

奈良町地区における歴史を活かしたまちづくり活動の拠点整備・運営
および町家の保存・活用に寄与する啓発活動を通したまちづくりの展開に向けた調査
調査報告書 特定非営利活動法人 さんが俵座

1. 活動の背景

私達、「さんが俵座」は奈良の歴史的市街地、「奈良町」の活性化を目的として活動を続けている。「奈良町」は、平城京の条坊制の名残をとどめる細い街路に沿って、間口の狭い町家が軒を連ねる地域であるが、近年は、若年層の流出に伴い、高齢化が進み空家も目立ってきた。また、バブル期には、空き地が駐車場やマンションに変わり、長年培われてきた近隣関係も失われていく一方であった。奈良市も、表構えの改修や整備に補助金を出して、歴史的景観の保全に努めてきたが、ただ単に古い町家を保存するだけでなく、町家の空間構成のすばらしさや、近隣関係を維持しながら、生計をたて、住みつづけていけるような手立てが一番の問題となっている。

奈良市には東大寺や薬師寺をはじめとするたくさんの文化財があるが、それらの社寺や芸術品だけではなく、町家も庶民文化を受け継ぐ立派な文化財であることをより多くの人に知ってもらい、町の資産としてできる限り残していきたい。

2. 活動の経緯と目的

さんが俵座の結成の目的は、平成7年、マンション建設を計画されていた地主さんに対して、奈良町にふさわしい土地の活用方法を提案するためである。協議の末、会員が資金を出し合い、敷地の一部を借りてイベント広場「あしびの郷」を整備し、月1回の定期市「楽市楽座」を開催した。最初は9人で始めた市であったが、回を重ねるごとに住民の方々の参加も増え、今では、「あしびの郷」は町おこしの拠点としてすっかり地域に定着した。

また、遠方からの観光客も増え、地元出身者以外にも奈良町に住むことを望む人もでてきた。そこで、さんが俵座では、ホームページに町家に住んでみたい人やお店を始めてみたい人と町家を貸したい人との橋渡しをするコーナーを設けて、町家の再生・活用を図っている。しかし、ホームページに寄せられる意見を総合すると、借りたい人は多いのに貸したい人が少ないため、借り手の要求にこたえられない場合が多いことがわかった。家主が貸しながらない原因は、貸したらなかなか返してもらえないのではないかと心配する家主が多いこと。また、町家の持ち主の多くが高齢者で、改修費の融資を受けたり補助金の申請をためらうことが多いと思われる。

そこで、これらの状況を打開するため、平成15年7月、さんが俵座は10年間の期限付で古い町家を借り、持ち主に代わって老朽化した建物を改修・再生した。ここを活動拠点として、町家景観の保存および町衆文化の継承を図る活動を行うとともに、町家再生・活用相談センターを開設して、町家の再生・活用を促進する活動を展開するためである。

今回財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の調査事業に応募し、調査の結果を基に、奈良町にふさわしい町家の再生・活用法を研究し、家主が安心して町家を改修して貸すことができるシステムを普及させるための冊子を作成することにした。この冊子及び、奈良町家文化館「くるま座」の改修事例を見ていただくことによって、家主の町家活用に対するモチベーションを高め、地域の活性化を進めていきたい。

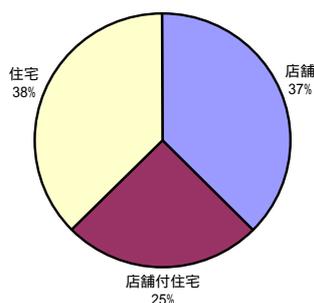
3. 活動の内容

(1) 町家再生・活用相談センターでの相談受付

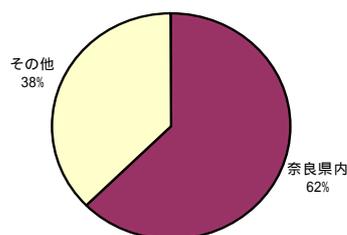
平成 15 年 10 月から 16 年 3 月までに受け付けた相談件数は借りたい方が 8 件、貸したい方が 3 件であった。ただし、その内容を見ると、貸したい側・借りたい側の要求に隔たりがあり、うまくまとまらないケースが多く賃貸契約が成立したのは 1 件に過ぎなかった。

借りたい側の相談内容の用途別・住所別内訳は以下のグラフのとおりである。これを見ると、借りたい側は店舗もしくは店舗付住宅の要求が 60% 近くを占めているのに対し、貸したい側の希望用途は全て住宅となっており、店舗あるいは店舗付住宅の供給が少ない。契約が成立したのは、貸主側は住宅として貸すことを望んでいたが建物に風呂が設けられていなかったため、貸し手・借り手双方話し合いの上、週末のみ店舗として借りることを貸し手に了承してもらったケースである。相談者の住所別内訳を見ると奈良県内が 60% を占めているが、北は宮城県・南は鹿児島県と遠方からの問合せもあった。

用途別内訳



相談者の住所別内訳

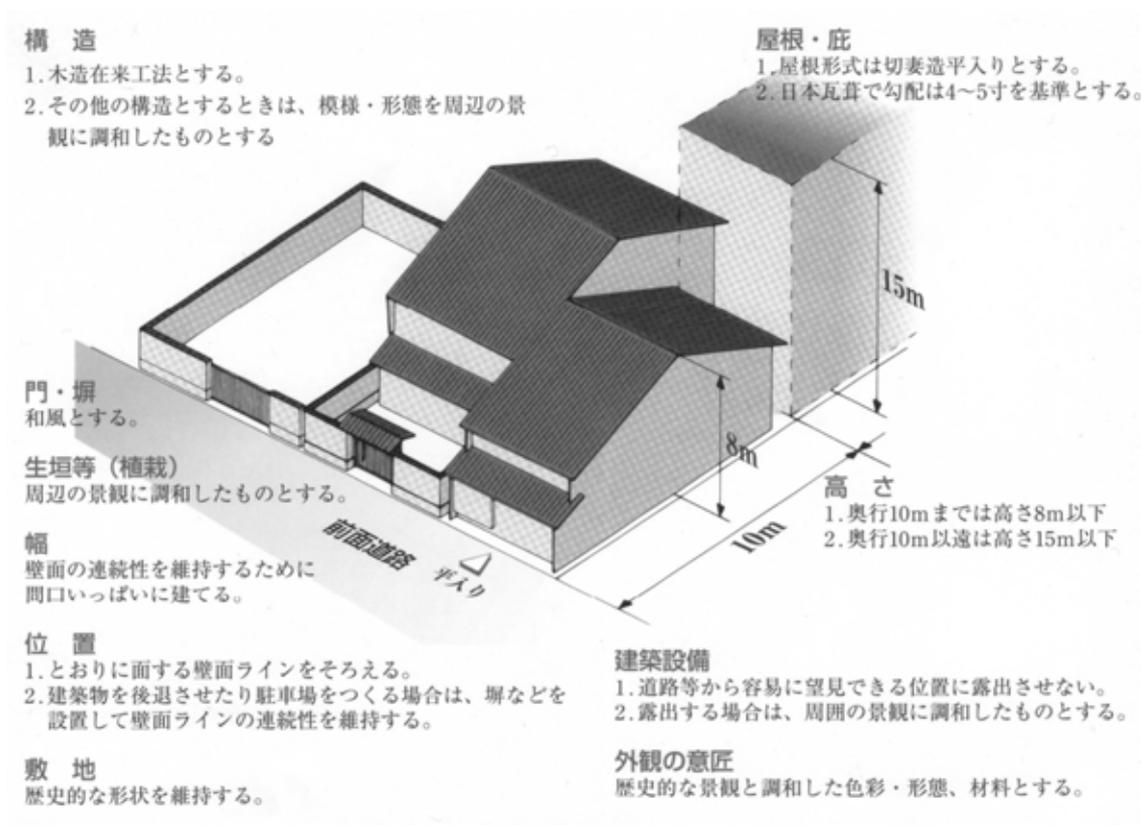


(2) 奈良市景観課へのヒアリング調査

平成 16 年 2 月 6 日、奈良市景観課へ奈良町の景観形成地区内の工事に対する補助制度に関してヒアリングを行った。

歴史的な町並み景観を生かそうと奈良市は、平成 6 年に奈良町の中に都市景観形成地区を指定して、地区内で家を改築・新築する場合、道路に面した表部分の工事費用の一部を補助する制度を制定した。以下に示す基準を満たせば補助を受けることができるが、平成 6 年から平成 15 年までの累計で見ると、解体・撤去を含めた工事届出件数は 320 件で、補助を受けた件数は 126 件となっている。

補助対象となる建物の基準



奈良町都市景観形成地区内における建築行為届及び補助件数

	届出件数	補助件数
平成 6 年度	37	13
平成 7 年度	34	12
平成 8 年度	48	19
平成 9 年度	34	18
平成 10 年度	39	14
平成 11 年度	38	12
平成 12 年度	28	14
平成 13 年度	22	10
平成 14 年度	23	10
平成 15 年度	17	4
累 計	320	126

(3) ならまち振興財団へのヒアリング調査

平成 16 年 2 月 21 日、財団法人ならまち振興財団に対して、奈良町の町家の数や空家の数についてヒアリングを行った。都市景観形成地区内には、家屋がおよそ 1500 戸有り、このうち伝統的町家の形態を残す建物は約 600 戸である。2003 年の調査によると、この地区内の空家数は 86 戸(マンション等の戸数を含まず)である。

(4) 奈良町にふさわしい町家の再生・活用法の検討

町家を残す意義や町並み保全の大切さはわかっていても、町家独特の諸問題から建替える際には洋風の住宅に変えてしまうケースが多い。そこで、暗い、寒い、個室がない、駐車場がないといった町家のマイナス面を解消する改修プランを検討した。

町家に対する不満とその解決策

町家に対する不満	解決策
隣家と壁を接しており昼でも暗い	天井をトップライト(天窗)にして陽光を取り入れる。 中庭側の開口を大きくとって開放感を与える。
表と裏からしか採光・通風が得られないため個室がとりにくい	マイナス面を逆手にとって間仕切りをはずし、大空間として活用する。店舗空間あるいはリビングとして活用。
道幅が狭いので駐車スペースが確保しづらい	通り庭を活用して屋内型の駐車スペースとし、表戸を格子にすれば町並にも調和する。
密閉性がなく隙間風が入りやすいので寒い	屋根下地・床下地に断熱材を使用する。 床暖房設備を設置して、空間全体を暖める工夫をする。 町並み景観に影響する表以外はサッシュュに取り替えたり引戸を開き戸に変更する。

改修事例 1 奈良町家文化館 くるま座(奈良市薬師堂町)

奈良町の町家は、持ち主の多くが高齢者で、融資を受けたり補助金の申請をためらうことが多い。そこで、さんが俵座は持ち主に代わって老朽化した町家を改修し、まちづくりの拠点として整備し、伝統芸能及び町衆文化の継承をめざす活動を行うこととした。

貸したら返してもらえないのではと心配する家主に対して、賃貸期間を 10 年に限定することで納得してもらった。NPO が力を貸すことで、高齢の家主でも、自己負担なしに建物の修復が行え、家賃収入を得ることができる。また NPO も、安い家賃で活動拠点が確保できるため、今回の事例をモデルケースとして、町家の保存・再生・活用が促進されると考えられる。【奈良町家文化館くるま座改修工事図面および、くるま座改装工事写真参照】

くるま座改装工事写真

改修前表構え



南屋根野地板撤去



垂木を撤去



北屋根野地板張替え



北屋根垂木取替え



屋根瓦葺き替え工事



改修後表構え



改修後内観



くるま座 1 階広間では邦楽コンサートや地歌舞の公演会を開催して、住民の皆さんに町衆文化に触れる機会をもっといただき、町家の良さを再認識していただけるような企画を実施している。

邦楽コンサート



琵琶演奏会



地歌舞公演



改修事例 2 TEN TEN CAFE

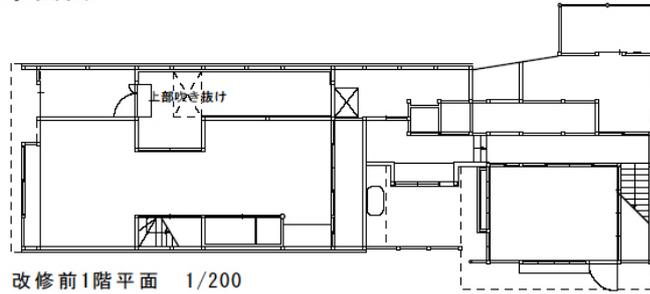
TEN TEN CAFÉ 改築工事(奈良市脇戸町 平成 15 年 9 月着工・12 月竣工)に際して、奈良町家文化館くるま座の改修経験を活かして奈良町らしい再生法を提案し、設計案に盛り込んだ。元の建物は、明治時代の町家であるが、表構えはそのまま残し、ライブ演奏会等も開催できるようなモダンな室内とした。2 階床を一部撤去し、大きな吹抜け空間を作って、開放法的な雰囲気へ替えた。また、中庭(坪庭)側をガラスばりの大開口にして南の陽光を取り入れ、離れを借景として取り込むことで空間的な広がりを持たせた。店内は、カフェ及びギャラリーとなっており、故河島英五氏の壁画が展示されている。天井の低い和風店舗が多い奈良町に新しい感覚の観光スポットを誕生させることで、町の活性化に寄与できたと考える。

【TEN TEN CAFE 改修工事図面参照】

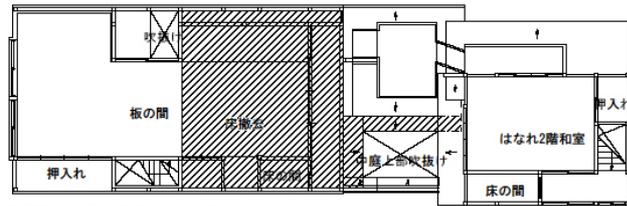
TEN TEN CAFE 改修工事図面



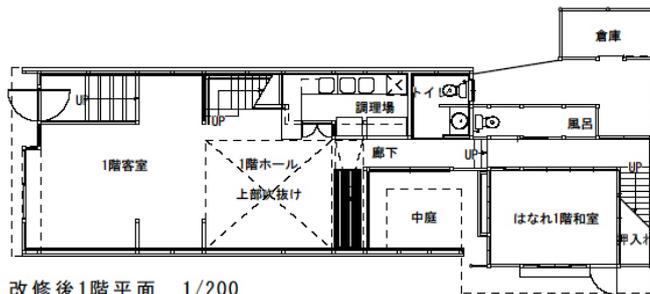
明治時代の町家をカフェに改修
二階ギャラリーでは故川島英五氏の壁画を展示



改修前1階平面 1/200



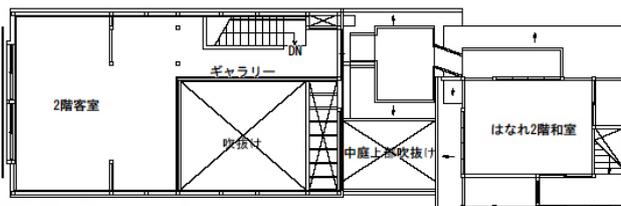
改修前2階平面 1/200



改修後1階平面 1/200



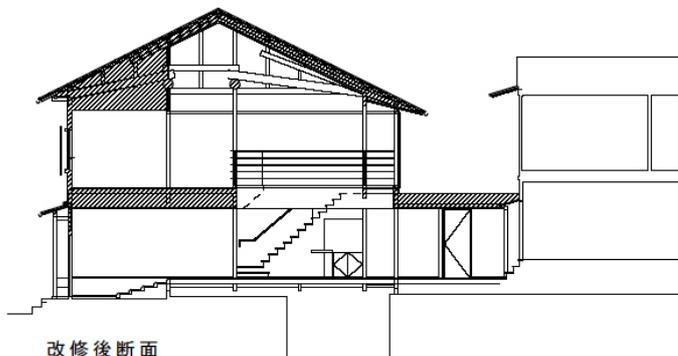
町屋の風情を残しつつモダンな店内



改修後2階平面 1/200



坪庭と離れの借景を取り込んだ開放的な空間



改修後断面



二階床を一部撤去し大きな吹き抜け空間を実現

(5) 町家の再生・活用促進啓発冊子の作成

上記4項目の調査結果を基に、町家を改修した人、町家の持ち主、借家人へのヒアリングを通じて、町家暮らしの良い点・悪い点を考察し、できるだけ町家に住みつけていける方策を提案する目的の冊子を作成した。

冊子の中で活用事例として取り上げた7件のうち、持ち家が4件、借家は3件であった。改修費用としては、ほとんど1千万円以上かかっており、奈良市の補助金を受けたとしてもかなりの額になる。今後、町家の再生を奨めていく上で、いかに改修費の負担を少なくするかを提案していく必要がある。さんが俤座としては、奈良町家文化館の事例のように、借主が改修費を負担する代わりに家賃を安く押えてもらう方式を推薦していきたい。

4. 活動の成果

- (1) 町家再生相談センターでの相談業務を通じて、空家の有効活用ができたのは1件のみであった。貸したい・借りたい双方の条件がなかなか一致しない上、借りたい人に対して、貸したい人の数が少ないので、空家の持ち主に対する積極的な働きかけが必要である。

【平成15年10月から平成16年3月までの相談内容】

相談内容	件数	結果
借りたい	8	店舗 1件成約
貸したい	3	店舗 1件成約
改修したい	1	店舗 1件 改修案提示・採用

- (2) 奈良町家文化館「くるま座」及び「TEN TEN CAFE」の改修工事において、奈良町にふさわしい再生・活用法が提示できた。これらの事例を参考に、単に古い建物をそのまま保存するだけでなく、町家の特性を活かした改修を行うことによって、現代生活にも対応できる「新町家」を創造していきたい。その功績が認められ、奈良町家文化館くるま座は平成15年度奈良市建築文化賞奨励賞を受賞した。

- (3) 町家の再生・活用促進啓発冊子「新町家暮らしのすすめ」を作成することができた。今後この冊子を町家再生・活用相談に活かしていきたい。冊子の中で、賃貸期間を限定したり、借家人が改修費用を負担することで、高齢の家主でも安心して町家の改修が行え、借家人も他より安い家賃で借りることができることを紹介することができた。また、住民の皆さんに対するヒアリングを行ったことで、私たちの活動を理解していただき、今後、情報提供やイベントに協力していただける素地ができた。

【啓発冊子「新町家暮らしのすすめ」参照】

5. 今後の展開

2003年度の調査によれば、地区内の空家は86戸となっている。放置されれば、駐車場に転用されることが多い空家の持ち主に働きかけ、町家の良さや価値を再認識してもらい、啓発冊子を基に奈良町らしい活用手法を提案することによって、家主の町家活用に対するモチベーションを高め、町の活性化を図りたい。

また、奈良町家文化館くるま座で開催するイベントを通じて、多くの人に古い建物の良さを実感してもらうとともに、町衆文化に気軽に接してもらう機会を増やし、奈良町家文化館の改修事例をモデルケースとして、町家の保存・再生・活用が促進されることを期待している。

6. 活動のポイント

(1) 活動の人材

さんが俤座の会員を中心として、町家の活用法を検討し、関係者への調査・取材・原稿作成を行った。また、写真撮影・啓発冊子構成デザイン等は、地元で活躍されているプロの方にご協力をお願いし、地域情報誌の作成会社の方にも編集・印刷等ご協力いただいた。

調査・原稿執筆・報告書作成	魚谷和良・大下誠二・上司辰治・佐々木伸夫 田中宏一・倍巖良明・林啓文・三井田康記 木原勝彬・村田省三(以上さんが俤座会員10名)
定期借家法の資料提供・原稿執筆	弁護士・小倉真樹(さんが俤座監事)
写真撮影	植田英介、北哲章、平岡雅之
取材・原稿執筆協力	中川景威子、笠原綾
啓発冊子構成デザイン	上司和子
啓発冊子編集・地図作成他	地域情報ネットワーク株式会社
啓発冊子印刷製本	共同製版印刷株式会社

(2) 活動のための資金調達

財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の調査受託費を活用

(3) 活動のネットワーク・支援

奈良市景観課および、ならまち振興財団より情報・資料の提供を受けた。
ならまち振興財団とは、当NPOが活動を始めた当初より、奈良町の活性化を目指したイベントの広報支援等、互いに協力している。奈良市景観課には、当NPOの事務所である奈良町家文化館「くるま座」改修・整備事業に関して補助金を受けたことにより、私たちの活動にご賛同いただき、資料・情報提供等、まちづくり事業に関するご協力をいただいている。