

NPO法人くらしまち継承機構 静岡県静岡市

歴史的な資源として空き家を活用する仕組みの構築

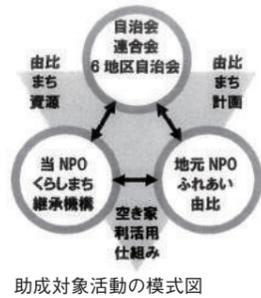


由比倉沢の家並みと富士山

団体設立経緯

2010年4月に任意団体「くらしまち研究会」を設立し、同年5月に水落町作業所を開設しました。設立代表者がまちづくりに知識の豊富な仲間を募り、同年6月より、地域社会継承と行政施策についての研究会を定期的に開催し、「くらしとまちの継承」についての研究を始めました。

研究会の成果は自治体や民間企業に向けて発信し、事業化につなげていく活動としてきました。この取り組みを通じ、地域社会の継承に向けた効果的な取り組みに可能性を感じる一方、人材の充実が必要となったことから、2012年4月からNPO法人化の検討を始めました。2012年9月に趣旨に賛同して下さる方が集まり、2013年1月に設立総会を開催。同年6月にNPO法人の認可を受けました。



助成対象活動の模式図

活動対象エリア：静岡市清水区由比町

活動概要と活動対象範囲

- (1) 自治会を中心に歴史資源(町家建築など)を活かす取り組み
- (2) 地域住民が地元の潜在価値を再評価する取り組み
上記の具体的な取り組み内容を下記に示しますと、
a.歴史的建造物の空き家カルテの作成
b.自治会による空き家見守り体制の確立



- c.空き家利活用の試行実験実施による利活用モデル構築
- d.空き家利活用検討会・まち計画作成検討会による検討
これらを継続的、相互関係的に実施し下記に結びます。
- (3) 空き家利活用の仕組み構築と由比まち計画の作成
e.空き家利活用の仕組み構築
f.由比資源マップ&まち計画の作成

活動に至った理由や背景

静岡県の由比地域は、駿河湾に沿って延びる旧東海道の細長い地域であり、伝統的な町家建築が県内の中でも比較的連続して存在し、情趣ある町並みを形成しています。また、地域コミュニティの自治会組織が堅固に継承されています。一方で、歴史的建造物の空き家が増加傾向にあり、町並み、富士山、桜エビ、ピワなど魅力ある地域資源(「由比まち資源」とする)があるが、まちづくりに活かされているとはいえません。

地域コミュニティとしての自治会を主体とした取り組みにより利活用の試行実験をしながら、由比の重要な歴史資源の1つである歴史的建造物の空き家を、持続可能にする仕組みを構築する。それとともに由比の魅力ある歴史資源を活かし、つなげていく総合的なまちづくり計画(「由比まち計画」とする)を作成します。

活動内容と成果

(1) 空き家カルテの作成：1件A4-1枚 旧東海道沿い6自治会内における空き家21件を作成

- カルテの項目
 - ・建物名称/所在地/所有者の氏名/所有者の連絡先
 - ・空き家になった時期/空き家になった理由
 - ・構造・規模、建築形式など/建築年代/建物の状況/敷地・周辺環境の状況/特記事項
- カルテの利用
歴史的建造物の空き家は、由比にとって貴重な歴史資源として捉えてい

内容	項目	H30				H31							
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
(1)	a	空き家カルテ作成								空き家カルテ見直し精査			
	b	自治会による空き家見守り体制の確立											
	c	F家借受	試行実験 5/3	試行実験 8/12	試行実験 10/21	試行実験 12/15							
	d	検討会	検討会	検討会	検討会	検討会	検討会による検討						
(2)	c	試行実験の積み重ねによる利活用モデルの構築											
	d	検討会	検討会	検討会	検討会	検討会	検討会による検討						
(3)	e	空き家利活用の仕組み構築											
	f	◇5/23 現地調査	◇7/26 現地調査	◇8/10 現地調査	由比まち計画				◇2/12 現地調査				
		資源マップ											
		歴史資源を活かすまちづくり計画の作成											

活動の経緯



旧東海道沿いにあるF家住宅。間口2間、奥行18間の町家建築

るため、これらの空き家をマップに示し、カルテとともに常に地元NPO及び自治会で保管・管理・更新していきます。

(2) 空き家利活用の試行実験：由比北田F家住宅の空き家をお借りして「古民家カフェ」を実施

1) 5月3日(木・祝)桜エビ祭りに合わせて実施(→多数来所=約200人)
午前9時~午後3時

- ・目的：由比の活性化のため、地域の方々や来訪者が立ち寄れるカフェを開催しました。
- ・桜エビを販売する隣で、コーヒー・紅茶・緑茶(新茶)をそれぞれ1杯100円で提供しました。その場で食べられるように、地元の和菓子などを実費で販売しました。

2) 8月12日(日)お盆休みに帰省の家族連れに来ていただきたいと開催日程を設定しましたが、その目論見が外れ、少ない来客でした。
《案内チラシ》(全戸配布)

「空家活用するため、北田地区の民家をお借りして、ふれあい民家カフェを開きます。どなたでもお気軽にお越しください。冷たいスイーツもご用意してお待ちしてます!」と呼び掛けました。
・コーヒー・冷茶 各々100円



5月3日、桜エビ祭りに合わせた古民家カフェ



10月21日の古民家カフェ。2階は子どもの遊び場に

- ・スイーツ(ゼンザイ・ゼリー) 各々100円(静岡県立大学食品栄養学科学学生の手作り)
- 3) 10月21日(日)街道祭り&由比漁港祭りに合わせて実施(→多数来所)
午前10時~午後3時
・コーヒー・冷茶 各々100円
・特製サクラエビ煎餅：試食提供(県立大学食品栄養学科学学生の手作り)
- 4) 12月15日(土) F家住宅2階の大掃除
空き家になってから東側2階の家財道具などがそのままになっていましたが、今後2階も利活用が考えられますので、地元自治会とともに不要荷物の整理、撤去・処分を実施しました。

(3) 空き家・まち計画検討会

検討会参加者：NPO法人ふれあい由比、由比地区自治会連合会、街道沿い6自治会、静岡市清水区役所蒲原支所
会場：いずれも由比生涯学習交流館(旧由比町役場会議室)
1) 第1回検討会 4月18日(水)
・空き家調査、空き家カルテの作成



12月15日、F家2階の大掃除

- ・F家住宅の継続使用について家主の理解を得て条件を整える
- ・継続利活用のプログラムの準備：NPOふれあい由比、自治会の協力を得る
- 2) 第2回検討会 5月24日(木)
 - ・静岡市・由比町合併10周年記念事業および由比のまちづくりについて
 - ・市の取り組み：移住ツアー、空き家バンク、人材育成カレッジ「おらっちが一番」ほか
- 3) 第3回検討会 8月11日(土)
 - ・F家住宅の利活用試行実験カフェの報告、課題など
 - ・現地調査報告：由比の町家・町並みの特徴
- 4) 第4回検討会 10月17日(水)
 - ・由比の町の歴史の変遷：旧東海道の道筋と現在
 - ・由比駅北東側の傾斜地のコンクリート壁とまちづくり
- 5) 第5回検討会 12月21日(金)
 - ・現地調査に基づく由比のまち資源マップについて
 - ・由比まち計画の骨子について



検討会の様子



屋根や軒の勾配をそろえた家屋が続く、由比の町並み

(4)「資源マップ&まち計画」作成のための現地調査の実施

○由比の町並みの特徴：美しさの理由
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します。隣の蒲原や興津にも出し桁形式は見られますが、由比ほど多く存在するところは東海道の中でも他にはありません。由比の町の特徴だといえます。

1) 出し桁形式

「出し桁形式」とは、屋根の軒を長くするために、軒桁を外に出す建築様式です。出桁ともいい、また「せがい造り」ともいわれます。

出し桁形式には2つの構法があります。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す。もう1つは、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す。内部構造と一体になっていませんから、町家全体の構造とは切り離して捉える必要があります。装飾的な意味合いが強く感じられるといえそうです。

北田・稲葉家は、出し桁が特にすばらしい。1階も2階も2段になって重厚な趣きがあります。

出し桁形式は、明治時代以降のものであるといわれています。江戸時代以前の建築には出し桁がありません。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すが、出し桁はありません。江戸時代に建てられた古い建築は建物が高く、2階がないのです。あっても「厨子2階」といって、物置などに使う屋根裏部屋になっています。

2) 付け懸魚

「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います。倉沢公民館の玄関の上に付いている魚の彫り物も、懸魚の一種

です。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ます。構造的には何ら役割を果たしていませんが、出し桁と一体になって景観をつくっているといえます。

3) 屋根・軒の勾配が同一：4寸5分の勾配
由比の町並みのもう1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す。4寸5分の勾配で統一されています。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のです。

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す。何の取り決めもなく、デザインコードも何もないのに、暗黙の了解のもとに屋根勾配が同一なのです。

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す。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ます。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ます。

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ります。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ます。古く建てられた建築は一間に1本か2本ですが、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ります。装飾的な意味合いがより強くなっているといえます。腕木、出し桁を見せることが建築の美しさになると考えられているのでしょう。

このように由比の町並みは、出し桁形式の町家が連続し、屋根と軒の勾



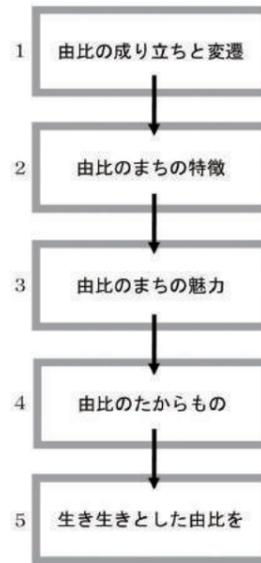
特徴的な出し桁を持つ稲葉家

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ます。

(5)「資源マップ&まち計画」の作成

地域コミュニティとしての自治会が主体となって、由比の歴史資源(町家建築など)の利活用を実際に手掛けていく中で、「由比まち資源」を活かしながら「由比まち計画」を作成しました。

○「資源マップ&まち計画」の骨子



課題と解決方策

(1) 適切な情報収集による利活用の可能性ある空き家の把握保持

旧東海道沿い6自治会の空き家の状況について、歴史的価値がある歴史的建造物21軒の空き家カルテを作成しました。そのうち、所有者の所在地が把握できており、自治会として利活用の対象としていいのではないかと意見されたものが10軒でしたが、所有者の諸事情(住まわれていた方が亡くなられて2カ月しか経っていない、相

続問題の最中であるなど)から、さらに利活用可能性対象を絞り込むと4軒となりました。その中から1軒の所有者と直接話し合い、利活用実験を承諾していただき、空き家利活用モデル

の1つとなりつつあります。

空き家として数は多く、今後も増えていくことが考えられますが、それぞれの家の事情があり、その他の空き家については利活用の手前で留まっている状況です。しかし、これらの空き家について常に状況の把握を継続していくことが大切であると考えます。

(2) 保全活用形式の用意・所有者への提示

所有者の状況に応じた保全活用形式を用意していく必要があります。自治会もしくはNPOとの借用協定、管理委託契約、賃貸借契約、いずれも金銭負担額(固定資産税など最小限価格)、協定もしくは契約の期間、修理の責任分担、使用用途などもそれぞれの物件・所有者に合わせた適切な選択肢を用意し、所有者に提示していく必要があると思われます。

(3) 管理活用体制の用意と活用プログラムの策定

個々の空き家それぞれの維持管理活用についての仕組みを整えていくとともに、個々の空き家それぞれの利活用のプログラムをつくる必要があります。・空き家を利用できる状態とするための作業・活動
・鍵開閉、風通し、日常清掃、セキュリティ担保、見回りなどの平常管理

今後の予定

(1) 利活用の可能性ある空き家の継続的開拓

自治会とともに空き家の状況確認調査を実施します。空き家対策の一番肝心な点は、活用できる空き家を見つけ所有者の理解を得ることにあると思われます。他の空き家の利活用可能性についても、継続して検討する必要があります。そのためには、所有者に対する明確な活用方法の提示、使用に伴う対価の明示、掃除や応急修理についての提案などについて検討する必要がありますと考えています。

(2) 空き家所有者との協議と継続的な活用プログラムの作成

空き家利活用の試行実験を2カ月に1回程度、開催していきます。F家住宅についてはコミュニティ組織の協力を得て、今後の継続的な活用プログラムを作成します。例えば月1回、あるいは毎週1回カフェを実施するなどを前提としたプログラムをつくる必要があります。

(3) 地元コミュニティにおける空き家活用体制の構築

由比のまち資源を活かし、生き生きとした由比を目指して、自治会および地元NPOと協働してまちづくりをすすめていきます。利活用試行実験を実施したF家住宅は使用などの諸条件を所有者と調整し、当面1~3年間についての確約を得る必要があると思われます。空き家利活用に関するネットワークを構築し、各地、各方面の空き家の情報を把握し交換できる体制を整えるため、「しずおか民家活用推進協議会」を設立します(2019年6月30日設立総会予定)。

● 特定非営利活動法人くらしまち継承機構

設立年月	2010年4月(2013年6月法人化)
メンバー数	15人
代表者名	伊藤 光造(いとう・こうぞう)
住所	〒420-0831 静岡県静岡市葵区水落町5-5
電話/ファクス	054-295-6300/054-249-3550(鋤柄)
Eメール	npokuramachi@gmail.com

【団体のミッション】私たちは地域の環境維持や相互扶助、災害対策、伝統文化継承など地域の潜在力を再認識し、地域社会における“継承の大切さ”や“経済効果”を「見える化」していくことで、次世代に伝える仕組みを再構築し、地域の暮らしを豊かにしていくことをミッションとしています。