

平成 26 年度 歴史的風致維持向上推進等調査

**潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の  
検討及び地域組織と連携した伝統的建築物の利活用  
方策試行によるスキーム構築**

(特定非営利活動法人くらしまち継承機構)

報告書

平成 27 年 2 月

国土交通省都市局



この報告書は、「歴史的風致維持向上推進等調査」として、調査団体である「特定非営利活動法人くらしまち継承機構」が国土交通省に対して行った報告・提出書類をそのまま記録しているものであり、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。



# 潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討及び 地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策試行によるスキーム構築

## もくじ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>第1章 目的等</b> .....                     | <b>1</b>  |
| 1-1 背景と目的 .....                          | 3         |
| 1-2 調査の内容 .....                          | 4         |
| 1-3 調査作業フロー .....                        | 5         |
| <b>第2章 由比地域の伝統的建築物と空き家等の実態</b> .....     | <b>7</b>  |
| 2-1 由比地域の概要 .....                        | 9         |
| 2-2 由比地域の建築・町並みの状況 .....                 | 12        |
| 2-3 伝統的建築物の特徴と残存状況 .....                 | 16        |
| 2-4 空き家及び潜在的空き家の状況 .....                 | 21        |
| <b>第3章 空き家所有者等の意向及び空き家化予防措置の検討</b> ..... | <b>25</b> |
| 3-1 空き家所有者の意向 .....                      | 27        |
| 3-2 潜在的空き家居住高齢者の意向 .....                 | 30        |
| 3-3 自治会の意向 .....                         | 33        |
| 3-4 空き家の原因と空き家化予防措置の検討 .....             | 41        |
| <b>第4章 伝統的建築物の利活用に関する既往事例</b> .....      | <b>45</b> |
| 4-1 既往事例 .....                           | 47        |
| 4-2 利活用に関する整理・まとめ .....                  | 66        |
| <b>第5章 伝統的建築物の利活用方策の検討</b> .....         | <b>67</b> |
| 5-1 利活用方策の検討フロー .....                    | 69        |
| 5-2 自治会&奥様ワークショップ .....                  | 70        |
| 5-3 3つの利活用方策ケーススタディ .....                | 77        |
| 5-4 伝統的建築物の利活用方策検討スキームの構築 .....          | 82        |
| <b>第6章 今後の展望</b> .....                   | <b>85</b> |

## 調査概要

## 資料

## 第1章 目的等

1-1 背景と目的

1-2 調査の内容

1-3 調査作業フロー



## 1-1 背景と目的

静岡県静岡市由比地域は、江戸時代に栄えた東海道旧宿場町としての町並みが残り、街道や宅地割りの基盤が残され、生活が息づいている。間口が狭く奥行が長い短冊形の敷地に町家や蔵があり、住まいの工夫がなされている。特徴的な建築も数多く存在する。出し桁形式に見られるような歴史的価値のある伝統的建築物が数多く存在している。

しかしながら、全国の地方都市の多くが課題としているように、次の後継者が地域にいないこと等から空き家が増加しており、空き家となることが建築物の劣化を進め、結果的に現代的な建築物に建て替えられるケースが生じている。歴史的な町並みを保全するため、静岡市では景観計画を定めているものの、地域住民が共通認識をもって町並み保全活動を行うまでには至っておらず、共通認識のないまま建築物所有者それぞれの判断に委ねた場合、歴史的な町並みが損なわれることが危惧されている。

加えて、まだ空き家とはなっていないものの、例えば、高齢者が独り暮らしであるといった状況や住居ではなく物置きとして利用されているといった状況にあり、近い将来において空き家になる可能性が高いと予測される伝統的建築物（以下、「潜在的空き家」という。）の増加を地域住民は感じているが、その現状把握もなされていないため、将来的に大きな課題となることが懸念されている。

そこで、由比地域の伝統的建築物を対象として実態調査を行い、歴史的価値評価の残存状況を把握するとともに、空き家及び潜在的空き家であるかを確認し、あわせて所有者から空き家の場合はその経緯を確認し、潜在的空き家の場合は今後の利活用の意向について調査し、空き家化を未然に防ぐ予防措置について検討する。

また、すでに空き家となった伝統的建築物については、歴史的町並みの保全に対しする地域住民の共通認識を前提として、建築士等の専門家が地域組織と連携して利活用方を模索し、ケーススタディ等を行ううえでどのような役割分担で活動すべきかについて試行検証し、検討手法を他地域でも利用可能なスキームとして構築する。

これにより空き家の増加を防ぎ、地域の共通認識形成を伴った伝統的建築物の利活用方策の検討に必要な知見を得、もって歴史的風致や良好な景観の維持向上に資することを目的とする。



図 1-1 調査対象地域：由比地域（明治 22 年地図）



## 1-2 調査の内容

### (1) 伝統的建築物の実態等調査

由比地域に残る伝統的建築物について実態調査を行い、出し桁形式など歴史的価値要素の残存状況、劣化状況、居住の有無や、所有者が居住している場合には今後の維持保全に関する意向等を把握する。また、あわせて(5)でのケーススタディの対象として利用可否についても確認する。

### (2) 空き家所有者聞き取り調査

(1)の結果を踏まえ、所有者が居住していなかった空き家について、所有者を確認し聞き取りが可能な範囲で、空き家になった経緯、今後の維持保全や利活用の意向についてヒアリング調査を行う。また、あわせて(5)でのケーススタディの対象として利用可否についても確認する。

### (3) 空き家実態の把握及び空き家化予防措置の検討

(1)及び(2)の結果を踏まえ、潜在的空き家を含む空き家の現況や空き家となる経緯等の情報を整理し、原因となる課題について検討し、潜在的空き家に対する効果的な空き家化予防措置としての方策をまとめる。

### (4) 伝統的建築物利活用に関する既往事例知見の収集・整理

(1)及び(2)で把握した潜在的空き家を含む空き家の利活用を検討する前提で、伝統的建築物の利活用や改修に関する事例やその手法に関する既往事例について幅広く知見を収集し、その長所及び短所を比較検討するとともに類別する等の整理を行う。

### (5) 地域内共通認識形成を前提とした伝統的建築物利活用方策のケーススタディ

伝統的建築物所有者をはじめとした地域内住民による地域組織に対して、(3)及び(4)で整理した空き家化予防措置や空き家となった伝統的建築物の利活用方策について説明するとともに、意見交換を行う。これを踏まえて、歴史的町並みを保全するうえでの地域の共通認識を形成し、その認識の下に、実際の空き家等をモデルとしたケーススタディを行い、伝統的建築物利活用方策を検討する。

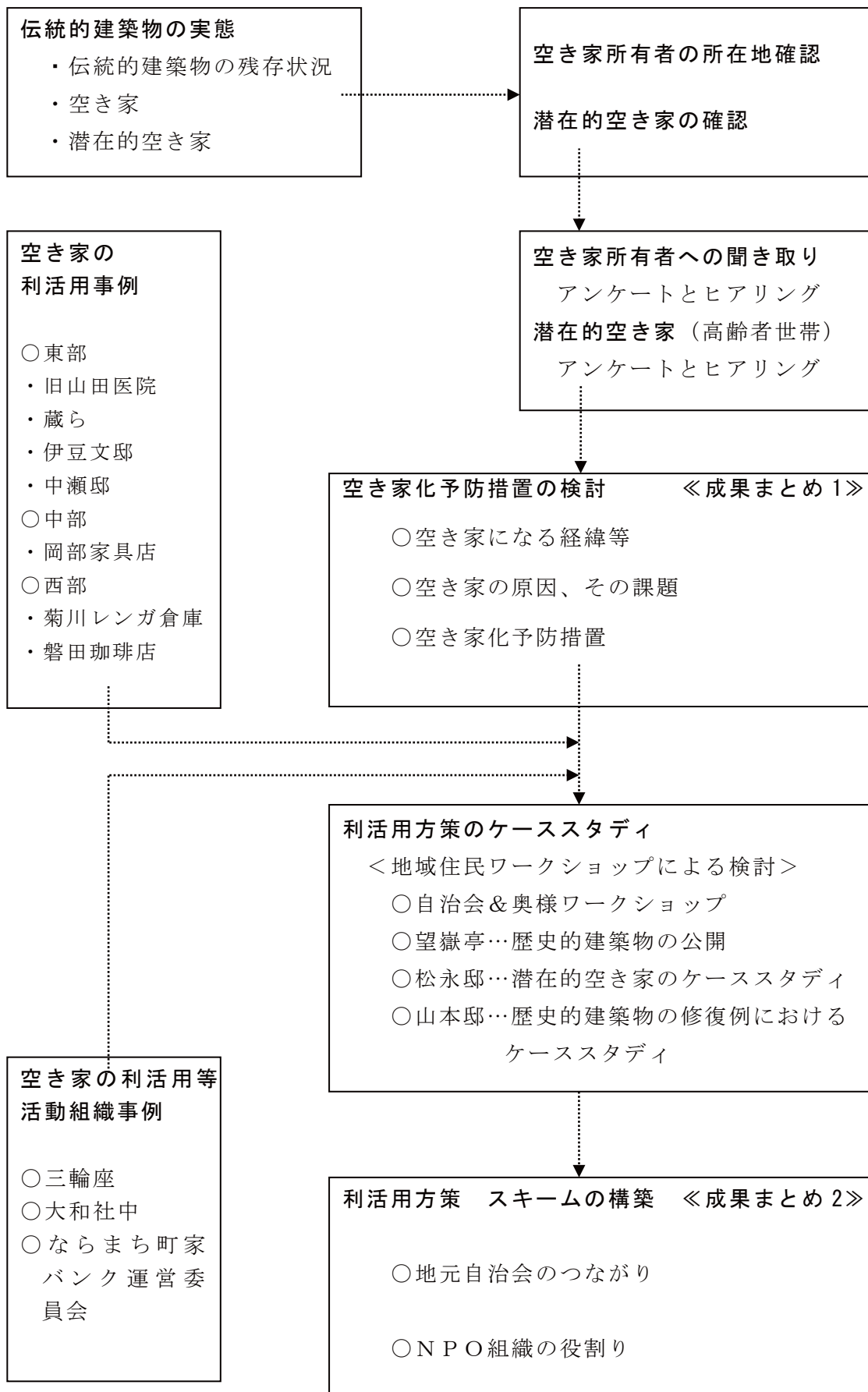
### (6) 地域内共通認識形成を前提とした伝統的建築物利活用方策検討スキームの構築

(5)で行ったケーススタディの家庭や成果を踏まえて、地域内住民による地域組織が共通認識を形成しながら、伝統的建築物利活用方策を検討するスキームについてまとめ、課題となる点やどのような役割分担をもって活動すべきか等についても整理を行う。

### (7) 成果とりまとめ

上記成果を報告書にとりまとめる。とりまとめにあたっては、格検討内容を整理して提示するとともに、他の地域で類似の取り組みを実施する際に留意すべきポイントをまとめる。

### 1-3 調査作業フロー





## 第2章 由比地域の伝統的建築物と空き家等の実態

2-1 由比地域の概要

2-2 由比地域の建築・町並みの状況

2-3 伝統的建築物の特徴と残存状況

2-4 空き家及び潜在的空き家の状況



## 2-1 由比地域の概要

由比は江戸時代、宿場町として栄えた。江戸から 16 番目の宿駅として指定された。旧由比宿は、標高 12m の河岸段丘の上に立地し、駿河湾に面しているが、地震・津波や台風・高潮の被害を受けたという記録は残されていない。東隣の蒲原宿が元禄 12 (1699) 年 8 月に台風・高潮により壊滅し、標高 5m の場所から海岸からより離れた標高 11m の高地へ宿場の所替えをしたことと対照的である。海岸沿いの由比地域は沖積層であるが、由比宿の地層は礫層が入り込んでいる。由比宿は地盤も堅固で、津波等の被害を受けない場所を選んで宿駅が設置されたともいえる。

旧由比宿は現在「由比」であり、由比地域の東端に位置する。

由比から西へ、由比川を渡って「北田」、そして「町屋原」「今宿」「寺尾」「倉沢」、5 つの地区が続いている。北田、町屋原、今宿は低地で、寺尾、倉沢を含めて半農半漁の生活が営まれていた。由比地域の 6 地区は駿河湾に沿って海と山に挟まれた狭い地域に立地している。

現在、由比の特産物として人気が高い「さくらえび」は、明治以降になって獲るようになったものである。エビは遠い昔から棲息していたであろうが、初めて獲れたのは明治初年といわれる。その頃はまだ処理法も調理法も販売法も知らずにいた。明治 27 年 (1894) 12 月、今宿の漁師、望月平七、渡辺忠兵衛の両名の漁においてたまたまエビ

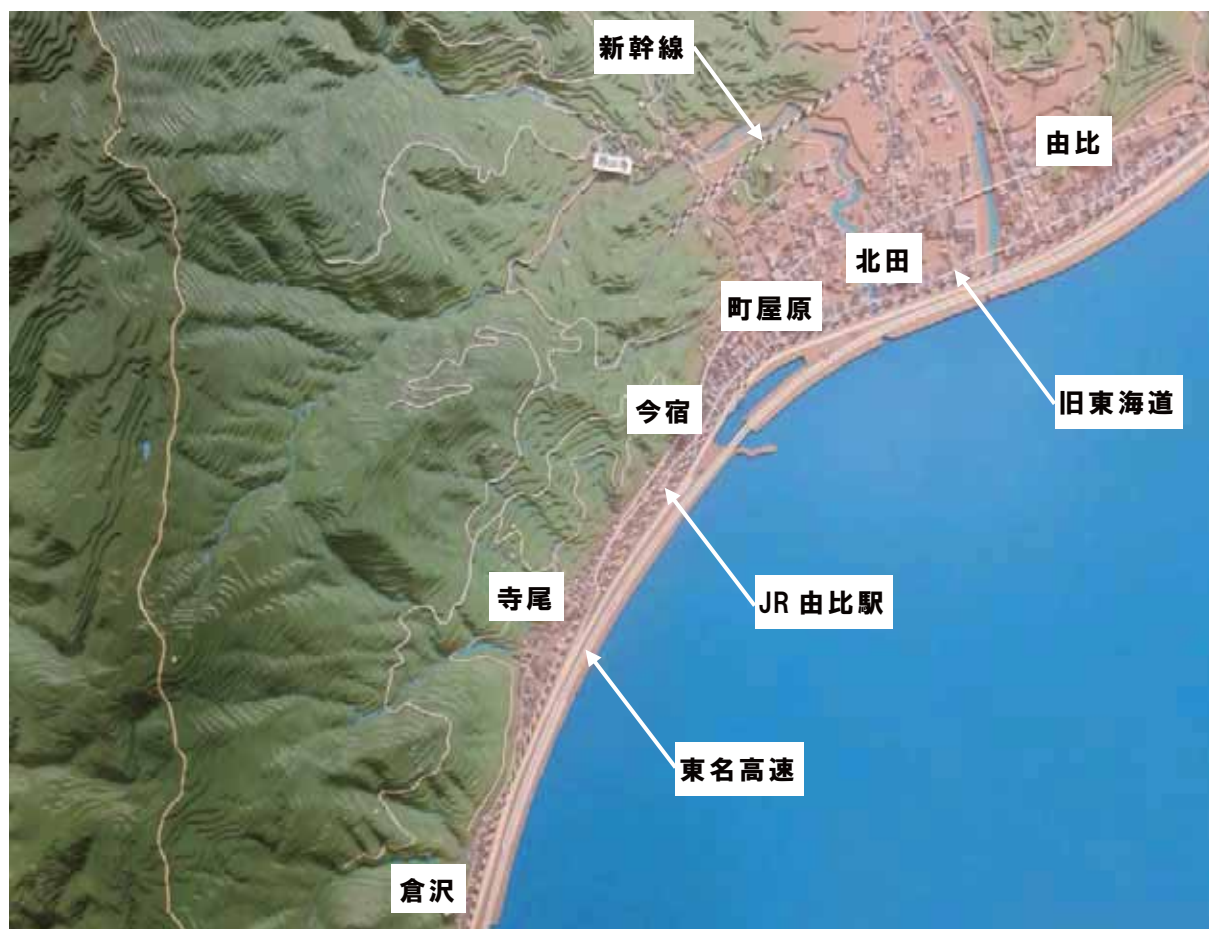


図 2-1 由比地域 6 地区の位置

が大量に網にかかったことにより、さくらえび漁のはじまりとされる。

明治 34 年（1901）漁業法が發布され漁業組合が設置されることになり、由比町で 1 組合を希望したが、西倉沢漁業者が応諾せず、結局、西倉沢、寺尾東倉沢、今宿、由比浦の 4 漁業組合が、明治 35 年～37 年に設置されている。由比浦漁業組合は、由比・北田・町屋原の漁業者による。

由比地域は東海道の大動脈が集中する地域でもある。国道 1 号、1 号バイパス、東名高速、JR 東海道線、新幹線（ほぼトンネル内を通過）が通り、まさに日本の幹線が集中していると言っても過言ではない。

由比地域は新潟県糸魚川と駿河湾を結ぶフォッサマグナ地帯にあるため、古来より幾度か地すべりが発生し災害をもたらしてきた。昭和 36 年（1961）3 月、寺尾で大規模な地すべりが発生し、崩壊した土砂を利用して海岸 5.5km の埋め立てが行われ、ここに東名高速道路が構築されたのである。ついで昭和 49 年（1974）7 月、静岡県下を襲った豪雨（七夕豪雨と称される）は、由比地域においても各所で災害をもたらし、倉沢、寺尾、今宿地区の沢より押し出された土砂が国鉄東海道線を 1 週間にわたって不通にするなど、甚大な被害を発生させた。

表 1 は、由比地域 6 地区の昭和 40 年（1965）から平成 17 年（2005）までの 5 年ごとの国勢調査による人口の推移を表わしたものである。昭和 60 年と平成 17 年において 20 年間の人口減の割合について%で示している。最下欄は昭和 40 年から 40 年間の



写真 2-1 東倉沢から富士山を見る



図 2-2 広重・東海道五十三次 由比(保永堂版)



図 2-3 広重・東海道五十三次 由比(行書版):由比川の徒歩渡り 図 2-4 広重・東海道五十三次 由比(隸書版):倉沢の海岸

人口減を%で示している。

6地区の人口減において、JR 由比駅より西に位置する倉沢・寺尾・今宿の減少率が大きいものに対して、駅より東に位置する町屋原・北田・由比は減少率が小さい。西方の3地区は40年間で半数あるいは半数以下になっているものに対して、東方の3地区は7割から9割ほどで、人口はそれほど減ってはいないといえる。最も西に位置する倉沢は40年間で41%にも減少している。それに対して町屋原は88%であり、また昭和40年からの20年間は逆に人口増となっている。町屋原・北田の2地区は昭和50年から55年は人口が増加に転じているのである。このように6地区のなかで大きな差異があるといえる。

なお、由比地域は行政区域として庵原郡由比町であった。以前から庵原郡である由比・蒲原・富士川の3町では合併の動きが湧いては消え、消えては湧いてきた経緯がある。そのつど3町の思惑があり、確執があって3町合併は実現しなかった。蒲原町がいち早く静岡市と平成18(2006)年3月31日に合併し、由比町は2年半余り静岡市に挟まれた地域として存在した。平成20年(2008)11月1日、由比町は静岡市と、富士川町は富士市と合併し庵原郡は消滅した。

表 2-1 由比地域 6 地区の人口の推移

|              | 倉沢                | 寺尾                | 今宿                  | 町屋原                  | 北田                  | 由比                  | 計                   |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 昭和 40 年 1965 | 737               | 1,048             | 2,576               | 1,825                | 1,226               | 2,753               | 10,165              |
| 昭和 45 年 1970 | 649               | 907               | 2,315               | 1,812                | 1,140               | 2,545               | 9,368               |
| 昭和 50 年 1975 | 579               | 845               | 2,074               | 1,791                | 1,047               | 2,554               | 8,891               |
| 昭和 55 年 1980 | 549               | 817               | 1,922               | 1,893                | 1,053               | 2,444               | 8,676               |
| 昭和 60 年 1985 | 492<br><b>67%</b> | 770<br><b>73%</b> | 1,806<br><b>70%</b> | 1,866<br><b>102%</b> | 1,026<br><b>84%</b> | 2,434<br><b>88%</b> | 8,394<br><b>83%</b> |
| 平成 2 年 1990  | 454               | 719               | 1,643               | 1,820                | 994                 | 2,432               | 8,062               |
| 平成 7 年 1995  | 396               | 632               | 1,483               | 1,723                | 991                 | 2,414               | 7,639               |
| 平成 12 年 2000 | 328               | 624               | 1,297               | 1,747                | 909                 | 2,293               | 7,198               |
| 平成 17 年 2005 | 304<br><b>62%</b> | 561<br><b>73%</b> | 1,192<br><b>66%</b> | 1,606<br><b>86%</b>  | 893<br><b>87%</b>   | 2,249<br><b>94%</b> | 6,805<br><b>81%</b> |
|              | <b>41%</b>        | <b>54%</b>        | <b>46%</b>          | <b>88%</b>           | <b>73%</b>          | <b>82%</b>          | <b>67%</b>          |

\* 昭和 60 年及び最下欄の%は、昭和 40 年に対する割合

\* 平成 17 年の%は、昭和 60 年に対する割合



## 2-2 由比地域の建築・町並みの状況

東海道筋の町の中で由比地域は、出し桁形式の町家が多く存在する。隣の蒲原や興津にも出し桁形式はみられるが、由比ほど多く存在するところは東海道の中でも他にはない。由比の町の特徴だといえる。

「出し桁形式」とは、屋根の軒を長くするために、軒桁を外部に出す建築様式である。出桁（でげた）ともいい、また、せがい造りともいわれる。出し桁形式には2つの構法がある。ひとつは、図1に示すように内部の梁を外まで伸ばしその上に桁を渡して屋根・軒を支えるというもの。内部構造と外部構造が一体になっている構法である。もう一つは、図2の通り、柱や軒桁から肘木、腕木を出してその上に桁を渡すという構法である。内部構造と一体になっていないから、町家全体の構造とは切り離してとらえる必要がある。装飾的な意味合いが強く感じられるといえる。

北田・稲葉家の建築は、出し桁が特にすばらしい。1階も2階も二段になって重厚な趣きがある。

「出し桁形式」は明治以降のものであると言われている。明治以前の建築には「出し桁」がない。由比地区にある正雪紺屋は築300年近いといわれる江戸時代の建築であるが、出し桁はない。江戸時代に建てられた古い建築は、写真のように建物が低く、2階がない。あっても「つし2階」といって、物置などに使う屋根裏部屋である。



写真 2-2 北田の町並み



写真 2-3 倉沢の町並み



写真 2-4 倉沢の町並み



写真 2-5 倉沢の町並み

出し桁形式の建築が連続し、町並み景観を形成している

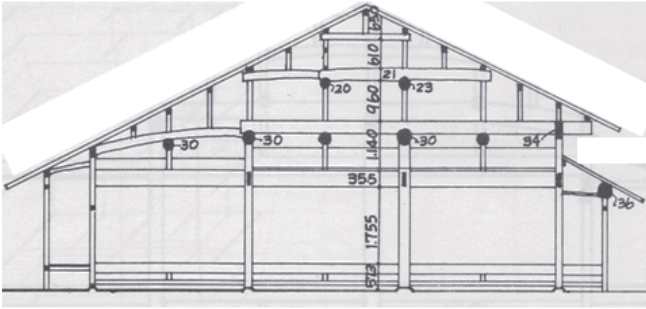


図 2-5 内部構造と一体になった「出し桁」

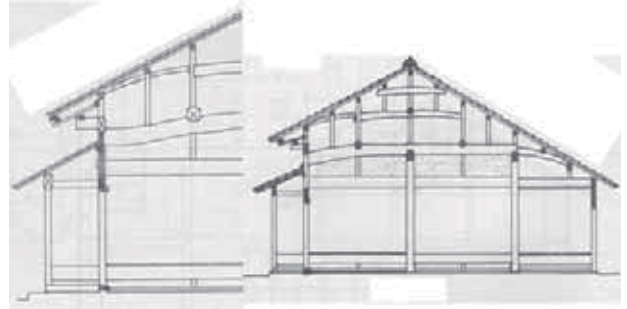


図 2-6 内部構造とは切り離された「出し桁」

由比の建築のもう一つの特徴は、「付け懸魚」（下り懸魚ともいう）である。「懸魚」とは、お寺の本堂など建物の妻側に装飾的に付ける彫り物のことをいう。倉沢公民館の玄関の上についている魚の彫り物も懸魚の一種である。付け懸魚は、出し桁の桁を雨風から防ぐために付けられたと考えられる。構造的には何ら役割を果たさないが、出し桁と一体になって景観をつくっているといえる。



写真 2-6 二重の出し桁が重厚な稲葉家住宅(北田)



写真 2-7 柚木家住宅(町屋原)



写真 2-8 倉沢公民館玄関の懸魚



写真 2-9 稲葉家住宅の付け懸魚



写真 2-10 さまざまな付け懸魚



写真 2-11



写真 2-12

明治以前の建築に「出し桁」はない。左は、正雪紺屋

由比地域の建築・町並みのさらにもう一つの大きな特徴は、屋根と軒の勾配が同一だということである。4寸5分の勾配で統一されている。このことが由比の町並み景観を美しくしているといえる。

しかも驚くべきことは、新しく建てられる住宅についても、この4寸5分の勾配で建てられているということである。何の取り決めもなく、デザインコードも何もないのに、である。暗黙の了解のもとに屋根勾配が同一なのである。

新しく建てられる建築については、屋根勾配だけでなく、出し桁形式により建てられることも由比の建築で特記すべきことである。これは地元の大工が建築を手掛けていると考えられ、そして由比の建築様式を継承している証しであり、大変貴重であるといえる。ハウスメーカーなどが入り込める余地がないほど、地域密着で地域と大工が密接な関係を築いており、それが継承され引き継がれていることが考えられる。

また、新しく建てられる住宅の出し桁について、腕木の間隔が密であることがわかる。年代が古くなればなるほど、腕木の間隔はゆったりしている。古く建てられた建築は一間に1本か2本であるが、新しい住宅の出し桁の腕木は、一間に3本から5本を入れていることがわかる。装飾的な意味合いがより強くなっているといえる。腕木、出し桁を



写真 2-13



写真 2-14

2階の階高が低いことから、明治から大正頃の建築だといえる

見せることが建築の美しさになると考えられているのだろう。

このように由比地域の建築と町並みは、出し桁形式の町家が連続し、屋根と軒の勾配が統一されているから美しい町並みが形成されているといえる。



写真 2-15 由比・八幡神社から見る瓦屋根



写真 2-16 東倉沢・八坂神社から見る瓦屋根、駿河湾



写真 2-17

新しく建てる住宅も「出し桁形式」、屋根勾配は同一で建てられる



写真 2-18

## 2-3 伝統的建築物の特徴と残存状況



### ■倉沢・寺尾

江戸末期を含め明治・大正に建築されたものが多く残されている。街道が地形に沿って造られており、その曲がり具合が、勾配が等しい町家の屋根と相俟って、美しい景観を形成している。



写真2-19 鞍佐里神社から東倉沢を見る  
写真2-20 西倉沢の町並み

写真2-21 格子戸が連続する

図 2-7 倉沢・寺尾の伝統的建築物

## ■今宿・町屋原

今宿の西半分は東海道線・由比駅が大正5年(1916)に設置されてからできた新しい町である。したがって、新しい街路は片側だけに町が形成され、明治・大正の建築はない。

2 地区とも昭和戦後に建てられた出し桁形式の建築が多い。「由比桜えび通り」と命名された通り沿いは商店が多く、町のにぎわいを感じさせる。



写真 2-22 今宿の町並み



写真 2-23 町屋原の町並み



写真 2-24 間口は2間から3間半



図 2-8 今宿・町屋原の伝統的建築物



写真 2-25 東海道広重美術館前の通り 写真 2-26 新旧の建物の屋根勾配は同一 写真 2-27 北田の町並み

■北田・由比

北田は町屋原から連続しており、商店が多く、にぎわいを感じさせる町屋原と同じような雰囲気がある。昭和戦後の出し桁形式の建築が多い。

由比は街路が整備され、かつての宿場本陣だった場所が東海道広重美術館となり、周辺一帯も来街者・観光客向けの施設が多く存在する。由比は他の5地区とは趣きを異にしている。

図 2-9 北田・由比の伝統的建

## ■ 伝統的建築物・歴史的建築物の分布状況

表 2 は地区別・建築年次別の伝統的建築物・歴史的建築物の分布状況を示したものである。伝統的建築物とは、由比地域の建築の特徴である「出し桁形式」や「付け懸魚」を有している建築である。歴史的建築物とは、これらの伝統様式ではないが、木造の伝統構法により造られている建築をさす。(以下、2 つの建築物を「伝統的建築物等」という)

建築年次については、平成 3 年度 (1991) に実施された静岡県建築士会による「東海道 22 宿歴史的建築物・町並み調査」を参考に、目視により現地確認を行い判断したものである。

表 2 において、伝統的建築物等の存在数は、今宿 (48)、次いで町屋原 (38) が多いが、昭和戦前以前の存在数を比較すると、倉沢 (22)・寺尾 (22) が最も多く、由比駅より西の倉沢・寺尾・今宿 (20)、すなわち駅西 3 地区に古い建築がより多く残されているといえる。

町屋原と北田は昭和戦後に建てられたものが多いため、戦前以前のものは町屋原 (6)、北田 (4) と極端に少ない。一方、昭和戦後の建築数が今宿 (29)、町屋原 (34)、北田 (25) であり、駅東 3 地区における建築数が集中している。これは駅東 3 地区には商店や事業所が多いため、建て替えや改造の必要があったのではないかと考えられる。

この駅東 3 地区に限らず、昭和戦後及び平成を含めて伝統的建築物等をみると、全体合計で 135 である。これは伝統的建築物等の全体数 214 の 63% である。これは戦前・平成に建築するに際しても出し桁形式で建築するという、由比地域の伝統様式の継承が受け継がれているといえる。また前節でみたように、屋根勾配を同一にする建築の建て方も継承されているのである。このことが由比地域の町並み景観の美しさを形成している所以である。

次に、全軒数における伝統的建築物数をみると、表 4 にその割合を示している。平成を除く伝統的建築物等は 214 あり、全軒数の 32% に当たる。全体の 1/3 が出し桁形式で建てられているのである。なかでも倉沢は 38% で最も高い。倉沢は歴史的町並みとして景観形成されているといえる。町屋原 (38%)、北田 (36%) も高い割合を示しているが、先にみたように、昭和戦後に建てられた建築が多くを占めているため、倉沢ほど歴史的町並みだとはいえない。



表 2-1 伝統的建築物・歴史的建築物の分布状

|     |          | 江戸期 | 明治  | 大正  | 昭和戦前 | 昭和戦後 | 平成  | 計(平成除く) |
|-----|----------|-----|-----|-----|------|------|-----|---------|
| 倉沢  | 伝統<br>様式 |     |     |     |      |      |     |         |
|     | 出し桁      | 0   | 4   | 8   | 10   | 4    | 0   | 26      |
|     | (付け懸魚)   |     |     |     | (3)  |      |     | (3)     |
|     | 歴史的建築物   | 0   | 0   | 0   | 0    | 0    | 0   | 0       |
| 計   |          | 0   | 4   | 8   | 10   | 4    | 0   | 26      |
| 寺尾  | 伝統<br>様式 |     |     |     |      |      |     |         |
|     | 出し桁      | 1   | 9   | 3   | 10   | 7    | 0   | 30      |
|     | (付け懸魚)   |     | (2) | (2) | (2)  | (3)  |     | (9)     |
|     | 歴史的建築物   | 0   | 0   | 0   | 0    | 1    | 0   | 1       |
| 計   |          | 1   | 9   | 3   | 10   | 8    | 0   | 31      |
| 今宿  | 伝統<br>様式 |     |     |     |      |      |     |         |
|     | 出し桁      | 0   | 3   | 2   | 14   | 29   | 6   | 48      |
|     | (付け懸魚)   |     |     |     | (5)  | (8)  | (1) | (13)    |
|     | 歴史的建築物   | 0   | 0   | 0   | 1    | 0    | 0   | 1       |
| 計   |          | 0   | 3   | 2   | 15   | 29   | 6   | 49      |
| 町屋原 | 伝統<br>様式 |     |     |     |      |      |     |         |
|     | 出し桁      | 0   | 1   | 0   | 3    | 34   | 1   | 38      |
|     | (付け懸魚)   |     | (1) |     | (1)  | (13) | (1) | (15)    |
|     | 歴史的建築物   | 0   | 1   | 0   | 1    | 0    | 0   | 2       |
| 計   |          | 0   | 2   | 0   | 4    | 34   | 1   | 40      |
| 北田  | 伝統<br>様式 |     |     |     |      |      |     |         |
|     | 出し桁      | 0   | 0   | 0   | 4    | 25   | 3   | 29      |
|     | (付け懸魚)   |     |     |     | (2)  | (13) | (2) | (15)    |
|     | 歴史的建築物   | 0   | 0   | 0   | 0    | 0    | 0   | 0       |
| 計   |          | 0   | 0   | 0   | 4    | 25   | 3   | 29      |
| 由比  | 伝統<br>様式 |     |     |     |      |      |     |         |
|     | 出し桁      | 1   | 1   | 2   | 12   | 18   | 7   | 34      |
|     | (付け懸魚)   |     |     |     | (4)  | (5)  | (6) | (9)     |
|     | 歴史的建築物   | 2   | 1   | 1   | 1    | 0    | 0   | 5       |
| 計   |          | 3   | 2   | 3   | 13   | 18   | 7   | 39      |

計 118 + 17 → 135  
(42) (9) (51)

戦前  
以前  
22

22

20

6

4

21

表 2-3 総軒数に  
おける  
空き家・  
高齢者世  
帯

|       | 倉沢 | 寺尾 | 今宿  | 町屋原 | 北田 | 由比  | 計   |
|-------|----|----|-----|-----|----|-----|-----|
| 総軒数   | 69 | 94 | 176 | 105 | 80 | 155 | 679 |
| 空き家   | 11 | 4  | 11  | 13  | 6  | 6   | 51  |
| %     | 16 |    |     |     |    |     | 8   |
| 高齢者世帯 | 1  | 3  | 23  | 3   | 16 | 9   | 55  |
| %     |    |    |     |     |    |     | 8   |

表 2-4 伝統的建  
築物の  
空き家・  
高齢者世  
帯

|         | 倉沢 | 寺尾 | 今宿 | 町屋原 | 北田 | 由比 | 計   |
|---------|----|----|----|-----|----|----|-----|
| 伝統的建築物等 | 26 | 31 | 49 | 40  | 29 | 39 | 214 |
| %       | 38 | 33 | 28 | 38  | 36 | 25 | 32  |
| 空き家     | 10 | 3  | 7  | 5   | 5  | 2  | 32  |
| %       | 38 |    |    |     |    |    | 15  |
| 高齢者世帯   | 1  | 2  | 5  | 2   | 5  | 8  | 23  |
| %       |    |    |    |     |    |    | 11  |

(伝統的建築物等は平成を除く)

## 2-4 空き家及び潜在的空き家の状況

### ■ 空き家等の把握方法

どのお宅が空き家であるか、外観だけから判断することはむずかしい。表札もない、郵便受けもない、電気のメーターも回っていないなど空き家であろう根拠をあげることはできても確信はできない。

空き家であるかどうかの把握は、自治会長や自治会役員のヒアリングによって判断した。

潜在的空き家（高齢者のみの世帯）については、外観からはまったく判断できない。したがって、潜在的空き家についても自治会長及び民生委員のヒアリングによった。しかしながら自治会長がすべてを把握しているとは限らない。またすべての民生委員にヒアリングしたものではない。高齢者だけの住まいを教えることは個人情報に関わることであり、教えていただけない場合もあった。

したがって、今回の数字が空き家・潜在的空き家のすべてではない。後章で述べる自治会アンケートでも空き家の把握についてなど結果が示されているが、空き家の把握状況はほぼ半数であるという結果が出ている。これらのことを考慮すると、今回明らかになった数字の倍くらいの空き家が存在することも考えられる。

なお、「潜在的空き家」という呼称は地元に対しては一切言っていない。高齢者が住まわれている世帯に対して「そのうち空き家になる恐れがあります」とは言えないからである。この調査において便宜上使用しているものである。

### ■ 空き家及び潜在的空き家の状況

表 3 は、総軒数における空き家及び潜在的空き家の数を地区別に示したものであり、表 4 は、そのうち伝統的建築物の空き家・潜在的空き家の数を地区別に示したものである。

空き家及び潜在的空き家の数は、全軒数に対して **51** 及び **55** であり、いずれも **8%** である。そのうち伝統的建築物の中ではどうかというと、**32** 及び **23** であり、空き家 **15%**、潜在的空き家 **11%** である。合わせると **26%** であり、伝統的建築物の **1/4** を超える家が空き家か空き家になる恐れがあるということである。この割合は高いと考えられる。伝統的建築物の方が一般建築より空き家である数が多いという結果である。

・ 空き家について地区別にみると、倉沢 (**11**)、今宿 (**11**)、町屋原 (**13**) が多いが、伝統的建築物の空き家については、倉沢 (**10**) が最も多く、しかも伝統的建築物の **38%**、すなわち **4** 割近くが空き家になっている状況である。倉沢は前節でみたように伝統的建築物が占める割合も地域の中で最も高く、歴史的な町並みを形成しているといえるが、そのなかで空き家が多くなっていることが明らかになった。

・ 潜在的空き家について地区別にみると、今宿 (**23**) が最も多いが、率としては **13%** であり、北田 (**16**) の方が **20%** と率は高い。伝統的建築物における高齢者のみ世帯はほぼ横並びで、**1** 割強の率で存在している。

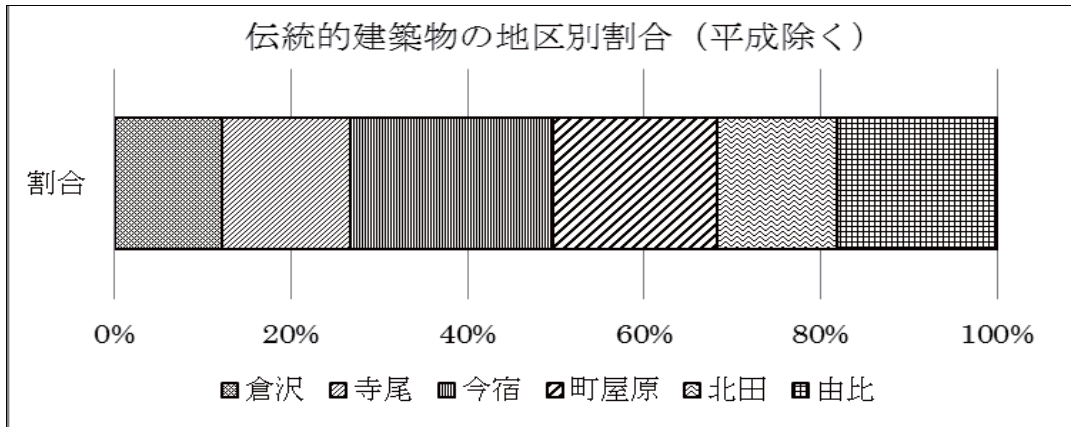


表 2-5 伝統的建築物等の地区別割合（平成除く）

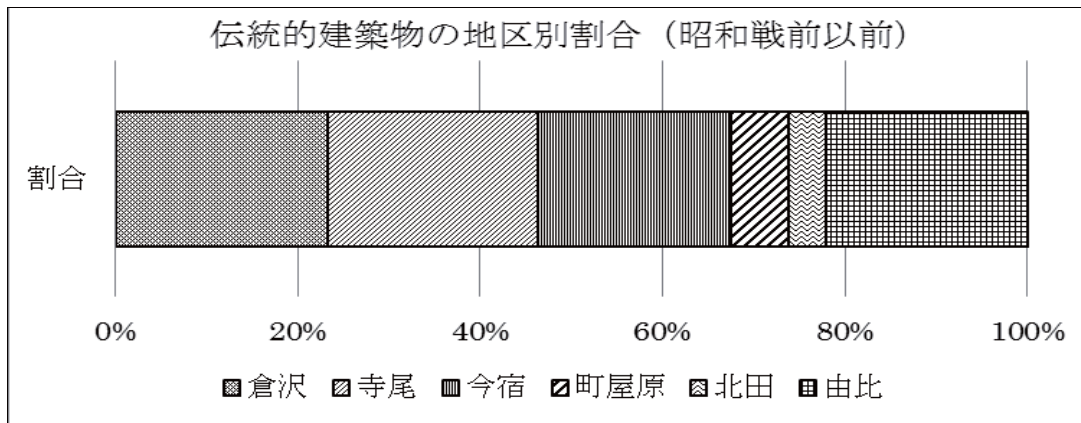


表 2-6 伝統的建築物等の地区別割合（昭和戦前以前）

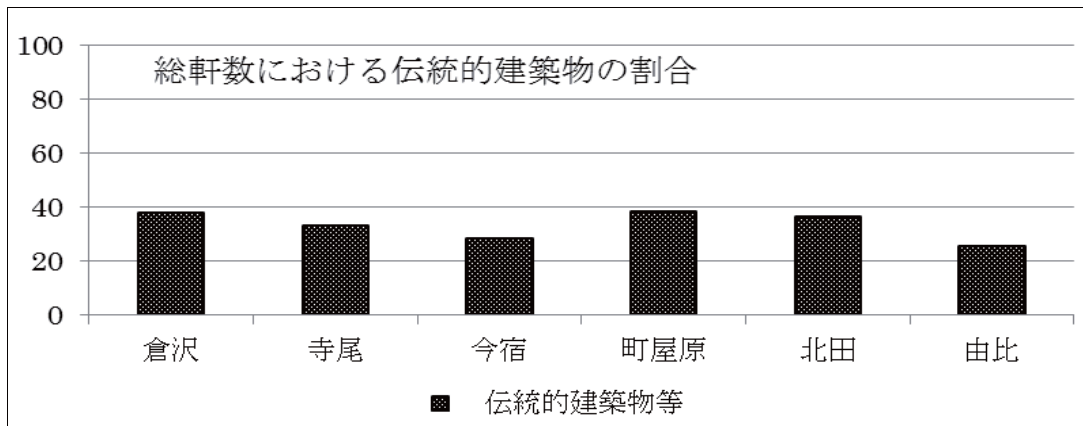


表 2-7 総軒数における伝統的建築物の割合

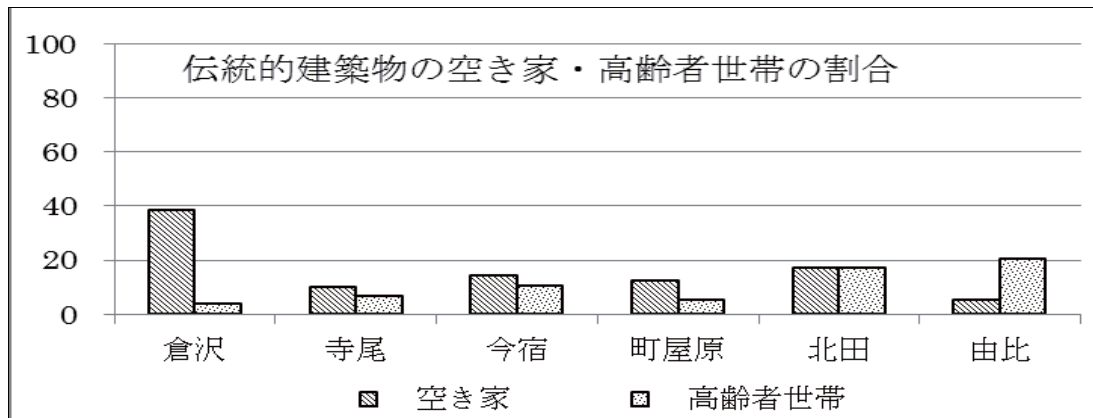


表 2-8 伝統的建築物の空き家・高齢者世帯の割合



表 2-9 伝統的建築物の空き家・高齢者世帯の割合

- ・ 空き家所有者の所在地判明 7 軒

$$\frac{7}{32} = 22\%$$

- ・ 7 軒のうち 2 軒・・・ヒアリング

5 軒・・・アンケート→回答 2 軒



### **第3章 空き家所有者等の意向及び空き家化予防措置の検討**

3-1 空き家所有者の意向

3-2 潜在的空き家居住高齢者の意向

3-3 自治会の意向

3-4 空き家の原因と空き家化予防措置の検討



### 3-1 空き家所有者の意向

#### ■空き家所有者の所在地の把握

どのお宅が空き家であるかの把握は、自治会長のヒアリングによったが、空き家のすべてが把握できたとは確信できない。その上で、その空き家の所有者がどこにいるか、所在地・住所地を把握することは、さらに困難である。

空き家の地番によって不動産の登記簿謄本を入手することはできる。その謄本に所有者が記載されているが、現住所かどうかはわからない。所有原因が記載されており、「相続」「贈与」「売買」の3種類である。所有した時点の所有者の住所地が記載されているのだが、空き家の所在地の地番になっていることが多い。

不動産の課税台帳をみれば、一目瞭然で所有者の住所地は判明する。しかし個人情報外部には流出できない。行政機関内部においても他課への情報提供はできないという。不動産の課税台帳は由比地域の場合、静岡市納税課の所管になるが、本調査の所管の都市計画課が納税課に依頼しても、いかなる理由があろうと個人情報は開示できないというのである。

したがって、空き家所有者の所在地は、登記簿謄本に記載されている住所とするか、あるいは隣近所にヒアリングして聞き出すか、2つの方法しかない。

前者による空き家所有者5名に対して平成27年1月にアンケートを郵送し、そのうち2名から回答があった。後者による空き家所有者2名に対して平成26年11月にヒアリングした。

表2-4及び表2-9の通り、伝統的建築物の空き家は由比地域全体で32軒であることが判明した。そのうち所有者の所在地がわかったものが7軒で、22%であった。7軒のうち2軒についてはヒアリングを行い、残り5軒についてアンケートを実施したものである。

#### ■空き家所有者へのヒアリング

○北田の空き家の所有者F氏 H26.11.19ヒアリング

- ・10年ほど前に引っ越して空き家になった。山の方に（同じ北田）爺さんが買った土地があったので、そこに新しく家を建てた。
- ・空き家になった敷地は2軒建っているが、元々東側の家だけだった。明治42～43年頃の建築である。現在4代目だ。昔は百姓だった。2代目から水産加工になった。
- ・海側の増築は大正か昭和の初め頃か。当時としては珍しいRC造+加工場として増築した。RCの屋上を干し場としたいため、爺さん（2代目）がRC造にした。由比の中では画期的だった。
- ・西側の宅地は昭和30年代に買った。今は水産加工のための道具置き場となっている。敷地は2軒で80坪、奥行は20間ほどある。
- ・東側の家は条件がよければ貸してもいいと思っている。使いたいという人がいればの話のだが。若い人は皆、山の方に住みたがる。津波が来る、敷地が細長いなどの理由による。



- ・東側の家はモノがいいと感じている。壊すには惜しいのでそのままにしておきたい。柱、梁、壁の漆喰、建具などいい建築だと感じている。
- ・由比の町の隣同士の家造り方は特徴的だ。中庭があって、隣の土間から中庭へ、隣の中庭から土間へ行き来ができた。表通りではなく、中庭と土間が家の内部でつながっていた。こどものころ隣に行くのに外に出ずに内部でつながっていたので、よく出入りして遊んだ。
- ・空き家となっている家を売るかどうかは決められない。(今は売るつもりはないのだと思われる)
- ・最近、屋根を改修した。雨漏りすると家が傷むので、瓦を葺き替えた。空き家になっても家を守っていきたいから葺き替えてリニューアルした。

○今宿の空き家の所有者M氏 H26. 11. 30 ヒアリング

- ・8年前に別の場所(同じ今宿)に住宅を建てて移った。元々土地は所有していた。古い家は敷地が細長くて使いにくいし、風通しもよくない。
- ・月に数回は見に行っている。自治会費も納めている。今後どうするかはわからない。駅に近い場所なので、いい使い方があったら貸してもいいが。よく知っている人でないと、どうも貸したくない。(人に貸すことについて、好んで貸したいとは思っていないようだ)

## ■空き家の所有者に対するアンケート

平成 27 年 1 月に、空き家の所有者 5 名に対してアンケート調査を実施した。回答は 2 名からあり、回答率は 40%であった。

(問 1) 空き家になった時期：「平成 18 年」と「平成 24 年」という回答。

(問 2) 空き家になった原因：「別場所に住居を求めて引っ越したため」と「暮らしていた親族が亡くなったため」という回答。

(問 3) 空き家の建物の現在の利用について：「物置として利用している」と「歴史的な価値があり貴重な建物とします」という回答。

(問 4) 空き家の管理状況について：「風通しの実施、外壁や雨漏りの確認」と「風通しの実施、敷地内の草取り、郵便物の整理、外壁や雨漏りの確認」という回答。

(問 5) 建物の管理や確認、点検等で来られる頻度：「月数回」と「週一回」という回答。

(問 6) 空き家の建物について感じること

①建物に愛着がある：「そう思わない」と「そう思う」という回答。

②出し桁形式など伝統様式でつくられており、誇りに思う：「そう思わない」と「そう思う」という回答。

③この建物を大事にしていきたい：「そう思わない」と「そう思う」という回答。

④歴史的な価値があり、貴重な建物だと思う：「そう思わない」と「そう思う」という回答。

⑤古い建物なので、いい所はないと思う：「どちらかというそう思う」と「そう思わない」という回答。

(問 7) 建物の維持管理について

①建物の掃除、また修理が大変だ：2 人とも「そう思う」という回答。

②建物の維持・管理にお金がかかる：1 人が「そう思う」という回答。(1 人は無効回答)

③防犯上心配だ：「そう思わない」と「そう思う」という回答。

④草などの繁茂が心配だ：1 人が「どちらかというそう思う」という回答。(1 人は無回答)

⑤耐震上だいじょうぶか不安がある：2 人とも「どちらかというそう思う」と回答。

⑥台風、大雨など被災が心配だ：2 人とも「どちらかというそう思う」と回答。

⑦カビ等が心配だ：2 人とも「どちらかというそう思う」と回答。

⑧固定資産税など税金の支払いが大変だ：「どちらかというそう思う」と「どちらかというそう思わない」という回答。

(問 8) これからの建物の見通しについて：1 人が「いっさい人に貸したくない」回答。

(問 9) 建物について、感じていること、困っていること、悩んでいること

・できれば潰してしまいたいと考えている為、手を加える事をしていません。

・今は親族が残されたわずかなお金と毎日少しずつ出し合い維持管理していますが、お互い年金暮らしなのでこのまいつまで続けられるかと思うと心配しています。

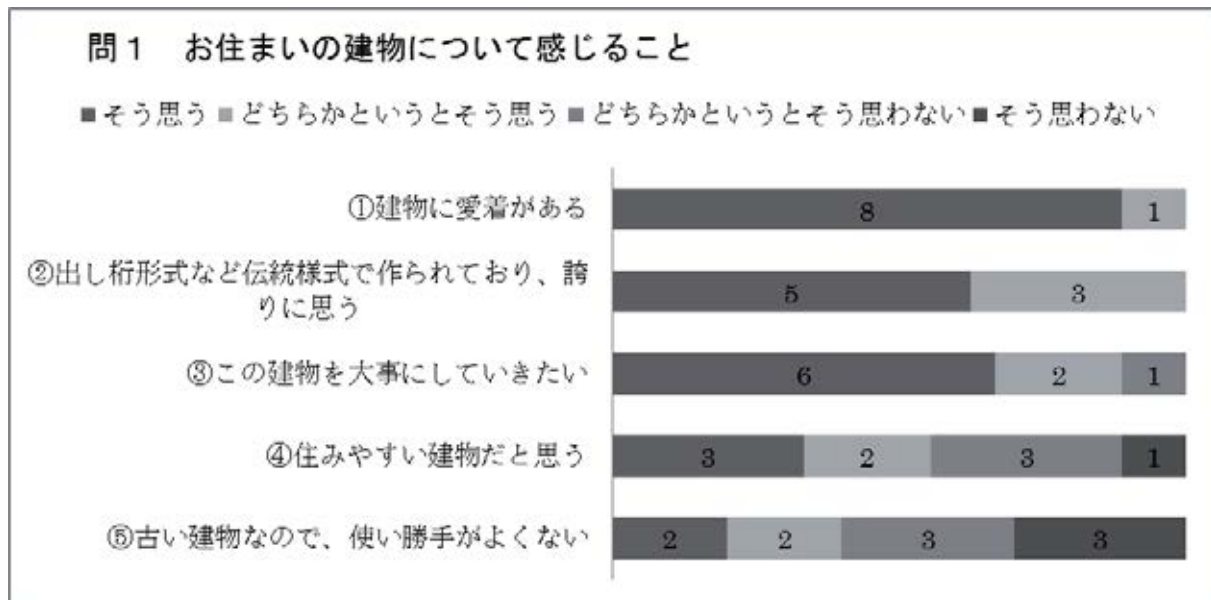
(問 10) 回答者の属性：「50 歳代、男性」と「60 歳代、男性」という回答。

### 3-2 潜在的空き家居住高齢者の意向

平成 27 年 1 月に、調査地域内の伝統的建築物にお住いの高齢者世帯 23 人を対象にアンケート調査を実施した。回答は 9 人からあり、回答率は 39.1%であった。

#### (問 1) お住いの建物について感じる事

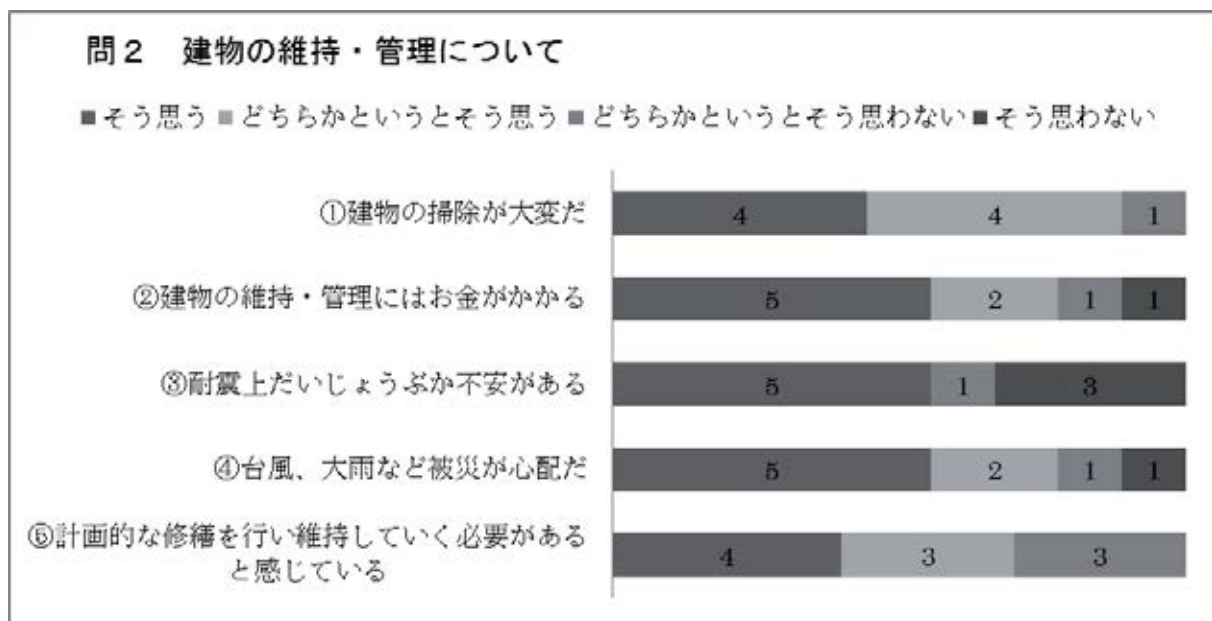
- ①建物に愛着がある：「そう思う」が 7 人、「どちらかというと思う」が 1 人であり、建物に対して愛着を持っている方が 100%である。
- ②出し桁形式など伝統様式で作られており、誇りに思う：「そう思う」が 5 人、「どちらかというと思う」が 3 人であり、建物に対して誇りを持っている方が 100%である。
- ③この建物を大事にしていきたい：「そう思う」が 6 人、「どちらかというと思う」が 1 人であり、建物を大事にしていきたいと考えている方が 87.5%である。一方、「どちらかというと思わない」が 1 人で、12.5%である。
- ④住みやすい建物だと思う：「そう思う」が 3 人、「どちらかというと思う」が 2 人であり、住みやすい建物と考えている方が 62.5%である。一方、「どちらかというと思わない」が 2 人、「そう思わない」が 1 人であり、住みにくさを感じている方が 37.5%である。
- ⑤古い建物なので、使い勝手がよくない：「そう思う」が 2 人、「どちらかというと思う」が 1 人であり、建物の使い勝手がよくないと考えている方が 33.3%である。一方、「どちらかというと思わない」が 3 人、「そう思わない」が 3 人であり、使い勝手が悪くないと感じている方が 66.7%である。



#### (問 2) 建物の維持・管理について

- ①建物の掃除が大変だ：「そう思う」が 4 人、「どちらかというと思う」が 3 人であり、建物の掃除が大変だと感じている方が 87.5%である。一方、「どちらかというと思わない」が 1 人で 12.5%である。

- ②建物の維持・管理にはお金がかかる：「そう思う」が5人、「どちらかというと思う」が1人であり、建物の維持・管理にお金がかかると感じている方が75.0%である。一方、「どちらかというと思わない」が1人、「そう思わない」が1人であり、維持・管理にお金がかからないと感じている方は25.0%である。
- ③耐震上だいじょうぶか不安がある：「そう思う」が4人であり、耐震上に不安を感じている方が50.0%である。一方、「どちらかというと思わない」が1人、「そう思わない」が3人であり、不安を感じていない方は50.0%である。
- ④台風、大雨など被災が心配だ：「そう思う」が4人、「どちらかというと思う」2人であり、被災を心配している方が75.0%である。一方、「どちらかというと思わない」が1人、「そう思わない」が1人であり、心配していない方は25.0%である。
- ⑤計画的な修繕を行い維持していく必要があると感じている：「そう思う」が4人、「どちらかというと思う」2人であり、修繕の必要性を感じている方が66.7%である。一方、「どちらかというと思わない」が3人であり、必要性を感じていない方が33.3%である。



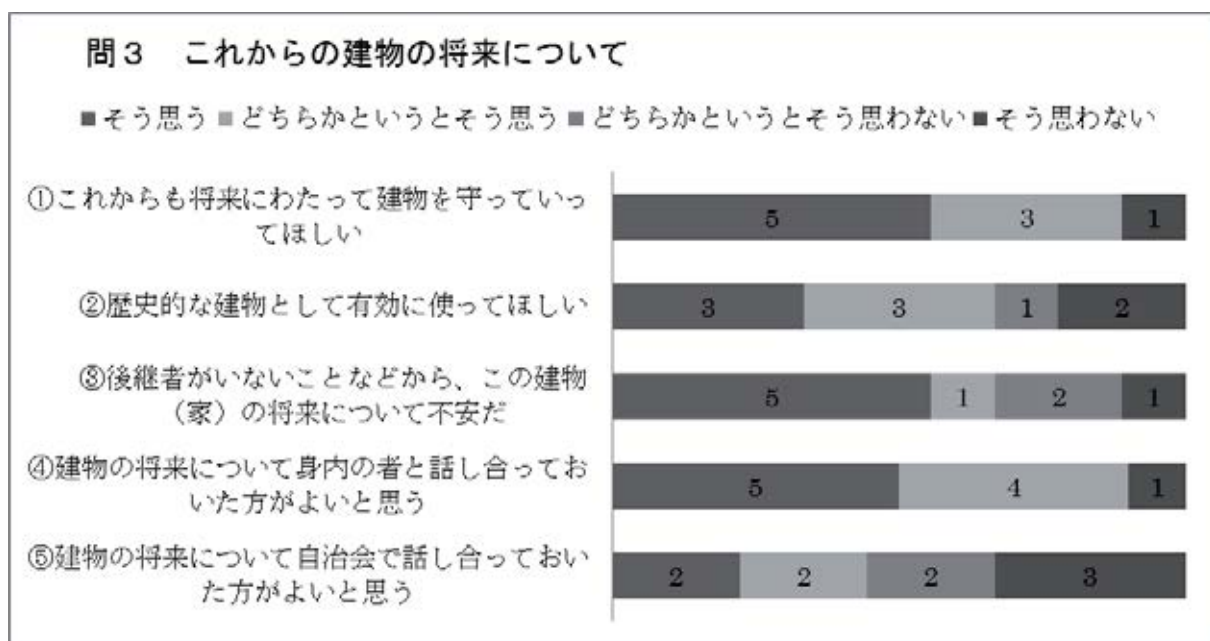
**(問3) これからの建物の将来について**

- ①これからも将来にわたって建物を守ってほしい：「そう思う」が5人、「どちらかというと思う」が2人であり、将来にわたって建物を守ってほしいと考えている方が87.5%である。一方、「そう思わない」が1人で12.5%である。
- ②歴史的な建物として有効に使ってほしい：「そう思う」が3人、「どちらかというと思う」が3人であり、歴史的な建物として有効に使ってほしいと考えている方が75.0%である。一方、「そう思わない」が2人であり25.0%である。
- ③後継者がいないことなどから、この建物（家）の将来について不安だ  
「そう思う」が5人、「どちらかというと思う」が1人であり、建物の将来に不安を感じている方が75.0%である。一方、「どちらかというと思わない」が1

人、「そう思わない」が1人であり、将来について不安を感じていない方が25.0%である。

④建物の将来について身内の者と話し合っておいた方がよいと思う：「そう思う」が5人、「どちらかというと思う」が3人であり、将来について身内の者と話し合いの必要性を感じている方が88.9%である。一方、「そう思わない」が1人で11.1%である。

⑤建物の将来について自治会で話し合っておいた方がよいと思う：「そう思う」が2人、「どちらかというと思う」が2人であり、将来について自治会と話し合いの必要性を感じている方が50.0%である。一方、「どちらかというと思わない」が2人、「そう思わない」が2人であり、自治会との話し合いの必要性を感じていない方が50.0%である。



**(問4) 建物について、感じていること、困っていること、悩んでいることなど**

- ・ 築100年近くになり隙間風がひどく一ヶ所手をつけると全部になり、お金がかかってしまう。
- ・ 築後150年程経過しており長年住んでいるので強い愛着があるが、子供達が外に出て生活しているので、後継者がいないことで建物の将来について大変不安です。
- ・ 今年は新築予定です。(現在の家は保存・改築する様な家で無い)
- ・ 家の前の道路(東海道整備で側溝等のため)家の屋根が道路上すれすれになっていて油断しているとすれ違い車に屋根を壊されることがある。家に居る時は車に気を付けているのでよいが、壊したまま通り過ぎていくこともある。
- ・ 昔の階段で手すりもなく昇りおりが大変。台所は土間で冬は寒い。

**(問5) 回答者の属性について**

- ① 年齢：70代が7人で87.5%、80代が1人で12.5%である。
- ② 家族は何人か：1人が44.4%、2人が33.3%、3人以上が22.2%ある。

### 3-3 自治会の意向

#### 1 自治会長ヒアリング

##### ■倉沢 H26.9.11（電話による）

- ・これまで、以前にも静岡市都市計画課が何回も来て話し合いをしてきた経緯がある。歴史的建造物の話しや空き家の話しなどなど、聞かされ続けている。歴史的建造物や景観や町並みをテーマにした地元の会合を実施しても集まりが悪いし、関心がない。
- ・街道を歩く人がふえているが、マナーが悪い。ミカンやビワなど農作物を勝手に取って食べるし、ゴミは捨てるし、どうしようもない。だからもういいにしてほしい。

##### ■寺尾 H26.9.17

（寺尾自治会について）

- ・現在 161 世帯である。10 年ほど前は 174 世帯、去年は 162 世帯あり、世帯数は確実に減少している。班は 13 班ある。正確には 14 班までである。3、4 班が一緒になり 3 班が欠番となり、1 班、2 班、4 班、5 班…と 14 班まで続いている。
- ・子どもの数は少なく、現在 10 人以下ではないかと思われる。昨年までは 10 人ほどいた。男の子がいなくなり、讚徳寺の奉納祭（“しちめんさん（七面山）”）の奉納相撲（青年団が仕切っていた）ができなくなってしまった。一昨年相撲大会を中止し、昨年取り止めることとなった。それまでは相撲取りを呼んだりして、盛り上がっていた。相撲大会がなくなったのはさびしいことである。
- ・大きな行事としては、宗像神社の盆踊り（8/14）、10 月第 2 週目の“おひまち”（宗像神社のお祭り）がある。“おひまち”では、子供が山車を引いて歩き、寄付をもらう。ひまちとは、稲刈りがひと段落してやるお祭りである。
- ・自治会単位のお祭りは、讚徳寺の“しちめんさん”だけである。しちめんさん（七面山）という名称は、身延の七面山からきている。身延の七面山からは秋に登るとダイヤモンド富士がみられる。

（伝統的な建築物と空家等の状況）

- ・寺尾地区に空き家はないとは限らないが、どこにあるのかわからない状況である。旧街道沿いでは、空き家の情報はあまり聞かない。

（その他）

- ・由比には大工さんが多く、新しい建物も出し桁形式で建てることも多い。Yさんがあちこちを直している。Oさんも引退したけど大工さんであった。I建設のIさんも大工さんである。潮音寺を直したのはYさんである。
- ・S型デイサービスは由比5ヶ所で実施している。月2回リハビリ体操やでんでん体操をしている。27～28人の参加があり、内15人がスタッフである。
- ・NPO法人のふれあい由比は商工会祭をはじめ、由比のイベントに携わっている。
- ・自治会長のご先祖は、明治の初めごろ、富士山がみえる場所に住みたいといい、静岡から由比に引っ越してきたそうである。その際、寺尾の村をまるごと買えるほどのお金をあんずの木の下に埋めたそうである。

## ■今宿 H26.9.17

(今宿自治会について)

- ・現在 332 世帯である。33 班に分かれており街道沿いは 1～7 班である。
- ・妻が民生委員を 10 年やっている。任期 3 年、4 期目である。一応 75 歳定年になっている。今宿は他に 1 名民生委員がいる。東と西に担当が分かれている。西半分は 150 世帯のうち 80 世帯くらいが高齢者で、半数を超えている。民生委員は月 1 回の会合だけでなく、「老人が独り歩きしている、みた方がいい」など通報があったりして、普段から、いろいろと面倒を見ている。

(空き家等の状況その他)

- ・空き家になっても建物はそのまま、壊さない。壊さない方が税金がかからない\*。空き家でも納税は 100% されている。由比全体で空き家所有者の滞納者はいない。先の自治会長会議で報告があった。
- ・鉄道は明治だが、由比駅は大正時代にできた(大正 5 年(1916) 4 月 15 日開業)。駅周辺は歴史が新しい。山崩れが再三起きている。山の土砂を東名高速の埋め立てに使った。昭和 43 年頃。

### \* 空き家の税金について

日本では不動産を所有していると「固定資産税」が必ずかかります。また、市街化区域内であれば「都市計画税」も徴収されます。この 2 つの税金(合せて固都税と呼ばれます)は、市町村区が定める「課税標準」に基づいて税額が決まり、毎年 1 月 1 日時点の所有者に対して納税が義務付けられています。

#### (住宅用地の特例措置)

固都税には「住宅用地の特例措置」という制度があり、住宅用地に対する固定資産税が最大 1/6、都市計画税が最大 1/3 まで減免されるというものです。

| 区 分     |                        | 固定資産税      | 都市計画税      |
|---------|------------------------|------------|------------|
| 空き地(更地) | 何も建物が無い状態              | 課税標準の 1.4% | 課税標準の 0.3% |
| 小規模住宅用地 | 住宅 1 戸につき 200 平米まで     | 課税標準×1/6   | 課税標準×1/3   |
| 一般住宅用地  | 住宅 1 戸につき 200 平米を超えた部分 | 課税標準×1/3   | 課税標準×2/3   |

例えば 300 平米の土地に戸建が 1 戸建っていた場合、固定資産税は以下の通りとなります(都市計画税は省略)

課税標準額(土地) 2,000 万円

課税標準額(建物) 600 万円

【更地の場合】土地 2,000 万円×1.4% = 28 万円

土地 2,000 万円/300 平米×200 平米×1/6×1.4%

2,000 万円/300 平米×100 平米×1/3×1.4% = 約 6 万 2 千円

建物 600 万円×1.4% = 8 万 4 千円

合計 約 14 万 6 千円と更地(土地だけ)に比べておよそ半額になります。

#### (空き家と住宅用地の特例)

平成 25 年 11 月時点では、老朽化した空き家にも住宅用地の特例は適用されています。そのため、空き家を解体すると土地の固都税が最大 6 倍近く上がります。空き家では建物の評価を土地が大きく上回っている事がほとんどで、建物を解体してしまうと税負担が数倍になり、税金のことだけを考えると解体しない方が良いというのが現状です。

しかし、老朽化した空き家の解体を促進するため、自民党から空き家の適正管理に関する法律が提出される予定です。法案では、老朽化した空き家に対する住宅用地の特例の不適用、そして、老朽化した空き家を自主的に解体した場合は、別の特例を設定し、税額を抑えるというものです。他にも、各市町村区では、空き家条例を制定して老朽化した空き家の解体を進めており、今はまだ空き家を解体せずに税金を抑えることができますが、今後は難しくなっていく可能性があります。その為、税金を抑えるために空き家をそのままにしているという方は、法改正や条例制定などに注意が必要です。

## ■町屋原 H26.9.19

(空き家の状況について)

- ・街道沿いは引っ越しして住んでいない人が多くなっている。東京の方に行った人もいるが、町屋原では大部分の人が街道沿いから引っ越した後も由比（周辺）に住んでいる。
- ・空き家でもずっとそのままにしている人が多い。空き家にして上の方に移住した方の話を松原さんの紹介で聞くことは難しい。それぞれ、いろいろな事情があり引っ越ししているからである。また、話しを聞きに行っても、嫌だから出て行ったとは言わないと思う。

(古い家の欠点)

- ・古い家は住みにくい。長細い敷地には、陽が当たらない。陽を入れるには天井をあげるか両サイドをガラスにするしかないが、南に面して1つしか開口部がない。同じ50坪なら間口が3間より、7間の方がよい。そのため、由比の上の方に土地を求めてある程度整形の住宅を建てるのではないか。細長い敷地は風通しも悪い。
- ・昔は車がなかったが、現在は1家に1~2台を所有しており、表が狭い家だと不都合になる。
- ・子どもの頃は隣の家に自由に行き来していた。壁をくり抜いたり、木戸をつくったりしていた。今そのような様式が残されているところはない。
- ・世代が変わり、家を建て替える時には権利の争い事が絶えない。10軒あれば7軒で争い事が起きるといっても過言ではない。現在は建築基準法で壁と壁の間を25cm空けなければならないと決まっているが、昭和のはじめは寄せて建てていた。雨水を通す30cmほどの土地の所有権について争いになる。

(漁業について)

- ・街の中心は街道沿いである。町屋原は漁村であった。昔は漁業が盛んだったが、今でもやっているのは船元であるIさん、Fさん、Yさんである。乗り子（乗組員）の中で由比の人間は限られている。Mさんの船では12人のうち半数が由比の人で、半数がその他の人である。船元だと人手が必要であり、地域世帯を形成していた。現在はみんな違うところに勤めていてつながりがない。

(自治会活動等について)

- ・自治会の下に隣保班というのがある。町屋原には32の隣保班がある。古い習慣が残っているが、核家族化が進んでいる。昔は隣保班や隣組で慰安旅行にいった。1泊あるいは2泊することもあった。1月15日の小正月に山の神様のいる家で一杯飲んだりすることがあった。自治会でも隣保班長が夜集まって区長（会長）さんがああいった、こういったという他愛もない集まりがあったが、現在ではない。いまは資料を配ってお決まりの会議になってしまっている。



- ・隣近所の煩わしさから逃げ出したいという思いもある。葬式も以前は隣近所に台所を貸してもらったり、お墓を掘ってもらったりしていたが、現在はほとんどが業者任せである。

## ■北田 H26.9.16

(北田自治会について)

- ・現在 250 世帯・850 人である。その内 77 歳以上（敬老会）は 140 人。由比全体の 77 歳以上は 1,207 人で、高齢化が進んでいる。小学生は北田で 4 人だ。班は 18 班ある。そのうち街道沿いは 1～7 班である。
- ・10 月 5 日 由比地区の運動会。由比中学校で行われる。第 61 回、合併してから 6 回目かな。10 月 12 日北田秋季例祭がある。“天王船流し” \*が無形文化財に指定された。

(空家等の状況)

- ・空き家、空き家の所有者の連絡先、高齢者世帯（65 歳以上）の 3 項目について、班長会において依頼する。1 ヶ月ほどかかると思うが、提出されれば連絡する。

\*「記録作成すべき」無形文化財 文化審、答申（2014/1/18 08:29）

文化審議会は 17 日、静岡市清水区由比地区の祭り「由比北田の天王船流し」を含む全国の 5 件を「記録作成等の措置を講ずべき無形の民俗文化財（記録選択）」に選ぶよう文化庁長官に答申した。

由比北田の天王船流しは、毎年 7 月に静岡市清水区由比北田の北野天神宮内の津島神社で行われる祭り。「天王船」と呼ぶ長さ約 4 メートルの麦わらの船を担いで区内を練り歩き、浜辺から沖に流し出す。けがれをはらう天王信仰に基づく行事。大きなわら船を用いる天王祭の形態は少なく、確認されている天王信仰の最東端とされる。

記録選択の文化財は県内で 26 件になる。映像や報告書によって記録が作成され、将来的に重要無形民俗文化財に指定される場合もある。

\*無病息災願い「天王船流し」 清水区由比北田（2014/7/21 08:08）

文化庁が今年 3 月に「記録作成等を講ずべき無形民俗文化財」に選択した静岡市清水区由比北田地区に伝わる祭事「天王船流し」が 20 日、同地区などで行われた。

「天王船流し」は約 200 年前に始まったとされ、毎年 7 月に同地区の津島神社などで行われる。けがれをはらう天王信仰に基づき、地域住民の無病息災や海の安全などを祈願する。

祭りは、麦わらや竹で作った長さ約 4 メートルの船を住民らが担いで同地区内を練り歩き、由比川河口へと運んだ。船に厄よけの願いを書いた札を載せ代表の男衆らが浜辺から海へと送った。



写真 3-1 麦わらや竹で作った天王船を海へと送る住民ら



写真 3-2 由比北田の天王船流し  
2013 年 7 月、静岡市清水区（県教委提供）

## ■ 由比 H26.9.19

(出し桁形式の建築物について)

- 由比には新しい建築物でも出し桁形式のものが多く、昔のものは内部から梁が出て出し桁となっていたが、戦後は装飾的に用いている場合が多い。昔は大工にも師弟制度があり、伝統的な建築様式が継承されてきた。最近では師弟制度もなくなり、出し桁の継承がなかなか難しくなっている。建て直す際には、今風の家になってしまう。
- 出し桁はなくなっているが、それを何とかしようと考えている人はいないと思う。惜しげもなく壊して新しいものをつくって行こうという考えである。由比には歴史的な建築物が連なっているところがない。会長が若い頃には出し桁形式の建築物が連なっており、ほとんどがそのような建築様式であった。戦後まもなくは、そのような歴史的な町並みが残っていたが、昭和40年から昭和50年ごろより、次第に少なくなってきた。
- 古い建物は住みにくい。間仕切りが障子だけ等となっており、プライバシーが保たれない。今後も残していくのは難しいのではないかと。昔の家は良い部材を使っている。そういうものは100年、200年持たせることが可能である。敷地が細長くウナギの寝床となっている。直すとは全部直すことになってしまう。

(賑わいと回遊性の向上について)

- 出し桁でなくとも正雪紺屋や本陣など歴史的な建築物は多い。由比の宿場は人の賑わいを呼び寄せるまちづくりが行われてきた。本陣と美術館ができてにぎわいが生まれた。竹下首相のふるさと創生事業を活用して本陣跡地を由比町が購入し、広重美術館として整備した。
- その後、桜えび館が民間でできて、さらに回遊性が高まった。ツアー客が桜えび館で、桜えびや出汁粉を楽しんだ後、大法寺、八幡宮、由比本陣、美術館などを回る。桜えび館には観光バスが20台ほど止まることができる。おもしろ宿場館と和紙と綿織物館も桜えび館と同じ経営者であり、元々は出汁粉店である。脇本陣は3軒ほどあり、うち1軒には御用松が植えられている。
- 年間で観光客が多いのは桜えび漁のある4、5月、秋は10月頃からである。今春は桜えびが不漁であった。このため商工会主催の桜えび祭りが何の相談もなく中止となってしまった。桜えび祭りは、確かに桜えびという名称が付き、桜えびが中心となるイベントであるが、商工会以外にも多くの市民に係るイベントであり、みんなで協力しながら築き上げてきたものである。
- 「あなたたちだけの祭りではない、勝手に祭りを中止にしないでほしい」とお願いした。来年からは不漁でも祭りは開催することとなった。商売用に冷凍保存している桜えびがあるので、そのようなものを使えばよい。桜えび祭りや、桜えびの時期には、渋滞がひどい。一日中人がいっぱいになる。漁港では桜えびの蕎麦等提供しているが、駐車場がいっぱいになり、道を挟んで臨時の駐車場ができる。街道祭りは、由比川から本陣までを通行止めとして実施している。

(NPO ふれあい由比について)

- NPO ふれあい由比は、由比本陣、東海道由比宿交流館など美術館以外のすべてを指定管理で管理している。静岡市と合併した際に、NPO ふれあい由比ができた。それまで町役場が細やかに町民の面倒を見てくれていたが、合併と共にそのようなことができなくなった。

そのため、従来役所がおこなってきたことを補完するためNPOふれあい由比が設立された。役所の代わりのようなものである。

- NPO ふれあい由比は、成人式、体育祭など自治会主催の様々なイベントを応援してくれている。自治会よりもふれあい由比の方が応援力があるといっても過言ではない。合併の時の連合町内会長がふれあい由比を設立した。その後、役所出身の粕谷さんが連合自治会長となった。以後、自治会とふれあい由比が連携をとりながらコミュニティを運営している。NPOの会長が地域の事をよくわかっているのを助かっている。
- 旧由比町の約95%が年会費として500円をふれあい由比に支払っている。全体で約2000世帯なので総額100万円程度になると思う。ふれあい由比からはカレンダーや広報誌等が配布される。その他、ふれあい由比では浜石岳の青少年活動の家や小池邸をはじめ、方々で指定管理者となっている。

(由比自治会について)

- 由比は、旧由比町の他の場所と異なり、都会の雰囲気がある。街道がカギ型になっているのは、攻められた時の対応といわれている。由比自治会は、自治会の下に7つの町内会があり、さらにその下に班がある。7町内会にはそれぞれ集会場もある。班は20軒ほどで1班を形成している。
- 由比自治会は飯田八幡宮を中心にして栄えてきた。かつて由比を治めていた城主が桶狭間で今川について敗れ、逃れてきた子孫が田畑を治め、本陣をつくった。大法寺と飯田八幡宮も建設した。

## 2 自治会長アンケート

平成 27 年 1 月に、調査地区内の 6 自治会を対象にアンケート調査を実施した。回答は 5 自治会からあり、回答率は 83.3%であった。

### (問 1～問 3)

|   | 問 1 空き家の把握について | 問 2 把握している空き家軒数 | 問 3 空き家所有者の把握 |
|---|----------------|-----------------|---------------|
| A | 半数ほど把握         | 6               | 2 (把握率 33.3%) |
| B | 少しだけ把握         | 15              | 0 (把握率 0%)    |
| C | ほとんど大部分把握      | 6               | 2 (把握率 33.3%) |
| D | 半数ほど把握         | 10              | 3 (把握率 20.0%) |
| E | 半数ほど把握         | 12              | 6 (把握率 50.0%) |

・空き家の所有者については、自治会でもあまり把握できていない状況である。

### (問 4～問 5)

|   | 問 4 所有者との連絡        | 問 5 連絡について |    |
|---|--------------------|------------|----|
|   |                    | 内容         | 手段 |
| A | まったく連絡したことはないが連絡可能 | 組合費、催し等の連絡 | 電話 |
| B | まったく連絡したことはない      |            |    |
| C | まったく連絡したことはない      |            |    |
| D | まったく連絡したことはない      |            |    |
| E | まったく連絡したことはない      |            |    |

・所有者との連絡は、すべての自治会でまったくしたことがない状況である。

### (問 6) 空き家が存在することで困ったこと、心配なこと

|   | ①建物周りや敷地の草などの繁茂が困る | ②火事などの発生について心配 | ③防犯上心配 | ④耐震上だいじょうぶか不安 | ⑤地震や台風などで周囲に被害を拡大させるかと不安 | ⑥カビや湿気がたまり、周囲への影響が心配 | ⑦地元の共同作業や清掃などに不参加で困る |
|---|--------------------|----------------|--------|---------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| A | どちらか思う             | どちらか思う         | 思う     | どちらか思う        | どちらか思う                   | 思う                   | どちらか思わない             |
| B | どちらか思う             | どちらか思う         | 思わない   | どちらか思う        | どちらか思う                   | どちらか思う               | 思わない                 |
| C | どちらか思わない           | どちらか思わない       | どちらか思う | どちらか思う        | どちらか思わない                 | どちらか思わない             | どちらか思う               |
| D | どちらか思う             | どちらか思う         | どちらか思う | どちらか思う        | どちらか思う                   | どちらか思う               | どちらか思う               |
| E | どちらか思う             | どちらか思う         | どちらか思う | どちらか思う        | どちらか思う                   | どちらか思う               | どちらか思わない             |

(問 7) 歴史的建造物や伝統的建造物が空き家になっていることについて

|   | ①価値ある建物が空き家になるのは残念だ | ②出し桁形式など伝統形式で造られており、何とかその価値を維持して欲しいと思う | ③古い建物なので、空き家になって朽ちていくのはしかたにことだと思う |
|---|---------------------|--|-----------------------------------|
| A | どちらかいうと思う           | 思う                                     | どちらかいうと思わない                       |
| B | どちらかいうと思わない         | どちらかいうと思わない                            | 思う                                |
| C | どちらかいうと思う           | どちらかいうと思わない                            | 思う                                |
| D | どちらかいうと思う           | どちらかいうと思う                              | どちらかいうと思わない                       |
| E | 思う                  | 思う                                     | どちらかいうと思わない                       |

(問 8) 空き家の所有者と連絡ができる体制づくりの必要性

|   |                          |
|---|--------------------------|
| A | 必要と思う                    |
| B | 無いよりあった方がよいと思う           |
| C | 必要と思う                    |
| D | 近隣の人が把握しているので自治会では必要としない |
| E | 無いよりあった方がよいと思う           |

(問 9) 空き家が増加していく現状について困っていること、悩んでいること

|   |   |
|---|---|
| A | 子どもがいない、子供が外に出てしまう、など働いている場所が故郷（ふるさと）になってしまい、家を継ぐ事がなくなってきて地区がさびれていってしまう。年寄りのみ残って町の発展が望めない。  |
| B | 東日本大震災以来、旧東海道沿いに新築する家屋はほとんど見られない。<br>標高の高い山側にどうしても視線がむくのはしかたないと思う。<br>人口の減少、高齢者世帯の増加、核家族化で、海拔の低い場所ほど、住宅は歯抜け状態となり、地域によってはいっそうの過疎化が進むと思われる。 |
| C | 自治会内でも高齢化が進んでおり、空き家は増加していくのではないかと。  |
| D | 自治会の活動が困難になってくる。  |
| E | 空き家はなくすことはできないと思うが、空き家をそのままにしている人も多い。それぞれの事情があるからしかたがないが、そのままの放置では困る。   |

(問 10) 空き家になっている伝統的建築物の活用について

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| A | 特になし                               |
| B | 特になし                               |
| C | 他県での空き家の利活用は知っておりますが、現時点では考えておりません |
| D | 特になし                               |
| E | 特になし                               |

### 3-4 空き家の原因と空き家化予防措置の検討

#### ■空き家になるパターン

空き家所有者等に対するヒアリング及びアンケート、自治会長等に対するヒアリング及びアンケートにより、空き家になってしまうには2つのパターンがあることが明らかになった。

ひとつは、居住していた高齢者が亡くなったことにより空き家になるケースである。その家を継ぐべき親族等の後継者は外に出て、すでに外部に住居を所有しているため、帰って来れないというパターンである。パターンAとする。

もうひとつは、別の場所に住居を建て引っ越したケースである。別の場所とは同じ由比町内である。そこに新たに住居を建てる理由は、さまざまなことが考えられる。駐車場が確保できないなど細長い敷地が現代の生活にそぐわない、水産加工など事業の拡大をするため現在の場所では困難である、あるいは津波の危険性から逃れるため北部の標高の高い場所に住居を求めるなど、事情は多々考えられる。今の場所で生活を継続していくことが困難になる事情があり、しかし、生活し続けてきた由比町からは離れたくない、同じ町内の近い場所に生活の場を新しくつくりたい、という理由からであろう。同じ町内の近い場所に引っ越すというパターンである。パターンBとする。

パターンBは由比地域における特有の現象だと考えられる。今後もパターンBが続いていくとは考えにくい。外の土地を所有している居住者ばかりではないと思われるからである。由比地域は海と山に挟まれた狭い地域であり、同じ由比町内に居住の場を求めるには限界がある。パターンBは近年の、一時期に限られた特殊な現象であるとも考えられる。

しかしながら、パターンBは、新しい住居と空き家となった古い住居を、近在に同時にふたつの家を所有しているということであり、この特殊な形態を由比独特の空き家対応に活かす方途を考えてみるべきであろう。

#### ■2つのパターンに対応した空き家化予防措置の検討

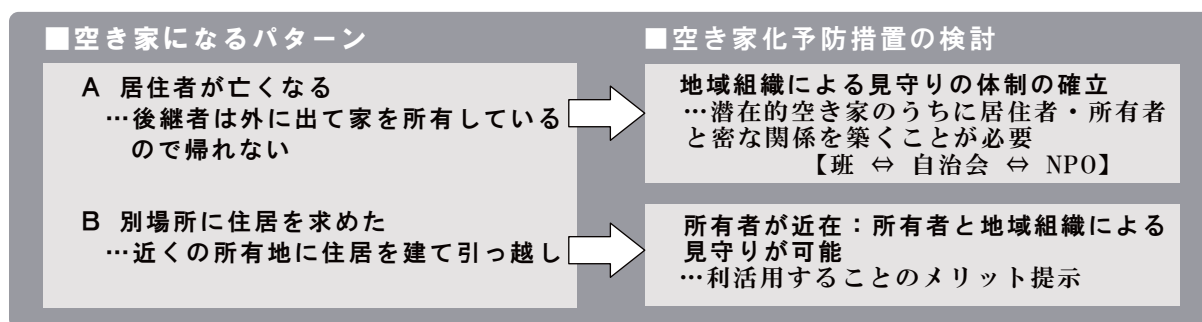


図 3-1 空き家になるパターンと空き家化予防措置の検討

パターンAの場合、空き家所有者は町外など離れた場所に所在するということであり、空き家の手入れや管理のために頻繁に来由することは困難なことが多いと考えられる。今回、空き家所有者が台湾に居住している物件もあった。年に数回ほどしか来れない所

有者に対して、地元地域で見守りの体制をつくっておくことが必要である。

パターンBの場合、空き家所有者が同じ町内に近在するということであり、これは所有者と地域組織が常日頃から密な関係を築くことができることを示している。常に連絡できる体制にあり、見守りの体制をとれるということである。

### ■潜在的空き家のうちに対応できる体制づくり

由比地域は地域とのつながりが強く深い。自治会が強固に組織され、自治会の傘下に5～6軒で構成される「班」が存在し、親密なコミュニティが形成されている。班—自治会—NPOによる見守りの体制を構築し、空き家所有者と密な関係を築くことが必要であると考えられる。

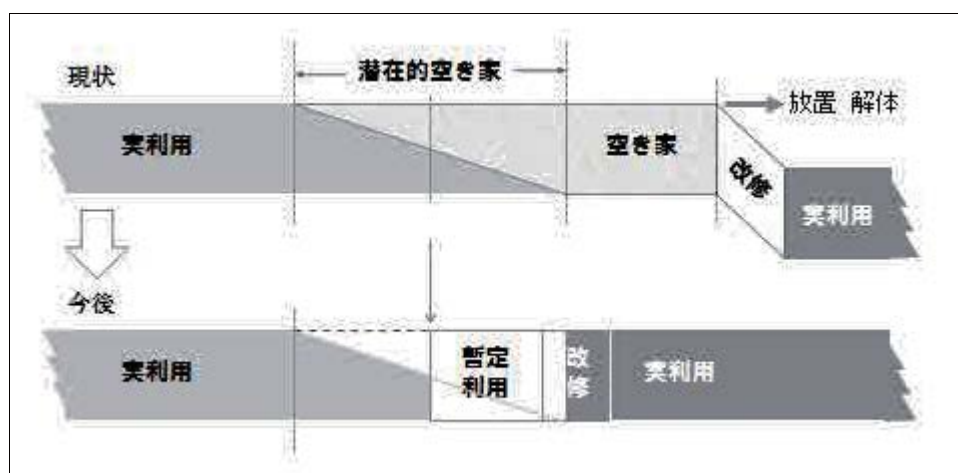


図 3-2 空き家化予防の考え方

空き家になってから空き家の問題を取り上げ、空き家をどうするか考えてみようとしているのが現状である。それでは空き家がどんどん増えて放置されていく。空き家にならないうちに対応することが、空き家化への予防につながっていくのである。

潜在的空き家のうちに、居住者・所有者と関係しておくことが、これからの方向付けとして求められる。空き家になってから考えるのではなく、潜在的空き家の段階で、利活用について検討し、利活用の提案等を行い、場合によっては暫定利用を試行することも考えられる。

空き家の期間をできるだけ減らすことが肝要であり、そのために潜在的空き家のうちに行うべきことを実施することが空き家化予防につながっていく。

### ■「空き家」と「空き家化」、「空き家化」への対応

高齢化が進み、人口が減少していく時代のなかで、これからも空き家は存在するであろうし、空き家は確実に増えていくと考えられる。しかし、「空き家化」を防ぐことは可能であると思われる。

「空き家化」とは、空き家になり敷地の周りが草等で覆われたり、それによって防犯上防火上よくない状態になること、また、そのような状況を空き家所有者に連絡しように

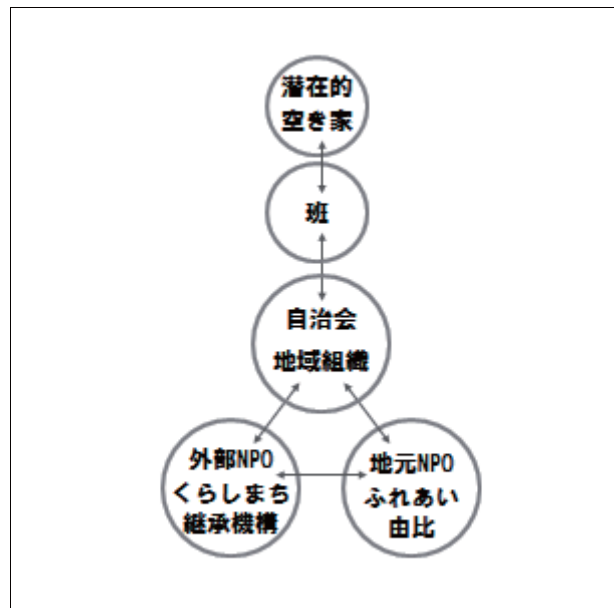


図 3-3 地域組織による見守り体制

も所有者が誰で、その所有者がどこに住んでいるのか、所有者の所在地も不明である状態のことを「空き家化」と呼ぶことにする。このような「空き家化」は地域にとって好ましいとはいえない。空き家になることは避けられないにしても、「空き家化」を回避することはできる。

このような「空き家化」を自治会等の地域組織の連携によって予防の措置をとっていくことが可能である。由比地域に組織されている自治会―班により空き家の実態を把握しておくことである。どこが空き家で、空き家の所有者が誰で、どこに所在しているかを把握しておくのである。

パターンBは把握しやすく、すでに把握されているものが多いと思われる。パターンAについても地域組織とNPO等との連携により可能である。

由比地域は、空き家となっても所有者による固定資産税等の滞納はゼロだという。また空き家になってもパターンBの場合、自治会費を納めている所有者もいるという。このような地域とのつながりや地域へのこだわりを、空き家化予防にうまくつなげていくことが重要だと考えられる。





## 第4章 伝統的建築物の利活用に関する既往事例

### 4-1 既往事例

### 4-2 利活用に関する整理・まとめ



歴史的建造物の利活用事例 1

2014年8月22日

|                 |  |      |                    |
|-----------------|--|------|--------------------|
| 名称              | 伊豆文邸   | 旧名称  | 森 呉服店 (森 文次郎、森 文造) |
| 所在地             | 静岡県松崎町松崎 250-1   | 旧所在地 | (移設等の場合)           |
| 所有者             | 松崎町  | 旧所有者 | 森 文嗣               |
| 管理者             | 伊豆文サポート (松崎町南区の内 15 名)   |      |                    |
| 構造・規模・様式等       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・明治 43 年 (1910) 建築</li> <li>・土地：約 200 坪</li> <li>・母屋：店舗兼居宅 木造 2 階建て延べ 260 m<sup>2</sup> 寄棟瓦葺き 外壁なまこ壁・漆喰細工</li> <li>・土蔵 2 棟</li> </ul>   |      |                    |
| 改修・修繕等の概要 (旧→現) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ、畳、駐車場の整備。</li> <li>・隣地の伊豆文邸公園に足湯を設置</li> </ul>   |      |                    |
| 現在までの経緯         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和初期まで呉服商を営んでいた。</li> <li>・2005 年 1 月 所有者から町に建物を寄付 (土地は借地)</li> <li>・2006 年 補修・修繕工事 約 100 万円</li> <li>・2007 年 4 月 オープン：無料休憩所として毎日開放</li> </ul>   |      |                    |
| 利活用に至る契機        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物解体の話があったが、町が所有者に「寄付してほしい」と依頼した経緯がある。</li> </ul>  |      |                    |
| 利活用の状況          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開館時間 9 時～16 時 休館日：不定休</li> <li>・ひな祭り、武者人形の展示、甘酒、祭りの立ち寄りバーなどにも利用。</li> <li>・公民館的な使い方もしている。</li> </ul>   |      |                    |
| 維持管理の状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・光熱水費は町が負担。修繕費も町が負担。</li> <li>・伊豆文サポートには“御礼”として 24 万円/年</li> <li>・所有者に借地料として 70 万円/年</li> </ul>   |      |                    |
| 管理、利活用上の課題・問題点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯の設備がない。火災等の危険がある。</li> <li>・防犯、防火等のために人を常時配置したいが、人件費がない。</li> <li>・2 階の利用や歴史資料等の展示も考えたいが、防犯上問題がある。</li> <li>・蔵の利活用も考えたい。現在、公開していない。左官の道具等を保管している。</li> <li>・メンテナンスしていくことが大変である。</li> </ul> |      |                    |

参考となる特記事項など

- ・ゆるやかな地元組織「伊豆文サポート」に管理委託している。「伊豆文サポート」はご近所つき合いのような感覚でゆるやかに管理している。



写真 4-1-1 正面



写真 4-1-2 総なまこ壁づくりの屋敷



写真 4-1-3 内部



写真 4-1-4 みせの間



写真 4-1-5 土蔵が 2 棟並ぶ



写真 4-1-6 通りの向かいに旅館山光荘（旧依田家住宅）がある

## 歴史的建造物の利活用事例 2

2014年8月22日

|                 |  |      |               |
|-----------------|--|------|---------------|
| 名称              | 明治商家 中瀬邸   | 旧名称  | 依田 呉服店 (依田直吉) |
| 所在地             | 静岡県松崎町松崎 315-1   | 旧所在地 | (移設等の場合)      |
| 所有者             | 松崎町  | 旧所有者 | 依田            |
| 管理者             | 一般財団法人 松崎町振興公社   |      |               |
| 構造・規模・様式等       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・明治 19～20 年 (1886～87) 建築 大工：齋藤三左衛門</li> <li>・母屋：店舗兼居宅 木造 2 階建て 切妻瓦葺き 外壁なまこ壁・漆喰細工</li> <li>・土蔵 2 棟</li> <li>・土間、ミセ、その奥に土蔵の観音開きの黒光りした扉がある。黒漆喰で仕上げされている。奥の座敷には床の間、付書院、欄間、小障子で構成されている。</li> <li>・座敷から離れにつながる渡り廊下は、船底天井で屋根が大きくカーブしており、曲げ物を得意とする船大工の技法が感じられる。</li> <li>・断面が丸い洋釘がいち早く用いられており、輸入品の洋釘を使うことができた豪商であったことが窺い知れる。</li> </ul> |      |               |
| 改修・修繕等の概要 (旧→現) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ改修、事務室設置、土間改修</li> <li>・離れは建替え、渡り廊下は再現</li> <li>・耐震のための改修は無し</li> </ul>   |      |               |
| 現在までの経緯         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 63 年 (1988) 町が土地・建物を買収</li> <li>・平成 2 年 (1990) 12 月オープン</li> </ul>  |      |               |
| 利活用に至る契機        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者が亡くなり、相続者から相続税のことを含めて町に相談があり、町はふるさと創生事業を活用して買収を決めた。</li> </ul>  |      |               |
| 利活用の状況          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開館時間 9 時～17 時 年中無休</li> <li>・入館料：大人 100 円 中学生以下無料 入館者 19,000 人／年</li> <li>・母屋 2F、蔵 2F とともに使用していない</li> </ul>   |      |               |
| 維持管理の状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 18 年 (2006) から指定管理者制度採用。</li> <li>・H18～3 年、H21～5 年、H26～5 年の指定管理となる。</li> <li>・H25 収入 490 万円、支出 850 万円</li> <li>・所有者に借地料として 70 万円／年</li> <li>・受付 1 名、喫茶コーナー 1 名：2 名配置で運営している。</li> </ul>   |      |               |
| 管理、利活用上の課題・問題点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・経理的な課題<br/>現在赤字。できれば収支トントンにもっていきたい。</li> <li>・2 階の整備を行ないたい。</li> </ul>   |      |               |

### 参考となる特記事項など

- ・入館料収入だけで賄っていかうとしていることに無理があるのではないか。収益事業の実施が望まれる。歴史的建造物としての価値が認められるので、さまざまな事業展開が可能かと思われる。



写真 4-2-1 正面



写真 4-2-2 切妻平入の母屋・総なまこ壁づくりの屋敷



写真 4-2-3 内部



写真 4-2-4 みせの間



写真 4-2-5 奥の座敷



写真 4-2-6 みせの間から座敷を見る



写真 4-2-7 土間



写真 4-2-8 中庭



写真 4-2-9 離れから母屋を見る



写真 4-2-10 離れへの渡り廊下

### 歴史的建造物の利活用事例 3

2014年8月22日

|                    |   |      |                                       |
|--------------------|---|------|---------------------------------------|
| 名称                 | 蔵ら  | 旧名称  | 依田家<br>東海バス切符売り場→金物屋→自転車屋<br>(移設等の場合) |
| 所在地                | 静岡県松崎町松崎 319-1  | 旧所在地 |                                       |
| 所有者                | 会員の一人   | 旧所有者 | 依田                                    |
| 管理者                | 伊豆・松崎・であい村 蔵ら 代表 青森千枝美  |      |                                       |
| 構造・規模・様式等          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・築150年。依田家第四の蔵として建築。</li> <li>・母屋：木造平屋建て 寄棟瓦葺き</li> <li>・土蔵1棟 鬼瓦に大黒様と恵比寿様</li> </ul>   |      |                                       |
| 改修・修繕等の概要<br>(旧→現) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：ベニア張りを剥がして板張り黒ペンキ塗り</li> <li>・天井：ベニア張りを剥がして現わしにする</li> <li>・格子設置</li> </ul>  |      |                                       |
| 現在までの経緯            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年(2010)6月独り暮らしの老婆が亡くなり(息子は山梨に)、解体して建売住宅にする話しを青森千枝美氏が聞いて、これは何とかしなければと思い、行動を起こした。</li> <li>・平成22年(2010)7月10日、25名が集まり、「伊豆・松崎・であい村ー蔵ら」を設立</li> <li>・平成22年(2010)10月10日オープン 飲食やギャラリー、体験観光事業などを展開</li> </ul>                 |      |                                       |
| 利活用に至る契機           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年(2010)6月独り暮らしの老婆が亡くなり(息子は山梨に)、解体して建売住宅にする話しを青森千枝美氏が聞いて、これは何とかしなければと思い、行動を起こした。解体の10日前に青森氏知った。4ヶ月の検討期間でオープンした。</li> </ul>   |      |                                       |
| 利活用の状況             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開館時間 10時～16時 木曜定休</li> <li>ランチ営業日：月水土日 1コイン(500円)で提供 さんま寿司など</li> <li>土日は100人を超える日もある</li> <li>・食事の配達も実施：老人世帯、独り世帯に高齢になった会員が配達…「老老介護」と呼ぶ</li> <li>・ギャラリーの展示販売：作家100人くらいの人脈をもつ…代表の青森氏の人脈(手作り小物販売店「ゆめのはな」を開いていた)</li> </ul> |      |                                       |
| 維持管理の状況            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会員25名 実働11名 平均年齢68歳 最高齢94歳 代表・青森氏79歳</li> <li>一口5万円～10万円出資して事業展開</li> <li>・会員の得意分野をフルに発揮…料理、配達、パソコン、「いづこいし」制作など</li> <li>・4つのチャ…チャンス→チャレンジ→チェンジ→チャーミング</li> </ul>   |      |                                       |
| 管理、利活用上の課題・問題点     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・後継者が課題と思っていたが、育っている。</li> <li>代表・青森氏はじめ、娘たちがやりたいと言っている。</li> </ul>  |      |                                       |

#### 参考となる特記事項など

- ・4つのチャなど、バイタリティあふれる活動がスゴイ。ハイパーパワーとでも言うべきか。各人が各人の得意分野を發揮して、楽しみながら動いている様子がよく見える。若手をどう引き込んでいくかが課題である。見ものである。





写真 4-3-1 全景：母屋と蔵



写真 4-3-2 正面



写真 4-3-3 内部



写真 4-3-4 土間を見る



写真 4-3-5 蔵 2 階



写真 4-3-6 さんま寿司



写真 4-3-7 デザート



写真 4-3-8 クッキーとアイスコーヒー



写真 4-3-9 蔵の鬼瓦：大黒様、一方は恵比寿様



写真 4-3-10 なまこ壁は町の「なまこ壁技術伝承事業」による

歴史的建造物の利活用事例 4

2014年8月22日

|                 |   |      |          |
|-----------------|---|------|----------|
| 名称              | よってって山田さん   | 旧名称  | 山田医院     |
| 所在地             | 静岡県西伊豆町仁科 1200  | 旧所在地 | (移設等の場合) |
| 所有者             | 山田家 (山田 百代)   | 旧所有者 | 山田 百代    |
| 管理者             | 仁科地区まちづくり協議会 (金土のみ)   |      |          |
| 構造・規模・様式等       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・築 100 年以上</li> <li>・木造 2 階建て 延べ床面積約 260 m<sup>2</sup></li> </ul>  |      |          |
| 改修・修繕等の概要 (旧→現) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1 階待合室→談話室、診察室→休憩・会議スペース、手術室→台所に改装<br/>床修理、畳を板張り、屋根修理 (一部雨漏りしていた)</li> <li>・2 階 6 畳 2 間、8 畳 2 間も整備</li> <li>・玄関天井に縦 1.8m、横 2.8m の漆喰鏝絵。左官職人田村利光の作</li> </ul>   |      |          |
| 現在までの経緯         | <p>先代山田政平：眼科医<br/>山田萬美 (かずみ) 氏：内科医…地域医療を担っていた</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 10 年 (1998) 萬美氏 87 歳で亡くなり閉院</li> </ul> <p>【空き家期間：13 年】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 23 年 (2011) 2 月 萬美氏の末娘高橋えみ子氏 (近くでペンション経営) から無償提供の申し出<br/>1 年かけて改装 (H23.6.25~H24.2.25)、名称を公募により決定「よってって山田さん」</li> <li>・平成 24 年 (2012) 2 月 土曜に 1 階だけでプレオープン</li> <li>・平成 24 年 (2012) 5 月 リニューアルオープン</li> <li>・平成 26 年 (2014) 3 月 1 日「よってって山田さん・二周年記念」開催</li> </ul> |      |          |
| 利活用に至る契機        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 23 年 (2011) 2 月、まちづくり協議会が地域の活性化策を模索していたころ、萬美氏の末娘高橋えみ子氏から利活用 (無償提供) の申し出があった。えみ子氏は「生まれ育った場所のうえ、見事な鏝絵があり、建物を壊したくなかった」と語る。</li> </ul>   |      |          |
| 利活用の状況          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開放日 金、土曜日 開館時間 10 時~16 時 利用は原則無料</li> <li>・1 階：地域住民らが自由に使える憩いの場、地元住民が収穫した野菜や手作り品の販売</li> <li>・2 階：写真や絵画などの作品展、フリーマーケットなど</li> <li>・健康講座 (毎月第 1 第 3 金曜)、手芸講座 (毎月第 3 土曜) など</li> <li>・こどもからお年寄りまで対応できる…こどもたち：読み聞かせ講座、Z 会との連携<br/>お年寄りサロン：カラオケ、DVD</li> </ul>  |      |          |
| 維持管理の状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会員 32 名 実働 24 名 (男性 13、女性 11) 三矢進会長+役場担当職員 20 名</li> <li>・所有者に使用料 2,000 円/月、H26 から 3,000 円</li> <li>・受託販売手数料：売り上げの 10%</li> <li>・会場使用料：一部屋 250 円</li> <li>・町補助金 300,000 円/年</li> <li>・運営はボランティアとして活動、手当等無し</li> </ul>   |      |          |
| 管理、利活用上の課題・問題点  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「地主の厚意とスタッフの善意」によって運営している</li> </ul>  |      |          |

参考となる特記事項など

- ・サロンの使い方が建築内部の良さとよくマッチしている。が、展示のしかた、家具の置き方などトータルなデザインコーディネイトが必要である。見せる、買わせるためのデザイン力が不足している。



写真 4-4-1 正面入り口



写真 4-4-2 全景



写真 4-4-3 切妻屋根の合わせ



写真 4-4-4 妻側の装飾



写真 4-4-5 大工の粋か



写真 4-4-6 1階玄関：販売コーナー



写真 4-4-7 1階談話室



写真 4-4-8 2階中廊下と和室



写真 4-4-9 階段の手摺



写真 4-4-10 玄関



写真 4-4-11 よく手入れされた貝塚伊吹

歴史的建造物の利活用事例 5

2014年8月29日

|                    |  |      |          |
|--------------------|--|------|----------|
| 名称                 | O'KEEFFE FURNITURE<br>オキーフ・ファニチャー  | 旧名称  | 個人       |
| 所在地                | 静岡県藤枝市岡部町内谷 154  | 旧所在地 | (移設等の場合) |
| 所有者                | 平盛 太基  | 旧所有者 | 個人       |
| 管理者                | O'KEEFFE FURNITURE 平盛 太基   |      |          |
| 構造・規模・様式等          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・築 60 年（昭和 20 年代建築）</li> <li>・木造 2 階建て 切妻平入り</li> </ul>   |      |          |
| 改修・修繕等の概要<br>(旧→現) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居（2 階）兼店舗（1 階）とするために修理・修繕</li> <li>・屋根：瓦→ガリバニウム</li> <li>・床：畳→板張り（一部）</li> <li>・2 階天井一部撤去・屋根裏表し</li> </ul> <p>【改修資金について】「クラウドファンディング*」を活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・インターネットを通して事業への賛同者から資金を募る。資金提供者には 500 円～15 万円まで額に応じてコースターやロッキングチェアなどの製品を贈る</li> <li>・H26 年 8 月までに 107 人 658,000 円。改修費用は、1000 万円以上かかる。</li> </ul>                |      |          |
| 現在までの経緯            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・H24 借家人が転勤出し、空き家になる。</li> <li>・家具職人平盛太基氏(36)が H25 結婚し、新居を探していた。</li> <li>・H26 年 6 月嶋屋不動産から当該物件を紹介され、土地・建物を買収</li> <li>【空き家期間：1 年半】</li> <li>・住居兼家具店とするため、現在改修中。家具店は今秋 10 月か 11 月開店予定。</li> </ul>   |      |          |
| 利活用に至る契機           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・H26 年 6 月紹介を受けた不動産屋は、「古いから壊さなくてはだめだと思う。雨漏り箇所もあるし、壁なんて泥ですよ」と言われ、建物の価値をまったく理解していないと平盛氏は思ったという。</li> <li>・平盛氏は家具職人として「長く使えるものを再生保存する価値」という点が、私たちがつくる家具と共通する」「長く使ってほしいモノを作っている。この家もまだ使えるなら大切にしたい」と、1 階をカフェ併設の家具店、2 階を住居にする計画を立てる。改修をはじめると近所から声をかけられるようになり、いろいろな出会いがあり、「人が集う場という景色が見えてきた」。</li> <li>・当初は店を開くつもりはなかったが、妻も「古い家が好き。おもしろそう」と乗り気になった。</li> </ul> |      |          |
| 利活用の状況             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・今秋 10 月か 11 月開店予定。</li> </ul>  |      |          |

\* クラウドファンディング：群衆を意味する「クラウド」と資金調達を意味する「ファンディング」からできた造語。インターネットを利用して多くの人から小口のお金を集めるのが特徴。実現したいプロジェクトに資金が必要な人と、資金を提供する人を仲介する専門のサイトが国内に複数ある。出資への見返りの有無などで「寄付型」「購入型」「投資型」などに分けられる。

参考となる特記事項など

- ・クラウドファンディングにより 65 万円余が集まったことは驚きである。改修費用の 1 割にも満たないが、出資者は開店後の客であることが想定され、空き家の利活用、その後の展開への一つの手法が示されたといえる。
- ・街道筋の町家に目を付けたこと自体がヒット、キラメキである。



写真 4-5-1 2010.11.14



写真 4-5-2 2014.8.29 : 屋根、外壁、2階戸袋を改修



写真 4-5-3 1階座敷：畳敷きを板敷きに改修予定



写真 4-5-4 1階座敷



写真 4-5-5 通り土間



写真 4-5-6 2階：天井を撤去



写真 4-5-7 2階は住居として使用予定



写真 4-5-8 2階：内部と外部の状況



写真 4-5-9 出し桁：装飾的仕様



写真 4-5-10 裏庭から見る



写真 4-5-11 旧東海道に面する

歴史的建造物の利活用事例 6

2014年9月26日

|                |  |      |            |
|----------------|--|------|------------|
| 名称             | 茶寮 Zappa ザッパ   | 旧名称  | 個人：明治の質蔵   |
| 所在地            | 静岡県磐田市中泉 514-3   | 旧所在地 | 区画整理により曳き家 |
| 所有者            | 個人   | 旧所有者 | 個人         |
| 管理者            | 宮崎順子   |      |            |
| 構造・規模・様式等      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・築 120 年（明治中期建築）</li> <li>・土蔵造 2 階建て 瓦葺き</li> </ul>   |      |            |
| 改修・修繕等の概要（旧→現） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2 階の床を抜いて、なだらかな階段を設置</li> <li>・カウンター、照明を設置。家具など酒屋さんからいただいたものを設置</li> <li>・壁、柱を塗装</li> <li>・初めはデジタルの音楽を流していたが、来客から、デジタルの音は～？と言われ、レコードにした。テープデッキを家から持ってきてくださる方がいたり、アンプ等紹介してくださる方がいて、袋井のマンゼル（ジャズのお店）の方が島田の方を紹介してください、そこで作ってもらった。</li> </ul>   |      |            |
| 現在までの経緯        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・H13 オープン・・・店をはじめて 13 年になる。</li> </ul>  |      |            |
| 利活用に至る契機       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・宮崎さんはこのような仕事をはじめて 25 年になる。もともとは主婦であり、磐田に来てしばらくして喫茶店が少ないと思い、それなら自分でやってみようと思った。</li> <li>・加茂川の交差点にあったカレー屋の Zappa は、宮崎さんが以前やっていたお店である。</li> <li>・実は見付の方の蔵を借りて店をやろうと仲の良い人から誘われていたが、それも、自分もういいと断っていた。見るだけ見てみたら？との言葉に誘われて窓から中をみたら、ちょうど格子が目に入り、大変よい雰囲気、その場で「やります！」と答えていた。</li> </ul>                    |      |            |
| 利活用の状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・定休日：火曜日、第 2 日曜日 テーブル席 10 カウンター席 4</li> <li>・営業：夏季 10:00～18:00 冬季 10:00～17:00 ライブの時のみ 24：00 過ぎまで営業 基本的に音出しは 21：30 まで</li> <li>・ライブの際には 50 人ほどが入る。憂歌団の木村充揮さん、ピアニストの佐藤雅彦さん、上杉あきこさんなど、有名なミュージシャンがライブを開いてくれている。</li> <li>・蔵はとても音がよく、雰囲気もよく、有名なミュージシャンが自ら演奏をしに来てくれた。2F はギャラリー展示会などに利用している。</li> </ul>  |      |            |
| 維持管理の状況        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・蔵は 130 年の歴史があり、なんでも飲み込んでしまう。現代的なものでも、骨董的なものでも、ぴったりする。やりたいことはやったかなと思っている。</li> </ul>  |      |            |
| 管理、利活用上の課題・問題点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実は来年の 6 月に契約が切れるので、店を閉めようと思っている。旦那さんの親が福岡にいて、高齢で 1 人暮らしをしており、ここ 1～2 年は 1 人で生活するのはとても難しい状況であった。</li> <li>・磐田と福岡を行ったり来たりする生活を送っていたが、施設に入所する段取りもつき、3 年契約も切れることから、更新はしないことにしようと考えている。</li> <li>・磐田には親戚もいないし、磐田駅前には死んでいる。若い人もお店に来てくれるが、午前中は老人憩の家のような状況である。駅前でも若い人の店はあり、そのような方と交流できたのはよかった。</li> </ul> |      |            |

参考となる特記事項など

- ・蔵の空間を巧く活用して、音楽ライブなど継続して行っているプロデュース力とデザイン力には脱帽する。
- ・小さな空間が文化の発信地になり得ることを示している。



写真 4-6-1 JR 磐田駅から歩いて 3 分ほどの至便地にある



写真 4-6-2 全体外観



写真 4-6-3,4 玄関前に車 3 台の駐車スペースがある



写真 4-6-5 内観



写真 4-6-6 2 階



写真 4-6-7 2 階



写真 4-6-8 2 階から 1 階を見下ろす



写真 4-6-9 1 階



写真 4-6-10 1 階

歴史的建造物の利活用事例 7

2014年9月26日

|                |  |     |                        |
|----------------|--|-----|------------------------|
| 名称             | 菊川赤レンガ倉庫   | 旧名称 | 個人：明治の質蔵               |
| 所在地            | 静岡県菊川市   | 所在地 | (移設等の場合)<br>区画整理により曳き家 |
| 所有者            | 土地：NPO 菊川まちいき 建物：個人  | 所有者 | 個人                     |
| 管理者            | 特定非営利活動法人 菊川まちいき   |     |                        |
| 構造・規模・様式等      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・明治中期ころの建築</li> <li>・レンガ造 2階建て（木造や鉄骨造を基本としたレンガ造ではなく、レンガのみで構成）瓦葺き</li> </ul>   |     |                        |
| 改修・修繕等の概要（旧→現） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入り口を引き戸に変更。サッシをアルミサッシに。エアコン設置</li> <li>・既存の床材はそのままがいいと思っているが、内壁、屋根瓦は直したい。</li> </ul>  |     |                        |
| 現在までの経緯        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理事業計画において、公園をつくり赤レンガ倉庫を残す計画</li> <li>・H14 保存会発足…保存会により維持管理するなら残すと市長発言<br/>しかし、その後市長が当初と違うことを言い始める。→保存の署名活動を開始</li> <li>・テレビ番組「噂の東京マガジン」で取り上げられる。</li> <li>・ふたつの方法…建物を残すため、地目を宅地に変更してもらおうというのが1つ。<br/>もう一つが隣の民地を購入して市有地と交換する方法。そこで買いますから変更してくださいとお願いした。</li> <li>・H22 NPO 法人化 →H23 銀行から借金</li> </ul> |     |                        |
| 利活用に至る契機       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・菊川まちなかいきいき倶楽部が街中を何とかしたいとはじめた。</li> </ul>   |     |                        |
| 利活用の状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内で展示会を行う際には使用料をもらっている。1日 500?円、半日で 300?円である。年間稼働率は1回/月程度（イベント）である。</li> </ul>  |     |                        |
| 維持管理の状況        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物は無償で借りている。契約は結んでいない。</li> <li>・維持管理にはお金がかかる。</li> <li>・既存の床材は残した方がいいと思っている。壁も直したい。ぱらぱらと漆喰?が落ちてくる。落ちればレンガが出てくるが、なかなかきれいには落ちない。屋根の瓦も直したい。</li> </ul>   |     |                        |
| 管理、利活用上の課題・問題点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在正会員 30人、賛助会員 50~60人である。賛助会員は 3,000円の会費である。しかしサポート会員と実際の活動が結びついておらず課題である。借金をはやくゼロにして若い人にも安心して入ってもらえる状況にしたい。活動だけ手伝ってもらって若い人がいてもいい。</li> </ul>  |     |                        |

参考となる特記事項など

- ・この建物を無くすると菊川の存在意義にかかわるといふ危機感が活動の結束力を高め、原動力になったと思われる。レンガの力か。
- ・任意の集まりから、組織の団結を強め、NPO 法人化による管理運営能力を高めてきた活動の進化を感じさせる。





写真 4-7-1 東側から見る



写真 4-7-2 西側から見る



写真 4-7-3,4 2階内部



写真 4-7-5 2階



写真 4-7-6 1階



写真 4-7-7 1階



写真 4-7-8 1階



写真 4-7-9 1階



写真 4-7-10 1階

## 空き家の利活用等活動組織事例 1

|        |  |     |              |
|--------|--|-----|--------------|
| 名 称    | NPO 法人 三輪座   | 代表者 | 川端規央         |
| 所在地    | 奈良県桜井市三輪 354   | 設立年 | 平成 21 年 11 月 |
| 主な活動内容 | 活動目的…地域資源を活用した人々の心に誇りを築くまちづくり<br>もてなしの文化と庶民レベルの文化活動の支援<br>空き家関連<br>・古民家活用促進事業…古民家の調査・活用方法の提案・助言、古民家ギャラリーの運営<br>・不動産管理・賃貸事業…周辺地域の空き町家の管理および売買・賃貸・増改築工事の仲介 |     |              |

### ■三輪座カフェ

・次世代が住めない、高齢化が進んで空き家が増えているという状態である。いかにして次世代に住んでもらうかが課題である。

・奈良は観光地なので、人に来てもらってお金を稼ごうと考えている。泊まる場所がない、食事する場所がない、売り上げがないと昔から言われているので、とりあえずそういう場所を作ろうということで始めたのが三輪座カフェである。7～8年前に事務所として借りてカフェに改修した。店舗を増やして、ちゃんとこうやったら儲かるということを示すこと、駅前に人が来てくれる場所をつくることから始めた。

・カフェは今井酒造の借家で、家賃は固定資産税並みの金額で、年間 30 万円である。先代の社長が使っていいよということなので使わせてもらっている。店を一人で回せるようになって、今は黒字になっている。当初は NPO で借りていたが、現在は個人理事が直接借りている。継続性を考えると専門でマネジメントしないと続かない。カフェはマネジメントを任せて、ポリシーだけは引き継いでもらっている。スタッフは地元の主婦で、三輪を紹介したいという思いがある。町家を案内したりする有料ガイドも兼ねている。

### ■ブライダル事業

・他にブライダル事業も行っている。縁結びの会、いわゆるお見合いパーティーを始めた。その発展形でブライダル事業を行うことになった。NPO として関わっているのはカフェとブライダルの事業である。

### ■改修

・その時の改修費用は、国交省の「建設業と地域の元気回復助成事業」補助金 2,500 万円程で賄った。新築に関しても国交省「建設企業の連携によるフロンティア事業」に採択され、補助金が 1,000 万円程だったが、結局足りず 600～700 万円程持ち出しとなった。国交省補助金なので、4 年間モデルハウスという形で使っている。4 年後には自由にしたいということになっている。その後については、検討中である。

・改修に 2,500 万円の補助金を使ったが、その所有権は家主にある。家主としては補助金を使って改修してもらおうという得もある。新築は固定資産になるため、NPO で財産として管理していくことになる。

## ■ 空き家の活用—町家でアート展

・一般の民家を借りるとするのは難しい。先月（11/7～11/24）開催されたが、奈良県では『町家でアート展』というイベントをやっている。目的は空き町家の利活用であり、イベントをきっかけに空き家を利活用しようという試みである。例えば、最初是一部の利用も渋っていたオーナーも、評判が良いと2年目からは全部使っているよとかいうことになる。他の地域ではそのイベントきっかけに町家の賃借につながっているケースもある。

## ■ 課題

・空き家のオーナーは別の場所に住んでいることも多い。難しいのは、空き家はあるがいざ売る・貸すとなるとオーナーにとってどこの誰か分からない人に対する不安があることである。今はやっていないが、サブリースという形で「ボクの顔で借りてまた貸す」ということをやっている。

更地にすると固定資産税が取られるので空き家のままという状態である。月1回程度帰ってきて風通したりしているところはいいが、放ったらかしのところは朽ちていく。

・空けておくと町の活力がなくなるので、次の代に住んでもらうのが理想である。私たちはこうやったら町並みに合わせながら快適に暮らせませよという例を示したいと思っている。息子の世代がダメだったら他所から来てもらっても住んでもらいたい。実際は町家に住みたいというニーズはあるが、物件はないという状態である。

・いまのところ、空き家の活用については行政の動きが悪い。私らが民間で先走って、助成金等も自分たちで見つけてやっている状況である。今度、事業化をするのは街中で見つけた空き家だ。ひとまずは私が個人的に取得しないと始まりませんと考えている。

・買うとなると、恐らく坪10万円程度ではないか。しかし、購入でもしないとなんかなくなっていってしまう。維持管理していくには取得が手っ取り早いですが、NPOにはその資金がないので結局個人でとりあえずやることになる。でも、すべてを残していくことは無理なので、残すものは残すという風に決めてやっていく必要がある。古い建物は取得した後もずっと大変だが、改修は助成金で賄おうと思っている。そういう目論見があるから取得しようという状態である。



写真 4-8-1 右が町家ゲストハウス



写真 4-8-2 中庭から通り側を見る



写真 4-8-3 通り土間  
右がプライダルコーナー

## 空き家の利活用等活動組織事例 2

|        |   |     |                       |
|--------|---|-----|-----------------------|
| 名 称    | NPO 法人 大和社中   | 代表者 | 理事長 山本陽一<br>事務局長 米田征司 |
| 所在地    | 奈良県五條市五條 3-1-23 : 五條新町  | 設立年 | 平成 17 年               |
| 主な活動内容 | まちづくりコンセプト…“あきない”で暮らせる商家町「五條新町」<br>(飽きない/商い)<br>空き家関連<br>・町家を活用したにぎわいを呼ぶイベント<br>(今あるイベントの充実、新しいイベントの企画)<br>・空き家の利活用、空き店舗の活用、既存飲食店の支援<br>・鮮やかな色彩を古い町家に(大和てまり、ライトアップ、生け花、モダンアート等) |     |                       |

### ■大和社中の取組について

- ・元々は民間の手作りのことから始めたまちづくり団体である。まちづくりのコンセプトは『あきないで暮らせる商家町』である。元々、五條新町は松倉重政という大名が、経済特区・商業特区として賦役免除のような形で周辺から商家を呼んできたのがはじまりである。そうしたことから商家町をアピールしてプランを考えている。
- ・元々はフリーマーケットをやっていたが、1年に1回だけのイベントでそれ以外の時にあまり人が来ないということ問題となった。そこで中・小型のイベントを比較的長期に渡って行うか、回数を多く行うかという感じで方向転換をはかった。それでイベントを多数するようになってきた。これらは全て町家で行っているイベントである。

### ■はならあと

- ・『はならあと』という現代アートのイベントを奈良県全体で行っている。奈良県のあちこちで行っているイベントで、今年は北町、生駒、五條市などで開催され、五條市は横浜美術大学と提携していて、大量の布を赤根色で染めて軒先に吊るし、街道全体をアート作品とした展示を行った。毎年行って『はならあと』に関しては五條でやるのは3回目になる。去年は町家館を会場にして行った。今年は町並み伝承館で行った。2週間の期間でかなりの人に来ていただいた。

### ■岡橋邸

- ・五條に住んでいない方だが岡橋さんという方のお宅を貸してもらっていて、そちらもいろいろな会場として使っている。岡橋邸はかなり大きな家で、ここの倍はある。以前『はならあと』をした時に学生さんが30人くらい泊まったがまだ余裕があった。いろいろ使い道も考えられる。今は芸術家の方が短期のアトリエとか展示会場として使うとか、ダンス・舞踊のイベントをするのに引き合いが来ている。こちらは岡橋さんが格安でうちに貸してくれている。建物は置いておいたら傷んでくるし、放っておいても税金はかかるので税金分くらいの家賃で好きに使ってくれたらということで固定資産税プラスアルファくらいを支払っている。かなり傷んでいたところもあったのでうちでお金を出して修復もした。7ケタ(数百万円?)くらいは使った。

### ■空き家対策

・うちが力を入れているのも空き町家対策で、町家を何かに活用してということをやっている。町家バンクも同様で、借りていただける方があれば紹介もさせていただく。ただしなかなか双方の条件が合わないということもある。比較的成功例だと、この真向かいになるが竹中さんというお宅では短期間のレンタルをしている。大和郡山市の方で会社をリタイヤされた方で趣味のジオラマをそこで販売している。テレビで取り上げられたことなどもあってかなり人が来ている。半年間のショートでレンタルしているが、今3回連続で更新してくれている。

・半年間の家賃は月5千円程度である。そのかわり補修もなしで、片付けも自分でやる。光熱費も負担していただいている。ただし、トイレとか水回りはここを使っている。トイレはこちらに来て使って、洗い物もこちらで行っている。

・他の例では趣味で陶芸をしている主婦の方がアトリエとして使いたいという要望があった。あまりお金は出せないということで交渉して、手直しも掃除も全部自分ですということに格安で借りて見違えるほどきれいにして使っている。利用しているのは週に1、2日程度である。

・そのアトリエは、家主の方と入られた方と賃貸借契約を結んでいる。間に入る不動産の免許を持っている人がメンバーにいる。アトリエの家主さんは新町におられる。だからたまに借主がいないうきは、家主さんが来て前を掃き掃除したりしている。

・私たちは紹介だけで、紹介料が発生するわけでもない。情報だけ持っていて、いる人がいたら紹介して、あとは当人が家主さんと話をする。町家バンクはそのようなシステムである。

## ■サブリース

・私たちはいわゆるサブリースのような事をしている。この向かい側がそうである。他は伊勢の方に貸しているのが1件、アトリエを持ちたいという東京青梅の日本画家の方がいて古民家ではないが元は家具工場の跡の1件である。

・伊勢の方は1棟丸々借りて家賃は月25,000円くらいである。アトリエの方も2万前後だったと思う。大体それくらいが相場だと聞いた。

・大体、固定資産税負担と見合うかちょっとプラスになるくらいである。あとは中の掃除とか修理とかをどうするかで変わってくるようだ。基本的には古い家が多いので全く手直しなしでは厳しいところがある。

## ■課題

・成功例ばかり話してきたがそういうものばかりでもない。町家バンクにしても今は個人情報の問題があり、空き家の情報をもらいにくいということもある。また、持ち主がどうなっているのか、どこにいるのか分からないという例もある。それからひとり暮らしや高齢の夫婦だけの住まいなど空き家予備軍みたいなのも結構あるので楽観視できない状況だ。

・ただ活用という点では市も手を出しにくいところがあるようで、市に問い合わせがあるとこちらに回ってきたりすることもある。商売はなかなか役所的に紹介しにくいようだ。レンタルスペースとしての活用についてはいま話が来ている。

・町家バンク協議会というのがあるって、各地のNPOやまちづくり団体が所属している。

私たちはどちらかと言えばイベント中心の活動を実施している。

### 空き家の利活用等活動組織事例 3

|        |  |     |                 |
|--------|--|-----|-----------------|
| 名 称    | ならまち町家バンク運営委員会<br>(一般財団法人奈良市総合財団)  | 代表者 | 事務局 嶋崎隆則        |
| 所在地    | 奈良県奈良市鳴川町 37-4   | 設立年 | 平成 23 年 4 月 1 日 |
| 主な活動内容 | 「ならまち町家バンク設置規定」<br>“ならまち”の活性化と奈良市の観光振興を図るため、民間活力の導入により空き家等を活用し、“ならまち”の伝統的な町並み保存と活用を推進することを目的とする。 |     |                 |

- ・奈良町は奈良で一番古い街で、空き家がふえている。町並みが変わってきている。ならまちに住みたい、ならまちで商売したいという人もふえてきている。
- ・H23年4月～空き家の登録を開始した。計10件登録に対して91件オファーがあった。成立物件もある。現在紹介できる物件は1件のみだ。
- ・登録は2年間で、2年後は削除するが、ただし連絡があれば継続2年できることとしている。
- ・契約は、家賃と改修の有無を入れる。改修費用は当事者同士で話しをすること。現在物件が少ない(1件)から待ってもらっている。不動産屋にも当たってもらいたいという話しをしている。
- ・町家バンク設置規定5条(町家の登録要件)、9条(活用希望者の要件)が特に重要で、確認してもらっている。
- ・対象建物は、昭和20年以前建築の木造建築。月一度の運営委員会。奈良まちにぎわい館、財団・振興事務所、奈良まちづくりセンター、なら・町家研究会、古材文化の会(京都)の6つの団体で運営している。奈良町都市景観形成地区は改修等に補助金あり。
- ・奈良町はH1年に伝建地区にという話しがあったが、地元が反対した。現在は景観形成地区になっている。
- ・空き家は20数件ある。路地の中を含めるとまだ多い。契約成立は5件…こども服、雑貨、絵画教室、女性エステ。住宅が1件という内訳だ。ゲストハウス(外国人宿泊)という話しもあるが、不特定多数を相手にするのはお断りしている。
- ・契約物件は4万円/月。住宅としても同じ4万円/月が相場である。活用者は4.5万円を希望し、所有者は10万円を希望している。所有者の中には家を貸すことになることを体裁よくないと思っている人もいる。

## 4-2

## 利活用事例

公共 A, A\* (公社等行政外郭団体)

民間 B, C, D

|   |            | 元所有 | 現所有 | 管理 | 利活用の形態等   |
|---|------------|-----|-----|----|---|
| 1 | 伊豆文邸       | B   | A   | C  | 町が買取った旧家を公開、市民グループに委託                                 |
| 2 | 中瀬邸        | B   | A   | A* | 町が買取った旧家を振興公社に管理委託                                    |
| 3 | 蔵ら         | B   | C   | D  | 市民活動グループが空き家の利活用を発意                                   |
| 4 | よってって山田さん  | B   | B   | C  | 旧山田医院を市民活動団体が管理                                       |
| 5 | 岡部家具       | B   | C   | C  | 不動産屋を通じて空き家物件を入手し、買取                                  |
| 6 | 磐田珈琲 Zappa | B   | B   | C  | 区画整理で曳家した土蔵を <b>Café</b> として利活用                       |
| 7 | 菊川赤レンガ倉庫   | B   | C   | C  | 区画整理事業で解体予定のレンガ倉庫を、市民活動団体がまちづくり運動の中で解体撤去を回避し、買取、所有・管理 |

表 4-1 利活用事例の形態等

伝統的建築物の利活用について、元々の所有、現在の所有、及び管理の3者によって分類整理した。大きく2つのタイプに分類できる。

- ① B A C, B A A\*型 … 民間の歴史的建築物を公共が買い取り、**NPO** 等に管理委託
- ② B B C, B C C(D)型 … 民間の歴史的建築物を、他の民間が管理または取得

①は、公共（行政）が買い取ったケースであり、②はそれには至らず、民間主導により、所有も管理運営も民間により行われているケースである。

利活用の形態、すなわち具体的な使われ方にはさまざまな内容があり、運営を進めていく上で、それぞれの工夫や苦労がある。それらに共通して言えることは、民間や市民の活動組織にエネルギーがあふれていることであり、リーダーとなる人の力が大きいということである。

## **第5章 伝統的建築物の利活用方策の検討**

5-1 利活用方策の検討フロー

5-2 自治会&奥様ワークショップ

5-3 3つの利活用方策ケーススタディ

5-4 伝統的建築物の利活用方策検討スキームの構築





## 5-1 利活用方策の検討フロー

伝統的建築物の空き家の利活用を検討するうえで、図 5-1 に示すようなプロセスのもとに行った。自治会の会長・役員の方々を対象に行ったワークショップ、及び会長・役員の奥様方に集まってもらって行ったワークショップにおいて、由比の建築・町並みの現状を説明、由比の建築・町並みの特徴について理解を得た。また、空き家や高齢者のみの世帯の実態を説明し、増えていくことなどの現状について理解していただいた。

これらを踏まえて、伝統的建造物の利活用の試行を行い、他事例を含めて利活用策についてケーススタディを行ったものである。

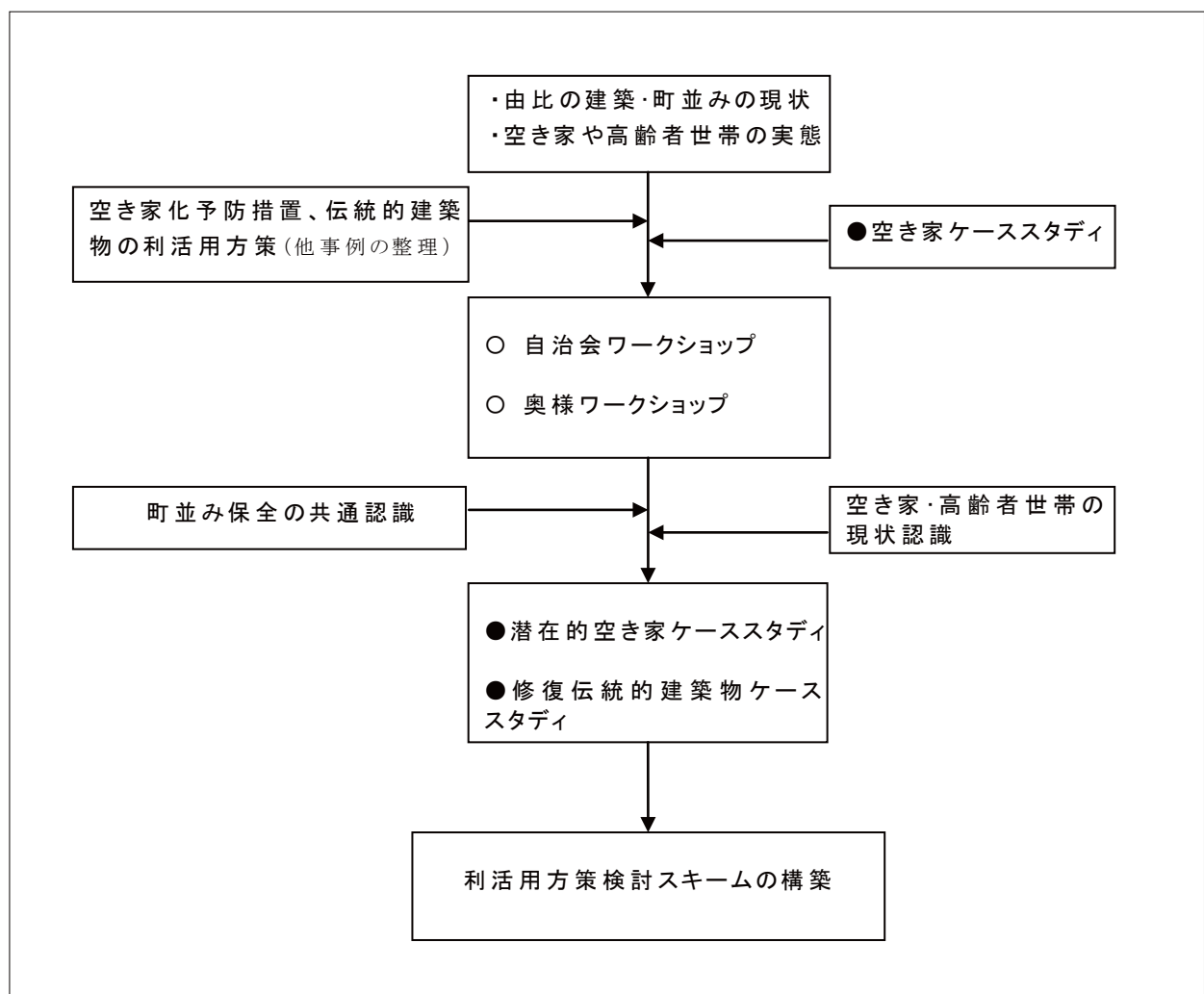


図 5-1 検討フロー

## 5-2 自治会 & 奥様ワークショップ

### ■自治会ワークショップ

- ・平成 26 年 11 月 12 日（水）14:30～16:30 由比生涯学習交流館
- ・テーマ：由比地区の建物や町並みの有効活用と空き家の利活用
- ・グループ A（入り口側）：北田自治会会長・副会長・理事、倉沢自治会理事、寺尾自治会会長、連合自治会会長、NPO 法人ふれあい由比 理事長
- ・グループ B（窓側）：由比自治会第二町内会自治会長、由比自治会第一町内会町内会長、由比自治会第七町内会副自治会長、今宿自治会会長、倉沢自治会隣組長、今宿自治会副会長・監事、NPO 法人ふれあい由比事務局



写真 5-1,2 自治会長・役員ワークショップ

### ■奥様ワークショップ

- ・平成 27 年 1 月 28 日（水）午後 2 時～4 時半 由比生涯学習交流館
- ・参加：6 自治会 自治会長奥様、役員奥様、NPO ふれあい由比関係者、その他
- ・ワークショップ会議の内容
  - 1) 由比地区の歴史的町並みの等の概要、空き家活用対策の必要性
  - 2) アトラクション“桜えびチップス・桜えびスコーン”づくり
  - 3) グループ会議…空き家活用の方策について、由比地区の活性化について



写真 5-3,4 桜えびチップス・桜えびスコーン作り



写真 5-5,6 奥様ワークショップ



写真 5-7,8 自治会長・役員ワークショップ



写真 5-9,10 奥様ワークショップ

## ■ 建築・町並みの特徴に対して

### 【出し桁、付け懸魚に価値があるとは思わなかった】

- ・自分から見て大したものはないと思っていた。昔からあるものだから、出し桁に特徴があるとは知らなかった。懸魚など、各家にあった。
- ・懸魚は由比の特徴なのか？飛騨古川は“雲”という。桁を雨風から守る役目がある。
- ・大工さんの存在が大きい。大工さんがいるから続くのか。大工さんの建てる建物は減っている。大工さんも神社等の修理があってやって来られている。
- ・昔の家はいい木を使っている。しかし有効活用は難しい。建具も細工が細かくてよい。

### 【地区の問題・課題】

- ・電柱が多くて景観上問題になっている。清水駅は地中化してスッキリした。
- ・建替えの時、伝統的な様式を残してもらえない。格子造りを新しくするととってしまう。残しておけるようなら残してもらいたい。旧街道沿いは道が狭いので、建替えの際に下げて前面に駐車場をつくると、建物の全面もなくなってしまう。
- ・建替え「ストップ」と言われている。建替えたいという話が出たとき、130年の伝統ある家なので、ストップと言われてしまった。屋根だけ葺き替えた。
- ・いいと思う家はあるが、それを残してということは言えない。古い家は少なくなって来たが、倉沢には丸太の桁の家が多い。

### 【由比は漁師町・人情が濃い】

- ・今はほとんど見合い結婚はない。由比のお嫁さんは今は外から来る人が多い、昔は由比・蒲原の人が多かった。由比・蒲原にはお嫁に行きたくないと思っていたが、居れば居る程、情がある。今では由比を宣伝している。
- ・漁師気質もある。由比の女の子の中にはお父さんやお兄さんの“由比らしさ”を恥ずかしいと思う人も居たようだ。
- ・ねじりはち巻きが出るとえびがとれる！と言われたようだ。最近はいいい商売とまではいかななくても100人に数人は漁師もいいと思う人がいるようだ。若い人も増えている。
- ・漁業関係も資源管理がすすんでいるが、近年は厳しい。5～6年『前までは横浜から船に乗りたいという人もいた。水あげ量が減ると、ここ数年は若者が減ってきている。他の人が思う程、良い仕事でもない。自然が相手の仕事だ。由比は外から見るとレベルが高い。由比のプール計算は漁師にとっては良い安定したお給料があれば漁と漁の間に鋤なことも出来てなかなか良い。

## ■ 空き家等に対して～利活用策を含めて～

### 【空き家が増えてきている】

- ・倉沢、だんだん人がいなくなっている。急傾斜地になっていて規制が強い。安全なところに家を建てようということを出て行ってしまふ。倉沢には空き家が17～18軒ある。
- ・一般の建物を含め空き家をつくるべきではない。絶対空き家は作ってはだめ。一般の空き家も対象となるのか。
- ・外から来る客が減っている。何とか増やしたい。旧由比宿本陣から東に魅力がない。本陣から神沢川酒造まで店も何もないから人が来ない。

・小池邸たまたま残ったが今、閉まっている。もう一軒は明りの博物館になった。小池邸はたまたま市が買い取って保存されている。トウブ電機の社長さんが亡くなって、今、家が閉まっている。

- ・建物所有者の意向もある。建物は個人のものなのでどうこう言えない。
- ・来る人を選ぶ必要がある。利用してもらって人が来てくれるのはいい。3千人も来るとゴミも捨てるし、混み合って困る。

#### 【高齢化・空き家化は今後も進む】

- ・空き家が1軒ある。年寄り一人暮らしが増えている。今後半分くらいが空き家となっていくだろう。固定資産税が空き家にしたままの方が安い。
- ・庭が広い、災害に強いといったメリットもある。建替えをするにも隣の壁もやらないといけない。壁が重なっているので災害には強かった。昔のつくりとしては庭が奥まで続いているところが多い。わりと活用しやすいと思う。庭では催事の際に、地域の人も呼んでそばを作ったりした。
- ・若い人が出て行ってしまふ。結婚すると跡取りは出て行ってしまふ。今宿から向こう（東）は災害面からも出て行ってしまふ。倉沢には子供が4人しかいない。子どもがいないと運動会もできない。歴史的な町並みの保全には、若い人が中心になって動いてもらえるといい。年寄ばかり増えている。
- ・空き家で環境が悪化すると困る。空き家に暴走族などたむろされてしまふと困る。
- ・空き家は管理がなかなかできない。みんなの協力はなかなか得られない。地主も来ない。老人世帯が多くなる。
- ・空き家になると家が傷んでしまふ。
- ・何かやりたいと思っても駐車場がない。移動販売も来ているが、移動しているからこそ価値がある。

#### 【若い人が住めるようにする】

- ・イベントに利用する。まちの駅で空き家を借りてイベントに使いたいと思っている。
- ・既存の空き家を改修して若い人が住めるようにする。リニューアルするよりも建替えのほうが楽だったりする。
- ・建替えに補助金や税金の減免があればいい。空き家にしないためには税金をとらないこと。維持費もかなりかかる。税金の減免があるといい。なかなか建替えるにも規制があつてできない。つぶすのにもお金がかかる。
- ・個人が言っても仕方がない。保存するための何か組織があつたりする必要があるのではないか。誰が保全活動を先導していくのか。このままでは壊されてしまふ。伝統的な建築物がいいものとは考えていなかった。今日のスライドに出てきた建物のうち、由比では1軒空き家、1軒高齢者のみ世帯、1軒借家となっている。
- ・若い人がリーダーになってもらいたい。若い人が中心になってもらいたい。若い人は、同じ地区にいても山の方に移住してしまふ。

#### 【桜えびの店 倉沢支店をやる】

- ・倉沢では空き家からも自治会費を頂いている。4,000円/年。他の地区でも100%ではないにしても、空き家の方と連絡を取ることはできる。空き家となつてしまつても、何

らかの形で地域との関係性を維持していくも大切だ。

- ・空き家で桜えびを提供する店（倉沢支店）やってもらいたい。

#### 【桜エビの料理教室、桜エビ祭り、桜エビレストラン】

・桜エビボールを港の食堂で売っている。桜エビのカキアゲ、地場の魚などを使い毎年やっている。漁協調理室で実施。Mogクッキングの先生に協力してもらっている。桜エビの料理教室（漁協主催）は大人気である。さくらエビのてんぷら講座は町外から来る方が多く好評だ。

・桜エビ祭りも大人気。カキ揚げの揚げ方は違う、揚げる人 50 人一つの形、統一形がある。揚げ方、厚さ、さじ加減、水加減を由比と蒲原でまとめなきゃと、統一のレシピをつくった。Mogクッキングの先生が協力してくれて料理教室をやっている。桜えびまつりは通日も歩けないほど大勢来る。テレビで取り上げてくれるだけで次の日のお客さんはすごい。

・桜エビレストランとかできる良い。古い建物を使った桜えび料理屋さんをやる人はいないか？週末だけでも・・・駅前のおおぞらさんも昔は行列になんてならなかった。誰か若い人がまちおこしで来てくれればいい。くらさわ屋さん今は桜えび専門だが昔はサザエ・アワビもやっていた。ゆっくり食べられる場所があるといい。

・車で来る人が多いので駐車場がないと難しい。上を駐車場にして下を店舗にしたり。待ち時間があるような時（テレビ放送後）県外ナンバーの車も結構来ている。高速通行料 1000 円の際には東北から来る方もいた。

・ウォーキングの人は余りお客にならない。ウォーキングで行くとみかんを買うのも重い、見るけど買って行かない。

・店を出したい人もいない訳ではない。静岡の飲み屋で店を出したい、若い人がソバ屋！どこまでが本気かは不明。

#### 【空き家でも所有者は町内移住が多い】

・空き家といっても空き家の持ち主は同じ町内にいる、半分物置にしているとか。そういう人は貸してくれればいい、来る人は家具も付いていていいだろう。そう簡単に貸さないだろう。他所の人が来て何かすることに抵抗のある人もいるだろう。せっかくおいているなら上手く活用できないか？人口も減っているし…

・街道の中の空き家、1・2 軒はマイナス要因（仕事がうまくいかない）で空き家となったが、その他のかなりの所有者は同じ町内にいる。

・世代が変われば考え方も変わるだろう、自分達が長く住んでいると抵抗感がある。

#### 【空き家の存在と利活用】

・出し桁の家、いつまで残してくれるか。残してくれればいいが、住んでいる人次第。空き家で 5～10 年たつと使うにも掃除が大変。空き家はそのままにしていると痛んでしまうので、活用してもらえのならばありがたい。空き家を撤去すると固定資産税が高額になってしまう。空き家が増えると防犯上も問題。白アリ等害虫被害もある。

・空き家を活用すると、家庭的な雰囲気になって良いのではないか？家があった場所まではアクセスが良いところ、立地的よい。通り沿いだとしやすい、高齢者がアクセスしやすい。

・固定資産税ぐらいで借りられると良い。借りて固定資産税ぐらいの収入になるといい。空き家を税金程度で貸してくれるようになるといい。少人数のところであればやすい家賃でできるのでは？

・地域の人の立ち寄り場所としての活用できないか。空き家で貸してくれるところがあれば、こどもの居場所、デーサービスの場所として活用することは可能か？

・耐久性はケースバイケースで判断すべき。ある程度のリスクがある事を理解してもらった上で活用すればいい。新しい家の空き家はない。耐久性等はどうか。

・町内会長とか“はえぬき”の人に話をしてもらおうとよい。自治会長等に話しをしてもらおう方がよい。由比の人たちはよそ者には厳しい。

・地元の物を買ってむらえる場所があるとよい。来た人がどうやってお金を使ってくれるか、どうしたら使ってくれるかを考えるべきだ。街歩きをしながら食べられる特産品があるといい。びわの時期でなくても週末にだけでも何か販売する物・場所があるといい。ウォーキングの人に農道の脇の農産物を取られてしまう。由比のお店どこでも桜エビ定食やっているように動き始めればみんなついて来てくれるのではないか。びわの時期には車が行列になるくらいに買いに来る。

・リーダーがいると良い。リーダーがいなくてうまく進まない。松崎の蔵らのリーダーは **79** 歳だ。活性化するための人たちが出てくればいい。**50** 代、**60** 代の方に。

・多少のお金がいってくることも考える必要がある。結局、お金がついてこないと続かない。小もうけができることがない。生きる力になるような仕事につながるといい。由比の人は新しいことになかなかチャレンジしないところがある。

・見せ方・利用法にも工夫が必要だ。小池邸は見せているだけでもったいない。あかりの博物館は購入している。望嶽亭は今は **4** 人の子どもが年金を出し合って維持しているが皆高齢となり、継続は難しい。

## ■町並み・まちづくりに対して

### 【集まって話をしていればいい考えも出てくる】

・かたまって話していればいい考えも出てくる。奥さん方のワークショップ会議をやるといい。

・**NPO** ふれあい由比はどちらかというコミュニティ活動。観光とかまちづくりとかには疎い。

・お母さんのグループや **PTA** など小さなグループから、大きなグループへつながっていない弱点がある。

### 【町並みの活用方策】

・まち歩きのツアーが秋ごろから増える。バスに乗って大勢来ている。

・イベントをやれば人は来てくれる。由比の桜えび祭りは5万人くらい来る。地元の人が桜えびを食べられない。

・まちとしての魅力はたくさんある。薩埵峠～広重美術館までの道のり、桜えびなど由比には魅力がたくさんある。山の手で農園をやっているところもある。由比の蒲鉾づくり体験などもいい。魅力を活かしきれないのは駐車場がないこと、やり手がいらないこと



などによる。

- ・魅力を活かし切れないのは、駐車場がないこと、やり手がないことなどによる。

#### 【コミュニティの絆と町並み】

・コミュニティの絆の強さが町並みにあらわれている。住んでいる人達は皆いい人。何かあった時には協力してくれる絆がある。人の関わりが濃いことが良い形でベースになっている。家にいると！隣の人が“よう”と言って入ってくる。

・車や、若い人の考えで、形が崩れつつある。S40 ごろ、家の中に車を入れている人がほとんどだった。町並みという意味では、前をあけて車を止められるようにするしかなかった。車が 1 台ですめばいいが、1 家に 2~3 台になってくると皆セットバックするようになる。狭い町屋のなかで効率的に駐車スペースを確保する為には技術者のかかわりも必要。

## 5-3 3つの利活用方策ケーススタディ

### 5-3-1

#### ■空き家となっている伝統的建築物における専門家研修の場としての試行

- ・平成26年9月20日(土) 13:30~17:00 旧松永家住宅(通称:望嶽亭) 由比倉沢
- ・建築士を対象にした歴史的建造物の専門知識を学ぶ研修会
- ・参加:建築士を中心に18名 講師:増田千次郎 日本建築センター元事務局長

#### 【旧松永家住宅】

倉沢は、東海道の宿駅である由比宿と興津宿の中間にあつて、間の宿として休み茶屋が5,6軒あり、上り下りの旅人の休息所となっていた。旧松永家住宅は倉沢の西の端に位置し、険しい薩埵峠にさしかかる入口に当たる場所であり、江戸時代、ここで茶屋を営んでいた(屋号:藤屋)。離れ座敷から富士山の眺望がよいので「望嶽亭」と呼ばれ、文人墨客が好んで休息したという。

現在、主屋と座敷蔵が残されており、江戸時代末期の建築といわれている。ここに住まわれていた松永氏夫人が高齢のため4年前に亡くなられ、息子・娘が清水・興津に住まわれているが、ここに帰ってくることはできず、空き家となっている。近在であるため、少なくとも週に1,2回は建物の維持管理のために当家に来ているという。

#### 【研修の内容】

- ・建物の建築年代の見かた・考え方を修得する…建築材料、鉋等の大工道具の使用、釘等の金物の使用等により推定する
- ・伝統的な建築構法について学ぶ…木造軸組み、柱・梁の木組み、床材・天井材の詳細
- ・改修・改造された歴史を読み解く…柱継ぎ、梁の架構等から改修、改造の経緯を探る
- ・建築的価値を知る…以上のような観点から特徴を学ぶことにより価値を理解する

#### 【空き家となった伝統的建築物の利活用に対する意見】

- ・以前は薩埵峠は歩いて通ったが、今は車で倉沢を抜けて峠を上り下りする車が増えた。道をゆっくり老人が歩きにくくなっている。駐車場を町の両端に置き街中を歩く。
- ・月1回倉沢市として店を開け出店してもらおう。軒先の農作物を活かす。
- ・外国人向けに魅力を発信する。宿泊施設など:富士山、古い町並み、みかん、しらす
- ・古い歴史的建築の良さ…住んでいる人に気づいもらうことが大事

#### ■生きた研修の場として提供できることを実証した。



写真 5-11 蔵座敷から研修の開始



写真 5-12 主屋座敷で伝統構法を学ぶ

## 5-3-2

### ■潜在的空き家を利用した農作業休憩所の試行

- ・平成 27 年 2 月 14 日（土）14:30～15:30 M家住宅（由比東倉沢）
- ・参加：地元の人を含む近在の一般者 9 名

#### 【M家住宅】

M家住宅は東倉沢に位置し、海側に主屋が配され、街道を挟んで山側に農作業用の小屋が配される。主屋は昭和初期に建てられた木造 2 階建て切妻平入り瓦屋根である。由比の建築の特徴である出し桁形式を有している。西側の山は急峻で、みかんとビワを栽培する山林地である。

ご夫婦で住まわれていたが、2 年前に旦那さんを亡くされ、現在、M 氏夫人の独り暮らしである。みかんとビワは今も栽培され、特にビワは陽当たりのよい斜面地で甘く育ち、評判がよい。収穫されたビワは JR 掛川駅の“これしっか処”に出荷され、生産者の名入りの商品として好評だという。

#### 【ケーススタディの試行】

ビワは長崎、千葉房総、愛媛、鹿児島など温暖な地域で栽培が盛んだが、ここ由比倉沢においても明治中頃から栽培されるようになった。

明治 15,16 年ころ、静岡県令大迫貞清が病気療養のため西倉沢に逗留した際、この気候風土が郷里の九州によく似ていることから、郷里で栽培されているビワの種子を取り寄せ栽培をすすめたことで、倉沢で普及しはじめたといわれる。大量出荷をみるようになったのは大正期に入ってからで、みかん栽培のできない急傾斜地や畑のふちなどを利用して植えられ、収穫されるようになった。

このようなビワ栽培は急傾斜地であるため、高齢者にとっては厳しい作業になる。ビワの収穫は 5 月から 6 月であるが、3 月下旬から 4 月にかけて摘果（大きい果実を収穫するため果実の小さいうちに間引く）と同時に袋かけを行わなくてはならない。ひとつひとつのビワの実に行く袋かけの作業は、実り多い収穫に結ぶための厳しい作業でもある。

このM家のビワの袋かけの作業を実施する人を募り、作業に参加してもらった人たちの休憩所として、松永家の座敷を提供するというケーススタディを試行した。

今回は摘果の時期ではないため、実際の袋かけの作業は行わなかったが、ビワの林等を歩いたあと、座敷に集まり休憩・談義するとともに、意見交換を行った。



写真 5-13 M 家住宅



写真 5-14 出し桁形式・勾配が同一の瓦屋根の町並み



写真 5-15 座敷で休憩し談義



写真 5-16M 夫人が育て収穫したみかんを食しながら意見交換

### 【空き家・潜在的空き家の伝統的建築物の利活用に対する意見】

- ・野太い柱と梁、重厚な木造の架構、繊細な建具に囲まれた空間にいると心が休まる。休憩所として使わせてもらうにはもったいない場所だ。
- ・天井が思ったより低く驚いている。この低さがいいのか。（手を伸ばせば届くほど）
- ・寝っ転がって昼寝したい気分である。
  
- ・学生に住ませる：コンドミニウム（一夜宿）独身女性を誘致するなどしたらどうか。
- ・外国人でこどもをつくらない夫婦とかを誘致する。外国人向けの短期観光宿泊施設。
- ・空き家に自由気ままに泊まったり、過ごせる施設として、海や景色を楽しむ。
- ・若い人に貸す…技術を持っている人達に
- ・倉沢地区だけを通行止めにして（地区の外・入口に大きな駐車場）ここに集中的に魚屋など産物の店を集める。
- ・月並みに言えばアートで町興し…空き家に芸術家を住ませる。
- ・開放する…古い民家はなかなか貸してくれない…いい建物だと理解してもらえる前に所有者の理解を得る必要がある。
- ・マルシェ的（市場として）何かを行う。紙漉き（シーボルト）ができたり、さざえのつば焼きなど由比名物があって、いろいろ売っていて歩くのが楽しい。
- ・伝統家屋はすばらしいキャンペーンをする。特にこどもを対象に実施する。伝統家屋でこどもを育てたい。
- ・実績づくり、モデルケースづくりが必要と思う。



写真 5-17 意見交換で出た意見

### 5-3-3

#### ■ 修復された伝統的建築物の囲炉裏を囲んだ意見交換の場

- ・平成 27 年 2 月 14 日（土）14:30～15:30 Y家住宅（由比寺尾）
- ・参加：地元の人を含む近在の一般者 11 名

#### 【Y家住宅】

Y家住宅は、由比寺尾の集落の中ほどにあり、明治中期に建てられた木造平屋建て切妻平入り瓦屋根の民家である。屋根の軒は出し桁形式で支えている。民家建築の良さを活かしながら、平成 26 年 7 月～11 月に外装及び内部を修復した。

街道に面する座敷は板の間に囲炉裏を配した。街道の奥、駿河湾の海が見える部屋については、現代の生活に合わせ、使いやすいうように改造した。

所有者の Y 氏は自宅の修復に際して、本物の民家を大切にしたいというポリシーがあったという。柱、梁は当然あるもの、使えるものを継承する。天井は不必要なところは取り払って、重厚な梁の架構を見せる。壁は合板ではなく、本物の漆喰とする。これらの仕様を徹底することによって、外から来た人にも本物を見てもらいたいと思ったという。本物の木を使い、土を塗り、職人技で造られた建具を見てもらうことで、民家の良さ、建築のすばらしさ、美しさを感じてもらいたい。

近年、東海道をまち歩きする人がふえた。ここ由比寺尾でも多くの歩く旅人がふえてきている。ただそれらの人たちは歩くことを目的にしている、街道沿いに蓄積された文化を感じていない気がすると言うのだ。そこをぜひ家の中に入ってもらって、本物の建築の空間を感じてもらいたい、という強い願いがあるのだという。



写真 5-18 修復工事 H26.8.4



写真 5-19 修復工事 H26.10.4



写真 5-20 修復工事完成:座敷から通り側を見る



写真 5-21 Y家住宅外観

### 【空き家・潜在的空き家の伝統的建築物の利活用に対する意見】

- ・空き家にならないように暮らし良いまちにする。減価償却が終わっているので、時間をかけてゆっくりと由比らしい方法を模索する。
- ・由比の好きな人、由比の良さがわかる人に借りてもらう。住んでもらう。
- ・一時的なものでなく、自然の恵みを利用してウォーキングの人々が使える場所にする。
- ・経済性物質的要求から考えると空き家対策はむずかしい。やはり建て主の思い入れ、特別なアプローチが必要である。
- ・街道歩き人のお店、ギャラリーがよい。
- ・空き家の活用方法、ありきたりだが、コミュニティカフェ（成功しているかわからないけど二川本陣）
- ・景観利用したお店づくりが必要。カフェなど。
- ・外部からでも構わないので特徴あるお店とする。由比の住みやすさを、また富士山、海などPRして賃貸し又はアトリエとする。
- ・町の人が集う場所として考えることが大事だ。
- ・山本様が一つの見本であり、古い住宅でも、とても住みたくなるように改修すれば、海、富士山の景観が美しい、この街はいいよとアピールできる。
- ・人の集まれる場所にする…お菓子を持ってきておしゃべりする場所がよい。
- ・デイサービス、託児所、町から離れた人が戻れるところとして活用する。



写真 5-22,23 囲炉裏端で意見交換



写真 5-24 Y氏から修復の考え方を聞く

#### 5-4 伝統的建築物の利活用方策検討スキームの構築

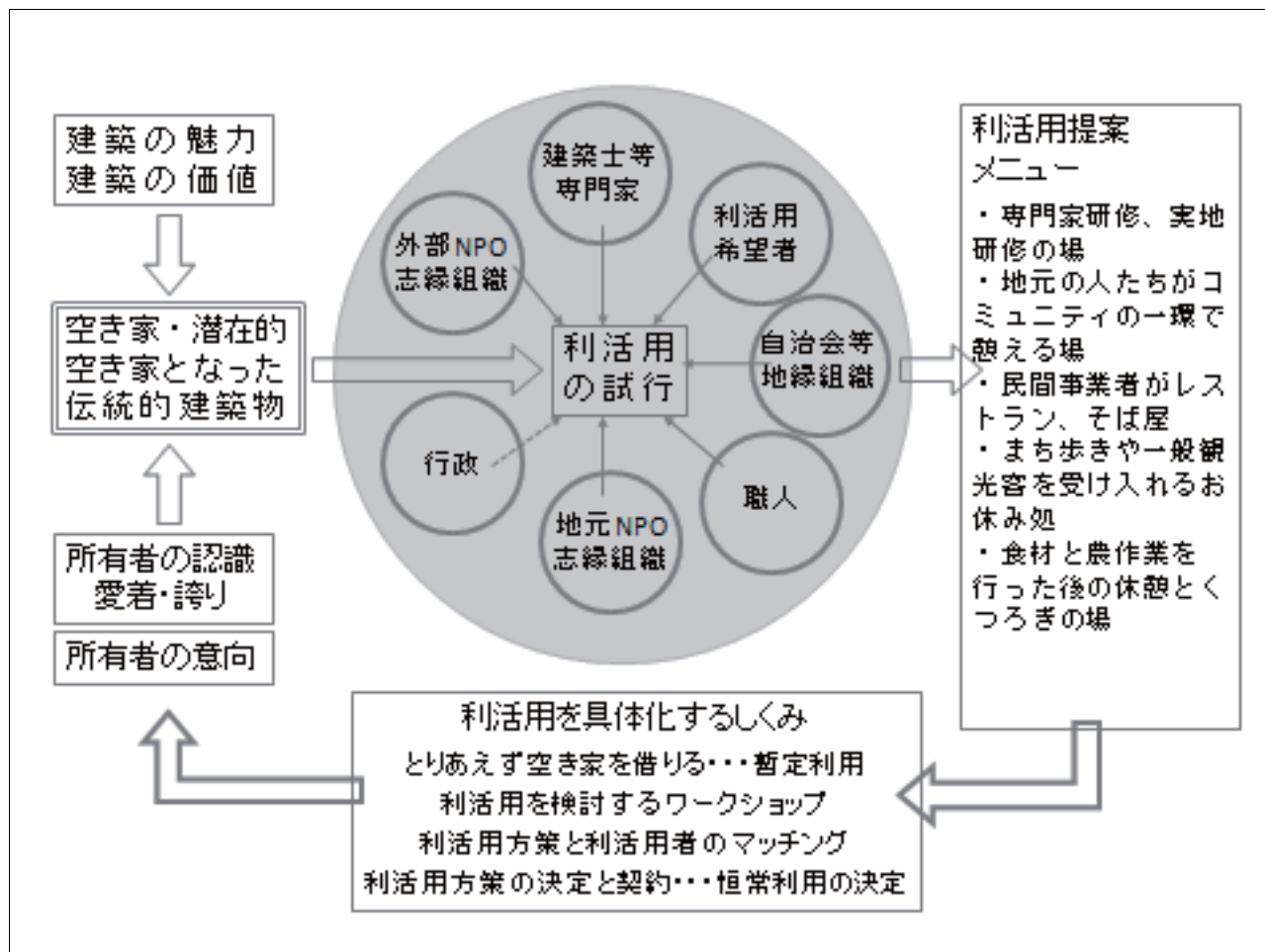


図 5-2 利活用方策検討スキーム

空き家・潜在的空き家となった伝統的建築物の利活用について、表 5-1 の「考えられる建物の利活用形態」に示したように、さまざまな利活用の形態が考えられる。これらの利活用形態を所有者、自治会、NPO の連携により具体的に試行してみることはじめたい。

利活用の試行には、利活用したい希望者も参加して実施することが望ましい。伝統的建築物の価値を認識する上で、建築士や職人の参加も進めたい。ケーススタディにおいて実施した修復された Y 氏邸のように建築の価値を活かし、良さを継承する利活用の考え方を職人たちに検討してもらう機会にもなると考える。場合によっては行政の参加も考えられる。利活用形態において行政の支援や行政手続きが必要になることも考えられる。行政からの経済的支援も考慮する場合も充分考えられる。

これらの試行により、利活用を具体化する仕組みを構築することが求められる。利活用のスタートを切るために、とりあえず空き家を借りて暫定利用することも考えられる。利活用を検討するワークショップを NPO と自治会等地域組織が連携して進めていくことも有効となる。利活用を希望する人が利活用策、及び伝統的建築物とマッチングし、所有者と合意していくプロセスを示していく腰が必要である。利活用方策が決定され、

表 5-1 空き家の利活用パターン

| 区分            | 借主         |           | 考えられる建物の利活用形態                         | 備考 |
|---------------|------------|-----------|---------------------------------------|----|
|               |            | サブリース     |                                       |    |
| I 自己活用        | 居住者        | —         | 住宅                                    |    |
|               | 事業者        | —         | 店舗（蕎麦店、カフェ、物産店等）、事務所                  |    |
| II 地元団体活用     | 地元団体 NPO   | —         |                                       |    |
| III NPO活用（借用） | NPO        | —         | 伝統建築専門研修の場、まちづくり研修の場、憩いの場、カフェ等        |    |
|               |            | —         | 短期滞在者                                 |    |
|               | NPO（サブリース） | 事業者       | 店舗（蕎麦店、カフェ、物産店等）、事務所、民宿、農作業後の休憩所、お休み処 |    |
|               |            | 居住者       | 住宅                                    |    |
|               |            | 地元 NPO 団体 | 地域活動の場（高齢者支援、子育て支援等）、交流拠点、地場産品販売所等    |    |
| IV NPO活用（所有）  | —          | —         | （各種）                                  |    |
|               | 事業者        | —         | 店舗（蕎麦店、カフェ、物産店等）、事務所、民宿、農作業後の休憩所、お休み処 |    |
|               | 居住者        | —         | 住宅                                    |    |
|               | 地元 NPO 団体  | —         | 地域活動の場（高齢者支援、子育て支援等）、交流拠点、地場産品販売所等    |    |

所有者と利活用希望者の契約へと進む。

空き家の利活用については、いくつかのパターンが考えられる。Iは、借主が自己活用していく場合である。住宅として居住する場合、店舗や事業所として営業していく場合が考えられる。

IIは、地元の市民活動団体や NPO 法人が借主となって、まちづくり活動や NPO 活動



の拠点としていく場合である。

Ⅲは、**NPO**が借用する場合、Ⅳは**NPO**が所有する場合である。それらの場合、**NPO**法人が自ら事業を行っていく場合と他の事業者や**NPO**等に貸してサブリースとして事業展開、営業展開される場合が考えられる。

このような利活用のパターンが利活用を具体化するしくみとなっていくのである。

## 第6章 今後の展望



## 6-1 明らかになったこと

### ■ 伝統的建築物の空き家がふえていること

由比地域 6 地区における空き家は 51 軒で、そのうち伝統的建築物の空き家は 32 軒である。一般建築の空き家 19 軒に対して 13 軒多く、空き家の 63% (32 軒 / 51 軒) が伝統的建築物である。

また、伝統的建築物 214 軒のうち空き家 32 軒であるから、 $32 / 214$  軒 = 16% であるのに対して、一般建築 465 軒のうち空き家 19 軒であるから、 $19 / 465$  軒 = 4% であり、率にして 4 倍も伝統的建築物の空き家が多いという結果である。

これは何を意味するかということ、絶対数が少ない伝統的建築物の方が空き家が数でも多く、率も高いということ。これは伝統的建築物が使われなくなり、住まわれなくなっているということである。伝統的建築物は建物の歴史的価値、建築的価値を有していると考えられ、それらが空き家になっていくという事実は、由々しき状況ではある。建物の価値をもう一度見直し、価値を受け継いでいけるような利活用の手立てを講じていく必要がある。

そして、この傾向が今後も続いていくのか、継続的に経年的に見守っていく必要があるろう。

### ■ 空き家になるパターンは 2 つあること

由比地域において空き家になるパターンが 2 つあることが明らかになった。ひとつは居住していた高齢者が亡くなったことにより空き家になるケースであり、通常よく考えられることである。もうひとつは由比地域特有の傾向であると考えられるもので、別の場所に住居を建て引っ越したケースである。これは近くに住まいを 2 軒所有しているということでもある。これは特異な状況であるといえるだろう。日本の地域において古い家と新しい家を 2 軒もっているという地域が他にあるだろうか。

何人ほどが 2 軒の住まいを所有しているのか、詳細な調査が必要だが、この由比地域特有の状況をプラスの方向に転じていくことも検討していいだろう。

### ■ 自治会等地域組織との連携による空き家対応が有効であること

由比地域のコミュニティの結びつきは強く深い。それはお盆の迎え火を玄関先の道路端で一斉にはじめることや、正月に紅白幕を玄関に各戸が飾ることなど、年中行事や習慣からも窺い知ることができる。かたちとして外に現われていることがコミュニティのつながりを表現しているといえる。

この地域組織の強固な結びつきを、「空き家化」の回避につなげていくべきであり、自治会・班の存在が「空き家化」防止への見守り体制をつくっていくのだと思われる。

## 6-2 他地域で類似の取り組みを実施する際に留意すべきポイント

## ■空き家の所有者の把握

「空き家化」にしないために、空き家所有者の所在地を把握しておくことが必要である。その所在地は不動産の登記簿謄本では記載されない場合がある。固定資産税の課税台帳により一目瞭然なのであるが、個人情報であるため外部への流出は許されない。また行政内部においても他課への提供は一切不可という行政もある。

空き家を考えるうえでは、空き家所有者がネックになることが多い。その所在地について把握することの努力をすることである。近隣に聞き込み、隣近所から情報を得ることが有効である場合があり、信頼と信用を十分培っていくことも必要である。

## ■地域組織との連携

空き家は地域の課題であり、地域の課題は地域の人々の間で解決していくことが望ましい。「空き家化」防止の見守り体制をつくっていくことが必要であることを先に述べたが、そのために自治会・町内会等との連携が有効であることも、先にみた通りである。それにはまず、地域の人々が自分たちの課題として認識することである。空き家の所有者の所在地を把握する上でも、自治会・町内会の力が重要になる。地域の人々の地域力をフルに引き出せるようにしたい。

## ■空き家の利活用の見える化

空き家が空き家のままであり続けることは、望ましいこととはいえない。人が済まない住宅は朽ちていくのが早いし、周囲にもいい影響は及ぼさない。すべての空き家を利活用していくことは困難であり、利活用の方法や形態もケースバイケースで、さまざまなことが考えられるが、どんな形であれ、地域の人々が利活用されていることが目に見えるように試行していくことから始めることがいいであろう。具体的なかたちが理解できることが重要である。

## 6-3 今後の課題

### ■潜在的空き家について

潜在的空き家に居住している高齢者の人々は、伝統的建築物を大事にして守ってほしいと願っている人が多いが、後継者がいないため不安に思っている人も多い。伝統的建築物を維持管理していくには日頃の手入れが必要であり、経費もかかる。それらに対処する手立てを示していくことが、不安の払拭にもなるであろう。

### ■空き家について

すべての空き家について、その所有者の所在地を把握しておかなければいけない。そして、空き家のままであり続けることはデメリットばかりが目につくことであるから、利活用することによるメリットを示すことが必要である。

人に貸すことを世間体や体面を気にする傾向があることは否めない。受け継いできた

自分の家を他人に貸すことが、家の落ちぶれを外に見られることを気にすると言うことだが、それには何の心配もいらないことなのである。人に貸すことで固定資産税分くらいは収入を得られることにもなるし、人が使うことにより建物も口行くことが防ぐことができ、家が生き返ることにもなるのである。所有者に利活用することのメリットを感じてもらうことが重要である。

#### ■自治会・班の地域組織について

空き家の所有者、及びその所在地について把握することが必要であるが、それは自治会・班の地域組織によって行っておくことである。また、細長い敷地に住まうことの工夫や努力が示されてきたまちの特徴を示していくことも必要であろう。伝統的建築物の良さが理解されていないことが、空き家の増加や利活用されないまま放置されていくことにつながっているとも考えられる。

町内にいる空き家所有者とは常日頃からコンタクトを保っておくことが必要である。強いコミュニティ意識がある由比地域であるから、近在の所有者といつも連絡できるようにしておくことは容易であろう。

また、次世代を担う若い人たちへの対応を図っていくことも重要だと考えられる。空き家を人に貸すことをよく思わない古い年代の人たちの意識を変えていくことも必要だが、やわらかい考え方をもち若い世代に、利活用の方策を示していくことが有効となり得ると思われる。

#### ■継続的に関わっていく

空き家の現状、潜在的空き家の実態を今回、把握することができた。自治会にとっても空き家の利活用を進めるきっかけになったと思う。これを契機として継続して **NPO** が自治会等地域組織と関わり続けていきたい。空き家の所有者の所在地について、外部の **NPO** に教えることがためられたこともあったが、今後、自治会等と関わり続けることで信用と信頼を得て、情報を共有していきたいと思っている。**NPO** が地域組織という関係を築いていくことが重要である。



## 調査概要





# 潜在的空き家の実態調査による空き家化予防措置の検討 及び 地域組織と連携した伝統的建築物の利活用方策試行によるスキーム構築

## <調査概要>

### ■調査実施地域：静岡県静岡市

・伝統的建築物が数多く残り、歴史的な町並み景観を形成している地域（静岡市由比地域）の空き家及び潜在的空き家（高齢者のみの世帯）の実態調査を行い、空き家所有者、居住高齢者及び自治会の意向を把握し、空き家化を未然に防ぐ予防措置について検討するとともに、既に空き家となった伝統的建築物についてはNPO、地域組織との連携によって利活用方策検討スキームの構築を検証した。

・調査の結果、地域組織等の見守り体制を築くことが空き家の予防措置に有効であるとわかり、また、空き家の利活用についても地域組織等を中心に建築士やNPO等の専門家がバックアップするスキームの実現性を確認できた。

### ■調査実施者：NPO法人くらしまち継承機構

## <調査内容>

### ■伝統的建築物、空き家等の実態

- ◇伝統的建築物の実態
  - 出し桁形式や付け懸魚を有する伝統的建築物
  - 全軒数679のうち、214軒：32%
- ・切妻平入り瓦屋根・勾配が同一（4寸5分）
  - 取り決めがあるわけではない
  - 新しい住宅も出し桁形式、同一の屋根勾配



- ◇空き家の実態の把握
  - 伝統的建築物214のうち、空き家32：15%
- ◇潜在的空き家の状況
  - 伝統的建築物214のうち潜在的空き家23：11%



(空き家+潜在的空き家)は、伝統的建築物の1/4強

### ■空き家所有者の意向

- ◇空き家の建物に対する思い
  - ・建物に価値を認識している人は、頻繁に確認、点検しているが、古い建物なのでい所はないと思う
  - 両極端に分かれる傾向
- ◇空き家建物の見直し
  - ・人には買いたくない傾向が強い。
  - ・頻繁に維持管理している人でも、今後どこまで続くか不安に思っている人も多い。

### ■居住高齢者の意向

- ◇居住建物に対する思い
  - ・伝統様式で誇りに思う 89%
  - ・建物に変着がある 78%
- ◇建物の維持管理について
  - ・建物の掃除が大変 78%
- ◇建物の将来について
  - ・身内と話し合いたい 89%
  - ・建物を守ってほしい 78%

### ■自治会の意向

- ・どこが空き家かの把握：半数
- ・そのうち、所有者がどこにいるか所在地を把握している：半数
- ・防犯、防火に対して懸念

### ■空き家になるパターン

- A 居住者が亡くなる
  - 後継者は外に出て家を所有しているので帰れない
- B 別場所に住居を求めた
  - 近くの所有地に住居を建て引越した

空き家を防ぐことは困難だが、「空き家化」を防ぐことは可能



### ■空き家化予防措置の検討

- 地域組織による見守りの体制の確立
  - 潜在的空き家のうちに居住者・所有者と密な関係を築くことが必要
  - 【班⇔自治会⇔NPO】
- 所有者が近在：所有者と地域組織による見守りが可能
  - 利活用することのメリット提示

### ■空き家の利活用方策検討スキームの構築



### 課題と展望

自治会等地域組織とNPOが、信用と信頼の関係を築いていくNPOは継続的に関わっていく

自治会、班の中で空き家等について話しを挙げて認識してもらう



## 資 料

資料 1 由比地域の変遷

資料 2 H3～H26 の現状

資料 3 由比地域歴史的建造物の調査・中間報告

資料 4 ワークショップの進め方

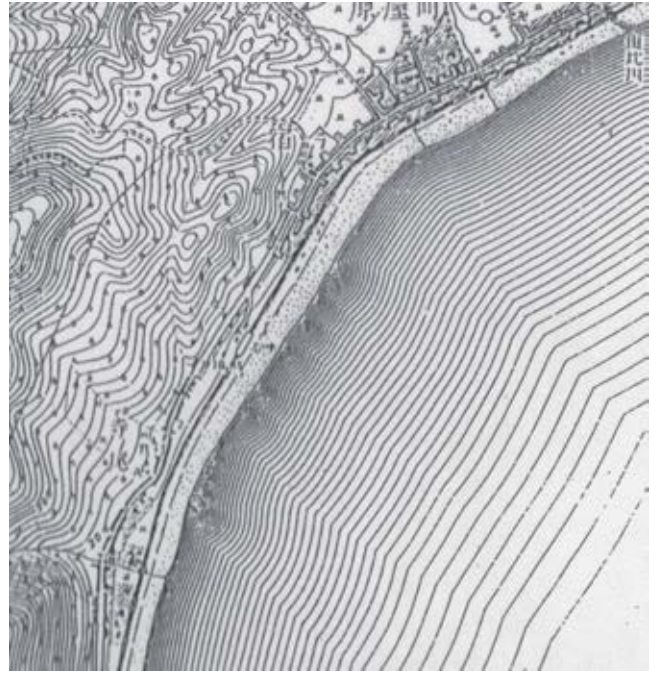
資料 5 アンケート:空き家・高齢者世帯・自治会



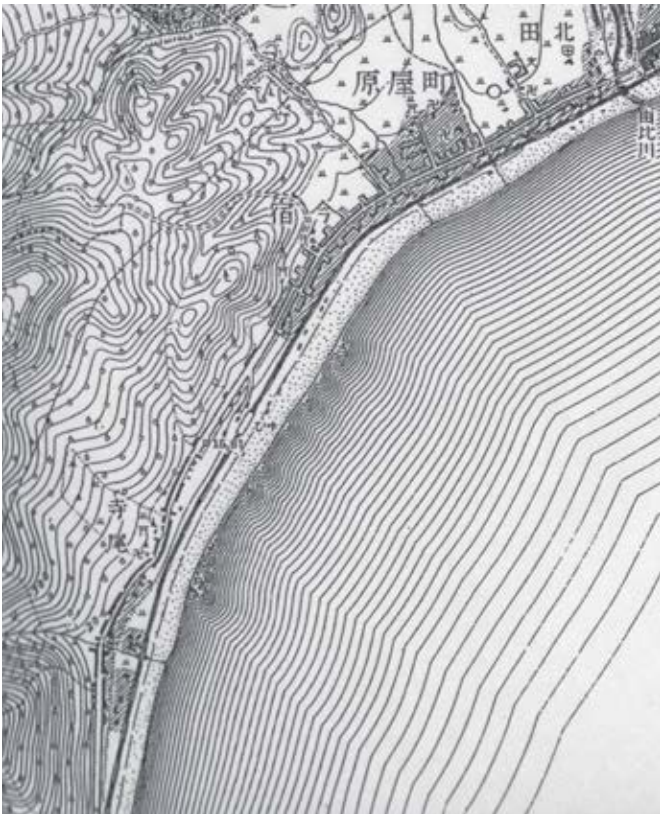
由比地域の変遷



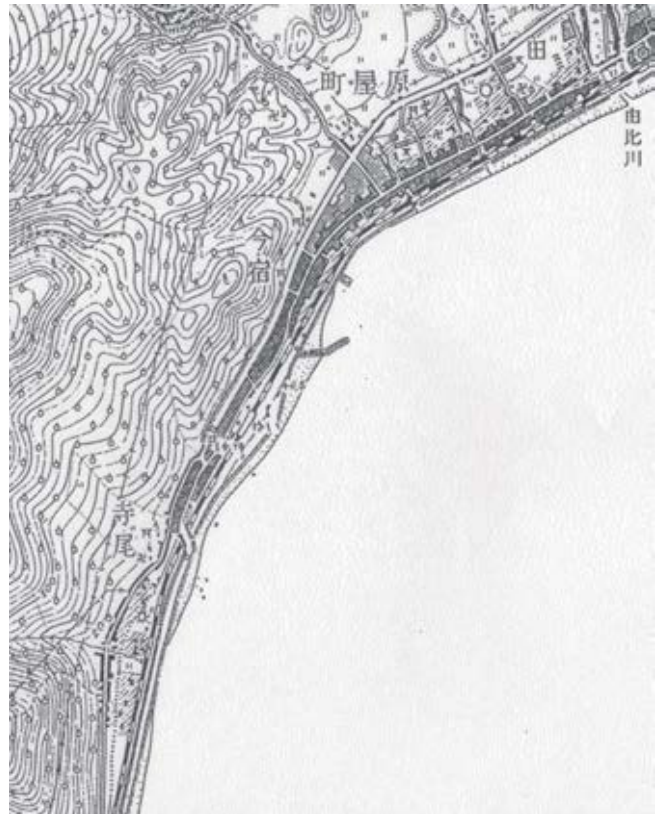
明治 22年 (1889)



大正 4年 (1915)



昭和 30年 (1955)

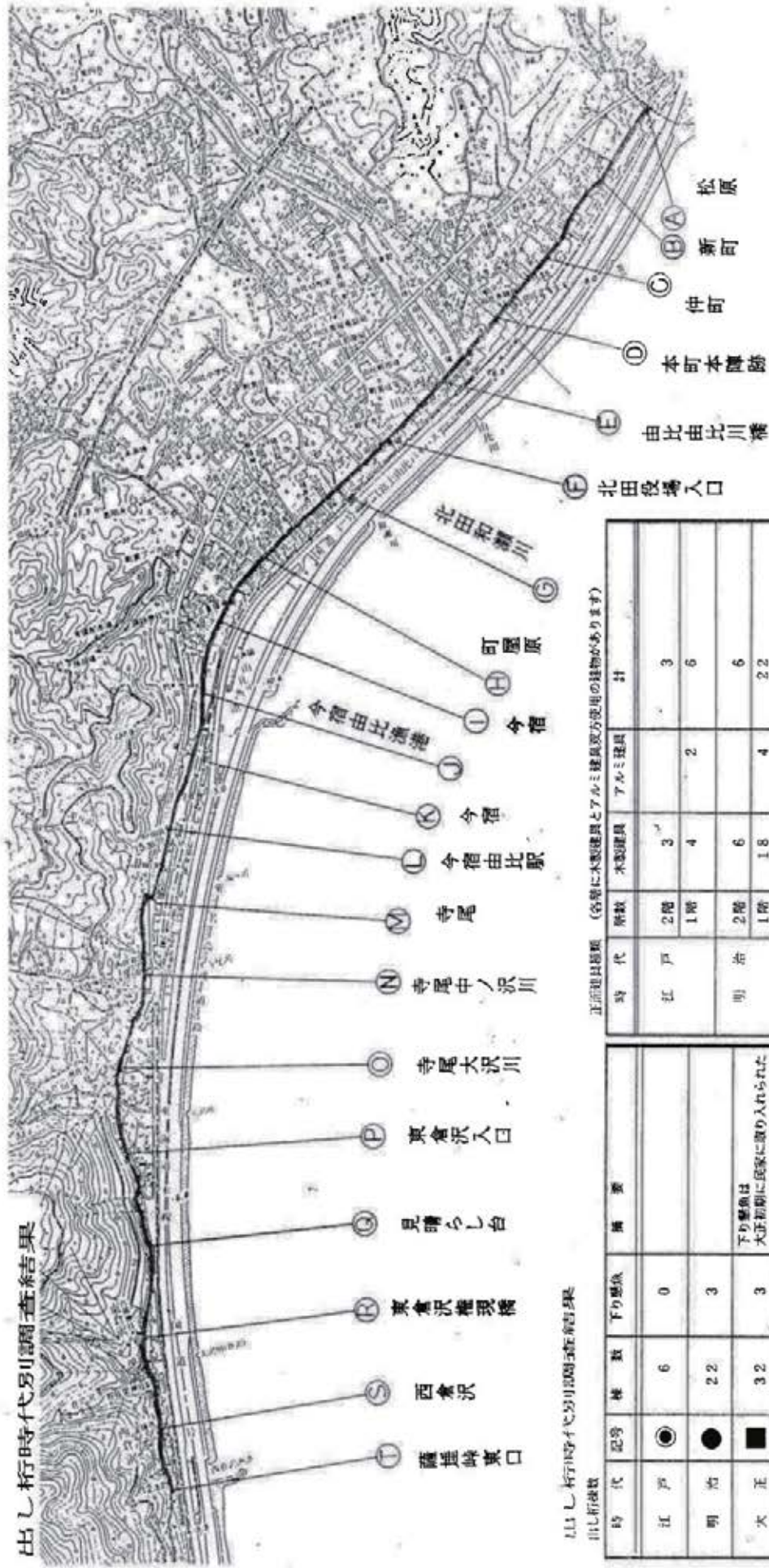


昭和 35年 (1960)

## 2 町並みの現状

平成3年度 静岡県建築士会調査を元にした平成26年の現状

出し桁時代別調査結果

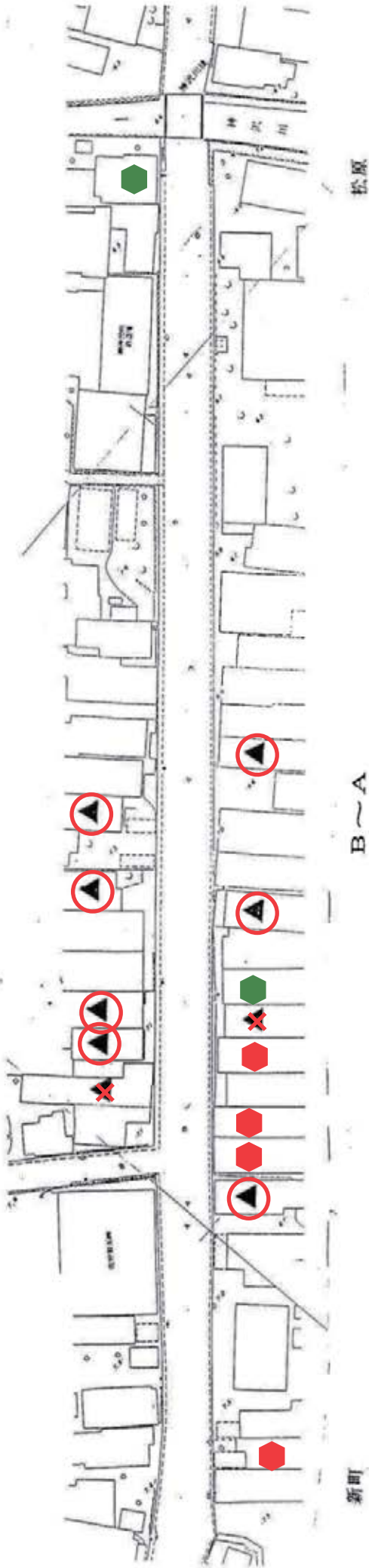


出し桁時代の町並み調査結果

| 時代 | 記号 | 棟数  | 下り懸 | 備考                      |
|----|----|-----|-----|-------------------------|
| 江戸 | ●  | 6   | 0   |                         |
| 明治 | ●  | 22  | 3   |                         |
| 大正 | ■  | 32  | 3   | 下り懸は<br>大正初期に民家に取り入れられた |
| 昭和 | ▲  | 204 | 61  | 出し桁は<br>昭和4~5年の建築物に多い   |
| 平成 | ●  | 1   | 1   |                         |
| 計  |    | 265 | 68  |                         |

正桁建具の種類 (各階に木製建具とアルミ建具双方使用の建物があります)

| 時代 | 階数 | 木製建具 | アルミ建具 | 計   |
|----|----|------|-------|-----|
| 江戸 | 2階 | 3    |       | 3   |
|    | 1階 | 4    | 2     | 6   |
| 明治 | 2階 | 6    |       | 6   |
|    | 1階 | 18   | 4     | 22  |
| 大正 | 2階 | 19   | 4     | 23  |
|    | 1階 | 30   | 2     | 32  |
| 昭和 | 2階 | 61   | 102   | 163 |
|    | 1階 | 81   | 123   | 204 |
| 平成 | 2階 |      | 1     | 1   |
|    | 1階 |      | 1     | 1   |



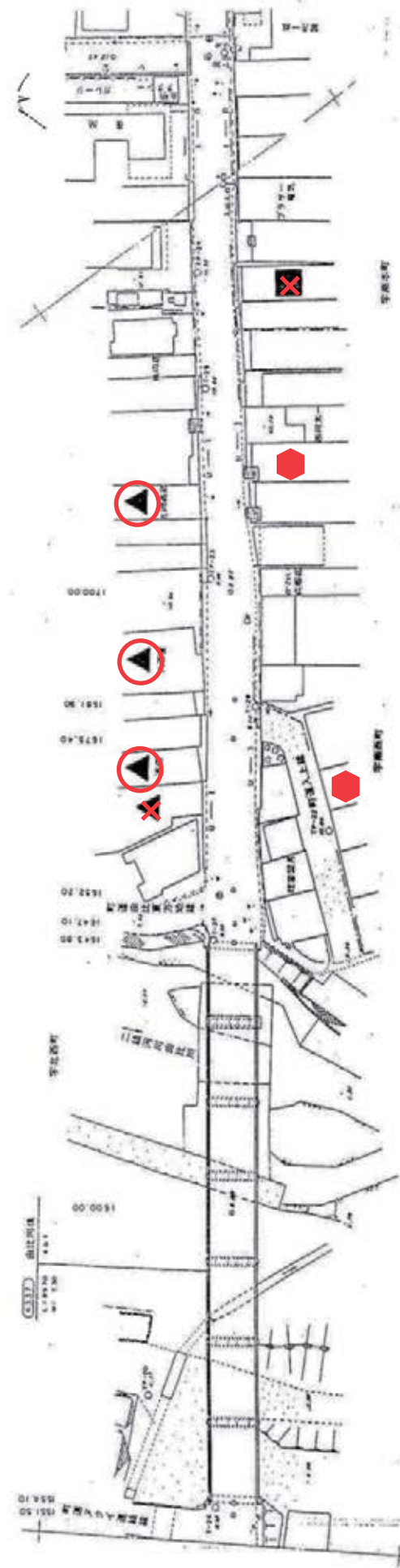




木町本陣跡

D~C

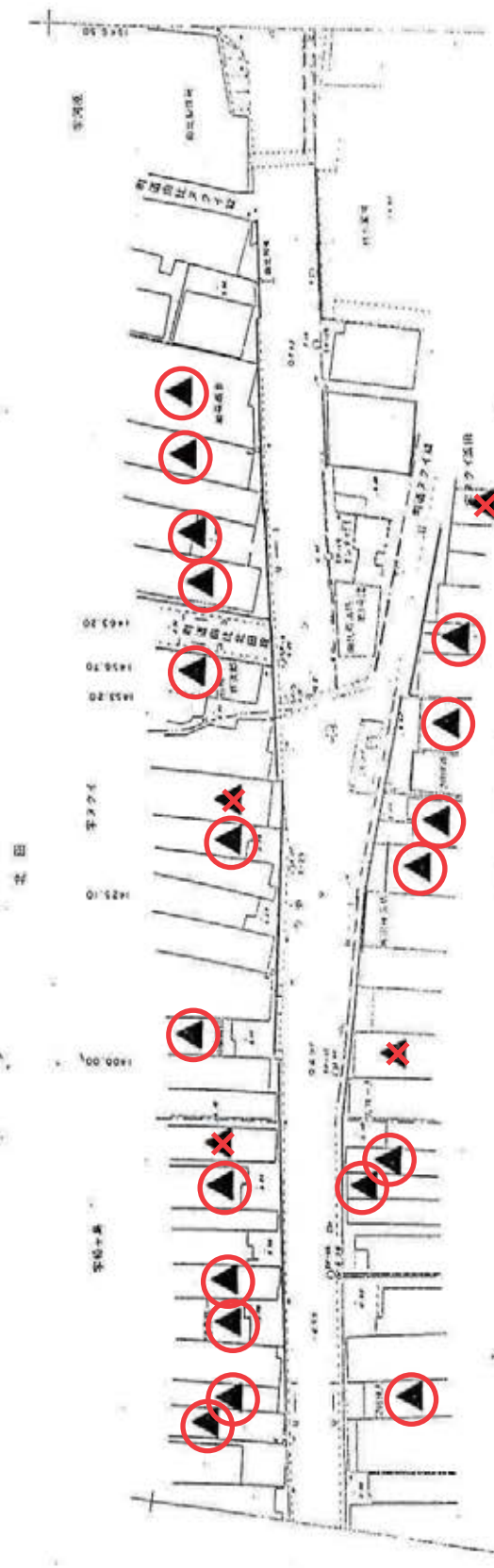
仲町



由比由比川橋

E~D

本町本陣跡



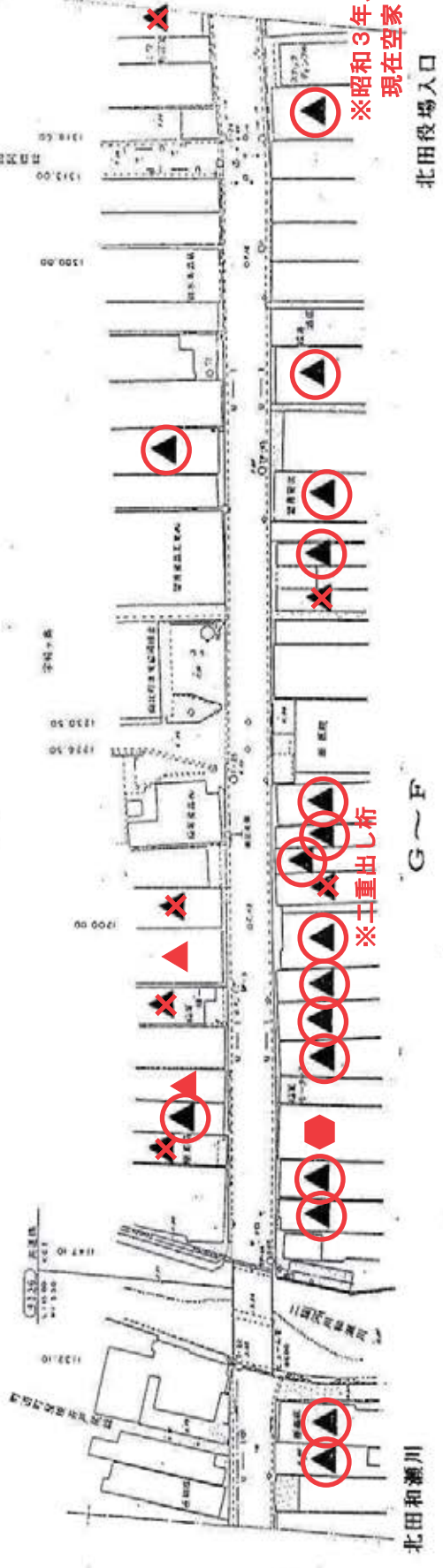
F ~ E

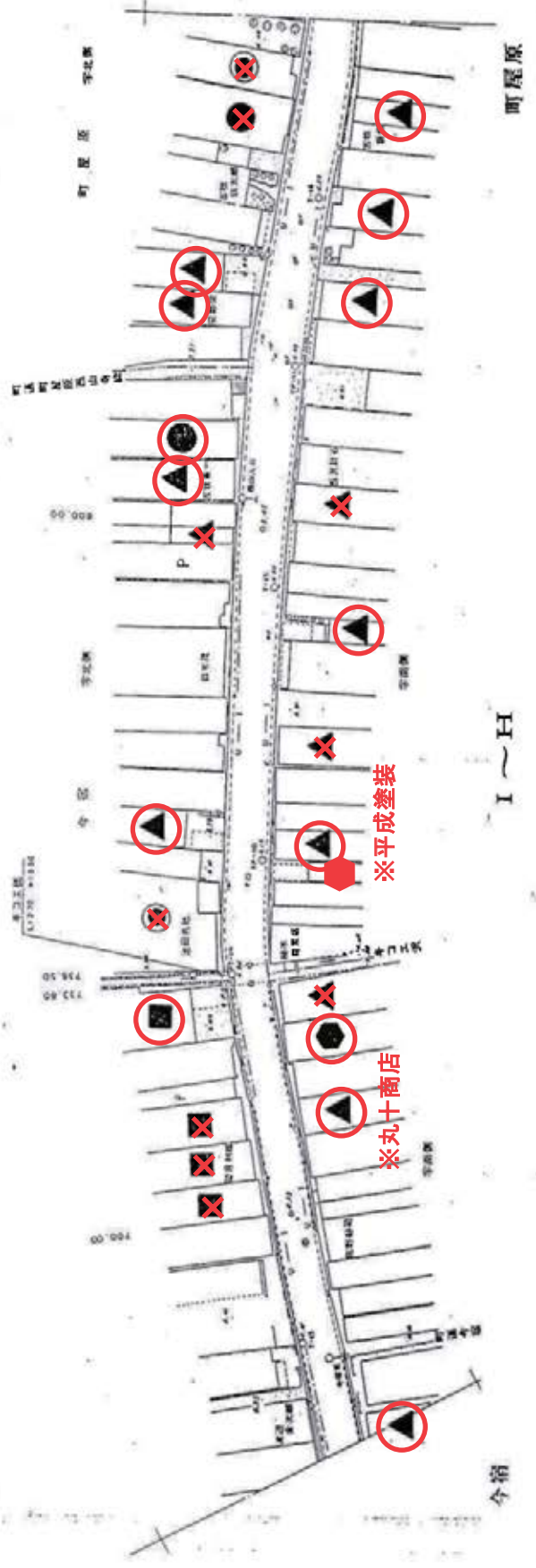
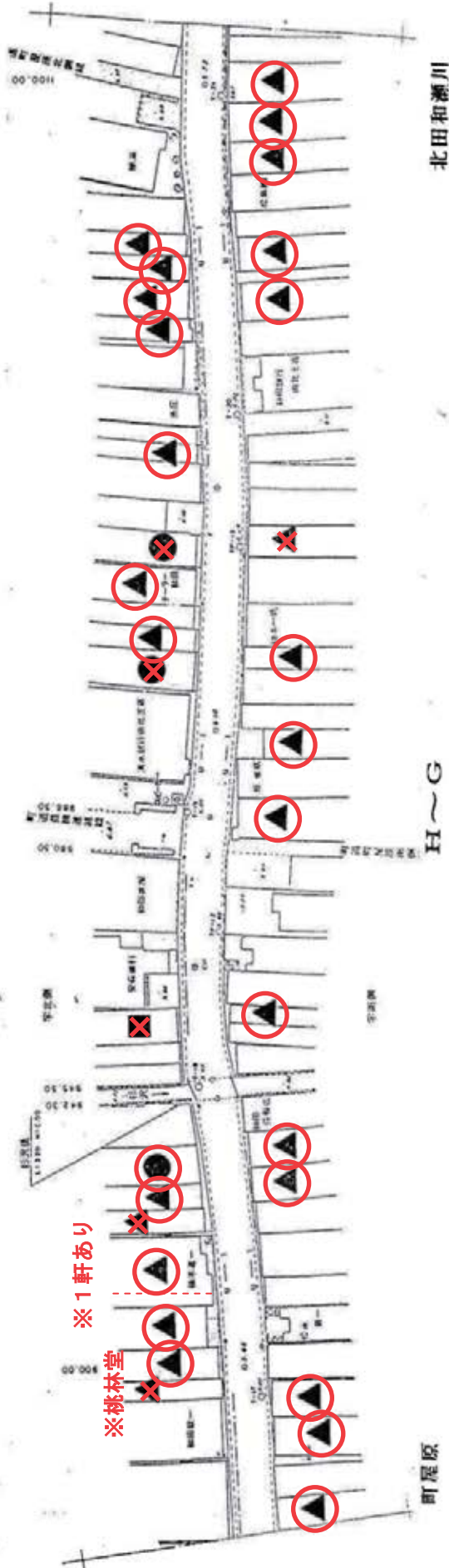
北田役場入口

北田

由比北川橋

鹿原郡  
由比町  
北田





※改修?



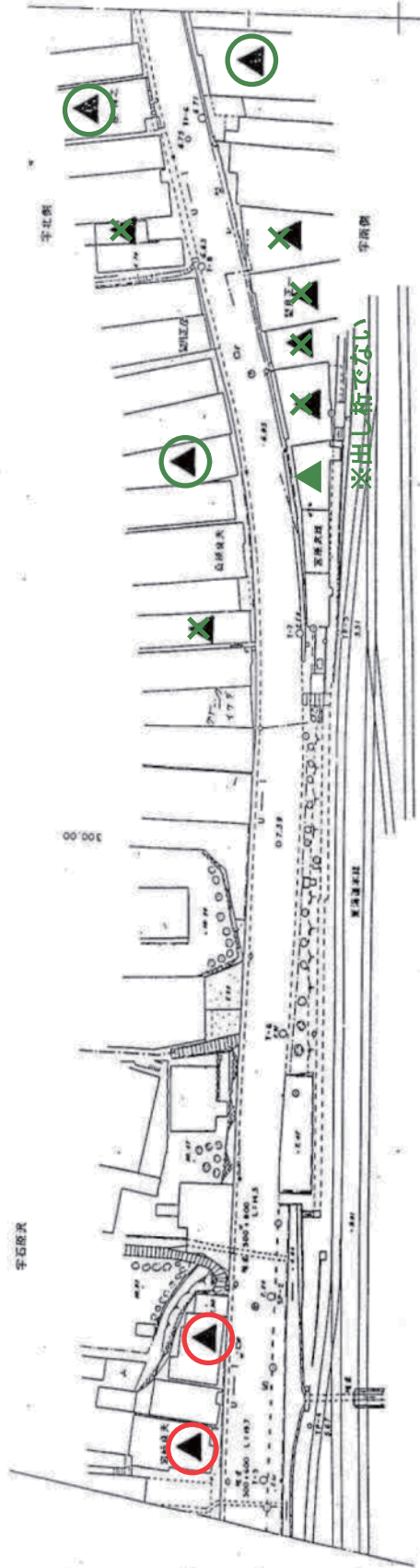
※改修?  
昭和?

※建替え・平成  
※空き家

今宿由比漁港

J ~ I

中野時計店

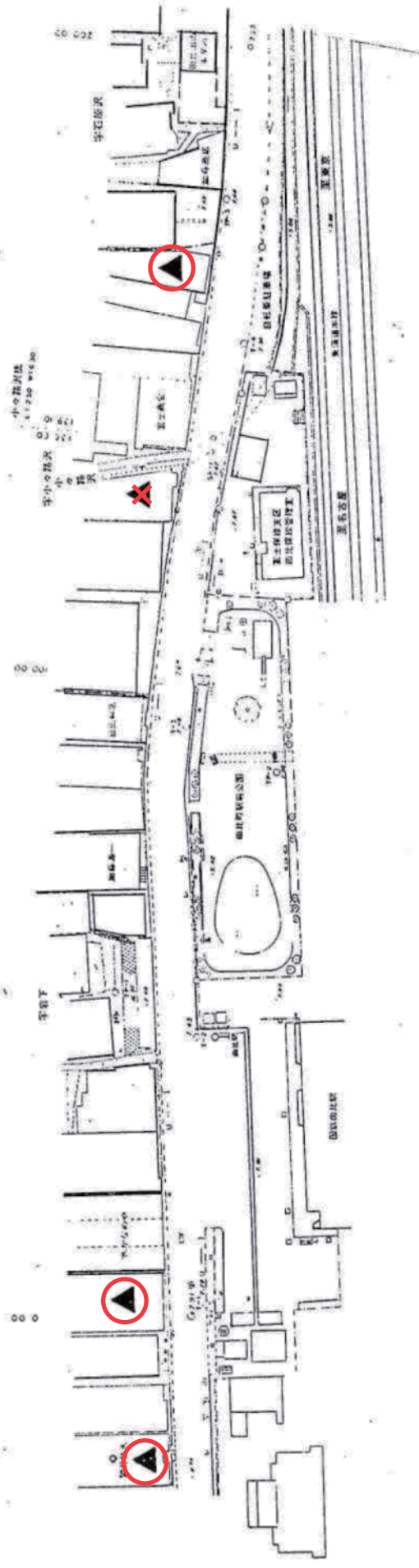


※出し新でない

今宿

K ~ J

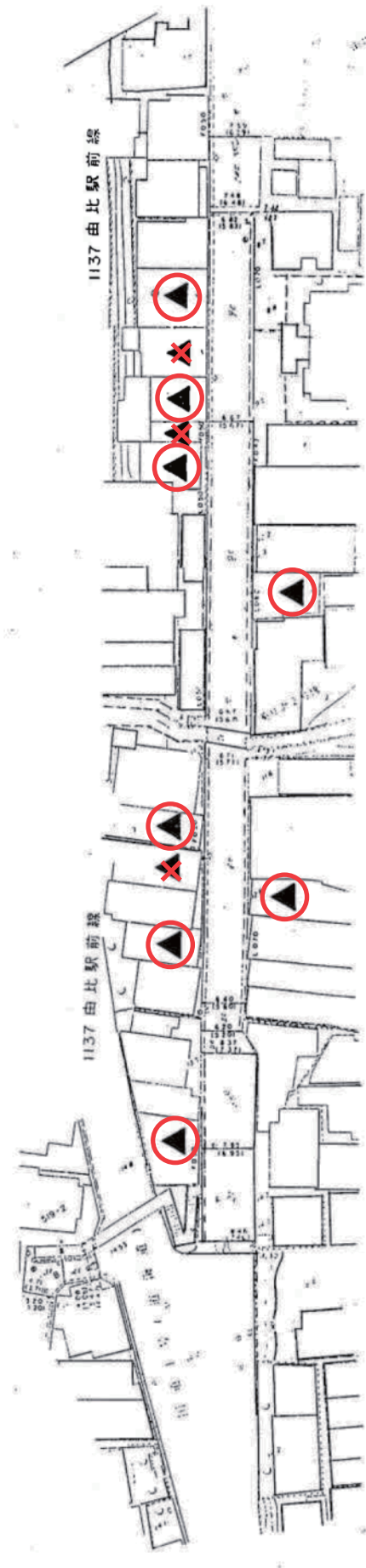
今宿由比漁港



今宿由比駅

L~K

今宿



寺尾

M~L

今宿由比駅

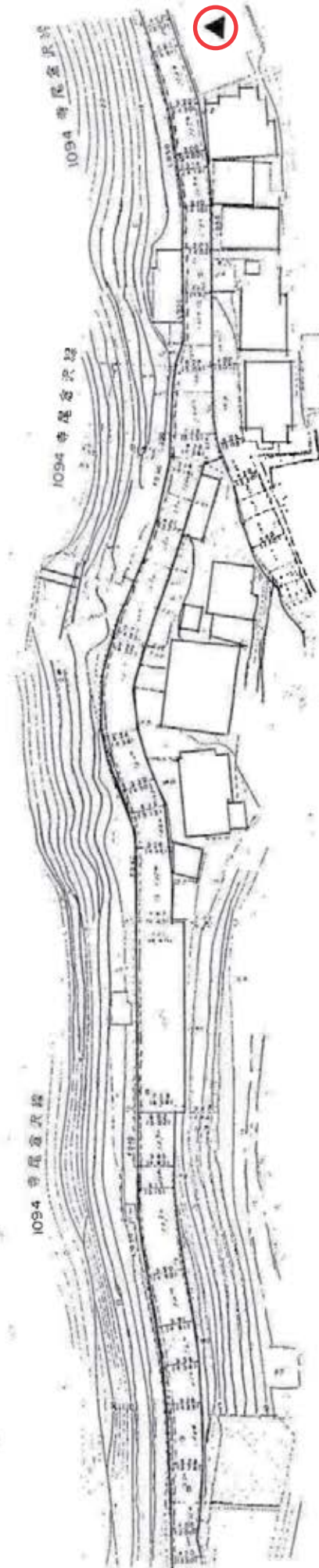




東倉沢入口

P~O

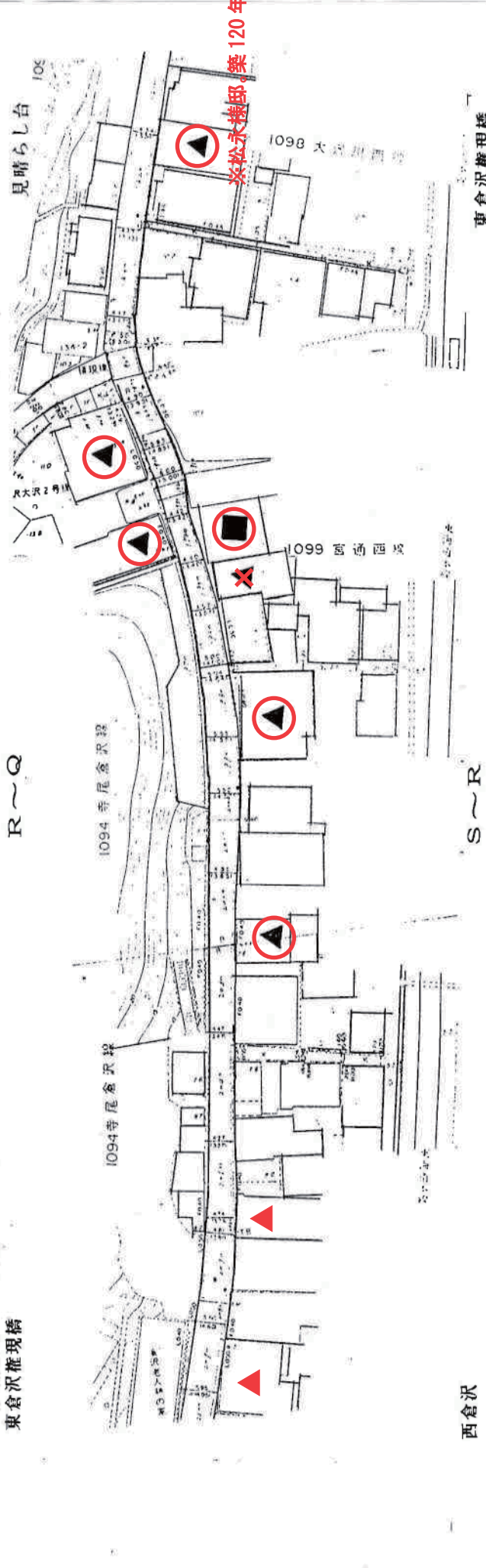
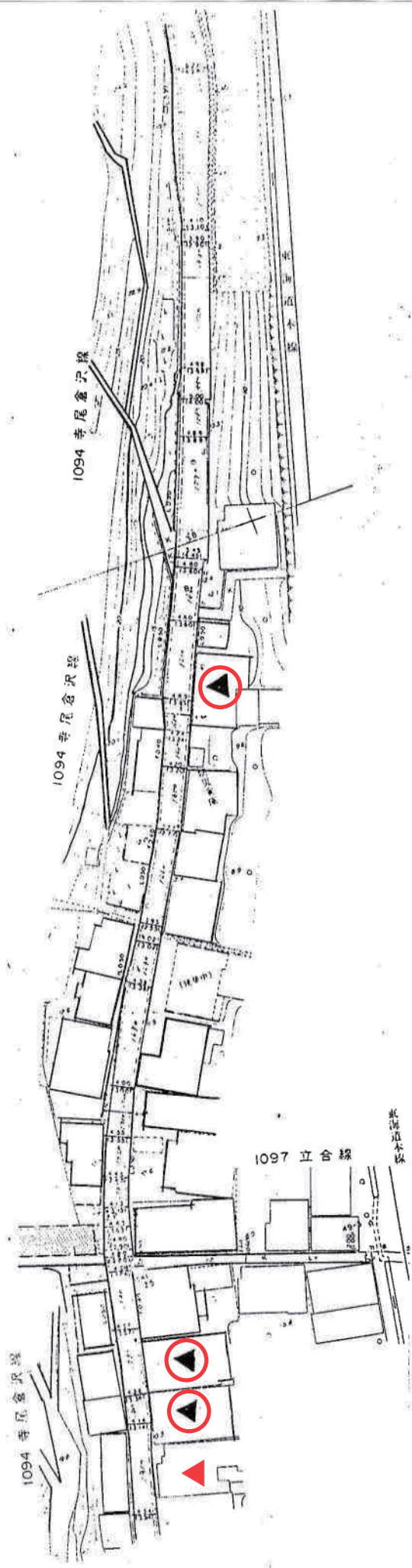
寺尾大沢川



見晴らし台

Q~P

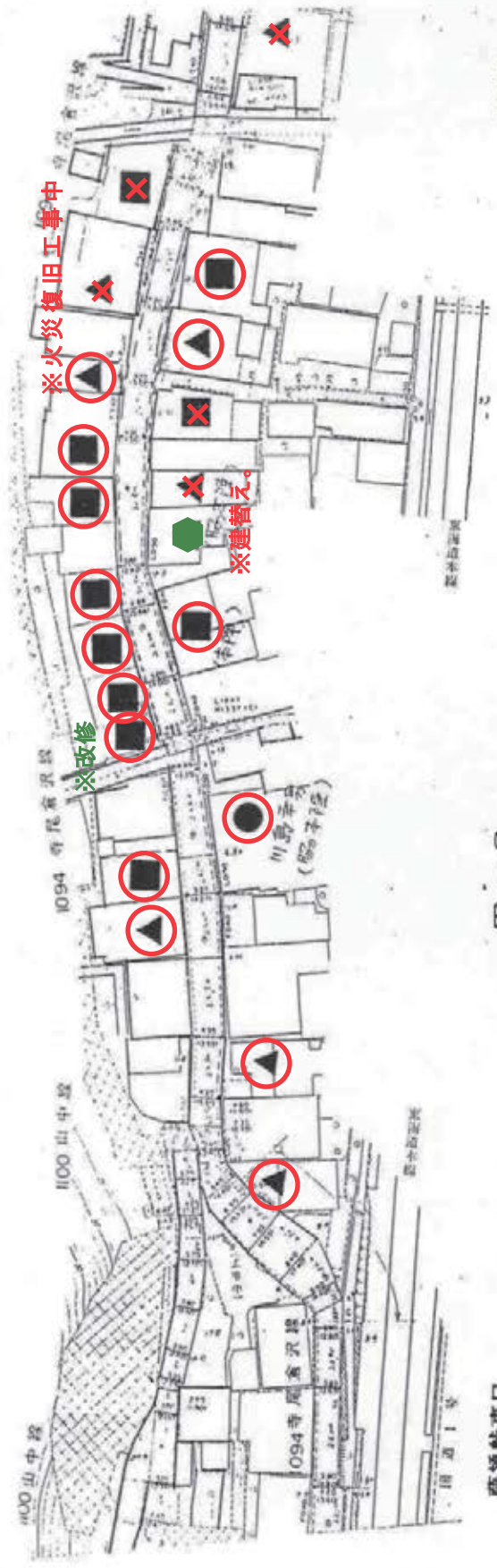
東倉沢入口



※松永権邸、築120年。

東倉沢権現橋

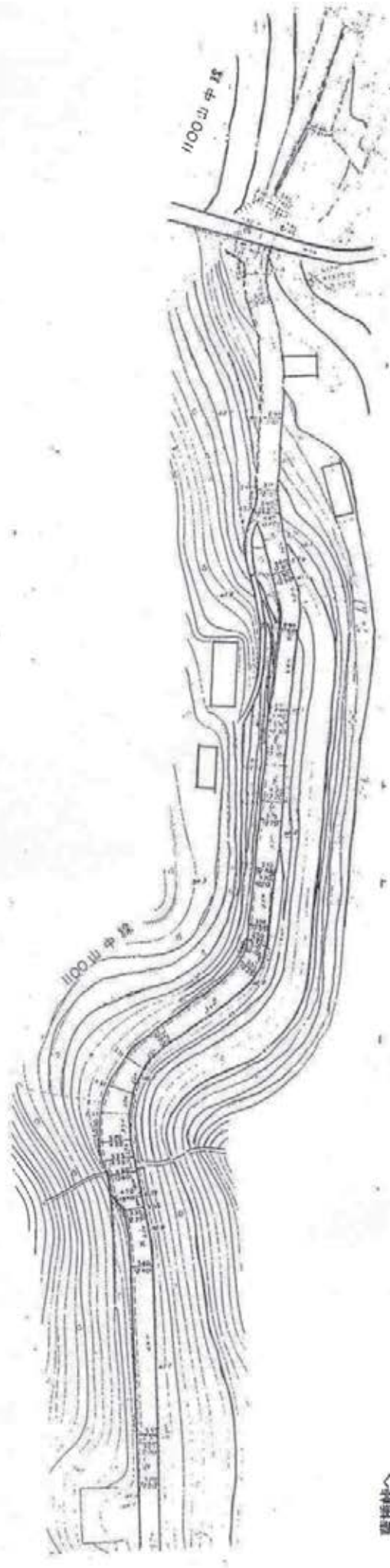




西倉沢

T-S

薩摩峠東口



薩摩峠

薩摩峠東口

# 「由比地区歴史的建造物の調査」中間報告会

## 報告：由比地区の町並みの状況

東海道の宿場町の中で由比は、出し桁形式の町家が多く存在する。

隣の蒲原や興津にも出し桁形式はみられるが、由比程多く存在するところは東海道の中でも他にはない。由比の町の特徴だといえる。



出し桁形式の建築が美しい町並みを形成している

出し桁が連続し、屋根と軒の勾配が統一されているから美しい街並みが形成されているといえる。



北田・稲葉家の建築は、出し桁が特にすばらしい。1階も2階も二段になって重厚な趣きがある。

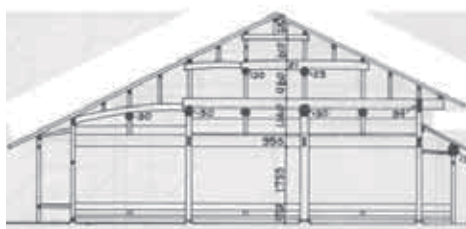


「出し桁形式」とは、屋根の軒を長くするために、軒桁を外部に出す建築様式である。

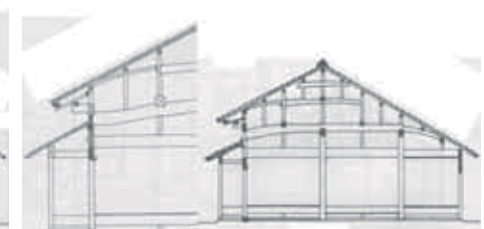
2つの構法がある。

ひとつは、内部の梁を外まで伸ばしその上に桁を渡して屋根・軒を支えるというもの。内部構造と外部構造が一体になっている構法である。

もう一つは、右の図の通り、柱や軒桁から肘木、腕木を出してその上に桁を渡すという構法である。



出し桁形式  
せがい遣り



「出し桁形式」は明治以降のものであると言われている。

明治以前の建築には「出し桁」がない。

右の写真は正雪紺屋。築300年近いといわれる江戸時代の建築で、出し桁はない。

江戸時代に建てられた古い建築は、写真のように建物が低く、2階がない。あっても「つし2階」といって、物置などに使う屋根裏部屋である。

昭和や戦後の建築の造り方は、2階の階高を高くしている。

出し桁の有無、2階の有無、2階の階高などによって建築年代を外観からだけで推測することができる。



明治以前の建築には「出し桁」がない。

由比の建築のもう一つの特徴は、「付け懸魚」（下り懸魚ともいう）である。

「懸魚」とは、お寺の本堂など建物の妻側に装飾的に着ける彫り物のことをいう。栗沢公民館の玄関の上についている魚の彫り物も懸魚の一種である。

付け懸魚は、出し桁の桁をお目風邪から防ぐために付けられたと考えられる。構造的には何ら効果はないが、出し桁と一体になって景観をつくっているといえる。



由比の建築は、新しく建てる時も「出し桁形式」で建てる家が多い。これは地元の大工さんが由比の建築様式を継承している証しであり、大変重要である。



空き家の利活用について

事例1 蔵ら（松崎町）

地元のおばさんグループ「伊豆松崎であい村 蔵ら」が食事、食事配達、ギャラリーなど運営している。



事例2 よってって山田さん（西伊豆町）

旧山田病院を地元まちづくり協議会が住民の憩いの場、展示会、フリーマーケット等で管理運営している。

事例3 家具店O'KEEFE FURNITURE（岡部町）

空き家だった町家を家具職人が買取り、自宅兼創作家具の店にしようとしている。



事例4 茶寮 Zappa ザッパ（磐田市）

使われなくなった土蔵を所有者から借り受け、カフェとして営業している。ジャズのライブなども開催している。

## ワークショップの進め方

### 1 ワークショップとは？

テーマに沿ってなるべく自由に沢山意見を出していただくための会議の方法です。

### 2 今回のテーマ

「由比地区の建物や町並みの有効活用による地域の活性化」

- サブテーマ
- ①地区内の問題・課題
  - ②空家の未然防止、建物の有効活用方策
  - ③街並みの活用方策

### 3 会議の方法

#### <グループ討議>

- ・ **1** グループ 6、**7** 人で、**2** つのグループに分かれていただきます。
- ・ 上記サブテーマにそって意見を出していただきます。  
(最初は着席の順番で、話がはずんだら自由に)
- ・ 議事の進行、意見の書き留めは、ファシリテーターが行います。
- ・ 皆さんの意見をポストイットカードに書きとめ、模造紙に貼って整理していきます。

#### <全体討議>

- ・ グループ討議が終わったら、それぞれのグループの結果を簡単に報告します。  
(このとき、各グループメンバーのどなたかに発表をいただきたい)
- ・ それぞれのグループの意見の違いや、一致点などを比べ、テーマに照らして議論できた内容を振り返ります。
- ・ 特に追加意見等があれば、出していただきます。

## 空き家所有者アンケート

問1 あなたが所有（管理）されている建物が、空き家になった時期について、お聞きします。  
（ ）に年数をご記入ください。

空き家になったのは、平成（ ）年 昭和（ ）年

問2 空き家になった原因について、お聞きします。あてはまる番号に○をつけてください。

- 1 暮らしていた親族等が亡くなったため
- 2 別場所に住居を求めて引っ越したため
- 3 その他（ ）

問3 空き家の建物について、現在利用されていることがあれば、あてはまる番号に○をつけてください。

- 1 空き家のままで利用・使用はしていない
- 2 物置として利用している
- 3 作業スペースとして利用している
- 4 その他の利用（ ）

問4 空き家の建物の管理の状況について、お聞きします。あてはまる番号に○をつけてください。

- 1 風通しの実施
- 2 敷地内の草取り
- 3 郵便物の整理
- 4 外壁や雨漏りの確認
- 5 水回り設備等の点検

問5 建物の管理や確認、点検等で来られる頻度について、あてはまるところに○1つをつけてください。

- ・ ほぼ毎日
- ・ 週数回
- ・ 週1回
- ・ 月数回
- ・ 月1回
- ・ 年数回
- ・ 年1回
- ・ その他（ ）

問6 空き家の建物について、どのように感じておられますか。例にならって、それぞれあてはまるところに1つ〇をおつけください。

|                            | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|----------------------------|------|----------------------|------------------------|--------|
| 例) 由比の町が好きだ                | ○    |                      |                        |        |
| ① 建物に愛着がある                 |      |                      |                        |        |
| ② 出し桁形式など伝統様式で造られており、誇りに思う |      |                      |                        |        |
| ③ この建物を大事にしていきたい           |      |                      |                        |        |
| ④ 歴史的な価値があり、貴重な建物だと思う      |      |                      |                        |        |
| ⑤ 古い建物なので、いい所はないと思う        |      |                      |                        |        |

\* 出し桁形式：雨風を防ぐため軒をできるだけ長く出す建築の構法

問7 建物の維持・管理についてお聞きします。あてはまるところに1つ〇をおつけください。

|                             | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|-----------------------------|------|----------------------|------------------------|--------|
| ① 建物の掃除、また修理が大変だ            |      |                      |                        |        |
| ② 建物の維持・管理にはお金がかかる          |      |                      |                        |        |
| ③ 防犯上心配だ                    |      |                      |                        |        |
| ④ 草などの繁茂が心配だ                |      |                      |                        |        |
| ⑤ 耐震上だいじょうぶか不安がある           |      |                      |                        |        |
| ⑥ 台風、大雨など被災が心配だ             |      |                      |                        |        |
| ⑦ カビ等が心配だ                   |      |                      |                        |        |
| ⑧ 固定資産税など税金の支払いが大変だ         |      |                      |                        |        |
| ⑨ 地元の共同作業や清掃などに参加できなくて申し訳ない |      |                      |                        |        |

問8 これからの建物の見通しについて、お聞きします。あてはまる番号に○をおつけください。

- 1 建物を人に貸すことについて、有償なら貸してもいい
- 2 無償でも人に貸してもいい
- 3 地域の人が有効に使うなら無償でもいい
- 4 いっさい人には貸したくない
- 5 他人に使ってほしくない
- 6 歴史的建造物として貴重なので、建物を寄付してもよい
- 7 建物を売りたい（売ってもよい）と思っている

問9 建物について、感じていること、困っていること、悩んでいることなどあれば、何でもいいですから、自由にご記入ください。

問 10 最後に、ご本人のことについて、お聞きします。あてはまるところに1つ○をおつけください。

年齢について ・ 20 歳代 ・ 30 歳代 ・ 40 歳代 ・ 50 歳代 ・ 60 歳代 ・ 70 歳以上

性別について ・ 男性 ・ 女性

---

どうも ありがとうございます。



## 高齢者世帯アンケート

問1 お住まいの建物について、どのように感じておられますか。例にならって、それぞれあてはまるところに1つ〇をおつけください。

|                            | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|----------------------------|------|----------------------|------------------------|--------|
| 例) 由比の町が好きだ                | ○    |                      |                        |        |
| ① 建物に愛着がある                 |      |                      |                        |        |
| ② 出し桁形式など伝統様式で造られており、誇りに思う |      |                      |                        |        |
| ③ この建物を大事にしていきたい           |      |                      |                        |        |
| ④ 住みやすい建物だと思う              |      |                      |                        |        |
| ⑤ 古い建物なので、使い勝手がよくない        |      |                      |                        |        |

\*出し桁形式：雨風を防ぐため軒をできるだけ長く出す建築の構法

問2 建物の維持・管理についてお聞きします。あてはまるところに1つ〇をおつけください。

|                              | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|------------------------------|------|----------------------|------------------------|--------|
| ① 建物の掃除が大変だ                  |      |                      |                        |        |
| ② 建物の維持・管理にはお金がかかる           |      |                      |                        |        |
| ③ 耐震上だいじょうぶか不安がある            |      |                      |                        |        |
| ④ 台風、大雨など被災が心配だ              |      |                      |                        |        |
| ⑤ 計画的な修繕を行い維持していく必要があると感じている |      |                      |                        |        |

問3 これからの建物の将来について、お聞きします。あてはまるところに1つ〇をおつけください。

|                                       | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|---------------------------------------|------|----------------------|------------------------|--------|
| ① これからも将来にわたって建物を守って<br>いってほしい        |      |                      |                        |        |
| ② 歴史的な建物として有効に使ってほしい                  |      |                      |                        |        |
| ③ 後継者がいないことなどから、この建物<br>(家)の将来について不安だ |      |                      |                        |        |
| ④ 建物の将来について身内の者と話し合っ<br>ておいた方がよいと思う   |      |                      |                        |        |
| ⑤ 建物の将来について自治会で話し合っ<br>ておいた方がよいと思う    |      |                      |                        |        |

問4 建物について、感じていること、困っていること、悩んでいることなどあれば、何でも  
いいですから、自由にご記入ください。

問5 最後に、ご本人のことなどについて、お聞きします。あてはまるところに1つ〇をおつ  
けください。

|              |      |      |          |      |  |
|--------------|------|------|----------|------|--|
| ① お歳はおいくつですか | 60歳代 | 70歳代 | 80歳代     | 90歳代 |  |
| ② ご家族は何人ですか  | 1人   | 2人   | 3人<br>以上 |      |  |

どうも ありがとうございます。

## 自治会長アンケート

問1 貴自治会の地区内の「空き家」について、お聞きします。どの家が空き家となっているか、把握されていますか。あてはまる番号に○をつけてください。

- 1 すべて把握している
- 2 ほとんど大部分把握している
- 3 半数ほど把握している
- 4 少しだけ把握している
- 5 まったく把握していない

問2 把握されている空き家は、およそ何軒ですか。( ) に軒数をお書きください。

空き家 ( ) 軒

問3 問2の空き家のうち、所有者がどこにお住まいか(所有者の住所を)把握されていますか。( ) に軒数をお書きください。

空き家所有者の住所を把握している ( ) 軒

問4 空き家の所有者と連絡を取られたことがありますか。あてはまる番号に○をつけてください。

- 1 よく連絡をとっている
- 2 少し連絡したことがある
- 3 まったく連絡したことはない

問5 問4で、1または2に○をつけられた方にお聞きします。どのようなことで連絡を取られましたか。具体的な内容について、( ) にご記入ください。

またその手段は主に何ですか。あてはまるところに○1つをつけてください。

連絡の内容 ( )

連絡の手段 ・電話 ・FAX ・手紙 ・E-メール ・直接会って話す

問6 空き家が存在することで困ったこと、心配なことなどについて、お聞きします。  
例にならって、それぞれあてはまるところに1つ〇をおつけください。

|  | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|--|------|----------------------|------------------------|--------|
| 例) 由比の町が好きだ                              | ○    |                      |                        |        |
| ① 建物周りや敷地の草などの繁茂が困る                      |      |                      |                        |        |
| ② 火事などの発生について心配だ                         |      |                      |                        |        |
| ③ 防犯上心配だ                                 |      |                      |                        |        |
| ④ 耐震上だいじょうぶか不安がある                        |      |                      |                        |        |
| ⑤ 地震や台風、大雨などにより周囲に被害を<br>拡大させるのではないかと心配だ |      |                      |                        |        |
| ⑥ カビや湿気がたまり、周囲への影響が心配<br>だ               |      |                      |                        |        |
| ⑦ 地元の共同作業や清掃などに参加しても<br>らえないので困る         |      |                      |                        |        |

問7 歴史的建造物や伝統的建築物が空き家になっていることについて、どのように感じておられますか。あてはまるところに1つ〇をおつけください。

|   | そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思う | どちらか<br>というと<br>そう思わない | そう思わない |
|---|------|----------------------|------------------------|--------|
| ① 価値ある建物が空き家になるのは残念だ                        |      |                      |                        |        |
| ② 出し桁形式など伝統様式で造られており、<br>何とかその価値を維持してほしいと思う |      |                      |                        |        |
| ③ 古い建物なので、空き家になれば朽ちて<br>いくのはしかたないことだと思う     |      |                      |                        |        |

\* 出し桁形式：雨風を防ぐため軒をできるだけ長く出す建築の構法

問8 空き家の所有者と連絡できる体制づくりなど、必要と思われますか。あてはまる番号に○をおつけください。

- 1 早急に必要だと思ふ
- 2 必要と思ふ
- 3 無いよりあった方がよいと思ふ
- 4 無くてもよい、必要はない
- 5 その他 ( )

問9 空き家が今後も増えていくだろうという現状について、感じていること、困っていること、悩んでいることなどあれば、何でもいいですから、自由にご記入ください。

問 10 空き家を住宅以外に貸したり、伝統様式の建築の空き家を店舗などに利活用する例が他県などであります。伝統的な建築が空き家になっている建物の利活用について、何かお考えがあれば、どんなことでもいいですから、ご記入ください。

---

どうも ありがとうございます。