

今井町地区における景観形成の推進のための調査報告書

(社) 奈良県建築士会橿原支部

今井町における伝統的町家の再生・活用研究会

1 今井町地区の概要

今井町は室町時代後期の天文年間(1550年代)に、一向宗(現在の浄土真宗)の道場(後に寺院)・称念寺を中心に門徒が集まり、町の周囲に濠と土居を築いた武装宗教都市として成立した。その後、織田信長に降伏したものの、江戸時代を通じ大幅な自治が認められ、南大和の在郷町(商業都市)として栄えた。現在でも室町時代の道路網が原則そのまま残っており、江戸以来からの伝統的な町家が6割以上残され、そこに現代の人々の営みが見られる。

昭和40年代から、町民をはじめとする多くの人々や行政によりこの歴史的町並みを残そうという運動や努力が続けられ、平成5年には、旧環濠内17.4ヘクタールが重要伝統的建造物群保存地区に選定され、歴史を生かしたまちづくりが進められている。

選定後は、伝統的建造物群保存地区制度、歴史的地区環境整備街路事業や街なみ環境整備事業等により、建築物の外観を伝統的様式に「修理・修景」とともに、道路や公園、防災施設を歴史的環境に合わせた整備が進められている。今井町重要伝統的建造物群保存地区は、平成5年の選定から10年余を経過した。その間、伝統的様式による修理・修景が進められていく、一方で、老朽化し、空家となっている伝統的な町家が目立ち、空地化も進み、歴史的景観が損なわれようとしている状況にある。



橿原市今井町旧環濠内重要建造物群保存地区

2 今井町地区の景観形成に関するまちづくりの経緯

今井町の民家が注目されだしたのは、昭和30年ごろの東京大学による今井町住宅調査であり、その成果は昭和32年刊行の「今井町史」となり、昭和40年代の民家の文化財指定につながった。昭和46年には、「今井町を保存する会」が結成されたが、「全国町並み保存連盟」の発足に貢献したものの、地区の保存活動は広がらなかった。



昭和50年の伝統的建造物群保存地区制度の創設に伴い、昭和51年より実施された「歴史的環境保全市街地整備計画調査」に対応して「今井町保存問題に関する総合調査対策協議会」が住民により結成され、その後、昭和63年「今井町町並み保存会」と改称され、住民主体による本格的な保存活動が開始された。保存地区選定までは、保存に対する啓発、選定後は、文化財保護の啓発や伝統的な町家を活用したイベントなどに積極的に取り組まれている。地元今井小学校では、この歴史ある今井町とのふれあいを高めようと、毎年春には、1年から6年生を含む「ひまわりグループ」による今井町探検「はじめましてハイキング」、秋には「今井町写生大会」を長年続けている。また、総合的学習として、「今井町」を積極的に取り上げている。

奈良県建築士会橿原支部が関わり始めたのは、昭和62年9月に今井青年会と共催で開催した「町並み講座」である。昭和63年9月には、講演会「まちづくり競争時代に勝ち残るために」を、さらに同年11月には、県指定文化財「山尾家住宅」において、「建築は文化」というテーマでコンサートを開催した。平成元年には、橿原市から「今井町の修理・修景のモデル設計」の委託を受け、今井町の3つのタイプ（独立型、長屋型、店舗付き住宅）について、外観を伝統的様式を踏襲し、内部について現代生活に適したものとするためのモデル設計を提案した。平成10年の台風7号による風害の発生について迅速にその被害状況を調査、そして、平成15年には、全国町並み保存連盟主催の「全国町並みゼミ」の分科会のひとつとして、「町家再生デザインコンペ」を担当した。

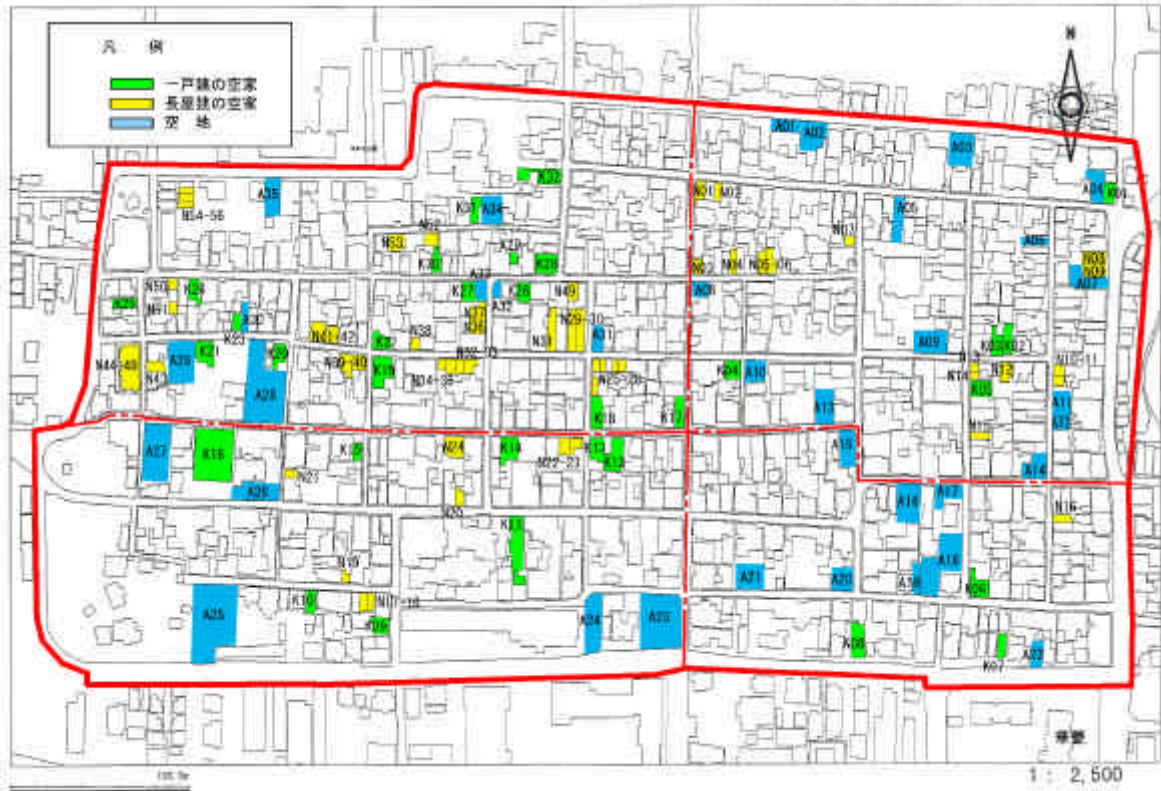


3 活動の内容および成果

今回の調査においては、社団法人奈良県建築士会橿原支部に「今井町における伝統的町家の再生・活用研究会」を設置し、渡辺定夫東京大学名誉教授を顧問にお願いし、奈良まちづくりセンター、奈良女子大学学生等の参画により行った。

(1) 今井町地区の景観形成を阻害している空家・空地の現状と歴史的・社会的背景の調査把握

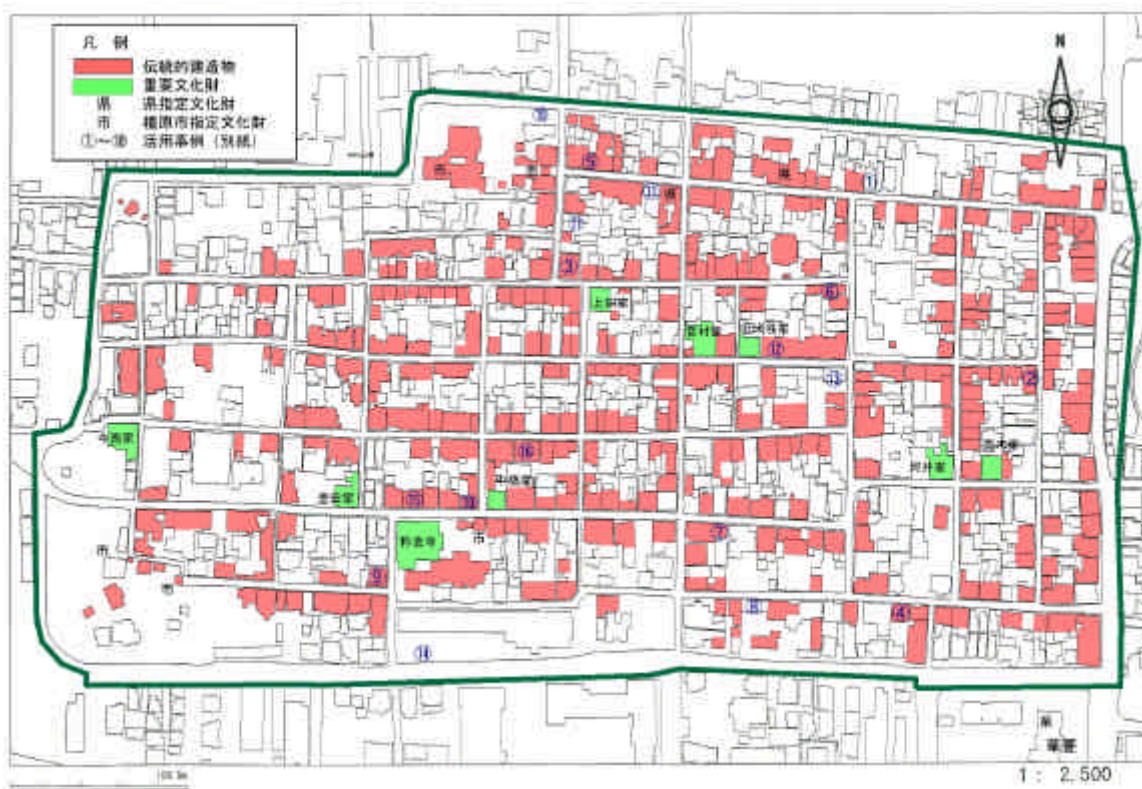
今井町地区（伝統的建造物群保存地区）内の空家・空地の現状調査を実施し、分布図を作成した。地区内約750件のうち、空家は、88件（1戸建て32件、長屋建て56件）空地は35件であり、地区内に全体にわたって分布している。空家の特定については、外観からのメーター類等により判断し、一部、近隣の方に聞き取りをした。



また、借家、空家、空地等の所有者8人より、空家・空地の現状と活用意識、問題点、今井町地区の今後の方向について聞き取り調査を実施した。借家経営については、借家人との間に契約をかわさず、長期間、低家賃という現状であり、経営意欲がないとの回答が多く見られた。また、空家の活用については、契約行為や借家人探し等が面倒であり、かつ、多額の費用をかけて改修することが困難であり、仲介・斡旋等の支援、改修費用の捻出及び融資、補助制度を望んでいることがわかった。今後の今井町のあるべき方向として

は、住み心地の良い環境を保ちながら適度に観光にも力を入れた活気のある町が望ましいという意見に集約された。

次に、最近の今井町地区内における空家・空地の活用事例18件について調査をした。活用用途により分類をすると、借家3件、持家2件、店舗6件、公共施設7件である。公共施設としての活用の多くは、橿原市が街なみ環境整備事業等により公有化したものである。店舗として活用されたものには、木竹工芸や陶芸作家による工房兼店舗ギャラリー、手作り品を中心とした土産物、雑貨品の店舗が見られた。



(2) 空家の再生、空家・空地の活用方策の検討

全国各地における空家活用事例の方法や、システム等について、インターネット等により調査を行った。空家バンク制度を設けている程度のものが多かったが、京都での事例について、京都市、京町家情報センターに聞き取り調査を行った。

京都市では、「京町家再生賃貸住宅制度」について制度の趣旨及び内容について聞いた。この制度は、京町家を中堅所得者向け賃貸住宅又は高齢者向け賃貸住宅として再生する際に必要な建築主体工事及び屋内設備工事、段差解消や手すりの設置などの設備工事費等に要する費用の3分の2を限度に補助するものである。

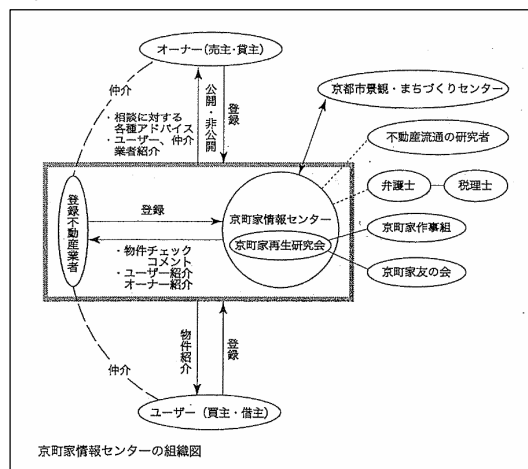
京町家情報センターは、NPO法人京町家再生研究会を活動母体として、京町家の不動産流通を促進することを目的に平成14年に設立し、

京町家の流通情報の収集、調査、京町家購入・賃貸希望者のヒヤリング、京町家の経済的・文化的価値評価、京町家再生・活用の相談窓口、京町家の流通の仲介、町家に関するシンポジウム・勉強会・見学会の開催、ニュースレターの発行などの活動がされている。

又、財団法人南都経済センターの協力を得て、「今井町伝統的建造物の貸家補償資金制度についての枠組みの検討」をお願いした。それによると、補修資金についての補助金交付までの繋ぎを準備する制度の創成、補助金で補填されない資金部分、また、補助金の対象のなりにくい家屋についての補修資金を準備する制度の創成、近隣の家賃相場並みの家賃化、賃借人（入居者）の募集や、立ち退きの際の交渉と新入居者の募集、契約関係の諸手続きの簡素化が、賃貸化を進めるための課題であると指摘されている。そして、賃貸化による町並み保全を進めるための資金調達スキームとして、賃貸化推進を図る「町並み保存機関」を創設し、資金調達方法として、不動産証券化、公益信託（公益ファンド）、金融機関融資利用等が検討されたが、公的機関による信用保証を付けて金融機関融資を活用することが最も実現可能性が高い手法とされた。

全日本不動産協会奈良県本部からは、今井町地区近隣の家賃相場の資料を入手させていただいた。

これらの調査から、伝統的町家再生・空家利活用を推進するために必要な業務として、相談等業務、利用を支援する業務、改修等業務、経済的支援、普及、促進業務を抽出した。



次に、今井町地区における空家再生・活用の課題の抽出及び検討を行った。そのために、今回の空家等所有者への聞き取り調査や、大阪産業大学環境デザイン学科竹嶋研究室の学生（高橋謙一）の「重要伝統的建造物群保存地区における賃貸長屋の今後のあり方に関する調査研究～奈良県橿原市今井町における家主の意向を中心にして～（平成16年度）」及び奈良女子大学学生（亀井由紀子）の「今井地区における空家流通システムの可能性（平成15年度）」その他、既調査を参考とした。

また、現在、今井町地区にある各種住民団体14及び関連行政機関7団体について活動内容等を調査し、町家・空家等の利活用の課題に対する支援の可能性を比較検討した。書類作成や技術面における支援や緊急的資金の融資、不動産取引についての相談窓口・仲介業務などについて対応することができる組織や団体がないことがわかった。したがって、このような支援ができる、新たな支援組織又は団体が必要であるとの方向性を得た。

（3）空家の再生モデル設計案の作成及び公開展示

空家所有者の了解を得て、5件の空家について、利活用のためのモデル設計を実施した。設計に当たっては、国土交通省の「町家等再生・活用ガイドライン」に準拠し、今井町伝統的建造物群保存地区保存計画（橿原市教育委員会）の「修景に関する基準」に適合することを条件とした。5件のモデル設計はつぎのとおりである。

- 1 戸建ての町家を工房・住宅に改修モデル事例
- 長屋を店舗付き住宅に改修モデル事例
- 1 戸建ての町家を現在風すまいの借家に改修モデル事例
- 1 戸建ての町家を店舗付き住宅に改修モデル事例
- 2 軒長屋を2世帯住宅に改修モデル事例





これらのモデル設計の趣旨説明会及び調査等の中間報告を、平成17年3月19日(土)に今井まちなみ交流センター華薨で開催し、今井町内外から、57名の参加をいただいた。



(4) (仮称) 景観まちづくり支援団体の組織案等の作成

今井町における空家再生・活用支援のための新たなまちづくり団体のあり方の検討をするためには、2, 3のモデル的な空家再生・活用の事例を経験することにより、今井町における支援組織のあり方が見えてくると考える。そこで、今井町における現実性のある再生・活用には、次のようなものが考えられる。

- NPOまちづくり法人、大学等のセミナーハウス
- 歴史体験型宿泊施設、外国人の日本生活体験
- 伝統工芸等の工房・展示販売
- 学生対象の借家又は学生寮

これらの内でいくつかをプレまちづくり支援団体と既存の団体組織等の協働により試行し、その経験を踏まえて「まちづくり支援団体」のあるべき姿を導き出す。その観点は、次のようなものが想定される。

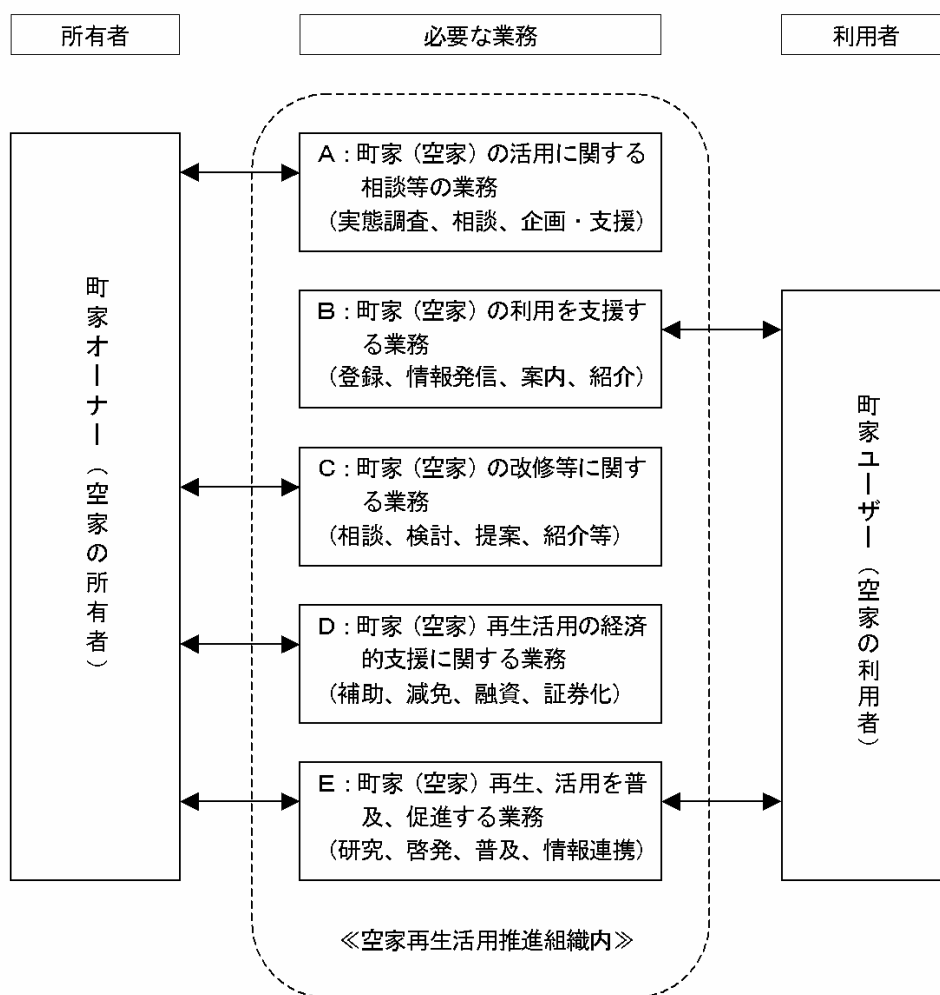
どのようなセクターが今井町には合うか。行政・公益法人・非営利活動法人・民間団体の構成員はどれが適切か。専門家の参加が必要だがその方法は、またどのような専門性が不足しているか。

例 建築設計施工、弁護士、宅地建物取引、不動産、まちづくりコーディネーター団体の運営方法及び運営費用の捻出の方法はどのようにするか。

行政からの委託事業、宅地建物の取引の斡旋等の委託手数料や、借家経営の代行など

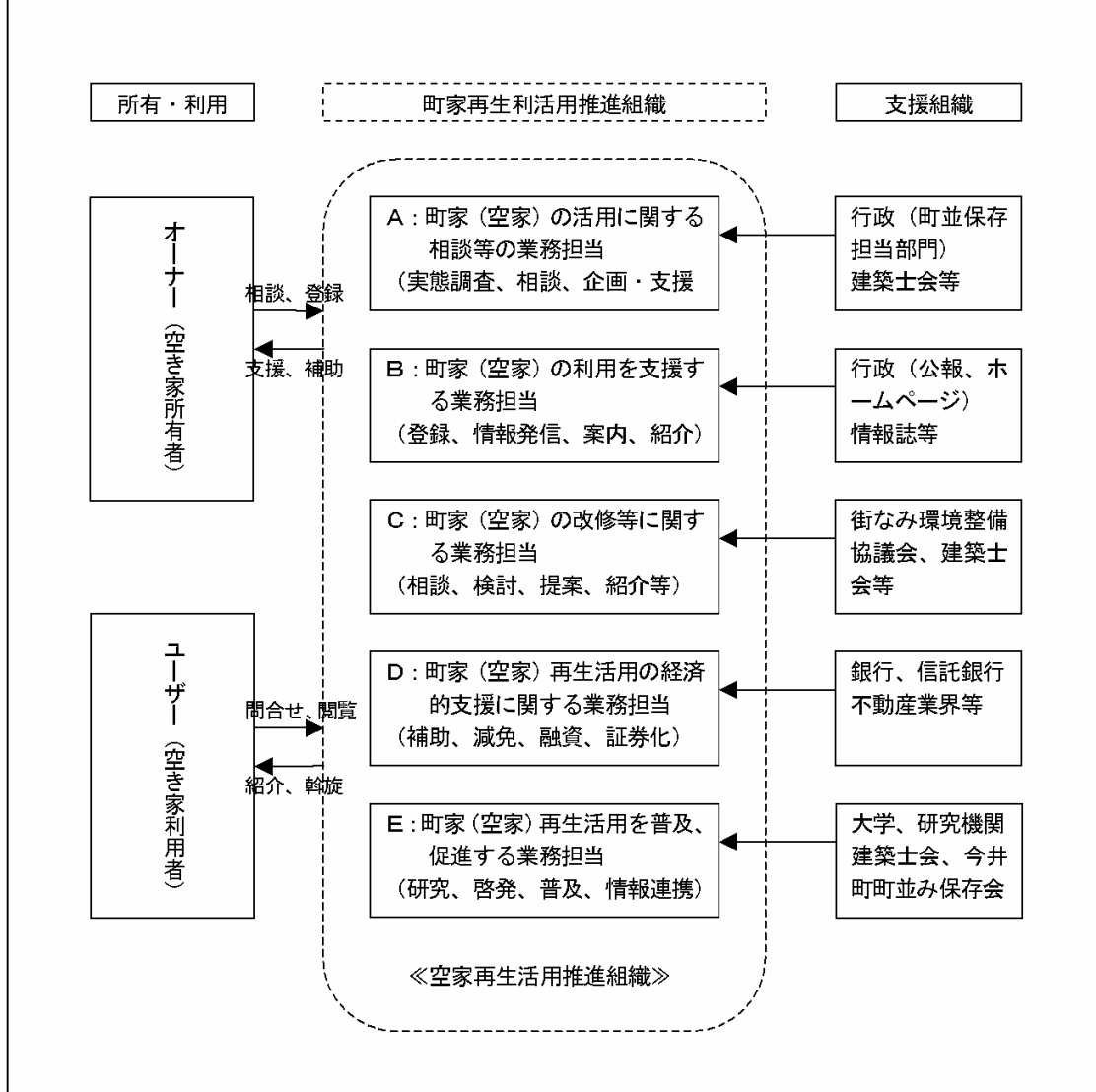
○ 再生・活用を推進する業務等の相関図

伝統的な町家（空家）を再生し、町家（空家）・空地を活用するためには、町家（空家）のオーナーと町家（空家）・空地を活用したいユーザーを上手に結びつける次のような作業・業務等が必要になる。とりあえず、その標準的な業務を以下に示したが、更に細部にわたるあるいは今井町ならではの要請業務等があると思われる。



○ 町家（空家）の再生、町家（空家）・空地の活用を推進する体制や支援組織の検討

想定される町家（空家）再生・町家（空家）・空地の活用を推進する業務（作業）に基づき、具体的な町家（空家）再生活用推進組織の体制とこれを専門的に支援する団体等を検討すると、次のような組織体制及びメンバー等が考えられる。



4 今後の展開

今年度のモデル設計を実施した空家等について、所有者の意向を踏まえながら、「今井町の伝統的町家の再生・活用研究会」が既存団体との協働により、新入居者斡旋、資金調達・契約行為・補助金申請等の手続きの代理・代行、改修工事等を行うことが望まれる。

その場合、次のような観点を見据えながら取り組み、住民、行政そして支援団体との間でやり取りされる機能関係を明らかにし支援団体の役割の明確化を図る。

(1) 経済的側面

市場原理に基づいた改修を原則として、問題となっている課題を具体的に必要経費、建設材工費の面で明らかにし、費用分析をし、建設費の上限として設定すべき金額、それに上乗せできる補助金の額、公租公課ならびに諸経費を控除し、建設費総額に見合うかどうかを総合的に評価することとし、遺産相続問題については不動産評価の減免措置を活用する。建設費に対する融資制度については、公的信用保証の創設を働きかけていくことが最良と考える。

(2) 技術的側面

重要文化財建築物を基準に、現代工法へ連続する技術のあり方を示す必要がある。重要文化財建築物と同じ物にはならないが、町並みを構成する要素建築になれば良しとすることであり、重要なことは、コストをにらみながら、道路の縦断・横断町並み構成で、構成要素である屋根、正面構え、軒、棟高の比例、寸法と素材の選択等であり、伝統工法に関わる技術者、技能者の養成は今回の仕事を通じて行うこととし、これらに、工務店が参加しやすい現実的な「(仮称)今井伝統町並み型工法ガイドライン」を作成する必要があると考える。

(3) 社会的側面

借地借家の契約問題を見据えた場合は、仲介斡旋の支援はもとより、これを高齢化問題、福祉問題としてとらえ、公営住宅、民営賃貸住宅の公共住宅借り上げ等福祉住宅政策の方向にも繋ぎ、「地域福祉のまちづくり」に広げられる。また、入居者の斡旋においては、今井町の様な環境を理解し愛着をもつ人で、気の利いた店を出す人、個性的な芸能人、中でも伝統的芸能関係者の人、芸術家、内外学生、子育て所帯等が望まれ、このような人の仲介が出来るプロジューサー的な役割も担う人材が必要である。そこで、いかに今井町の社会的文化的魅力を高めるか、得に外部社会に対していかに魅力を発信できるか。その体制を構築することを考える。

(4) さいごに

今回の調査は、今井地区自治会、今井町町並み保存会、今井町町並み保存住民審議会ほか、各種今井町内の住民団体、借家等の所有者、橿原市教育委員会今井町並保存整備事務所等の行政、財団法人南都経済センター、社団法人全日本不動産協会奈良県本部の協力を得て実施することができた。

5 活動のポイント

今回の調査研究に当たっては、社団法人奈良県建築士会橿原支部に「今井町における伝統的町家の再生・活用研究会」を設置し、渡辺定夫東京大学名誉教授を顧問をお願いし、奈良まちづくりセンター、奈良女子大学学生等の参画を得て行うことができた。現地調査や聞き取り調査などにかかなりの日数を取られたが、多くの人が手弁当で参加していただいた。また、地区住民の方や各種団体・行政機関、財団法人南都経済センター、全日本不動産協会奈良県本部の協力を得ることもできた。今後の、まちづくり団体の組織化のためのネットワークを進める第1歩となった。