

歴史的市街地における低未利用家屋の 継続要因と再生方策 -広島県福山市鞆町を事例として-

REPORT ON THE CURRENT SITUATION OF VACANT HOUSES AND THE METHOD OF RENOVATING THESE HOUSES IN HISTORICAL TOWN-A case study of tomo town-

鈴木智香子 -----*1 中島直人 -----*2
西原まり -----*1 江口久美 -----*1

Chikako SUZUKI Naoto NAKAJIMA
Mari NISHIHARA Kumi EGUCHI

キーワード：
低未利用家屋、低未利用家屋再生、歴史的市街地、家屋再生コーデ
ィネーター

Keywords：
Unused or Inappropriately used houses, Renovation, Historical
city, Town manager

In historical cites, there are many unused or inappropriately used houses because of decreasing population. Therefore, the purpose of this paper is to clarify the reason why these houses have been vacant for a long time and find out the method of renovation. Many owners of vacant houses have intention to reuse these houses, but most of them meet financial problem. There are several houses that were converted into non-living use successfully. In these cases, town manager has helped owner to rent or sell their house. Thus, town manager plays a an important role in renovation work.

1. はじめに

1-1 研究の背景

近年、歴史的市街地では、空き家や空き店舗、あるいは殆ど利用されていない家屋（以下、「低未利用家屋」と化した建造物が数多く存在することが問題化している¹⁾。これは、地域の空洞化を招く原因の一つとなっている。一方、近年、歴史的市街地において、低未利用家屋を地域の歴史や文化を伝える資源として位置づけ、店舗や展示館といった施設として再生し、地域の活性化の一助となった事例も出てきている²⁾。

人口減少社会の下で、定住人口を増加させることは難しく、交流人口の増加による地域の賑わいの回復は地域活性化の有効な手段として重要である。そこで、本研究では、歴史的市街地において、低未利用家屋について保全を前提として再生するための方策として、上記の店舗等の交流人口を増加させる機能（以下、「店舗交流機能」）の挿入に着目する。

1-2 研究の目的

本研究では、広島県福山市鞆町中心歴史地区（伝統的建造物群保存予定地区）を対象として、まず、家屋が低未利用化した後、低未利用状態が継続してしまう要因（以下、「低未利用家屋・継続要因」）を把握する。その上で、低未利用家屋を、店舗といった住居以外の施設へと再生した全事例を取り上げ³⁾、低未利用家屋・継続要因を解消し、再生へと至った過程を明らかにする。以上より、歴史的市街地における、低未利用家屋再生への示唆を得る。

1-3 用語の定義

低未利用家屋を表1のように定義する。通常、空き家・空き店舗として扱われる「未利用家屋⁴⁾」だけでなく、本研究では、研究の背景及び目的を鑑み、「低利用家屋」も扱うこととする。

また、低未利用家屋の再生を、低未利用状態が継続した家屋が低未利用状態から脱すること、と定義する。

表1 用語の定義

未利用家屋	本来有している機能を全く使用していない家屋	
低利用家屋	本来有している機能を充分に使用していない家屋	①物置として使用されている家屋（元々、住居や店舗、工場として使用されていた）
		②家屋のうち、風呂等ごく一部の機能のみ使用している家屋
		③年に数回、寝泊まり等に使用している家屋

1-4 研究の位置付け

低未利用家屋に関する研究は、「空き家・空き店舗」の実態を把握したもの⁵⁾と、「空き家・空き店舗」再生事例を紹介したもの⁶⁾がある。しかしながら、「空き家・空き店舗」の定義が曖昧であり、低利用家屋まで把握して研究したものはない。また、低未利用家屋・継続要因を把握した上で、店舗交流機能の挿入によりで再生された事例を分析し、その再生方策について研究したものはない。

1-5 研究の構成

まず、低未利用家屋所有者にアンケート調査を実施し、低未利用家屋・継続要因を明らかにする〔3章〕。次に、以前は低未利用家屋だったものの、1990年以降に再生し⁷⁾、現在は店舗交流機能を盛り込むかたちで活用されている家屋、または再生に向けて改修中の家屋の所有者にヒアリングを行うことにより、低未利用家屋が再生された経緯等を把握する。そして、3章より明らかになった、低未利用家屋・継続要因を、再生事例ではいかにして解決したのかを明らかにする〔4章〕。以上より、まとめと今後の展望を述べる〔5章〕。

1-6 アンケート調査

1-6-1 低未利用家屋実態調査（図1参照）

低未利用と推測された家屋107棟を対象にアンケートを実施した。（対面式アンケート調査期間：2005年8月25日～29日）内容は、現在の家屋の使用状況、低未利用家屋・継続要因等である。有効回答家屋数は84棟、回収率は78.3%であった⁸⁾。

*1 東京大学大学院工学系研究科 修士課程
（〒113-8656 東京都文京区本郷7-3-1）

*2 東京大学大学院工学系研究科 助手

*1 Graduate Student, Dept. of Urban Eng., University of Tokyo

*2 Research Assoc., Dept. of Urban Eng., University of Tokyo

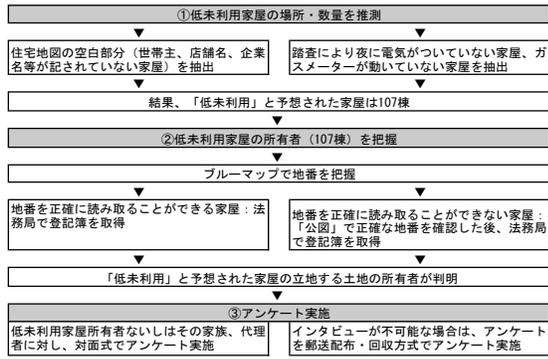


図1 低未利用家屋実態調査フロー

1-6-2 低未利用家屋再生調査

以前は低未利用家屋だったものの、1990年以降に再生し、現在は店舗交流機能を挿入して活用されている家屋、または現在再生に向けて改修中の家屋12棟を調査対象とする⁹⁾。そして、それら家屋がかつて低未利用であった時の所有者に対し、電話ヒアリング調査を行った。(2006年3月15～16日)内容は、低未利用家屋・継続要因の解決策等である。

1-7 対象地の概要

研究対象地として、広島県福山市鞆中心歴史地区(約8.4ha)を選定した。(図2参照)

鞆町は、瀬戸内海に突き出た沼隈半島の東南端に位置する。人口は、1970年前半の頃には1万人以上あったものの、徐々に減少し、5,407人になっている。(2005年3月現在)また、戦後は、漁業や製造業等が鞆町の産業を支えていたが、現在では産業構造の転換等により、それらは衰退の途をたどっている¹⁰⁾。

しかし、鞆町は、瀬戸内の中央に位置する港町として古くから繁栄した町であり、まちなかには、古い町家や土蔵、海辺には「雁木」や「常夜燈」等の港湾施設が残っており、歴史的風致を形成している。中でも、当地区は、鞆町の中心であり、伝統的建造物群保存地区へ指定が予定されている地区である。311棟¹¹⁾の家屋があり、そのうち、歴史的建造物は105棟(江戸時代に建てられた家屋は56棟、明治時代に建てられた家屋は49棟)である¹²⁾。

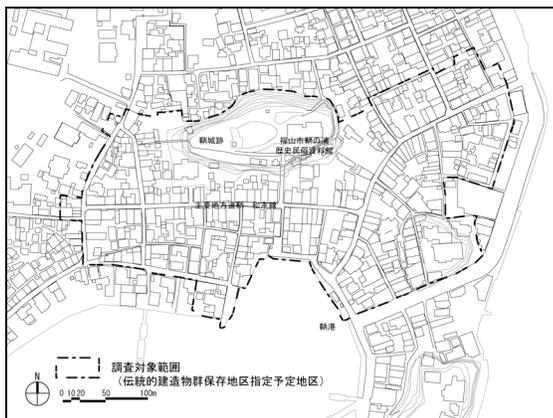


図2 調査対象範囲(伝統的建造物群保存地区指定予定地区)

2. 低未利用家屋の概要(表2参照)

対象地区内に立地する低未利用家屋の数量、立地等を把握することにより、本研究で扱う低未利用家屋の特性を明らかにする。

2-1 低未利用家屋の総数

低未利用と推測された家屋107棟のうち、10棟は未利用家屋(表2e)、48棟は低利用家屋(表2a-2, a-3, d-2)であった。つまり、鞆中心歴史地区には、低未利用家屋は少なくとも58棟存在しており、全家屋の5分の1が「低未利用家屋」だと判断される。(全家屋の18.6%)¹³⁾全国の重要伝統的建造物群保存地区を対象とした既往調査¹⁴⁾によれば、歴史的市街地としては平均的な空き家率である。しかし、広島県の「空き家率」13.1%、全国平均11.5%¹⁵⁾と比較すると、対象地区には非常に多くの低未利用家屋が存在していることがわかる。

2-2 低未利用家屋の立地(表3参照)

家屋を、その立地により、沿道にある「沿道家屋」と沿道にはない「敷地奥家屋」に大別する。店舗交流機能を盛り込むことで再生することができ、さらに町並み形成や町の賑わいと深く関係するのは、「沿道型低未利用家屋」である。対象地区では、低未利用家屋58棟のうち、45棟(低未利用家屋の77.6%)が沿道型低未利用家屋である。

従って、本研究では、研究の目的を鑑み、以下「沿道型低未利用家屋」について述べる。

2-3 家屋の低未利用化時期(図3参照)

沿道型低未利用家屋のうち、10年以上前に、低未利用化した家屋は20棟あり、全沿道型低未利用家屋の44.4%を占めている。家屋の低未利用化後、低未利用状態が長期間(10年以上)継続し、再生されない状態にある家屋が多く存在していることを示している。

表2 現在の家屋の用途

現在の家屋の用途		数量
a 住居	a-1 恒常的に住居として使用している	23棟
	* a-2 年に数回、住居として使用している	14棟
	* a-3 家屋のうち、風呂等ごく一部の住居機能のみ使用している	7棟
		2棟
b 店舗		5棟
c 工場		3棟
d 物置	d-1 うち、元来、物置として建設されたと推測される家屋(窓がない等の外見的特徴、前利用も物置、等)	6棟
	* d-2 元々、住居や店舗、工場として使用されていた家屋(前利用が住居や店舗、工場)	43棟
	* e 未使用	10棟

※複数回答あり

表3 立地別・低未利用家屋数量

現在の低未利用家屋の使用状況	沿道家屋	敷地奥家屋
a-2 住居(年に数回、住居として使用している。)	5棟	2棟
a-3 住居(家屋のうち、風呂等ごく一部の住居機能のみ使用している。)	0棟	2棟
d-2 物置(元々、住居や店舗、工場として使用されていた。)	36棟	7棟
e 未使用	6棟	4棟
計	45棟 (家屋総数221棟)	13棟 (家屋総数90棟)

※複数回答あり(・沿道家屋において、d-2とa-2の回答を回答したのが2棟・敷地奥家屋において、d-2とa-3を回答したのが2棟)

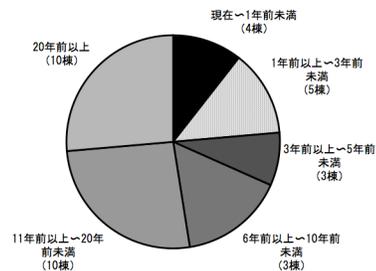


図3 沿道型低未利用家屋の成立時期(45棟中35棟回答)

表4 所有者の沿道型低未利用家屋に対する今後の意向

所有者の低未利用（沿道）家屋に対する今後の意向	数量
自らまたは家族で活用したい	20棟
このままの状態でよい	9棟
誰かに貸したい	4棟
壊したい	4棟
売りたい	3棟

※複数回答あり

2-4 低未利用家屋所有者の今後の意向（表4参照）

沿道型低未利用家屋の所有者が低未利用家屋に対して抱く今後の意向は、「自らまたは家族で活用したい」20棟、「誰かに貸したい」4棟、「売りたい」3棟であり、多くの活用意向を得た。一方、「このままの状態でよい」という意向も多くみられた。ただし、「壊したい」という意向はわずかであり、保全志向が強い地区であることがわかる

3. 沿道型低未利用家屋・継続要因（表5参照）

沿道型低未利用家屋の低未利用家屋・継続要因について調査を行った。

成因を家屋再生の意向の強さで分類し、整理する。

家屋所有者の再生の意向が強いにも関わらず、家屋が再生されない要因としては、「経済的負担」が10棟と最も多く、「借り手・売り手がつかない」も挙げられている。また、所有者の家屋再生に対する意向が弱い場合に、家屋の低未利用状態が継続する要因は、「必要な家屋である」「将来、身内が利用するかも」が挙げられている。そして、具体的な活用の意向を持たない場合は、「建物への愛着」「面倒」「まちづくりの全体像が不明」「どうしたらいいかわからない」「特に不自由なし」といった理由で、家屋の低未利用状態が継続している。「建物への愛着」については、歴史的建造物が多く残存する当地区特有の成因である¹⁶⁾。「借り手・買い手がいないため」は、不動産業者が介在せず、親戚や知人の間で取引される鞆町特有の成因と考えられる¹⁷⁾。「特に不自由がないため」は、鞆町は大都市や都市中心部と比べて固定資産税が低く、低未利用家屋を所有することは、経済的負担にはならない。むしろ、所有者は、例えば他人に貸す方が、借地借家法（修繕義務）のために経済的負担が増すと考えているためである¹⁸⁾。

次に、継続要因を、「10年以上（長期間）」低未利用状態が継続している家屋と「10年未満（短期間）」のものに分けて整理する。特徴的なのは、「借り手・買い手不在」と回答したのは「10年未満」の低未利用家屋所有者のみであるということである。つまり、長期間（10年以上）低未利用家屋が継続している要因は、借り手・売り手がいないといった低未利用家屋再生に向けた最終段階での要因ではなく、それ以前の要因が大きく影響していることがわかる。

表5 沿道型低未利用家屋・継続要因

再生の意向	沿道型低未利用家屋・長期成因	10年以上低未利用継続家屋	10年未満低未利用継続家屋	計
強い	自分で活用、または他人に貸すための経済的余裕がなかったため	6棟	4棟	10棟
	借り手・買い手がいないため	0棟	5棟	5棟
	建物に愛着があるため	4棟	4棟	8棟
	面倒くさいため	2棟	2棟	4棟
	まちづくりの全体像がみえないため	2棟	0棟	2棟
	どうしたらいいかわからないため	0棟	2棟	2棟
弱い	特に不自由がないため	1棟	1棟	1棟
	物置・倉庫など、自分にとっては必要な家屋であるため	4棟	1棟	5棟
	将来、身内が活用する可能性があるため	3棟	2棟	5棟

※複数回答あり

4. 低未利用家屋の再生方策

4-1 再生された家屋の概要

1990年以降、対象地区内において、沿道型低未利用家屋が店舗交流機能を盛り込むことで再生された12棟を対象とする。7棟が店舗（飲食）、3棟が店舗（物販）、1棟がギャラリー、1棟が観光船事務所として再生された。これら家屋は、特に、主要地方道沿いと常夜燈を結ぶ通り沿いに面しているものが多い。（図4参照）

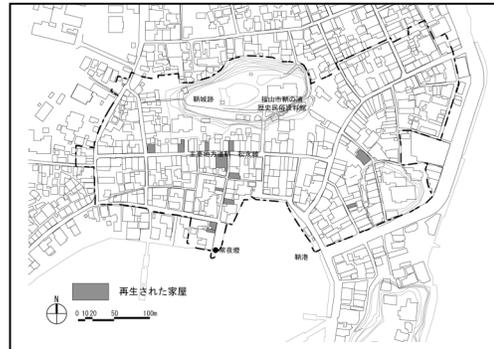


図4 本研究で対象とした再生された家屋の位置

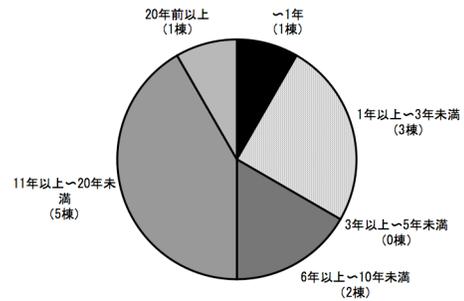


図5 再生家屋が低未利用状態にあった期間

次に、家屋が低未利用化した後、再生させるまでの期間（図5参照）は、「11～20年」が5棟、「20年以上」が1棟と、長期間（10年以上）低未利用状態にあったものを、再生した場合も多い。このことは、長期間低未利用状態にある家屋であっても、再生することは可能であることを示している。

また、家屋の所有形態は、沿道型低未利用家屋を再生するにあたって「家屋を他人に賃貸した」のが9棟、「家屋を自分で再生させた」が2棟、「家屋を他人に売却した」が1棟であった。ただし、「家屋を他人に賃貸した」9棟のうち、8棟に関しては、この地区で多くの土地を持つ名士であるA氏が所有している。

4-2 低未利用家屋・継続要因の解決方策（表6参照）

再生家屋の所有者が、沿道型低未利用家屋・継続要因を解消するために、自発的にとられた方策を「自発」、周囲から受けた方策を「他発」とすると、低未利用家屋を再生するまでの道程は、「自発型」「他発型」「両方向型」に分類することができる。

①自発型：B氏とC氏の再生方策が自発型に属する。B氏は、沿道型低未利用家屋を所有していることが「特に不自由ではなかった」ものの、当時が一軒もなかった観光客が気軽に立ち寄れる休憩所を提供したいという個人的な想いが再生へとつながった。C氏は、「将来、身内が活用する可能性」があり、家屋を低未利用状態にしていたが、賃貸契約書を2年毎に更新すること、更新の際に借り手と協議する場を設けられことを条件とした契約方法を考案することにより、課題が解消された。

②他発型：A氏とD氏の再生方策が他発型に属する。家屋所有者の

再生意向が強い場合に、多くみられるタイプである。対象地区にある多くの物件を所有するA氏の場合は、「借り手がない」ことが最大の課題であったが、地元でまちづくり運動に取り組むG氏による借り手の紹介や、近年のまちづくりの気運の高まりを背景とした、遠方からも直接声がかかるようになったことで、自然と課題が解決され、今ではA氏所有の多くの家屋が再生されている。D氏の場合も、G氏により借り手を紹介してもらうことで、「借り手がない」という課題を解消している。

③両方向型：E氏とF氏の再生方策が両方向型に属する。家屋所有者の再生意向が弱い場合に、多くみられるタイプである。両ケースともに、身内が家屋を活用する可能性が低未利用家屋・継続要因であったが、その後、E氏の場合、隣接する家屋が壊され、壁を共有する自分の家屋も改修せざるを得なくなる機会に、長年検討していた自分で店舗を開くことを決意した。F氏の場合は、家族の活用可能性がなくなった時期にちょうどG氏より買い手を紹介してもらうことで、課題を解決している。

以上より、①自発型に関しては、今後もこのようなタイプで沿道型低未利用家屋が再生されることを期待されるが、3章で示したように、家屋の低未利用状態が継続しているのには、様々な理由があり、自発的な解決だけに期待することは難しい。従って、②他発型③両方向型の再生方策が重要である。

沿道型低未利用家屋・継続要因の解決に、借り手・買い手を紹介しているG氏が大きく寄与していた。G氏は、鞆町でまちづくり活動を実践している人物で、不動産業者が扱う取引業務だけでなく、まちづくりの視点から、借り手・買い手に対して店舗内容や店舗デザインといった細やかなサポートも行い、低未利用家屋の再生をコーディネートしている。また、再生後も、G氏は頻繁に再生された家屋の様子を伺い、借り手・買い手の相談に乗る等して、信頼を得ている。また、こうしたG氏との関係が継続した所有者は、次の借り手・買い手が低未利用家屋を再生する際の窓口にもなっており、次の再生を促進している。このことが、「建物に愛着がある」、「特に不自由がない」といった低未利用状態が継続してしまう課題を解消させる要因だったと考えられる。一方で、近年のまちづくりの気運の高まりも、所有者を後押ししている。

5 まとめと今後の展望

沿道型低未利用家屋における低未利用状態が継続している要因は、家屋所有者の再生意向が強い場合、「経済的余裕」が最も多かった。逆に再生意向が弱い場合は、「必要な家屋」「将来、身内が使うかも」といった要因で家屋の低未利用状態が継続している。また、10年以

上低未利用状態が継続している家屋が再生されない要因として「借り手・買い手の不在」ではないことが明らかになった。

以上を把握した上で、沿道型低未利用家屋の再生方策は、①自発型②他発型③両方向型の3タイプあり、②③では「具体的なコーディネーターの存在」と「まちづくり気運の高まり」が大きく影響していることが明らかになった。具体的なコーディネーターに関しては、大都市の明確な組織による取り組み¹⁹⁾だけでなく、小規模の都市では、少人数であっても、緩やかな人的ネットワークの中で、まちづくりの一貫としての長期的な取り組みが有効であることも示された。今後、歴史的市街地において低未利用家屋を再生するためには、まちづくりの視点をもつコーディネーターの育成と、再生事例の宣伝²⁰⁾等のまちづくり気運を高めるための方策が必要である。

謝辞

今回の一連のアンケート調査では、鞆町の住民の皆様をはじめ、鞆町に関わる色々な方々に多大なるご協力を頂いた。また、NPO 鞆まちづくり工房の皆様には、資料提供等ご協力を頂いた。記して謝意を表す。

本研究は東京大学 21 世紀 COE プログラム「都市空間の持続再生学の創出」の助成を受けて実施したものである。

注

- 文献1)によれば、重要伝統的建造物群保存地区(回答数36地区)において、空き家率が10%未満の地区は23地区、10-19%の地区は5地区、20%を超える地区は6地区ある。
- 例えば、空き蔵を改修し、まちづくり拠点とした「伊勢まちなみ館」(1982年)がある。
- 「瀬戸内の港町鞆における空き家再生」として、NPO 鞆まちづくり工房による空き家再生の活動が、「2005年度グッドデザイン賞・中小企業庁長官特別賞」を受賞した。
- 本来の語意に従えば、未利用家屋は一度も使用されていない家屋ともとれるが、本稿では低未利用地という語法に倣い、現状使用されていない家屋を「未利用家屋」と呼ぶ。
- 文献3)等
- 文献4)等
- 文献2)によれば、歴史的市街地における商業活動の衰退傾向はこの1990年以降に、より深刻化、人口は漸減している。このような状況にも関わらず再生された低未利用家屋を本研究の対象とする。
- 今回の調査は、始めに低未利用家屋を推測したが、対象地区内の全家屋311棟の所有者全てにアンケート調査を実施することにより、住宅地図上のチェックや踏査で見逃した低未利用家屋を拾えた可能性がある。しかし、登記簿は高価であり、数が多い場合は、調査費が非常に高価となる恐れがある。今回の調査方法は、手間は要するが、安価にできる調査方法である。登記簿は「土地」の権利者が掲載されているため、家屋の権利者と必ずしも適合しない。従って、家屋の所有者を判明させるためには、近隣の住民の協力なしではなし得ない調査であった。
- 対象地区内には、1990年以降再生された家屋が17棟あるが、所有者が特定できないものが5棟あった。
- 鞆町の店舗数は、1982-2002年までの20年間で、222店舗から134店舗へと半減している。また、鞆町の従業員4人以上の事業所数は、1982-2002年の20年間に92事業所から60事業所に減少している。さらに、鞆の浦漁業地区の経営体数は、1968年から2003年の35年間で163経営体数から52経営体数に減少している。(福山市鞆のまちづくりホームページより)
- ゼンリン住宅地図(2004年)より
- NPO 鞆まちづくり工房提供資料より
- ただし、アンケート回収率が80%であり、未回収分は基本的に連絡が付きにくい低未利用家屋所有者が多く含まれていると考えられるので、実数は、70棟を超えるのではないかと予想される。
- 文献1)より
- 総務省統計局、住宅・土地統計調査(1998年)より
- 「建物に愛着がある」と回答を得た11棟のうち、5棟が江戸-明治期に建てられた歴史的建造物である。

17) 福山市水呑町不動産業者ヒアリング(2006.3.18)より

18) 沿道型低未利用家屋所有者へのヒアリングより

19) 例えば、京都の「町家倶楽部」「京町家ネット」

20) 東京大学都市デザイン研究室有志による「鞆雑誌2006」(2006.3発行)では、再生家屋の事例を掲載している。

参考文献

- 山添絢司、棚田直久、神吉紀世子：歴史的まちなみ保存地区における空き家・空き地の実態と活用-その1-全国重伝建地区にみる空き地・空き家の現状と活用事例-、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1、pp849-pp850、2001年
- 福本佳世：地方小都市の歴史的市街地における現状と整備方向に関する考察、日本建築学会技術報告集、第8号、pp191-pp194、1999年
- 矢島朝子、中村悟、佐藤滋：地方都市中心市街地における空き家発生経緯と利用意向に関する研究、日本建築学会大会学術講演集F-1、pp41-pp44、2004年
- 権橋勇太、今田太郎：まちづくりのための空き家再利用の方法についての研究-郡上八幡町におけるワークショップから得た考察、日本建築学会学術講演集E-2、pp423-pp424、2003年

表6 低未利用家屋・継続要因の解決方策

再生の意向	低未利用家屋・継続要因	所有者	解決の方策		低未利用家屋再生タイプ
			自発	他発	
強い	自分で活用、または他人に買するための経済的余裕がなかったため	-	-	-	-
	借り手・買い手がないため	A氏	-	・G氏が、所有者に借り手を紹介した。	他発型
弱い	家屋に愛着があるため	D氏	-	・まちづくりの気運が高まり、最近近隣の住民だけでなく鞆以外の人からも声がかかるようになった。	他発型
	面倒くさいため	-	-	・G氏が、家屋に見合った借り手を所有者に紹介した。	-
	まちづくりの全体像がみえないため	-	-	-	-
	どうしたらいいかわからないため	-	-	-	-
	特に不自由がないため	B氏	・観光客のために、ゆっくり休憩できる空間を提供したいという想いがあった。	-	自発型
弱い	物置・倉庫など、自分にとっては必要な家屋であるため	D氏	-	・G氏が、借り手を所有者に紹介した。	他発型
		E氏	・隣接する家屋が壊され、自分の家屋も改修せざるを得なくなり、長年の夢であった自分の店を開くことを決意した。	-	両方向型
	将来、身内が活用する可能性があるため	C氏	・賃貸契約書を2年毎に更新することにし、その際に所有者と借り手を協議できるようにした。	-	自発型
		F氏	・身内が活用する予定がなくなった。	・G氏が家屋に見合った売り手を所有者に紹介した。	両方向型