							
花18	蔵							
花19	住宅(兼用)							
花21	住宅(専用)							
花25	商店							
花30	住宅(長屋)							
花32	住宅(専用)							
花33	商店							
花38	住宅(専用)							
花39	住宅(長屋)							
花45	商店							
花49	住宅(長屋)							
花51	住宅(アパート)							
花52	住宅(専用)							
花53	蔵							
花61	住宅(専用)							
花69	住宅(専用)							
花70	蔵							
花72	住宅(長屋)							
花73	蔵							
花74	住宅(専用)							

錦 表 6

	仕様					
錦1	住宅(専用)					
錦2	住宅(長屋)					
錦3	住宅(長屋)					
錦4	事務所					
錦5	蔵					
錦6	商店					
錦7	住宅(専用)					
錦8	住宅(長屋)					
錦9	商店					
錦10	蔵					
錦11	商店					
錦12	住宅(兼用)					
錦13	商店					
錦14	商店					
錦15	住宅(長屋)					
錦16	商店					
錦17	住宅(専用)					
錦18	商店					
錦19	住宅(長屋)					
錦20	事務所					
錦21	住宅(専用)					
錦22	事務所					
錦23	商店					
錦24	住宅(専用)					
錦25	蔵					
錦26	蔵					

錦27	事務所								
錦28	商店								
錦29	住宅(専用)								
錦30	蔵								
錦31	商店								
錦32	住宅(専用)								
錦33	工場								
錦34	商店								
錦35	蔵								
錦36	蔵								

錦 表 7

	仕様								
錦1	住宅(専用)								
錦2	住宅(長屋)								
錦4	事務所								
錦5	蔵								
錦10	蔵								
錦12	住宅(兼用)								
錦13	商店								
錦14	商店								
錦17	住宅(専用)								
錦19	住宅(長屋)								
錦20	事務所								
錦21	住宅(専用)								
錦23	商店								
錦24	住宅(専用)								
錦25	蔵								
錦26	蔵								
錦27	事務所								
錦29	住宅(専用)								
錦30	蔵								
錦32	住宅(専用)								
錦35	蔵								
錦36	蔵								



錦 表 8

	仕様				判定
錦1	住宅(専用)				▲
錦2	住宅(長屋)				▲
錦4	事務所				●
錦5	蔵				●
錦10	蔵				▲
錦12	住宅(兼用)				▲
錦13	商店				▲
錦14	商店				●
錦17	住宅(専用)				▲
錦19	住宅(長屋)				▲
錦20	事務所				▲
錦21	住宅(専用)				▲
錦23	商店				○
錦24	住宅(専用)				▲
錦25	蔵				▲
錦26	蔵				▲
錦27	事務所				○
錦29	住宅(専用)				▲
錦30	蔵				▲
錦32	住宅(専用)				▲
錦35	蔵				▲
錦36	蔵				▲

錦 表 9

	仕様					
錦1	住宅(専用)					
錦2	住宅(長屋)					
錦4	事務所					
錦5	蔵					
錦12	住宅(兼用)					
錦13	商店					
錦17	住宅(専用)					
錦19	住宅(長屋)					
錦26	蔵					
錦29	住宅(専用)					
錦30	蔵					
錦32	住宅(専用)					

高島 表 6

	仕様							
高1	住宅(長屋)							
高2	住宅(兼用)							
高3	住宅(専用)							
高4	住宅(専用)							
高5	蔵							
高6	蔵							
高7	住宅(専用)							
高8	住宅(長屋)							
高9	住宅(専用)							
高10	住宅(専用)							
高11	住宅(長屋)							
高12	住宅(専用)							
高13	住宅(専用)							
高14	住宅(専用)							
高15	住宅(専用)							
高16	蔵							
高17	住宅(専用)							
高18	蔵							
高19	住宅(専用)							
高20	蔵							
高21	蔵							
高22	蔵							
高23	住宅(専用)							
高24	蔵							
高25	住宅(兼用)							
高26	住宅(専用)							
高27	住宅(専用)							

高島 表 7

	仕様							
高2	住宅(兼用)							
高3	住宅(専用)							
高4	住宅(専用)							
高5	蔵							
高6	蔵							
高7	住宅(専用)							
高8	住宅(長屋)							
高9	住宅(専用)							
高10	住宅(専用)							
高11	住宅(長屋)							
高12	住宅(専用)							
高15	住宅(専用)							
高17	住宅(専用)							
高18	蔵							
高19	住宅(専用)							
高20	蔵							
高21	蔵							
高23	住宅(専用)							
高24	蔵							
高26	住宅(専用)							
高27	住宅(専用)							

高島 表 8

	仕様		仕様		判定
高2	住宅(兼用)				▲
高3	住宅(専用)				▲
高4	住宅(専用)				▲
高5	蔵				▲
高6	蔵				▲
高7	住宅(専用)				▲
高8	住宅(長屋)				▲
高9	住宅(専用)				▲
高10	住宅(専用)				▲
高11	住宅(長屋)				▲
高12	住宅(専用)				▲
高15	住宅(専用)				▲
高17	住宅(専用)				▲
高18	蔵				▲
高19	住宅(専用)				▲
高20	蔵				○
高21	蔵				▲
高23	住宅(専用)				▲
高24	蔵				▲
高26	住宅(専用)				▲
高27	住宅(専用)				●

高島 表 9

	仕様							
高3	住宅(専用)							
高4	住宅(専用)							
高7	住宅(専用)							
高8	住宅(長屋)							
高9	住宅(専用)							
高10	住宅(専用)							
高12	住宅(専用)							
高15	住宅(専用)							
高17	住宅(専用)							
高19	住宅(専用)							
高21	蔵							
高23	住宅(専用)							
高24	蔵							
高26	住宅(専用)							
高27	住宅(専用)							

堺町 表 6

	仕様								
堺1	倉庫								
堺2	住宅(専用)								
堺3	商店								
堺4	商店								
堺5	倉庫								
堺6	蔵								
堺7	住宅(兼用)								
堺8	商店								
堺9	商店								
堺10	住宅(専用)								
堺11	蔵								
堺12	商店								
堺13	住宅(兼用)								
堺14	商店								
堺15	商店								
堺16	住宅(兼用)								
堺17	商店								
堺18	倉庫								
堺19	商店								
堺20	倉庫								
堺21	倉庫								
堺22	倉庫								
堺23	商店								
堺24	商店								
堺25	商店								
堺26	事務所								
堺27	蔵								
堺28	商店								
堺29	事務所								
堺30	倉庫								
堺31	商店								
堺32	商店								
堺33	商店								

堺34	商店								
堺35	商店								
堺36	商店								
堺37	倉庫								
堺38	商店								
堺39	倉庫								
堺40	倉庫								
堺41	事務所								
堺42	蔵								
堺43	蔵								
堺44	倉庫								
堺45	事務所								
堺46	倉庫								

堺町 表 7

	仕様								
堺2	住宅(専用)								
堺6	蔵								
堺7	住宅(兼用)								
堺10	住宅(専用)								
堺14	商店								
堺21	倉庫								
堺29	事務所								

堺町 表 8

	仕様							判定	
堺2	住宅(専用)							▲	
堺6	蔵							●	
堺7	住宅(兼用)							●	
堺10	住宅(専用)							▲	
堺14	商店							●	
堺21	倉庫							●	
堺29	事務所							●	



堺町 表 9

	仕様								
堺2	住宅(専用)								
堺6	蔵								
堺7	住宅(兼用)								
堺10	住宅(専用)								
堺14	商店								
堺21	倉庫								
堺29	事務所								

山田町 表 6

	仕様								
山1	住宅(専用)								
山2	住宅(7パート)								
山3	住宅(長屋)								
山4	住宅(長屋)								
山5	商店								
山6	住宅(長屋)								
山7	商店								
山8	商店								
山9	住宅(長屋)								
山10	住宅(専用)								
山11	蔵								
山12	住宅(長屋)								
山13	住宅(長屋)								
山14	住宅(兼用)								

山田町 表 7

仕様							
山1	住宅(専用)						
山3	住宅(長屋)						
山4	住宅(長屋)						
山5	商店						
山6	住宅(長屋)						
山7	商店						
山9	住宅(長屋)						
山10	住宅(専用)						
山11	蔵						
山14	住宅(兼用)						

山田町 表 8

仕様						判定	
山1	住宅(専用)					▲	
山3	住宅(長屋)					▲	
山4	住宅(長屋)					▲	
山5	商店					▲	
山6	住宅(長屋)					▲	
山7	商店					▲	
山9	住宅(長屋)					▲	
山10	住宅(専用)					▲	
山11	蔵					▲	
山14	住宅(兼用)					▲	

山田町 表 9

仕様							
山1	住宅(専用)						
山5	商店						
山11	蔵						

若松町 表 6

	仕様							
松1	住宅(長屋)							
松2	蔵							
松3	住宅(長屋)							
松4	住宅(長屋)							
松5	住宅(専用)							
松6	住宅(専用)							
松7	倉庫							
松8	蔵							
松9	蔵							
松10	商店							
松11	住宅(長屋)							
松12	住宅(専用)							
松13	住宅(専用)							
松14	商店							
松15	住宅(長屋)							
松16	住宅(長屋)							
松17	住宅(長屋)							
松18	住宅(専用)							
松19	住宅(7パート)							
松20	住宅(長屋)							
松21	工場							
松22	住宅(専用)							
松23	商店							
松24	蔵							
松25	住宅(専用)							
松26	蔵							
松27	商店							
松28	住宅(長屋)							

若松町 表 7

仕様					
松2 蔵					
松5 住宅(専用)					
松11 住宅(長屋)					
松12 住宅(専用)					
松13 住宅(専用)					
松17 住宅(長屋)					
松22 住宅(専用)					
松25 住宅(専用)					
松26 蔵					
松27 商店					

若松町 表 8

仕様					判定
松2 蔵					○
松5 住宅(専用)					▲
松11 住宅(長屋)					○
松12 住宅(専用)					▲
松13 住宅(専用)					●
松17 住宅(長屋)					○
松22 住宅(専用)					○
松25 住宅(専用)					▲
松26 蔵					▲
松27 商店					○

若松町 表 9

仕様					
松13 住宅(専用)					

若竹町 表 6

	仕様								
竹1	住宅(長屋)								
竹2	住宅(長屋)								
竹3	住宅(長屋)								
竹4	住宅(専用)								
竹5	住宅(長屋)								
竹6	住宅(長屋)								
竹7	住宅(専用)								
竹8	住宅(専用)								
竹9	住宅(長屋)								
竹10	住宅(専用)								
竹11	住宅(長屋)								
竹12	住宅(専用)								
竹13	住宅(専用)								

若竹町 表 7

	仕様								
竹1	住宅(長屋)								
竹2	住宅(長屋)								
竹3	住宅(長屋)								
竹4	住宅(専用)								
竹5	住宅(長屋)								
竹6	住宅(長屋)								
竹7	住宅(専用)								
竹8	住宅(専用)								
竹9	住宅(長屋)								
竹10	住宅(専用)								
竹11	住宅(長屋)								
竹12	住宅(専用)								
竹13	住宅(専用)								

若竹町 表8

	仕様				判定	
竹1	住宅(長屋)				▲	
竹2	住宅(長屋)				▲	
竹3	住宅(長屋)				○	
竹4	住宅(専用)				▲	
竹5	住宅(長屋)				▲	
竹6	住宅(長屋)				▲	
竹7	住宅(専用)				▲	
竹8	住宅(専用)				▲	
竹9	住宅(長屋)				▲	
竹10	住宅(専用)				▲	
竹11	住宅(長屋)				▲	
竹12	住宅(専用)				▲	
竹13	住宅(専用)				▲	

若竹町 表9

	仕様					
竹2	住宅(長屋)					
竹4	住宅(専用)					
竹5	住宅(長屋)					
竹7	住宅(専用)					
竹9	住宅(長屋)					

手宮 表 6

仕様								
手1	工場							
手2	住宅(長屋)							
手3	住宅(専用)							

手宮 表 7

仕様								
手2	住宅(長屋)							
手3	住宅(専用)							

手宮 表 8

仕様							判定	
手2	住宅(長屋)						▲	
手3	住宅(専用)						▲	

手宮 表 9

仕様								
手3	住宅(専用)							

住ノ江 表 6

	仕様						
江1	住宅(専用)						
江2	住宅(専用)						
江3	事務所						
江4	住宅(兼用)						
江5	事務所						
江6	蔵						
江7	蔵						
江8	蔵						
江9	商店						
江10	住宅(専用)						
江11	住宅(兼用)						
江12	商店						
江13	商店						
江14	倉庫						
江15	蔵						
江16	事務所						
江17	商店						
江18	商店						
江19	住宅(専用)						
江20	住宅(兼用)						
江21	住宅(アパート)						
江22	住宅(専用)						
江23	住宅(専用)						
江24	住宅(専用)						
江25	住宅(専用)						



住ノ江 表 7

仕様						
江1	住宅(専用)					
江2	住宅(専用)					
江3	事務所					
江4	住宅(兼用)					
江7	蔵					
江10	住宅(専用)					
江17	商店					
江19	住宅(専用)					
江22	住宅(専用)					

住ノ江 表 8

仕様						判定
江1	住宅(専用)					▲
江2	住宅(専用)					▲
江3	事務所					○
江4	住宅(兼用)					○
江7	蔵					○
江10	住宅(専用)					▲
江17	商店					●
江19	住宅(専用)					▲
江22	住宅(専用)					○

住ノ江 表 9

仕様						
江1	住宅(専用)					
江2	住宅(専用)					
江10	住宅(専用)					
江17	商店					
江19	住宅(専用)					

住吉 表 6

	仕様						
吉1	商店						
吉2	住宅(専用)						
吉3	事務所						
吉4	商店						
吉5	蔵						
吉6	商店						
吉7	住宅(専用)						
吉8	商店						
吉9	住宅(専用)						
吉10	事務所						
吉11	住宅(専用)						
吉12	住宅(専用)						
吉13	住宅(専用)						
吉14	商店						
吉15	商店						
吉16	蔵						
吉17	住宅(専用)						
吉18	商店						
吉19	商店						
吉20	蔵						
吉21	事務所						
吉22	商店						
吉23	住宅(専用)						
吉24	住宅(長屋)						
吉25	事務所						
吉26	倉庫						
吉27	住宅(専用)						
吉28	工場						
吉29	住宅(長屋)						
吉30	住宅(長屋)						
吉31	蔵						
吉32	住宅(長屋)						
吉33	住宅(専用)						
吉34	倉庫						
吉35	商店						
吉36	住宅(兼用)						
吉37	蔵						

住吉 表 7

仕様									
吉1	商店								
吉2	住宅(専用)								
吉5	蔵								
吉6	商店								
吉7	住宅(専用)								
吉9	住宅(専用)								
吉12	住宅(専用)								
吉13	住宅(専用)								
吉15	商店								
吉16	蔵								
吉17	住宅(専用)								
吉18	商店								
吉21	事務所								
吉23	住宅(専用)								
吉24	住宅(長屋)								
吉27	住宅(専用)								
吉28	工場								
吉32	住宅(長屋)								
吉33	住宅(専用)								
吉35	商店								

住吉 表 8

仕様	判定
吉1 商店	▲
吉2 住宅(専用)	▲
吉5 蔵	▲
吉6 商店	▲
吉7 住宅(専用)	▲
吉9 住宅(専用)	▲
吉12 住宅(専用)	▲
吉13 住宅(専用)	▲
吉15 商店	▲
吉16 蔵	▲
吉17 住宅(専用)	▲
吉18 商店	▲
吉21 事務所	▲
吉23 住宅(専用)	▲
吉24 住宅(長屋)	●
吉27 住宅(専用)	●
吉28 工場	▲
吉32 住宅(長屋)	▲
吉33 住宅(専用)	▲
吉35 商店	▲

住吉 表 9

仕様	判定
吉5 蔵	
吉6 商店	
吉9 住宅(専用)	
吉13 住宅(専用)	
吉15 商店	
吉16 蔵	
吉18 商店	
吉32 住宅(長屋)	

勝納 表 6

	仕様								
勝1	蔵								
勝2	蔵								
勝3	住宅(専用)								
勝4	事務所								
勝5	住宅(長屋)								
勝6	住宅(専用)								
勝7	住宅(専用)								
勝8	蔵								
勝9	住宅(専用)								
勝10	住宅(専用)								
勝11	住宅(専用)								
勝12	住宅(専用)								

勝納 表 7

	仕様								
勝3	住宅(専用)								
勝6	住宅(専用)								
勝9	住宅(専用)								
勝10	住宅(専用)								
勝11	住宅(専用)								
勝12	住宅(専用)								

勝納 表 8

	仕様							判定	
勝3	住宅(専用)							▲	
勝6	住宅(専用)							▲	
勝9	住宅(専用)							▲	
勝10	住宅(専用)							▲	
勝11	住宅(専用)							▲	
勝12	住宅(専用)							▲	

勝納 表9

	仕様								
勝6	住宅(専用)								
勝11	住宅(専用)								
勝12	住宅(専用)								

松ヶ枝・最上 表6

	仕様								
松1	住宅(専用)								
松2	住宅(専用)								
松3	蔵								
松4	住宅(専用)								
松5	蔵								
松6	住宅(専用)								
松7	住宅(専用)								
松8	蔵								
松9	商店								
松10	住宅(専用)								
松11	住宅(専用)								
松12	住宅(専用)								

松ヶ枝・最上 表7

	仕様								
松1	住宅(専用)								
松2	住宅(専用)								
松3	蔵								
松5	蔵								
松6	住宅(専用)								
松7	住宅(専用)								
松8	蔵								
松10	住宅(専用)								
松11	住宅(専用)								
松12	住宅(専用)								

松ヶ枝・最上 表 8

	仕様				判定
松1	住宅(専用)				▲
松2	住宅(専用)				▲
松3	蔵				▲
松5	蔵				▲
松6	住宅(専用)				▲
松7	住宅(専用)				▲
松8	蔵				▲
松10	住宅(専用)				▲
松11	住宅(専用)				▲
松12	住宅(専用)				▲

松ヶ枝・最上 表 9

	仕様				
松1	住宅(専用)				
松3	蔵				
松5	蔵				
松6	住宅(専用)				
松7	住宅(専用)				
松8	蔵				
松10	住宅(専用)				

色内 表 6

色	仕様						
色1	蔵						
色2	倉庫						
色3	住宅(アパート)						
色4	倉庫						
色5	倉庫						
色6	倉庫						
色7	商店						
色8	倉庫						
色9	住宅(専用)						
色10	蔵						
色11	倉庫						
色12	蔵						
色13	倉庫						
色14	蔵						
色15	蔵						
色16	蔵						
色17	商店						
色18	倉庫						
色19	倉庫						
色20	蔵						
色21	倉庫						
色22	蔵						
色23	事務所						
色24	商店						
色25	蔵						
色26	商店						
色27	商店						
色28	商店						
色29	蔵						
色30	商店						
色31	商店						



色32	商店								
色33	倉庫								
色34	倉庫								
色35	商店								
色36	倉庫								
色37	倉庫								
色38	工場								
色39	商店								
色40	商店								
色41	蔵								
色42	商店								
色43	住宅(専用)								
色44	倉庫								
色45	事務所								
色46	工場								
色47	倉庫								
色48	工場								
色49	工場								
色50	倉庫								
色51	倉庫								
色52	蔵								
色53	事務所								
色54	倉庫								
色55	事務所								
色56	事務所								
色57	蔵								
色58	商店								
色59	商店								
色60	商店								
色61	住宅(兼用)								
色62	事務所								
色63	住宅(専用)								

色64	商店								
色65	蔵								
色66	倉庫								
色67	商店								
色68	住宅(専用)								
色69	商店								
色70	商店								
色71	蔵								
色72	住宅(専用)								
色73	工場								
色74	住宅(専用)								
色75	倉庫								
色76	住宅(兼用)								
色77	事務所								
色78	工場								
色79	工場								
色80	事務所								
色81	商店								
色82	倉庫								
色83	商店								
色84	倉庫								
色85	倉庫								
色86	蔵								
色87	商店								
色88	蔵								
色89	商店								
色90	事務所								
色91	住宅(長屋)								
色92	蔵								
色93	商店								
色94	住宅(専用)								
色95	事務所								

色96	倉庫									
色97	倉庫									
色98	事務所									
色99	商店									
色100	倉庫									
色101	倉庫									
色102	倉庫									
色103	倉庫									

色内表 7

色	仕様								
色3	住宅(アパート)								
色10	蔵								
色13	倉庫								
色20	蔵								
色21	倉庫								
色33	倉庫								
色38	工場								
色43	住宅(専用)								
色47	倉庫								
色48	工場								
色55	事務所								
色60	商店								
色61	住宅(兼用)								
色63	住宅(専用)								
色64	商店								
色66	倉庫								
色67	商店								
色68	住宅(専用)								
色69	商店								
色70	商店								
色71	蔵								
色72	住宅(専用)								
色74	住宅(専用)								
色76	住宅(兼用)								
色77	事務所								
色87	商店								
色91	住宅(長屋)								
色94	住宅(専用)								
色95	事務所								
色99	商店								

色内 表 8

色	仕様				判定
色3	住宅(アパート)				▲
色10	蔵				▲
色13	倉庫				▲
色20	蔵				▲
色21	倉庫				○
色33	倉庫				○
色38	工場				○
色43	住宅(専用)				▲
色47	倉庫				▲
色48	工場				▲
色55	事務所				○
色60	商店				○
色61	住宅(兼用)				▲
色63	住宅(専用)				▲
色64	商店				▲
色66	倉庫				▲
色67	商店				▲
色68	住宅(専用)				▲
色69	商店				▲
色70	商店				▲
色71	蔵				▲
色72	住宅(専用)				▲
色74	住宅(専用)				▲
色76	住宅(兼用)				▲
色77	事務所				▲
色87	商店				▲
色91	住宅(長屋)				▲
色94	住宅(専用)				▲
色95	事務所				▲
色99	商店				▲

色内 表 9

	仕様								
色20	蔵								
色61	住宅(兼用)								
色72	住宅(専用)								
色74	住宅(専用)								
色76	住宅(兼用)								
色77	事務所								
色87	商店								
色94	住宅(専用)								
色95	事務所								
色99	商店								

信香 表 6

	仕様								
信1	住宅(専用)								
信2	工場								
信3	倉庫								
信4	商店								
信5	住宅(専用)								
信6	蔵								
信7	倉庫								
信8	事務所								
信9	事務所								
信10	商店								
信11	住宅(専用)								
信12	蔵								
信13	住宅(専用)								
信14	住宅(7パート)								
信15	住宅(長屋)								
信16	住宅(長屋)								
信17	住宅(兼用)								
信18	商店								
信19	商店								

信香 表 7

仕様							
信1	住宅(専用)						
信5	住宅(専用)						
信11	住宅(専用)						
信13	住宅(専用)						

信香 表 8

仕様						判定	
信1	住宅(専用)					▲	
信5	住宅(専用)					▲	
信11	住宅(専用)					▲	
信13	住宅(専用)					▲	

信香 表 9

仕様							
信1	住宅(専用)						
信5	住宅(専用)						
信13	住宅(専用)						

新富 表 6

	仕様								
新1	商店								
新2	住宅(長屋)								
新3	住宅(兼用)								
新4	住宅(専用)								
新5	住宅(専用)								
新6	住宅(専用)								
新7	住宅(専用)								
新8	住宅(アパート)								
新9	倉庫								
新10	事務所								
新11	住宅(専用)								
新12	住宅(専用)								
新13	蔵								
新14	住宅(長屋)								
新15	住宅(長屋)								
新16	住宅(専用)								
新17	住宅(長屋)								
新18	住宅(専用)								
新19	倉庫								
新20	住宅(専用)								

新富 表 7

	仕様								
新4	住宅(専用)								
新5	住宅(専用)								
新7	住宅(専用)								
新8	住宅(アパート)								
新10	事務所								
新11	住宅(専用)								
新12	住宅(専用)								
新13	蔵								
新16	住宅(専用)								
新20	住宅(専用)								



新富 表 8

	仕様				判定
新4	住宅(専用)				▲
新5	住宅(専用)				▲
新7	住宅(専用)				▲
新8	住宅(アパート)				▲
新10	事務所				▲
新11	住宅(専用)				▲
新12	住宅(専用)				▲
新13	蔵				▲
新16	住宅(専用)				○
新20	住宅(専用)				▲

新富 表 9

	仕様				
新7	住宅(専用)				
新8	住宅(アパート)				
新11	住宅(専用)				
新12	住宅(専用)				
新13	蔵				

真栄 表 6

仕様							
真1	倉庫						
真2	倉庫						
真3	住宅(長屋)						
真4	住宅(専用)						
真5	蔵						
真6	住宅(専用)						
真7	住宅(専用)						

真栄 表 7

仕様							
真5	蔵						
真7	住宅(専用)						

真栄 表 8

仕様						判定
真5	蔵					▲
真7	住宅(専用)					▲

真栄 表 9

仕様						
真5	蔵					

清水 表 6

	仕様											
清1	住宅(長屋)											
清2	住宅(兼用)											
清3	住宅(長屋)											
清4	住宅(長屋)											
清5	住宅(専用)											
清6	蔵											
清7	事務所											
清8	商店											
清9	住宅(専用)											
清10	住宅(専用)											
清11	住宅(専用)											
清12	住宅(専用)											
清13	住宅(専用)											

清水 表 7

	仕様											
清1	住宅(長屋)											
清2	住宅(兼用)											
清3	住宅(長屋)											
清4	住宅(長屋)											
清5	住宅(専用)											
清6	蔵											
清9	住宅(専用)											
清10	住宅(専用)											
清11	住宅(専用)											
清12	住宅(専用)											

清水 表 8

仕様					判定
清1	住宅(長屋)				▲
清2	住宅(兼用)				▲
清3	住宅(長屋)				○
清4	住宅(長屋)				○
清5	住宅(専用)				○
清6	蔵				▲
清9	住宅(専用)				▲
清10	住宅(専用)				○
清11	住宅(専用)				○
清12	住宅(専用)				▲

清水 表 9

仕様					
清1	住宅(長屋)				
清6	蔵				
清9	住宅(専用)				

石山 表 6

	仕様						
石1	住宅(専用)						
石2	住宅(長屋)						
石3	住宅(専用)						
石4	住宅(専用)						
石5	住宅(専用)						
石6	住宅(長屋)						
石7	住宅(専用)						
石8	商店						
石9	商店						
石10	住宅(専用)						
石11	住宅(専用)						
石12	住宅(専用)						
石13	住宅(専用)						
石14	商店						
石15	住宅(専用)						
石16	住宅(専用)						
石17	住宅(専用)						
石18	蔵						
石19	住宅(長屋)						
石20	住宅(専用)						
石21	蔵						
石22	住宅(専用)						
石23	住宅(長屋)						
石24	住宅(長屋)						
石25	住宅(専用)						
石26	住宅(専用)						
石27	住宅(専用)						
石28	住宅(専用)						
石29	住宅(専用)						
石30	住宅(専用)						

石山 表 7

	仕様					
石2	住宅(長屋)					
石3	住宅(専用)					
石4	住宅(専用)					
石5	住宅(専用)					
石6	住宅(長屋)					
石7	住宅(専用)					
石8	商店					
石10	住宅(専用)					
石11	住宅(専用)					
石12	住宅(専用)					
石13	住宅(専用)					
石16	住宅(専用)					
石17	住宅(専用)					
石18	蔵					
石19	住宅(長屋)					
石20	住宅(専用)					
石21	蔵					
石24	住宅(長屋)					
石25	住宅(専用)					
石26	住宅(専用)					
石28	住宅(専用)					
石29	住宅(専用)					
石30	住宅(専用)					

石山 表 8

	仕様				判定
石2	住宅(長屋)				▲
石3	住宅(専用)				▲
石4	住宅(専用)				▲
石5	住宅(専用)				▲
石6	住宅(長屋)				○
石7	住宅(専用)				○
石8	商店				▲
石10	住宅(専用)				▲
石11	住宅(専用)				▲
石12	住宅(専用)				▲
石13	住宅(専用)				▲
石16	住宅(専用)				○
石17	住宅(専用)				▲
石18	蔵				▲
石19	住宅(長屋)				○
石20	住宅(専用)				▲
石21	蔵				▲
石24	住宅(長屋)				▲
石25	住宅(専用)				▲
石26	住宅(専用)				○
石28	住宅(専用)				▲
石29	住宅(専用)				▲
石30	住宅(専用)				○

石山 表 9

	仕様								
石3	住宅(専用)								
石4	住宅(専用)								
石5	住宅(専用)								
石8	商店								
石10	住宅(専用)								
石12	住宅(専用)								
石13	住宅(専用)								
石17	住宅(専用)								
石25	住宅(専用)								

赤岩 表 6

	仕様								
赤1	住宅(専用)								
赤2	住宅(兼用)								
赤3	倉庫								
赤4	住宅(専用)								
赤5	住宅(長屋)								
赤6	住宅(兼用)								
赤7	住宅(専用)								
赤8	住宅(専用)								
赤9	住宅(専用)								
赤10	住宅(専用)								
赤11	倉庫								



赤岩 表 7

仕様							
赤1	住宅(専用)						
赤3	倉庫						
赤6	住宅(兼用)						
赤7	住宅(専用)						
赤9	住宅(専用)						
赤10	住宅(専用)						

赤岩 表 8

仕様						判定
赤1	住宅(専用)					○
赤3	倉庫					▲
赤6	住宅(兼用)					▲
赤7	住宅(専用)					▲
赤9	住宅(専用)					▲
赤10	住宅(専用)					▲

赤岩 表 9

仕様						
赤3	倉庫					
赤7	住宅(専用)					
赤9	住宅(専用)					

相生 表 6

仕様								
相1	蔵							
相2	蔵							
相3	住宅(専用)							
相4	住宅(専用)							
相5	住宅(専用)							
相6	住宅(専用)							
相7	住宅(長屋)							
相8	住宅(専用)							
相9	住宅(専用)							
相10	住宅(専用)							
相11	住宅(専用)							
相12	蔵							
相13	倉庫							
相14	住宅(専用)							
相15	住宅(専用)							
相16	倉庫							
相17	商店							
相18	住宅(専用)							
相19	住宅(専用)							
相20	住宅(専用)							
相21	住宅(長屋)							
相22	住宅(長屋)							
相23	住宅(長屋)							
相24	商店							
相25	住宅(専用)							

相生 表 7

	仕様								
相1	蔵								
相2	蔵								
相3	住宅(専用)								
相4	住宅(専用)								
相5	住宅(専用)								
相6	住宅(専用)								
相7	住宅(長屋)								
相8	住宅(専用)								
相9	住宅(専用)								
相11	住宅(専用)								
相12	蔵								
相13	倉庫								
相14	住宅(専用)								
相15	住宅(専用)								
相17	商店								
相19	住宅(専用)								
相20	住宅(専用)								
相21	住宅(長屋)								
相22	住宅(長屋)								
相24	商店								
相25	住宅(専用)								

相生 表 8

仕様					判定
相1	蔵				▲
相2	蔵				▲
相3	住宅(専用)				▲
相4	住宅(専用)				▲
相5	住宅(専用)				▲
相6	住宅(専用)				▲
相7	住宅(長屋)				○
相8	住宅(専用)				▲
相9	住宅(専用)				▲
相11	住宅(専用)				○
相12	蔵				▲
相13	倉庫				○
相14	住宅(専用)				▲
相15	住宅(専用)				▲
相17	商店				○
相19	住宅(専用)				▲
相20	住宅(専用)				▲
相21	住宅(長屋)				▲
相22	住宅(長屋)				▲
相24	商店				▲
相25	住宅(専用)				▲

相生 表 9

仕様					
相1	蔵				
相5	住宅(専用)				
相8	住宅(専用)				
相9	住宅(専用)				
相14	住宅(専用)				
相19	住宅(専用)				
相20	住宅(専用)				
相21	住宅(長屋)				
相22	住宅(長屋)				

潮見台 表 6

	仕様								
潮1	住宅(専用)								
潮2	蔵								
潮3	住宅(専用)								
潮4	商店								
潮5	住宅(専用)								
潮6	商店								
潮7	住宅(専用)								
潮8	住宅(専用)								
潮9	住宅(専用)								
潮10	商店								

潮見台 表 7

	仕様								
潮1	住宅(専用)								
潮2	蔵								
潮5	住宅(専用)								
潮7	住宅(専用)								
潮8	住宅(専用)								
潮9	住宅(専用)								

潮見台 表 8

	仕様							判定	
潮1	住宅(専用)							▲	
潮2	蔵							▲	
潮5	住宅(専用)							▲	
潮7	住宅(専用)							▲	
潮8	住宅(専用)							▲	
潮9	住宅(専用)							▲	

潮見台 表 9

	仕様								
潮5	住宅(専用)								
潮7	住宅(専用)								
潮8	住宅(専用)								
潮9	住宅(専用)								

東雲 表 6

	仕様								
東1	住宅(専用)								
東2	住宅(長屋)								
東3	蔵								
東4	蔵								
東5	商店								
東6	住宅(長屋)								
東7	住宅(専用)								
東8	住宅(専用)								
東9	住宅(専用)								
東10	住宅(専用)								
東11	蔵								

東雲 表 7

	仕様								
東1	住宅(専用)								
東2	住宅(長屋)								
東4	蔵								
東6	住宅(長屋)								
東9	住宅(専用)								
東10	住宅(専用)								
東11	蔵								

東雲 表 8

	仕様				判定
東1	住宅(専用)				▲
東2	住宅(長屋)				▲
東4	蔵				▲
東6	住宅(長屋)				▲
東9	住宅(専用)				▲
東10	住宅(専用)				▲
東11	蔵				▲

東雲 表 9

	仕様				
東1	住宅(専用)				
東2	住宅(長屋)				
東4	蔵				
東9	住宅(専用)				

入船 表 6

	仕様						
入1	商店						
入2	商店						
入3	商店						
入4	商店						
入5	事務所						
入6	蔵						
入7	商店						
入8	蔵						
入9	倉庫						
入10	商店						
入11	商店						
入12	住宅(専用)						
入13	倉庫						
入14	商店						
入15	蔵						
入16	蔵						
入17	工場						
入18	住宅(専用)						
入19	住宅(専用)						
入20	事務所						
入21	商店						
入22	蔵						
入23	商店						
入24	商店						
入25	住宅(兼用)						
入26	蔵						
入27	倉庫						
入28	住宅(専用)						
入29	商店						
入30	住宅(専用)						
入31	商店						
入32	住宅(長屋)						
入33	住宅(専用)						



入34	住宅(専用)								
入35	住宅(専用)								
入36	蔵								
入37	住宅(専用)								
入38	商店								
入39	住宅(専用)								
入40	住宅(専用)								
入41	住宅(専用)								
入42	住宅(専用)								
入43	住宅(専用)								
入44	住宅(専用)								
入45	住宅(専用)								
入46	住宅(専用)								
入47	住宅(専用)								
入48	事務所								
入49	事務所								

入船 表 7

入船番号	仕様					
入4	商店					
入5	事務所					
入7	商店					
入8	蔵					
入10	商店					
入12	住宅(専用)					
入13	倉庫					
入16	蔵					
入17	工場					
入18	住宅(専用)					
入19	住宅(専用)					
入24	商店					
入25	住宅(兼用)					
入26	蔵					
入28	住宅(専用)					
入30	住宅(専用)					
入31	商店					
入32	住宅(長屋)					
入33	住宅(専用)					
入34	住宅(専用)					
入35	住宅(専用)					
入37	住宅(専用)					
入39	住宅(専用)					
入40	住宅(専用)					
入42	住宅(専用)					
入43	住宅(専用)					
入44	住宅(専用)					
入45	住宅(専用)					
入46	住宅(専用)					
入49	事務所					

入船 表 8

	仕様			判定
入4	商店			▲
入5	事務所			▲
入7	商店			▲
入8	蔵			▲
入10	商店			○
入12	住宅(専用)			▲
入13	倉庫			▲
入16	蔵			▲
入17	工場			▲
入18	住宅(専用)			▲
入19	住宅(専用)			▲
入24	商店			▲
入25	住宅(兼用)			▲
入26	蔵			▲
入28	住宅(専用)			▲
入30	住宅(専用)			▲
入31	商店			▲
入32	住宅(長屋)			▲
入33	住宅(専用)			▲
入34	住宅(専用)			▲
入35	住宅(専用)			▲
入37	住宅(専用)			▲
入39	住宅(専用)			▲
入40	住宅(専用)			▲
入42	住宅(専用)			▲
入43	住宅(専用)			▲
入44	住宅(専用)			▲
入45	住宅(専用)			▲
入46	住宅(専用)			▲
入49	事務所			▲

入船 表 9

	仕様					
入4	商店					
入7	商店					
入12	住宅(専用)					
入13	倉庫					
入16	蔵					
入17	工場					
入18	住宅(専用)					
入19	住宅(専用)					
入24	商店					
入25	住宅(兼用)					
入31	商店					
入32	住宅(長屋)					
入33	住宅(専用)					
入34	住宅(専用)					
入35	住宅(専用)					
入40	住宅(専用)					
入42	住宅(専用)					
入43	住宅(専用)					
入45	住宅(専用)					
入46	住宅(専用)					

梅ヶ枝 表 6

	仕様						
梅1	住宅(専用)						
梅2	住宅(長屋)						
梅3	住宅(専用)						
梅4	住宅(長屋)						
梅5	住宅(兼用)						
梅6	商店						
梅7	住宅(専用)						
梅8	住宅(兼用)						
梅9	住宅(専用)						
梅10	住宅(専用)						
梅11	商店						
梅12	住宅(専用)						
梅13	住宅(専用)						
梅14	住宅(専用)						
梅15	住宅(専用)						
梅16	住宅(専用)						
梅17	住宅(専用)						
梅18	住宅(専用)						
梅19	住宅(専用)						
梅20	住宅(専用)						

梅ヶ枝 表 7

	仕様								
梅1	住宅(専用)								
梅2	住宅(長屋)								
梅3	住宅(専用)								
梅4	住宅(長屋)								
梅7	住宅(専用)								
梅8	住宅(兼用)								
梅9	住宅(専用)								
梅11	商店								
梅12	住宅(専用)								
梅13	住宅(専用)								
梅14	住宅(専用)								
梅15	住宅(専用)								
梅16	住宅(専用)								
梅17	住宅(専用)								
梅18	住宅(専用)								
梅19	住宅(専用)								
梅20	住宅(専用)								

梅ヶ枝 表 8

	仕様				判定
梅1	住宅(専用)				▲
梅2	住宅(長屋)				▲
梅3	住宅(専用)				▲
梅4	住宅(長屋)				▲
梅7	住宅(専用)				▲
梅8	住宅(兼用)				▲
梅9	住宅(専用)				▲
梅11	商店				▲
梅12	住宅(専用)				▲
梅13	住宅(専用)				▲
梅14	住宅(専用)				▲
梅15	住宅(専用)				▲
梅16	住宅(専用)				▲
梅17	住宅(専用)				▲
梅18	住宅(専用)				▲
梅19	住宅(専用)				▲
梅20	住宅(専用)				▲

梅ヶ枝 表 9

	仕様				判定
梅2	住宅(長屋)				
梅3	住宅(専用)				
梅7	住宅(専用)				
梅9	住宅(専用)				
梅12	住宅(専用)				
梅13	住宅(専用)				
梅14	住宅(専用)				
梅15	住宅(専用)				
梅16	住宅(専用)				
梅20	住宅(専用)				

富岡 表 6

	仕様						
富1	蔵						
富2	蔵						
富3	事務所						
富4	蔵						
富5	蔵						
富6	住宅(専用)						
富7	住宅(専用)						
富8	倉庫						
富9	蔵						
富10	住宅(専用)						
富11	蔵						
富12	住宅(専用)						
富13	住宅(専用)						
富14	事務所						
富15	住宅(専用)						
富16	住宅(兼用)						
富17	住宅(専用)						
富18	蔵						
富19	蔵						
富20	住宅(専用)						
富21	蔵						
富22	住宅(専用)						
富23	蔵						
富24	住宅(専用)						
富25	住宅(専用)						
富26	住宅(専用)						
富27	住宅(専用)						
富28	住宅(専用)						
富29	蔵						
富30	蔵						
富31	蔵						
富32	住宅(専用)						



富岡 表 7

	仕様						
富1	蔵						
富2	蔵						
富4	蔵						
富6	住宅(専用)						
富7	住宅(専用)						
富8	倉庫						
富9	蔵						
富10	住宅(専用)						
富11	蔵						
富12	住宅(専用)						
富13	住宅(専用)						
富15	住宅(専用)						
富17	住宅(専用)						
富18	蔵						
富19	蔵						
富21	蔵						
富22	住宅(専用)						
富23	蔵						
富24	住宅(専用)						
富26	住宅(専用)						
富27	住宅(専用)						
富28	住宅(専用)						
富29	蔵						
富30	蔵						
富31	蔵						

富岡 表 8

	仕様			仕様	判定
富1	蔵				▲
富2	蔵				▲
富4	蔵				▲
富6	住宅(専用)				▲
富7	住宅(専用)				▲
富8	倉庫				▲
富9	蔵				▲
富10	住宅(専用)				▲
富11	蔵				▲
富12	住宅(専用)				▲
富13	住宅(専用)				▲
富15	住宅(専用)				▲
富17	住宅(専用)				▲
富18	蔵				▲
富19	蔵				▲
富21	蔵				▲
富22	住宅(専用)				▲
富23	蔵				▲
富24	住宅(専用)				▲
富26	住宅(専用)				▲
富27	住宅(専用)				○
富28	住宅(専用)				○
富29	蔵				▲
富30	蔵				▲
富31	蔵				▲

富岡 表 9

仕様										
富2	蔵									
富4	蔵									
富6	住宅(専用)									
富8	倉庫									
富9	蔵									
富10	住宅(専用)									
富12	住宅(専用)									
富15	住宅(専用)									
富17	住宅(専用)									
富18	蔵									
富19	蔵									
富26	住宅(専用)									
富29	蔵									
富30	蔵									

豊川 表 6

仕様										
豊1	蔵									
豊2	商店									
豊3	住宅(専用)									
豊4	住宅(長屋)									
豊5	住宅(長屋)									
豊6	住宅(長屋)									
豊7	住宅(専用)									
豊8	住宅(専用)									

豊川 表 7

仕様							
豊1 蔵							
豊2 商店							
豊3 住宅(専用)							
豊4 住宅(長屋)							
豊5 住宅(長屋)							
豊6 住宅(長屋)							
豊7 住宅(専用)							

豊川 表 8

仕様						判定	
豊1 蔵						▲	
豊2 商店						▲	
豊3 住宅(専用)						▲	
豊4 住宅(長屋)						○	
豊5 住宅(長屋)						▲	
豊6 住宅(長屋)						▲	
豊7 住宅(専用)						▲	

豊川 表 9

仕様							
豊2 商店							
豊3 住宅(専用)							
豊5 住宅(長屋)							
豊6 住宅(長屋)							

末広 表 6

	仕様						
末1	住宅(長屋)						
末2	住宅(専用)						
末3	住宅(専用)						
末4	住宅(専用)						
末5	住宅(専用)						
末6	住宅(専用)						
末7	住宅(長屋)						
末8	住宅(長屋)						
末9	商店						
末10	蔵						
末11	住宅(長屋)						
末12	住宅(長屋)						
末13	蔵						
末14	蔵						
末15	住宅(専用)						
末16	蔵						
末17	住宅(専用)						
末18	住宅(専用)						
末19	住宅(専用)						
末20	住宅(長屋)						
末21	住宅(専用)						
末22	商店						
末23	住宅(専用)						

末広 表 7

	仕様					
末3	住宅(専用)					
末4	住宅(専用)					
末5	住宅(専用)					
末6	住宅(専用)					
末7	住宅(長屋)					
末11	住宅(長屋)					
末12	住宅(長屋)					
末13	蔵					
末15	住宅(専用)					
末16	蔵					
末17	住宅(専用)					
末20	住宅(長屋)					
末22	商店					
末23	住宅(専用)					

末広 表 8

	仕様					判定
末3	住宅(専用)					▲
末4	住宅(専用)					▲
末5	住宅(専用)					▲
末6	住宅(専用)					▲
末7	住宅(長屋)					▲
末11	住宅(長屋)					▲
末12	住宅(長屋)					▲
末13	蔵					▲
末15	住宅(専用)					▲
末16	蔵					▲
末17	住宅(専用)					▲
末20	住宅(長屋)					▲
末22	商店					▲
末23	住宅(専用)					▲

末広 表 9

仕様									
末4	住宅(専用)								
末5	住宅(専用)								
末6	住宅(専用)								
末11	住宅(長屋)								
末13	蔵								
末15	住宅(専用)								
末16	蔵								
末17	住宅(専用)								
末22	商店								
末23	住宅(専用)								

有幌・港 表 6

仕様									
有1	倉庫								
有2	倉庫								
有3	事務所								
有4	倉庫								
有5	事務所								
有6	倉庫								
有7	倉庫								
有8	倉庫								
有9	倉庫								
有10	倉庫								
有11	倉庫								
有12	倉庫								
有13	倉庫								
有14	倉庫								
有15	事務所								
有16	倉庫								
有17	倉庫								

有幌・港 表 7

仕様							
有2 倉庫							
有3 事務所							
有10 倉庫							

有幌・港 表 8

仕様						判定	
有2 倉庫						▲	
有3 事務所						▲	
有10 倉庫						▲	

有幌・港 表 9

仕様							
有2 倉庫							
有10 倉庫							



緑 表 6

	仕様								
緑1	商店								
緑2	住宅(専用)								
緑3	住宅(長屋)								
緑4	商店								
緑5	住宅(長屋)								
緑6	工場								
緑7	住宅(兼用)								
緑8	商店								
緑9	住宅(兼用)								
緑10	住宅(専用)								
緑11	住宅(専用)								
緑12	住宅(専用)								
緑13	住宅(専用)								
緑14	住宅(長屋)								
緑15	倉庫								
緑16	住宅(長屋)								
緑17	住宅(兼用)								
緑18	住宅(アパート)								
緑19	住宅(専用)								
緑20	住宅(兼用)								
緑21	住宅(長屋)								
緑22	住宅(専用)								
緑23	住宅(専用)								
緑24	住宅(専用)								
緑25	住宅(専用)								
緑26	住宅(専用)								
緑27	住宅(長屋)								
緑28	住宅(長屋)								
緑29	住宅(専用)								
緑30	住宅(専用)								
緑31	住宅(アパート)								
緑32	住宅(長屋)								
緑33	住宅(長屋)								
緑34	商店								
緑35	住宅(兼用)								







緑町 表 7

	仕様								
緑1	商店								
緑2	住宅(専用)								
緑3	住宅(長屋)								
緑4	商店								
緑5	住宅(長屋)								
緑7	住宅(兼用)								
緑9	住宅(兼用)								
緑11	住宅(専用)								
緑12	住宅(専用)								
緑15	倉庫								
緑17	住宅(兼用)								
緑18	住宅(アパート)								
緑19	住宅(専用)								
緑20	住宅(兼用)								
緑21	住宅(長屋)								
緑22	住宅(専用)								
緑23	住宅(専用)								
緑24	住宅(専用)								
緑25	住宅(専用)								
緑27	住宅(長屋)								
緑29	住宅(専用)								
緑30	住宅(専用)								
緑32	住宅(長屋)								
緑33	住宅(長屋)								
緑37	住宅(専用)								
緑38	住宅(専用)								
緑41	住宅(専用)								
緑42	住宅(長屋)								
緑43	住宅(専用)								
緑44	住宅(専用)								
緑45	住宅(兼用)								
緑47	商店								
緑48	住宅(専用)								
緑49	住宅(専用)								





緑町 表 8

	仕様				判定
緑1	商店				▲
緑2	住宅(専用)				▲
緑3	住宅(長屋)				▲
緑4	商店				▲
緑5	住宅(長屋)				▲
緑7	住宅(兼用)				▲
緑9	住宅(兼用)				▲
緑11	住宅(専用)				▲
緑12	住宅(専用)				▲
緑15	倉庫				▲
緑17	住宅(兼用)				▲
緑18	住宅(アパート)				▲
緑19	住宅(専用)				▲
緑20	住宅(兼用)				○
緑21	住宅(長屋)				▲
緑22	住宅(専用)				▲
緑23	住宅(専用)				▲
緑24	住宅(専用)				▲
緑25	住宅(専用)				▲
緑27	住宅(長屋)				▲
緑29	住宅(専用)				▲
緑30	住宅(専用)				▲
緑32	住宅(長屋)				○
緑33	住宅(長屋)				▲
緑37	住宅(専用)				▲
緑38	住宅(専用)				▲
緑41	住宅(専用)				▲
緑42	住宅(長屋)				▲
緑43	住宅(専用)				○
緑44	住宅(専用)				○
緑45	住宅(兼用)				▲
緑47	商店				▲
緑48	住宅(専用)				▲
緑49	住宅(専用)				▲



綠50	住宅(長屋)								▲
綠53	住宅(兼用)								▲
綠57	住宅(長屋)								▲
綠58	住宅(專用)								○
綠60	住宅(專用)								▲
綠61	住宅(專用)								▲
綠62	住宅(專用)								▲
綠63	住宅(長屋)								▲
綠64	住宅(專用)								▲
綠65	住宅(專用)								▲
綠67	住宅(專用)								▲
綠68	住宅(專用)								▲
綠71	住宅(專用)								▲
綠72	住宅(專用)								▲
綠73	住宅(長屋)								▲
綠75	住宅(專用)								▲
綠76	住宅(長屋)								▲
綠77	住宅(專用)								○
綠78	住宅(專用)								▲
綠79	住宅(長屋)								▲
綠80	住宅(專用)								○
綠81	住宅(長屋)								○
綠83	住宅(長屋)								▲
綠84	商店								○
綠85	住宅(專用)								▲
綠86	住宅(長屋)								▲
綠87	事務所								▲
綠88	倉庫								▲
綠90	住宅(專用)								▲
綠91	住宅(專用)								▲
綠92	住宅(專用)								▲
綠93	住宅(長屋)								▲
綠94	住宅(專用)								▲
綠95	住宅(專用)								▲
綠96	住宅(專用)								▲
綠97	住宅(長屋)								▲

緑98	住宅(専用)							▲	
緑100	住宅(兼用)							○	
緑101	住宅(長屋)							▲	
緑102	住宅(長屋)							▲	
緑103	住宅(専用)							▲	
緑104	住宅(長屋)							▲	
緑105	住宅(長屋)							▲	
緑106	住宅(兼用)							▲	
緑107	住宅(専用)							▲	
緑108	住宅(専用)							▲	
緑109	住宅(長屋)							▲	
緑110	住宅(長屋)							▲	
緑111	住宅(専用)							▲	
緑112	住宅(長屋)							▲	
緑113	住宅(専用)							▲	
緑114	住宅(専用)							▲	
緑115	住宅(専用)							▲	
緑116	倉庫							▲	
緑117	住宅(専用)							▲	
緑119	住宅(専用)							▲	
緑120	住宅(専用)							▲	
緑121	住宅(長屋)							▲	
緑122	住宅(長屋)							▲	
緑123	住宅(長屋)							▲	
緑124	住宅(専用)							▲	
緑125	住宅(専用)							▲	
緑126	住宅(専用)							▲	
緑127	住宅(専用)							▲	
緑128	住宅(専用)							▲	
緑130	住宅(専用)							▲	
緑131	住宅(専用)							▲	
緑132	住宅(長屋)							▲	
緑133	商店							▲	

緑町 表 9

	仕様								
緑9	住宅(兼用)								
緑12	住宅(専用)								
緑15	倉庫								
緑17	住宅(兼用)								
緑21	住宅(長屋)								
緑22	住宅(専用)								
緑23	住宅(専用)								
緑24	住宅(専用)								
緑25	住宅(専用)								
緑27	住宅(長屋)								
緑29	住宅(専用)								
緑37	住宅(専用)								
緑38	住宅(専用)								
緑41	住宅(専用)								
緑47	商店								
緑48	住宅(専用)								
緑49	住宅(専用)								
緑50	住宅(長屋)								
緑57	住宅(長屋)								
緑60	住宅(専用)								
緑67	住宅(専用)								
緑68	住宅(専用)								
緑71	住宅(専用)								
緑72	住宅(専用)								
緑75	住宅(専用)								
緑76	住宅(長屋)								
緑77	住宅(専用)								
緑79	住宅(長屋)								
緑83	住宅(長屋)								
緑85	住宅(専用)								
緑86	住宅(長屋)								
緑90	住宅(専用)								
緑92	住宅(専用)								
緑94	住宅(専用)								

緑95	住宅(専用)								
緑97	住宅(長屋)								
緑98	住宅(専用)								
緑102	住宅(長屋)								
緑105	住宅(長屋)								
緑108	住宅(専用)								
緑109	住宅(長屋)								
緑112	住宅(長屋)								
緑114	住宅(専用)								
緑117	住宅(専用)								
緑119	住宅(専用)								
緑121	住宅(長屋)								
緑122	住宅(長屋)								
緑123	住宅(長屋)								
緑128	住宅(専用)								
緑133	商店								

表 10 塩谷

仕様				電話調査
塩1 蔵				1
塩4 住宅(専用)				1

表 10 祝津

仕様				電話調査
祝1 倉庫				1
祝2 倉庫				1
祝5 倉庫				1
祝8 事務所				1
祝9 蔵				1
祝10 蔵				1
祝13 倉庫				1
祝14 住宅(専用)				1

表 10 忍路

仕様				電話調査
1 住宅(専用)				2

表 10 蘭島

仕様				電話調査
蘭1 住宅(専用)				1
蘭2 蔵				3
蘭5 住宅(専用)				1

表 10 銭函

仕様	TEL	電話調査
銭6 住宅(専用)		1
銭8 住宅(専用)		2
銭9 商店		2
銭10 住宅(専用)		2

表 10 張碓・朝里・船浜

仕様	TEL	電話調査
張2 住宅(専用)		2

表 10 長橋

仕様	TEL	電話調査	電話応答
長2 住宅(専用)			1
長3 住宅(兼用)			1
長4 蔵			2
長11 蔵			5

表 10 稲穂

仕様	TEL	電話調査
稲15 住宅(専用)		2
稲29 商店		5
稲32 商店		5
稲33 倉庫		6
稲39 住宅(兼用)		2
稲42 倉庫		6
稲45 住宅(兼用)		2
稲62 住宅(専用)		1
稲64 住宅(専用)		1

表 10 奥沢

	仕様				電話調査
奥2	住宅(専用)				4
奥3	蔵				4
奥5	住宅(専用)				3
奥27	住宅(長屋)				1
奥33	住宅(長屋)				1

表 10 花園

	仕様				電話調査
花13	住宅(専用)				1
花14	住宅(長屋)				2
花15	蔵				3
花17	住宅(専用)				2
花18	蔵				2
花19	住宅(兼用)				2
花21	住宅(専用)				1
花25	商店				3
花30	住宅(長屋)				1
花32	住宅(専用)				2
花33	商店				2
花38	住宅(専用)				1
花39	住宅(長屋)				1
花45	商店				2
花49	住宅(長屋)				4
花51	住宅(アパート)				1
花52	住宅(専用)				2
花53	蔵				2
花61	住宅(専用)				2
花69	住宅(専用)				2
花70	蔵				2
花72	住宅(長屋)				4
花73	蔵				2
花74	住宅(専用)				2

表 10 錦

	仕様				電話調査
錦1	住宅(専用)				3
錦2	住宅(長屋)				3
錦4	事務所				1
錦5	蔵				1
錦12	住宅(兼用)				3
錦13	商店				2
錦17	住宅(専用)				2
錦19	住宅(長屋)				1
錦26	蔵				3
錦29	住宅(専用)				1
錦30	蔵				1
錦32	住宅(専用)				2

表 10 高島

	仕様				電話調査
高3	住宅(専用)				1
高4	住宅(専用)				2
高7	住宅(専用)				2
高8	住宅(長屋)				1
高9	住宅(専用)				1
高10	住宅(専用)				3
高12	住宅(専用)				3
高15	住宅(専用)				3
高17	住宅(専用)				3
高19	住宅(専用)				2
高21	蔵				3
高23	住宅(専用)				3
高24	蔵				3
高26	住宅(専用)				2
高27	住宅(専用)				2



表 10 堺

仕様	電話調査
堺2 住宅(専用)	1
堺6 蔵	5
堺7 住宅(兼用)	5
堺10 住宅(専用)	1
堺14 商店	2
堺21 倉庫	5
堺29 事務所	2

表 10 山田

仕様	電話調査
山1 住宅(専用)	1
山5 商店	1
山11 蔵	1

表 10 若松

仕様	電話調査
松13 住宅(専用)	2

表 10 若竹

仕様	電話調査
竹2 住宅(長屋)	1
竹4 住宅(専用)	1
竹5 住宅(長屋)	1
竹7 住宅(専用)	2
竹9 住宅(長屋)	2

表 10 手宮

仕様	電話調査
手3 住宅(専用)	3

表 10 住ノ江

仕様	電話調査
江1 住宅(専用)	1
江2 住宅(専用)	1
江10 住宅(専用)	5
江17 商店	1
江19 住宅(専用)	1

表 10 住吉

仕様	電話調査
吉5 蔵	1
吉6 商店	1
吉9 住宅(専用)	1
吉13 住宅(専用)	2
吉15 商店	5
吉16 蔵	5
吉18 商店	1
吉32 住宅(長屋)	2

表 10 勝納

仕様	電話調査
勝6 住宅(専用)	2
勝11 住宅(専用)	1
勝12 住宅(専用)	2

表 10 松ヶ枝・最上

仕様				電話調査
松1	住宅(専用)			2
松3	蔵			3
松5	蔵			3
松6	住宅(専用)			1
松7	住宅(専用)			3
松8	蔵			3
松10	住宅(専用)			3

表 10 色内

仕様				電話連絡
色20	蔵			5
色61	住宅(兼用)			1
色72	住宅(専用)			2
色74	住宅(専用)			2
色76	住宅(兼用)			2
色77	事務所			2
色87	商店			2
色94	住宅(専用)			2
色95	事務所			1
色99	商店			5

表 10 信香

仕様				電話調査
信1	住宅(専用)			2
信5	住宅(専用)			2
信13	住宅(専用)			2

表 10 新富

				電話調査
新7	住宅(専用)			2
新8	住宅(アパート)			1
新11	住宅(専用)			2
新12	住宅(専用)			1
新13	蔵			1

表 10 真栄

				電話調査
真5	蔵			5

表 10 清水

				電話調査
清1	住宅(長屋)			2
清6	蔵			5
清9	住宅(専用)			1

表 10 石山

				電話調査
石3	住宅(専用)			3
石4	住宅(専用)			1
石5	住宅(専用)			1
石8	商店			1
石10	住宅(専用)			1
石12	住宅(専用)			2
石13	住宅(専用)			2
石17	住宅(専用)			1
石25	住宅(専用)			1

表 10 赤岩

仕様	電話調査
赤3 倉庫	4
赤7 住宅(専用)	1
赤9 住宅(専用)	1

表 10 相生

仕様	電話調査
相1 蔵	3
相5 住宅(専用)	1
相8 住宅(専用)	2
相9 住宅(専用)	2
相14 住宅(専用)	2
相19 住宅(専用)	1
相20 住宅(専用)	3
相21 住宅(長屋)	2
相22 住宅(長屋)	2

表 10 潮見台

仕様	電話調査
潮5 住宅(専用)	3
潮7 住宅(専用)	1
潮8 住宅(専用)	1
潮9 住宅(専用)	1

表 10 東雲

仕様	電話調査
東1 住宅(専用)	4
東2 住宅(長屋)	4
東4 蔵	3
東9 住宅(専用)	3

表 10 入船

仕様	仕様	仕様	電話調査
入4	商店		1
入7	商店		2
入12	住宅(専用)		2
入13	倉庫		3
入16	蔵		1
入17	工場		5
入18	住宅(専用)		2
入19	住宅(専用)		3
入24	商店		2
入25	住宅(兼用)		2
入31	商店		1
入32	住宅(長屋)		2
入33	住宅(専用)		1
入34	住宅(専用)		2
入35	住宅(専用)		2
入40	住宅(専用)		2
入42	住宅(専用)		1
入43	住宅(専用)		2
入45	住宅(専用)		5
入46	住宅(専用)		1

表 10 梅ヶ枝

仕様	仕様	仕様	電話調査
梅2	住宅(長屋)		1
梅3	住宅(専用)		2
梅7	住宅(専用)		1
梅9	住宅(専用)		1
梅12	住宅(専用)		1
梅13	住宅(専用)		1
梅14	住宅(専用)		2
梅15	住宅(専用)		1
梅16	住宅(専用)		1
梅20	住宅(専用)		2

表 10 富岡

仕様				電話調査
富2 蔵				1
富4 蔵				5
富6 住宅(専用)				1
富8 倉庫				1
富9 蔵				1
富10 住宅(専用)				2
富12 住宅(専用)				2
富15 住宅(専用)				2
富17 住宅(専用)				4
富18 蔵				4
富19 蔵				4
富26 住宅(専用)				2
富29 蔵				2
富30 蔵				2

表 10 豊川

仕様				電話調査
豊2 商店				1
豊3 住宅(専用)				2
豊5 住宅(長屋)				3
豊6 住宅(長屋)				3

表 10 末広

仕様				電話調査
末4	住宅(専用)			2
末5	住宅(専用)			2
末6	住宅(専用)			2
末11	住宅(長屋)			3
末13	蔵			3
末15	住宅(専用)			3
末16	蔵			3
末17	住宅(専用)			1
末22	商店			1
末23	住宅(専用)			2

表 10 有幌・港

仕様				電話調査
有2	倉庫			1
有10	倉庫			1



表 10 緑

	仕様				電話調査
緑9	住宅(兼用)				2
緑12	住宅(専用)				1
緑15	倉庫				5
緑17	住宅(兼用)				2
緑21	住宅(長屋)				1
緑22	住宅(専用)				1
緑23	住宅(専用)				1
緑24	住宅(専用)				1
緑25	住宅(専用)				1
緑27	住宅(長屋)				2
緑29	住宅(専用)				1
緑37	住宅(専用)				2
緑38	住宅(専用)				2
緑41	住宅(専用)				2
緑47	商店				4
緑48	住宅(専用)				1
緑49	住宅(専用)				1
緑50	住宅(長屋)				2
緑57	住宅(長屋)				2
緑60	住宅(専用)				2
緑67	住宅(専用)				5
緑68	住宅(専用)				1
緑71	住宅(専用)				1
緑72	住宅(専用)				1
緑75	住宅(専用)				5
緑76	住宅(長屋)				1
緑77	住宅(専用)				2
緑79	住宅(長屋)				1
緑83	住宅(長屋)				1
緑85	住宅(専用)				1
緑86	住宅(長屋)				2
緑90	住宅(専用)				6
緑92	住宅(専用)				2
緑94	住宅(専用)				1
緑95	住宅(専用)				2
緑97	住宅(長屋)				2
緑98	住宅(専用)				2
緑102	住宅(長屋)				1
緑105	住宅(長屋)				2

緑108	住宅(専用)					1	
緑109	住宅(長屋)					1	
緑112	住宅(長屋)					2	
緑114	住宅(専用)					2	
緑117	住宅(専用)					1	
緑119	住宅(専用)					2	
緑121	住宅(長屋)					1	
緑122	住宅(長屋)					1	
緑123	住宅(長屋)					1	
緑128	住宅(専用)					1	
緑133	商店					2	

表 11

仕様	居住者	所在地	TEL	所有者	管理者
稲33	中央卸売市場倉庫	稲穂3-8-16	31-4555	小樽中央卸売商業協同組合	小樽中央卸売商業協同組合
稲42	越後屋家具店石蔵	稲穂3-15-10	24-3131	(有)丸しづ産業	(有)丸しづ産業
緑90	山田貸家	緑2-7-3	23-7160	山田フミ	三ツ輪商事(株)
緑67	旧村上邸	緑1-23-21	33-4941	村上	村上
奥2	旧渡辺邸洋館	奥沢1-3-1	27-7128	渡辺	渡辺
奥3	旧渡辺邸蔵	奥沢1-3-1	27-7128	渡辺	渡辺
花27	旧花園病院	花園3-4-17	29-5951	㈱テクノ	㈱テクノ

表 12 集計表

	表6	表7	表8	表9	表10	表11
塩谷	4	3	3	2	2	0
祝津	18	16	8	8	8	0
忍路	6	3	3	1	1	0
蘭島	6	5	5	3	3	0
銭函	10	5	5	4	4	0
張碓・朝里・船浜	4	4	4	1	1	0
長橋	15	12	6	4	4	0
稲穂	68	18	18	9	9	2
奥沢	33	12	12	5	5	2
花園	75	36	36	24	24	1
錦	36	22	22	12	12	0
高島	27	21	21	15	15	0
塚	46	7	7	7	7	0
山田	14	10	10	3	3	0
若松	28	10	10	1	1	0
若竹	13	13	13	5	5	0
手宮	3	2	2	1	1	0
住ノ江	25	9	9	5	5	0
住吉	37	20	20	8	8	0
勝納	12	6	6	3	3	0
松ヶ枝・最上	12	10	10	7	7	0
色内	103	30	30	10	10	0
信香	19	4	4	3	3	0
新富	20	10	10	5	5	0
真栄	7	2	2	1	1	0
清水	13	10	10	3	3	0
石山	30	23	23	9	9	0
赤岩	11	6	6	3	3	0
相生	25	21	21	9	9	0
潮見台	10	6	6	4	4	0
東雲	11	7	7	4	4	0
入船	49	30	30	20	20	0
梅ヶ枝	20	17	17	10	10	0
富岡	32	25	25	14	14	0
豊川	8	7	7	4	4	0
末広	23	14	14	10	10	0
有幌・港	17	3	3	2	2	0
緑	133	103	103	50	50	2
合計	1023	562	548	289	289	7

表13 積極的対応リスト

＜興味を示した人＞36物件

仕様									
1	長11	蔵							
2	塚6	蔵							
3	塚7	住宅(兼用)							
4	塚21	倉庫							
5	江10	住宅(専用)							
6	吉15	商店							
7	吉16	蔵							
8	色20	蔵							
9	色99	商店							
10	真5	蔵							
11	清6	蔵							
12	赤3	倉庫							
13	東1	住宅(専用)							
14	東2	住宅(長屋)							
15	入17	工場							
16	入45	住宅(専用)							
17	花21	住宅(専用)							
18	花49	住宅(長屋)							
19	富4	蔵							
20	富6	住宅(専用)							
21	富12	住宅(専用)							
22	富17	住宅(専用)							
23	富18	蔵							
24	富19	蔵							
25	緑15	倉庫							
26	緑47	商店							
27	緑67	住宅(専用)							
28	緑75	住宅(専用)							
29	緑90	住宅(専用)							
30	緑125	住宅(専用)							
31	奥2	住宅(専用)							
32	奥3	蔵							
33	奥5	住宅(専用)							
34	松1	住宅(専用)							
35	稲33	倉庫							
36	稲42	倉庫							

表13 積極的対応リスト

〈面談した人〉16物件

	仕様					
1	緑47 商店					
2	緑125 住宅(専用)					
3	入45 住宅(専用)					
4	花21 住宅(専用)					
5	花49 住宅(長屋)					
6	清6 蔵					
7	奥2 住宅(専用)					
8	奥3 蔵					
9	奥5 住宅(専用)					
10	松1 住宅(専用)					
11	富6 住宅(専用)					
12	富12 住宅(専用)					
13	稲33 倉庫					
14	稲42 倉庫					
15	緑90 住宅(専用)					
16	緑67 住宅(専用)					

〈情報公開承諾者〉7物件

	仕様	居住者	所在地	TEL	所有者	管理者
1	稲33 倉庫	中央卸売市場倉庫	稲穂3-8-16	31-4555	小樽中央卸売商業協同組合	小樽中央卸売商業協同組合
2	稲42 倉庫	越後屋家具店石蔵	稲穂3-15-10	24-3131	(有)丸しづ産業	(有)丸しづ産業
3	緑90 住宅(専用)	山田貸家	緑2-7-3	23-7160	山田フミ	三ツ輪商事(株)
4	緑67 住宅(専用)	旧村上邸	緑1-23-21	33-4941	村上	村上
5	奥2 住宅(専用)	旧渡辺邸洋館	奥沢1-3-1	27-7128	渡辺	渡辺
6	奥3 蔵	旧渡辺邸蔵	奥沢1-3-1	27-7128	渡辺	渡辺
7	花27 事務所	旧花園病院	花園3-4-17	29-5951	㈱テクノ	㈱テクノ

# 歴史的建造物の住宅利用促進検討調査 報告書概要

特定非営利活動法人 歴史文化研究所

## ■調査の目的

歴史的建造物の住宅への利用あたっての課題の整理とその対応策や利用を促進する効果的な手法の検討を行い、誘致をする際の一連の取組の指針を示すことによって歴史的建造物の住宅への利用の促進を図る事を目的とする。

## ■実施内容

前段・後段に大別し、前段では小樽地域において「歴史的建造物の定義」に基づく、歴史的建造物の現存調査、「住宅利用可能判断基準」に基づく物件調査、「所有者調査マニュアル」「電話対応マニュアル」に基づく所有者意向調査、「改築マニュアル」「周辺環境マニュアル」に基づく現場調査を実施し、後段では誘致活動の骨格として「マーケティング調査」「歴史的建造物住宅利用の課題・対応」「積算基準」「情報伝達手法」をとりまとめた。

## 結果

### <前 段>

- ①歴史的建造物の定義：地域色を加味することによって具体化された
- ②住宅利用可能判断基準：構造・状況・所有者視点の体系整理ができた
- ③所有者調査マニュアル：解体を防ぐための防御対応が導き出された
- ④電話対応マニュアル：面談目的の対応が最も効果的だと確認された
- ⑥予備群：多数の予備群が確認された

### <後 段>

- ①リバースモーゲージや公的資源ファンドなどの整備の重要性が確認された
- ②まちづくり条例や技術向上などの社会的整備の重要性が確認された
- ③情報提供のともなう各情報ツールの効果的な特徴が確認された
- ④誘致事業スキームが整理された
- ⑤地域に貢献する仕組みが見えてきた