

重要伝統的建造物群保存地区における空き家の観光施設への転用実態に関する研究 —官民の連携に着目して—

A Study on the diversion actual condition to the tourist facilities of the vacant house in Important Preservation Districts for Groups of Historic Buildings —By focusing on cooperation of private organizations and local governments—

○金子晟也², 川島和彦¹*Seiya Kaneko², Kazuhiko Kawashima¹

In recent years, the increase in vacant house is remarkable in Important Preservation Districts for Groups of Historic Buildings. Even among them, there is case that has been converted into tourist facilities from vacant house of historic building. However, if local government is only do it, it has remained to the public of the historical buildings. In this study, we investigated the actual conditions of cooperation of private organizations and local governments, to clarify the role that was fulfilled by private organizations and local governments.

1. 研究の背景および目的

今日、多くの重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建地区)で空き家の増加は顕著であり歴史的町並みの保存に影響を与えかねない状態である^[1]。

そのようななか、歴史的建造物である空き家の観光資源としての価値に着目し、観光施設へと転用を図っている事例がある。しかし、このような空き家活用を行政のみが行う場合、その立場上、公開施設への活用に留まっているものが多い。そこで官民の連携により、空き家を観光施設へと転用している事例に着目できる。一方で、このような空き家活用が行われている事例はまだ少なく、多くの重伝建地区で課題とされていることから、官民の連携による空き家の観光施設への転用方策について検討する必要があると考えられる。

本稿では、全国の取り組み事例を対象に、事例ごとの空き家活用の検討・計画段階から観光施設の運営開始後における官民の連携実態を把握したうえで、行政および民間組織・公社の果たした役割について考察し、今後のこのような空き家活用方策に取り組む際の有用な知見を得ることを目的とする。

2. 調査対象事例の抽出と施設の用途

全国の重伝建地区を対象とした調査^{*1}を行い、行政の事業に位置づけられており、民間組織・公社による運営が行われている 13 施設を調査対象として抽出した。その結果、観光施設の用途は①資料館・ギャラリー・体験学習施設、②店舗兼ギャラリー、③宿泊施設に分類することができた。

3. 空き家活用の検討・計画段階における官民の連携実態

空き家の所有者からの買いあげや借りあげが行われ、空き家の修復や活用用途の検討、施設内容の計画が行われる段階を「空き家活用の検討・計画段階」と定義した。

3-1. 空き家活用のきっかけ

空き家活用のきっかけは、大きく次の(1)～(3)に分類することができた。

(1) 所有者からの提案によるもの

旅籠西田屋の事例では、行政に対し所有者から「出石の観光振興に役立ててほしい」との申し出があり、現在、出石まちづくり公社が運営を行うに至っている。この事例では、所有者が行政に活用を提案しており、所有者は建物の貸し出しを行う際、信頼性の高い組織に活用されることを望んだという。このように、所有者は信頼のおける組織に活用されることを望み、行政などの公益性の高い組織による借りあげが行われていると考えられる。

(2) 地域住民からの要望によるもの

浜宿いきいき館の事例では、重伝建地区選定にともない観光客が訪れるようになったことで、NPO「肥前浜宿水とまちなみの会」により空き家を観光施設として活用することが提案された。それを受け、鹿島市は県に建物の修復に関わる補助金の申請を行った。この際、「ふるさと雇用制度」により人件費を確保できる目途がたったことで空き家活用が実現したという。この事例では、運営主体である民間組織が空き家の借りあげを行っており、行政が支援するかたちでの官民の連携実態が確認できた。

(3) 町並み保存の一環で行政が発意したもの

旧山本猪平家の事例では、重伝建地区選定の際、伝統的建造物として指定された建物が空き家となり、伝統的建造物である空き家の維持管理のために活用が検討された。嵯峨鳥居本町並み保存館の事例では、伝統的建造物の指定を受けていたことで道路整備のため空き家となっていた建物の活用が提案された。このように、重伝建地区において伝統的建造物等の指定を受けることは、行政による活用が検討されるきっかけとなっていることがわかった。

3-2. 活用用途の検討実態

空き家の買いあげや借りあげを行う際に活用用途についても検討が行われている。特に、所有者からの借りあげが行われている事例では、所有者との建物改修内容の協議の際に活用用途についても協議・検討が行われている。このことから、所有者の意向

1 : 日大理工・教員・まち Associate Professor, Department of Town Planning and Design College of Science and Technology Nihon University

2 : 日大理工・院(前)・建築 Graduate Student, Architecture major, Graduate School of Science and Technology Nihon University

Table1 Results of the survey

観光施設	重伝建地区名	運営主体	現在の所有者	活用のきっかけ	修復等に関わった組織	施設内容	指定管理期間
①資料館・ギャラリー・体験学習施設							
相倉民族館1号館、2号館	南砺市相倉	世界遺産相倉合掌造り集落保存財団	南砺市	行政の発意	不明	常設・体験	特認 H24- 27
アートミュージアム NOMA	近江八幡市八幡	滋賀県社会福祉事業団	個人(滋賀県社会福祉事業団が借り受け)	地域住民の要望	近江八幡市	常設・企画	—
嵯峨島居本町並み保存館	京都市嵯峨島居本	嵯峨野保勝会	西山ドライブウェイ株式会社(京都市が借り受け)	所有者の提案	文化庁, 日本芸術文化振興基金	常設・企画・体験	公募 H25- 28
熊谷家住宅	大田市大森銀山	家の女たち	大田市	所有者の提案	太田市	常設・体験	公募 H23- 27
やない西藏	柳井市古市金屋	柳井広域シルバー人材センター	柳井市	地域住民の要望	西藏保存会, 柳井市	常設・体験	公募 H23- 26
笠島まち並み保存センター	丸亀市塩飽本島笠島	本島町笠島まち並み保存会	個人(丸亀市が借り受け)	不明	文化庁, 丸亀市	常設	公募 H25- 29
真木邸ふれあいの館			丸亀市	不明	文化庁, 丸亀市	企画	
文書館藤井邸			個人(丸亀市が借り受け)	所有者の提案	文化庁, 丸亀市	常設	
吉良川まちなみ館	室戸市吉良川町	吉良川町並み保存会	室戸市	地域住民の要望	文化庁, 室戸市	常設	非公募 H23- 27
旧山本猪平家	日南市鉄肥	鉄肥城下町保存会	日南市	地域住民の要望	文化庁, 日南市	体験	公募 H23- 28
②店舗兼ギャラリー							
浜宿いきいき館	鹿島市浜中町八本木宿	肥前浜宿水とまちなみの会	個人(肥前浜宿水とまちなみの会が借り受け)	地域住民の要望	佐賀県	企画・物販	—
街並みと食の館「酔月」	小浜市小浜西組	ホテルアーバンポート	小浜市	地域住民の要望	小浜市	常設・飲食	—
③宿泊施設							
旅籠西田屋	豊岡市出石	出石まちづくり公社	個人(出石まちづくり公社が借り受け)	所有者の提案	兵庫県, 豊岡市	宿泊	—

※1 指定管理機関 一:指定管理者制度を導入していない

※2 観光施設の取り組み 常設:常設展示, 企画:企画展示, 体験:体験メニュー, 物販:物販販売, 飲食:飲食提供, 宿泊:宿泊機能

も活用用途に反映されていると考えられる。

4. 運営開始後における官民の連携実態

4-1. 民間組織・公社による観光施設の運営実態

①資料館・ギャラリー・体験学習施設に該当する事例の多くで、常設展示以外に期間を定めて企画展などの更新や伝統文化の体験メニューが実施されていることがわかった。実際に、熊谷家住宅の事例では、NPO「家の女たち」により、Table2 に示す多様な体験メニューが実施されており、単なる公開施設への活用に留まっていない。このように、民間組織・公社の運営による観光施設の運営実態として、多くの事例で展示内容や体験メニューが充実しており、公開施設への活用に留まっていないと考えられる。

Table2 Implementation of the Kumagaika experience menu^{※2}

実施日	体験メニュー	内容
1月29日	冬に学ぶ一温かいおでんと熊谷家の歴史	大学講師による講演と茶話会
3月26日	泰中静江さんにきく『自然と生きる奥出雲のくらし』	奥出雲の牛飼いな人と「家の女たち」の対談と茶話会
5月28日	春高樓で花の宴～花に囲まれてたのしい昼食会～	二階座敷で行われる花見と昼食会
6月28日	夏の『雑もの茶会』と落語会	奥座敷を開放し、落語家を招いた落語会
10月29日	秋の『雑もの茶会』	奥座敷を開放し、ミニ懐石等がふるまわれた
11月26日	泰中静江さんにきく『自然と生きる奥出雲のくらし』	奥出雲の牛飼いな人と「家の女たち」の対談と茶話会
毎月第2日曜日	『かまどの日』・『井戸の日』	薪割り、かまどでの煮炊き等の体験

4-2. 指定管理者制度による運営主体の選定実態

①資料館・ギャラリー・体験学習施設に該当する事例の多くで、指定管理者制度による運営主体の選定が行われている。実際に、嵯峨島居本町並み保存館の事例では、当初、財団法人による運営が行われていたが、平成18年の指定管理者制度施行にともない施設運営の効率化とサービスの向上を目指して指定管理者が公募によって選定され3年～4年ごとに運営主体が公募されるようになった(Table3)。京都市は運営主体の選定の際、①京都市の町並みや取り

組みを紹介する展示内容、②来客を増やす取り組み、③コスト面に関わる提案内容を重視しているという。このように、指定管理者制度による取り組みにより、施設内容およびサービスの充実を図ることができるようになってきたと考えられる。

しかし、指定管理者の応募団体がなく非公募として運営主体を選定している事例も見受けられ、競争相手となる団体がいないことは指定管理者制度による施設運営に関わるサービスの質の維持・向上を図るうえで課題であると考えられる。

Table3 Transition of the administrator of the Save Museum of Sagatorimoto

期間	管理運営団体名
京都市からの管理委託(管理委託制度)	
平成5年～17年	京都市文化観光資源保護財団
指定管理者制度の導入	
平成18年～20年	うるわしのまち・みちづくり
平成21年～24年	嵯峨野保勝会
平成25年～28年	嵯峨野保勝会

5. まとめ

多くの事例で、行政は空き家の買いあげや借りあげおよび運営主体の選定に関わっており、行政主導により観光施設への転用を進めていることがわかった。一方で、民間組織・公社は、運営開始後においてサービス面の質の向上を図る役割を担っていることがわかった。しかし、行政・所有者・運営主体等の多様な主体が関わることで、活用用途が制限されており、多種多様な観光施設への転用には至っていないと考えられる。そのため、空き家活用の検討・計画の段階において、多様な主体の連携による具体的な計画の検討が必要であると考えられる。

【注釈・参考文献】

※1 調査方法: ヒアリング調査(電話・メール・直接対面方式)

調査期間: 2013年12月9日～12月20日, 2014年1月9日～1月17日

調査対象: 各市町村およびTable1に示す運営主体

※2 2014年に実施されたもの。

【1】松尾和樹, 阿部貢, 上村信行, 宇高雄志(2004)「歴史的市街地における伝統的風土の保全と地域振興(その30)重要伝統的建造物群保存地区における空き家の実態に関する研究」, 日本建築学会中国支部研究報告集第27巻, pp. 765-768