

# 金澤町家の建築的特徴と利活用の取組み

川上 光彦

## 1. はじめに

金沢は、藩政期において大藩の城下町であり、幸運にも第二次大戦の空爆を免れたため、比較的多くの歴史的建築物が中心部に残存している。戦後の人口増加や市街地の郊外への拡大の中で、それらの建替えや取壊しによる駐車場化などにより急速に減少してきた。とはいえ、地区によっては、幹線道路から裏通りへ少し入るとそうした歴史的建築物が残存し、まだ住宅などとして使われているのを見ることができる。

いずれの都市においても、歴史的な建物などの資産は、地域特有の個性的で豊かな都市づくりにとって重要な手がかりとなる。金沢市は、1970年頃以降、自主条例の制定などにより、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、それらは文化財や景観の行政の枠組みで行われてきたものである。歴史的建築物を都市づくりの視点から積極的に保全活用する施策は2000年頃から本格的に取り組まれたものであり、比較的新しい。

本稿では、金沢市におけるそうした歴史的建築物の特徴や現状を説明するとともに、それらの保全活用のための取組みとして、金沢市（以下、市）の施策と金澤町家研究会（以下、町家研）<sup>(1)</sup> などによる市民活動を紹介し、それらによる都市づくりへのインパクトなどを明らかにしようとするものである。

## 2. 金沢市における歴史的建築物の現状と課題

金沢は城下町であったため、京町家のような町家タイプのものでなく、城下町時代を継承した武士系の建物も多く残されてきている。そのため、都市づくりの視点からそれらの保全活用施策を市民参加的に進めるため、金沢の歴史的建築物を総称するための愛称として筆者が「金澤町家」を提案し、用いられてきたものである。したがって、それらには、武士系住宅（写真1）、町家（写真2）、近代和風住宅（写真3）などを含んでいる。こ



写真1 武士系住宅



写真2 町家



写真3 近代和風住宅

れまで、市の各種施策や条例の名称にも用いられてきているが、市では、金澤町家の定義として、「本市の区域内に存する伝統的な構造、形態又は意匠を有する木造の建築物（寺院、神社、教会その他これらに類するものの建築物を除く。）のうち、本市の歴史、伝統及び文化を伝える建築物で、建築基準法（昭和25年法律第201号）

の施行」（金澤町家条例第2条）時に存在したものと  
している。

### (1) 金澤町家の特徴

金澤町家のうち町家タイプものについて京町家と比較  
することにより、その特徴を明らかにする。

写真2に示すように、まず正面外観は、冬季の風雪に  
対処するように軒が深く、1階軒には「サガリ」が設け  
られている。また、2階の両端部には、壮麗に見せるた  
めの「ソデウダツ」が見られる。これは、もともとは防  
火のためのものであるが、意匠的役割が大きくなって  
いったものと思われる。さらに、京町家のムシコ壁に対  
して、写真2にみられるように、太格子（フトゴウシ）  
と呼ばれるものが多い。ただし、明治期以降、2階に居  
室や座敷が設けられ、2階の天井が高くなり、建物全体  
の高さも高くなっていくにつれ、これらの意匠は失われ、  
1階にはガラス戸、2階にはガラス窓が一般的に用いら  
れるようになる。

写真2には、<sup>しどみど</sup> 蔀戸が設けられているが、京町家では早  
くから格子が用いられるようになった。金沢でも明治以  
降は格子が一般的になったが、京格子より一般的に細く  
繊細である。その他、京町家にみられる、<sup>しゅうと</sup> ぼったり床几、  
<sup>いんやうい</sup> 犬矢来、<sup>しんじょう</sup> 「鐘馗さん」は金澤町家にはみられない。

間取りは、表側より片側に土間（トオリニワ）が台所  
や後ろの便所まで延び、土間上部には、梁組みを見せる  
吹き抜け（<sup>ひぶろ</sup> 火袋）が設けられ、採光や通風の機能を果た  
した。土間に沿って、ミセノマからチャノマ、ザシキへ  
と公的空間から徐々に私的空間の性格が増していき、そ  
れらの後ろに、採光や通風のための小規模な庭（セド）  
が設けられる。これらは基本的に京町家と同じであるが、  
セドは冬季の積雪や雪下ろしに伴う雪を堆積させるため  
に、京町家の坪庭のような設えは少なく、簡素なものとな  
っている。また、蔵がある場合では、主屋と一体的な  
屋根が蔵に掛けられ、クラマエなど屋内の土間空間が多  
くみられる。

### (2) 金澤町家の残存状況

旧城下町域における建物外観による悉皆調査（2012  
年）によると、武士系2,136軒（36%）、町家系3,360  
軒（57%）、その他430軒（7%）、計5926軒（100%）  
が残存していることがわかった。町家タイプが多いが、  
近代和風住宅を含む武士系の建物も一定程度存在してい  
る。

図1は、固定資産税台帳に戦前建築の木造建築物と

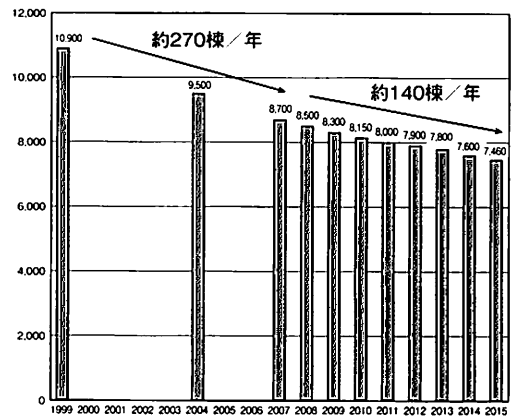


図1 戦前木造建築数の推移 (固定資産税台帳データ)

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

されているものであるが、1999年10,900棟から  
2015年7,460棟まで減少している。そのうち、前  
半期は年約270棟の減少であるが、後半は年約140  
棟とやや減少数が少なくなっている。これは、母数が少  
なくなっていることもあるが、金澤町家に対する各種の  
施策などの効果もあり、利活用するものが増えているこ  
とを反映していると思われる。しかし、依然として減少  
数がかかり多いことは間違いない。なお、固定資産税台  
帳は、蔵などが別の建物としてカウントされていること  
を考慮する必要がある。

同様の悉皆的外観調査を2008年にも行っている  
が、表1は、2012年まで4年間の変化を示している。  
昭和戦前期のものが最も多く、2012年で2,481軒  
（42%）、その他は明治期1,674軒（28%）、大正期  
1,537軒（26%）である。また、4年間で336軒、5.4%  
減少している。旧城下町域以外を含めると、年約100  
軒減失していると推測される。

### (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2005年度に実態調  
査とともに市民意識調査を行った<sup>(2)</sup>。

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

表2 年齢階級と金澤町家の居住活用意識

人数(%)

	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	合計
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)

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ているが、一方、地震等への安全性、高齢者への配慮、維持費などで良くないと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ものと思われる。



写真4 ギャラリー&amp;カフェ棟

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5軒の改修と利活用がなされた。

写真4に示すのはその一例で、元材木商であった町家を改修して、ギャラリー&カフェとしたものである。町家の中では間口5間とかなり大型のものである。

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、表3に示すように、建築部位別などに補助がなされるが、外観や構造補強とともに、「内部・内装改修工事」として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5はそうした事例の一つである。2015年度までに、店舗等27件、店舗等以外55件の計82件が補助を受けて改修された。本事業の特徴は、補助の金額が比較的大きいことである。補助率50%以内であり、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

### 3. 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った施策ではなかった。

#### (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。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、「町家再生活活用モデル事

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 (屋根の改修は50万円、内部改修、内装改修及び設備機器整備は合計して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

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、市のウェブサイト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。

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。

2016年6月末までに、売買で117件、賃貸で56件、計173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106件(90.6%)、賃貸で53件(94.6%)、計159件(91.9%)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2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6名が担当している。2011年7月より2016年6月までに、オーナー登録54件、ユーザー登録185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) 金沢職人大学校

金沢職人大学校は、衰退しつつある建築伝統技術の継承と、それを支える技術者の育成を目的として、当時の山出市長を中心に1996年に社団法人として開設され、その後、公益社団法人となった。学科の構成は、「つくる技術を学ぶ」本科と「伝える技術を学ぶ」修復専攻科に分かれている。本科では経験を積んだ9業種の職人が1回2時間の講義や実習を行い、月4回3年間学ぶ。修復専攻科では、本科を終了した職人に加え、設計者や市職員などもともに同じく3年間学んでいく。いずれも学費は無料とし、18年間で、本科288人、修復専攻科205人を輩出している。これにより、金沢町家の改修のためのネットワークが形成されている。

## (5) 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



写真5 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）

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11月にオープンする予定である。

#### 4. 市民団体の取組み

本節では、金澤町家の継承と利活用に関わっている市民団体を簡単に紹介する。こうした諸団体の存在と役割も大きい。

##### 4.1 NPO 法人金澤町家研究会

町家研は、2015年9月現在、正会員62名、賛助会員5団体、学生会員2名である<sup>(3)</sup>。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<sup>(4)</sup>。

###### (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。

###### (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、

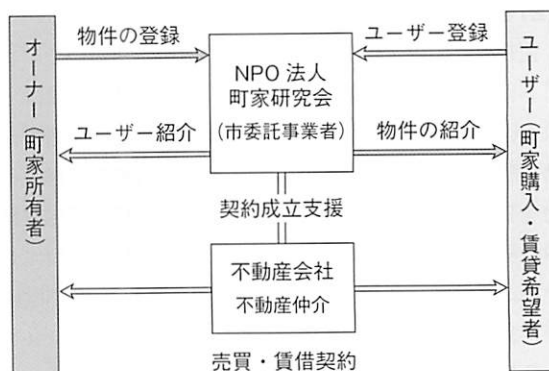


図2 金澤町家流通コーディネート事業

2008年より9月頃に開催している。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、土曜などに幾度か実施した。実際の相談者はあまり多くなかったため、随時、予約を受付けて対応することとしている。

###### (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<sup>(5)</sup>

##### 4.2 LLP 金澤町家

町家研を母体として2008年に設立されたLLP（有限責任組合）である。町家研の会員であり、職人大学校修

復専攻科の修了生でもある、金澤町家の改修の経験が豊富な9名の建築設計士が、実務的な組織として活動している。町家研への改修相談で、建築設計など専門家の対応が必要な場合、LLP金澤町家に対応を依頼している。

#### 4.3 ドミトリー推進機構

金澤町家の利活用を進めるため、新しい用途として大学生のシェアハウス(ドミトリー)として活用することが考えられる。大学教員4名が2010年に一般社団法人として設立し、所有者から空き町家を借受け、借り手を募集して貸し出しているものである。これまで3軒の実績があるが、継続することが困難なため、2軒は取り止めている。現在は、アーティストのシェアアトリエとしての活用を進めており、2軒の実績がある。

### 5. おわりに

本論文では、金沢市における中心市街地の歴史的建築物(金澤町家)を継承、利活用する主な仕組みや取組みを紹介してきた。それらは、中心市街地に立地しているため、市でも大きな課題となっている中心市街地の活性化に大きな役割を果たしている。また、同時に、地域特有の個性的で豊かな都市づくりに大きな貢献をしている。

例えば、町家研が毎年編纂して発行している町家ショップマップには約80軒が掲載されており、掲載されていないものを含めるとその倍以上のものがすでに改修されて店舗として利活用されていると思われる。また、それと重複するが、町家情報バンクではすでに159軒の空き町家が流通し、市の改修補助を受けたものも87軒の実績があり、補助を受けずに改修されたものを含めるとその数倍のものが改修され利活用されていると思われる。

このように、金沢においても、歴史的建築物の活用は着実に拡大してきており、市民的な認識も、取り壊すしかない単なる中古住宅から、価値ある歴史的資産であるという認識へと確実に変化している。こうした傾向は、2015年3月の北陸新幹線の金沢開業による来客人口の増加によって強められている。

以上のように、金沢市の場合は、官民の取組みにより、金澤町家の利活用は、近年の15年間で大きく進展してきた。しかし、まだ課題も多い。中古住宅としか認識せず、取壊すしかないと考える市民や宅地建物取引業者も少なくなく、取り壊されるものも100軒程度と少なくない。京都市で検討されているように、条例などで取壊

し前の届出を義務付け、1年間程度の期間において、その流通と利活用を探るような取組みがぜひ必要である。また、歴史的建築物に対する建築基準法などの制約が厳しく、改修や利活用を困難にしている場合がある。やはり京都市で実施されたように、条例などによる、建築基準法の適用除外を行い、独自に安全性等を確認する仕組みを設ける必要がある。

歴史的建築物が集積している地区は、細街路や袋路の存在とともに防災や居住環境に問題が多い地区でもある。そうした側面への取組みも充実させていく必要がある。

今後も、各施策の実績を検証しながら、歴史的資産や人材を生かし、官民ともに継続的に取組む必要がある。

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いう大きな課題の解決につながるものと確信している。

#### 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) 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。
- (3) 正会員の内訳は、大学教員9名、建築設計者19名、建築技術者3名、行政関係者7名、町家利活用者9名、その他の市民等15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。
- (4) 詳細は、全国の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。
- (5) 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、2015年度までに118件を認定した。

#### 参考文献

- 1) 金澤町家研究会編、「金澤町家一魅力と活用法」、能登印刷出版部、2015年

川上 光彦(かわかみ みつひこ)

金沢大学名誉教授・NPO法人金澤町家研究会理事長、専門は都市計画、工学博士・一級建築士、1947年生まれ