

金沢市における歴史的建築物の継承と利活用

Preservation and Utilization of Historical Buildings in Kanazawa City

川上 光彦

金沢大学名誉教授・NPO 法人金澤町家研究会理事長

Mitsuhiko KAWAKAMI

Professor Emeritus of Kanazawa University

1. はじめに

金沢市は、歴史的な建築や町並みの保存、修景について積極的に取り組んできているが、一方、そうした施策の対象にならないものも多く、継承や活用がなされないまま、空き家化や取り壊されて駐車場などに転用されているものも少なくない。中心部の歴史的建築は、金沢の気候風土に合わせ、住まい、商い、作業場などとして発展、継承されてきたものである。そこには、建築的な技術だけでなく、都市の生活や文化などと密接に関わり、それらを包容する空間として長く機能してきたものである。城下町時代などの歴史を多世代にわたって継承してきている最も金沢らしい文化的な景観であるといえよう。また、金沢市における集約型都市を形成するには、それらの継承と利活用を進めることが不可欠である。

本論では、金沢市における中心市街地における歴史的建築物の継承と利活用を進める取組みについて、金沢市（以下、市）の主要な施策と金澤町家研究会（以下、町家研）⁽¹⁾の主な活動を中心に紹介する。

2. 金沢市における歴史的建築物の現状と課題

「金澤町家」という名称は、いわゆる町家タイプだけでなく、城下町時代を継承した武士系の建物などを含む、金沢の歴史的建物の総称した愛称である。市が歴史的建築物の継承と利活用を進めるために実施した広域的な実態調査を2005年に行う際に、筆者が提案し定着してきたものである。市の施策名称としても用いられ、建築基準法が1950年末に施行されたことから、1950（昭和25）年

までに建築されたものとしている。

市の推計によると、1999年10,877棟より2007年8,700棟までと、年平均約270棟が減少した⁽²⁾。町家研が市の委託を受けて実施した全数的外観調査によると、表-1に示すように、2008年6,252棟から2012年5,916棟へ336棟（-5.4%）減少している。中心市街地以外の旧城下町域を含めると、年約100棟減少していると推測される。

変化の内容としては、改修・増改築が280棟（42.2%）であるが、建替え136棟（20.5%）、空き地・駐車場等248棟（37.3%）と滅失しているものも多い。

3. 金澤町家に関する市民意識

市では、金澤町家の継承と利活用に関する施策を検討するに際して、町家研に委託して2006年度に実態調査とともに市民意識調査を行った⁽³⁾。

表-2に年齢階層と金澤町家の利活用の意識を示すが、20歳代～40歳代の若い世代が相対的に住居として「住んでみたい」や「住居以外の活用」をしてみたいという意識を持つ傾向があることが把握できた。これは、京町家で先行している動きの影響もあり、居住体験を持たない若い世代が新鮮な感覚で金澤町家を捉えていることによるものと思われる。

その他、若い世代や住んでいない人の方が、中心部の歴史的建築の存在をプラスに捉える傾向がある。また、歴史的建築の評価としては、広さや風通しがよいと考えられ、地震等への安全性、高齢者への配慮、維持費などで悪く考えられていることが把握できた。歴史的建物の利活用には、こうした点の克服やイメージの転換を図る必要がある。

4. 金沢市の取組み

市では歴史的建物の保全を図るため、「こまちなみ保存条例」（1994年）などの自主条例を制定して積極的に進めてきた。しかし、それらは文化財行政の一環であり、「外観の保全」に重点が置かれ、歴史的建物の利活用を積極的に進めるという施策ではなかった。

表1 中心市街地における金澤町家の残存状況

建築時期	2008年 (A)	2012年 (B)	推移 (B/A、%)
明治期*	1798	1674	93.1
大正期	1620	1537	94.9
昭和期	2602	2481	95.3
不詳	232	224	96.6
合計	6252	5916	94.6

*江戸期のもを含む

表2 年齢と金澤町家の利活用の意識

	住んでみたい	どちらかといえば住んでみたい	どちらかといえば住んでみたくない	住みたくない	住居以外の活用	住居と商店等の活用	人数(%)
20歳代	5(11.6)	8(18.6)	7(16.3)	9(20.0)	11(25.6)	3(7.0)	43(100.0)
30歳代	4(6.5)	10(16.1)	21(33.9)	16(25.8)	9(14.5)	2(3.2)	62(100.0)
40歳代	4(4.5)	10(11.4)	29(33.0)	24(27.3)	19(21.6)	1(1.1)	88(100.0)
50歳代	8(7.6)	8(7.6)	23(21.9)	37(35.2)	25(23.8)	4(3.8)	105(100.0)
60歳代	4(5.2)	13(16.9)	22(28.6)	25(32.5)	12(15.6)	1(1.3)	77(100.0)
70歳代以上	7(11.7)	5(8.3)	18(30.0)	24(40.0)	5(8.3)	1(1.7)	60(100.0)
合計	32(7.1)	55(12.2)	120(26.7)	135(30.0)	81(18.0)	12(2.7)	450(100.0)

(1) 改修補助

金澤町家の利活用を進めるための最初の施策は、1998年度からの「伝統的建造物修復事業」であり、文化財的指定は無くとも戦前建築の建物の外観修復や構造補強に対して補助がなされた。また、2002年度からは「まちなか住宅リフレッシュ支援事業」が始められた。これは、まちなか定住を促進する施策の一環として、戦前建築で当初の外観を維持または復元可能なものに対して、外観、構造、水回り（台所、トイレ）など住むための補助であり、画期的とも言える制度である。

こうした施策の一方、前述のように、金澤町家の減少は多くみられたため、市ではより積極的な施策を進めるため、2007年度に「金澤町家継承・利用活性化基本計画」を策定した。それに基づいて、「町家再生活用モデル事業」が2008,2009年度に行われた。これは、金澤町家を利活用するための改修に対して、上限600万円、50%補助するものである。これにより、レストラン、ギャラリー、伝統工芸の工房などへの改修と利活用がなされた。

モデル事業の実績と反響を踏まえ、前述の「伝統的建造物修復事業」と「まちなか住宅リフレッシュ支援事業」の二つの補助事業を整理統合して、2010年度より「金澤町家再生活用事業」が開始された。本事業は、金澤町家

の利活用を推進するため、外観や構造補強とともに、水回りなども補助対象とするものである。ただし、増築は認められず、土壁などの伝統的な材料と工法が求められる。写真-1はそうした事例の一つである。2014年度までに、店舗等28、住宅45、計73件が補助を受けて改修された。

本事業の補助は、表3に示すように、工事の種別や部位によって定められているが、その特徴の一つは、補助の金額がかなり大きいことである。補助率50%であり、住宅で400万円、店舗等で500万円を上限としている。こうした多額の補助が金澤町家の改修と利活用を進展させている大きな要因の一つといえよう。

(2) 金澤町家情報バンク

空き町家の保全と利活用を進めるため、ウェブサイトにも金澤町家の情報バンクが2005年度より設けられている。この情報バンクは、市と地元不動産業者が連携し開設したものであり、空き町家の所有者などが、不動産業者を通じて登録するものである。各種の受付業務や資料の作成などを町家研が市より業務受託して行っている。不動産業者からの申込みにもとづいて、石川県建築士会に調査を依頼し、調査シートを作成してもらい、それをサイトに掲載している。



写真1 金澤町家再生活用事業による改修事例（店舗兼住居、左：改修前、右：改修後）

表3 金澤町家再生活用事業による補助

建築物種類	対象	補助率	限度額
店舗等以外	外部修復工事	50%以内	150万円 (屋根の改修及び内部・外部改修はそれぞれ50万円)
	内部・内装改修工事		
店舗等	外部修復工事	50%以内	250万円 (屋根改修は50万円、内部改修、内装改修及び設備機器は合計して150万円)
	内部改修工事		
	内装改修工事		
	設備機器整備		
町家	耐震性能診断	75%以内	30万円
	防災構造補強設計	2/3以内	20万円
	防災構造整備	50%以内	250万円

市は、行政の公平性を保つ観点から、情報提供までしか行えず、それぞれの物件の内容や交渉に関わることはできない。また、物件についての相談や、改修のための建築設計士や施工業者の紹介も行えない。そうした相談については、町家研による対応が可能である。

2015年2月末現在までに、売買で109件、賃貸で50件、計159件の物件が掲載されている。そのうち、成約に至ったのは、売買で89件(82%)、賃貸で47件(94%)、計136件(86%)である。かなり成約率が高く、情報提供システムとして有効に機能していると評価できる。近年では、金澤町家を利活用するニーズも高く、よい物件はすぐに成約に至る状況がみられる。

(3) 流通コーディネート事業

市は、金澤町家の改修と利活用をより一層進めるため、金澤町家流通コーディネート事業を2011年度からスタートさせた。本事業は、町家情報バンクとは異なり、空き町家とそれを利活用したい人を、コーディネートしながら、より直接的に結びつけようとするものである。自治体が直接行うことは困難なため、事業者を募ることになり、町家研が公募に応募して採択された。

本事業においては、図1に示すように、ユーザー(町家を購入または賃貸の希望者)と、オーナー(空き町家の所有者)がそれぞれ登録し、町家研が両者の仲介役としてコーディネートするものである。相互の要望を適切に組合せる(マッチング)ことにより、町家活用の促進を図るものである。成約に至ったマッチングについて、不動産に関する契約は、不動産業者が行うことになる。

町家研では、本事業を進めるため、コーディネーター7名が担当している。2011年7月より2015年9月までに、オーナー登録47件、ユーザー登録161件であり、成約に至ったのは20件である。相対的にオーナー登録数が少なく、成約数がやや少ない主な要因になっている。また、オーナー登録の中には、老朽化の度合いの激しいものや、賃貸を希望しながら、必要な改修資金が不足するものも

少なくない。全体として、町家情報バンクの登録物件よりも、市場性の小さいものが多い。そのため、コーディネート事業としては、町家情報バンクの登録物件の紹介や、一般の不動産業者の紹介情報も適宜探索し検討する工夫も行っている。

(4) 金澤町家条例と施策展開

市は、それまでに進めてきた、金澤町家施策の基軸を設けるため、「金澤町家の保全及び活用の推進

に関する条例(略称:金澤町家条例)」を2013年に制定した。それに基づいて、「金澤町家保全活用推進基本方針」を2015年に策定し、これまでの施策を体系化するとともに、新規施策も計画した。その一つは、「金澤町家情報館(仮称)」の整備である。市指定保存建造物を取得し、改修の上、金澤町家の総合情報発信拠点として2016年秋にオープンする予定である。

5. 金澤町家研究会の取組み

町家研は、2015年9月現在、正会員73名、賛助会員5団体、学生会員1名である⁽⁴⁾。市民活動として、金澤町家の継承と利活用を進めるため、下記の諸活動に取り組んできている⁽⁵⁾。

(1) 調査研究活動

市から金澤町家の実態調査や継承・活用のための調査事業を受託するとともに、研究会として独自の事業や広報活動を実施している。それらには、前述の市民意識調査や金澤町家の全数的調査が含まれる。その他、「金澤町家居住世帯のアンケート調査」「空き町家の所有者意向調査」などを行った。

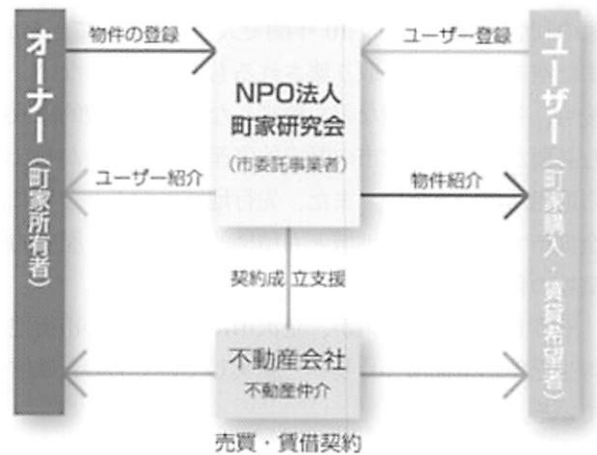


図1 金澤町家流通コーディネート事業

(2) 町家の改修と利活用推進のための活動

下記のような市民向けのセミナーなどを行った。

- ・金澤町家に関する5回シリーズのセミナー
- ・金澤町家の改修と利活用に関するシンポジウム
- ・他地域の先行事例などについての講演会の開催
- ・改修工事中の町家の見学会の実施

(3) 町家を活用した交流事業

「金澤町家巡遊」を最も大きなイベントとして、2008年より秋に開催している。2015年までに8回開催しており、下記のような内容を行っている。

- ・町家で市民向けにコンサートなどを行う活動
- ・大学生などの見守りのもとに、子供達の町家遊びの体験活動
- ・町家の宿泊体験
- ・職人に障子張り作業や壁塗りなどを学ぶ活動

(4) 町家の改修相談

町家の改修に関する相談会を、土曜などの特定日に設定して幾度か実施した。実際の相談者はあまり多くなかったため、随時、予約を受けて対応することになっている。近年は、改修相談などで、建築設計など専門家の対応が必要な場合、LLP 金澤町家⁶⁾に対応を依頼している。

(5) 情報発信の活動

情報発信事業として下記のような活動を行っている。

- ・金澤町家研究会のリーフレットの発行
- ・金澤町家研究会のホームページの開設と運営
- ・「金澤町家だより」の編集・発行
- ・金澤町家ショップマップの編集と発行
- ・「優良金澤町家」の認定活動⁷⁾

6. おわりに

本論では、金沢市における中心市街地の歴史的建築物を継承、利活用する主な取組みを紹介してきた。金澤町家の利活用は、近年の10年間で大きく進展してきたが、まだ空き家も多く、取り壊されるものも少なくない。今後も、各施策の実績などを検証しながら、継続的に取組む必要があり、金沢市の歴史的資産や人材を生かしながら取組んでいきたい。また、先行地域に学ぶとともに、金沢市での経験を他地域とも積極的に交流し、歴史的建築物の利活用の方法を共有したいと思っている。

そうした活動や施策が、金沢市における中心市街地の再生と集約型都市づくりへと結実していくものと確信している。

なお、町屋研の10年の活動を記念して参考文献に示すものを出版した。詳細は本書を参照してほしい。

【補注】

- (1) 金沢の歴史的建築に関わってきた研究者、建築技術者、コンサルタント、学生、一般市民などが筆者の呼びかけに応じて集い2005年6月に任意団体として発足し、2008年2月にNPO法人となった。
- (2) 固定資産税台帳による推計であるため、一つの敷地に二棟以上がある場合があり、やや過大な数値と思われる。
- (3) 金沢市に在住する20歳以上の市民より1,300人無作為抽出し、郵送方式の配布回収による自記式調査票を用いた調査を2005年8月に行い、回収票500票（回収率38.5%）を得た。
- (4) 正会員の内訳は、大学教員12名、建築設計者16名、建築技術者3名、行政関係者3名、町家利活用者11名、その他の市民等23名である。設立経緯などから、大学教員が比較的多いのが特徴である。
- (5) 詳細は、公共図書館などに送付している、町家研による各年度の活動報告書を参照してほしい。
- (6) 町屋研を母体として2008年に設立された。町屋研の会員でもある、金澤町屋の改修の経験が豊富な9名の建築設計士が、実務的な支援組織として活動している。
- (7) 優良金澤町家は、市が設けた金澤町家活性化推進協議会が提案したものであり、良好に利活用され維持管理されている金澤町家を認定するものである。しかし、文化財行政の枠組みと整合せず、市としての認定は困難とされた。そのため、町家研の独自事業として取り組んでいるものであり、2014年度までに112件を認定した。

【参考文献】

- 1) 金澤町家研究会編、「金澤町家—魅力と活用法」、能登印刷出版部、2015年