

68. 金沢市中心部における歴史的木造家屋の継承に関する研究

- 利用世帯・事業所の特性と意識からみた継承の動向と改修補助事業の影響 -

A Study on Inheritance of Historical Wooden Houses in the Central Area of Kanazawa City

-Effects and Problems of Restoration Subsidy System and Trends of Inheritance Focusing on Characteristics and Consciousness of Households and Establishments-

松谷圭祐*・小林史彦**・川上光彦**

Keisuke Matsutani*, Fumihiko Kobayashi** and Mitsuhiko Kawakami**

The purpose of this study is to clarify the characteristics of households and establishments that use historical wooden houses in the historic center of Kanazawa City, the trend concerning the inheritance of such houses, and the effects of restoration subsidy systems by Kanazawa City. It was found that the households are severely aging, houses are mostly inherited by family members, and that the majority remained uncertain whether or not the house will be inherited. Among the three restoration subsidy systems, the one including improvement of bathrooms and kitchens were most often used by those who didn't inherit the house from family members. It was also found that those who used the subsidy system were more aware of their houses' value.

Keywords: Historical Wooden Houses, Inheritance, Restoration, Subsidy System, Kanazawa
歴史的木造家屋、継承、改修、補助事業、金沢

1. 研究の背景と目的および方法

金沢市の中心部には、9500棟の歴史的木造家屋⁽¹⁾が残存するとされる。全国的にその価値が再認識されてきている一方で、居住世帯の高齢化やライフスタイルの変化、改修費用負担の大きさなどを背景に、ストックの減失が進行している。とくに金沢市のような非戦災都市においては、中心部全体にわたって歴史的な家屋が残っており、従来の文化財保護施策や景観保全施策による特定の指定区域の保全策とは異なる保全や継承の仕組みが必要とされている。

歴史的な家屋や町並みの保全に関わる研究としては、公文ら²⁾による高山市三町伝建地区を対象とする伝統的建造物の修理事業の事例研究や、小林ら³⁾による金沢市三茶屋街における町並み景観保全施策開始前後の来住世帯の特性と意識の変化を扱った研究がある。これらは、伝建地区など限定的な区域を対象として比較的手厚い建物改修支援制度が設けられている事例を対象とするものである。一方、広範な歴史的市街地に散在する歴史的木造家屋の保全に関する研究としては、京町家を対象とする一連の研究がある。尹・リムら⁴⁾は、京町家の保存・継承が、伝統的な町家や町並みをアイデンティティとする京都市中心部での中心的な課題であるという認識のもと、京老舗と呼ばれる事業者の居住スタイルについて今後の住まい方を提案している。橋本ら⁵⁾は、京都都心部における伝統的木造建物ストックの分布特性や建物属性を整理し、外観の改変状況と居住者意識との相関関係を明らかにしている。長谷川ら⁷⁾は、歴史的木造住宅が台東区谷中・上野桜木地区の重要な地域資源であるとの認識のもと、その不動産証券化スキームと成立条件の問題点を検討している。牧野ら⁸⁾は、歴史的居住地域である橿原市今井町において、住まいが子へ継承されにくい現状を不動産取得の時期や居住形態によって分析

し、その提案を行っている。

本研究は、非戦災都市である金沢市の中心部に広範に残存する歴史的木造家屋に着目し、その利用世帯・事業所の特性と歴史的木造家屋継承の動向を明らかにし、歴史的木造家屋を対象とする金沢市による改修補助事業の効果について考察することを目的とする。

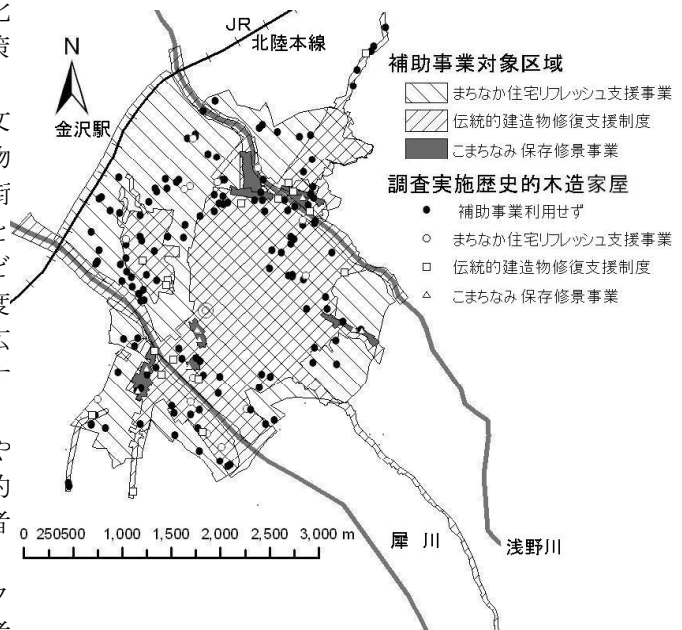


図1 補助対象区域と調査対象家屋の分布

歴史的木造家屋を対象とする金沢市の補助事業である、まちなか住宅リフレッシュ支援制度（以下「リフレッシュ事業」）、伝統的建造物修復支援制度（以下「修復事業」）、こまちなみ保存修景事業（以下「こまちなみ事業」）による補助事業を利用した64件と、いずれかの補助事業対象区域

* 学生会員 金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻 (Kanazawa University)

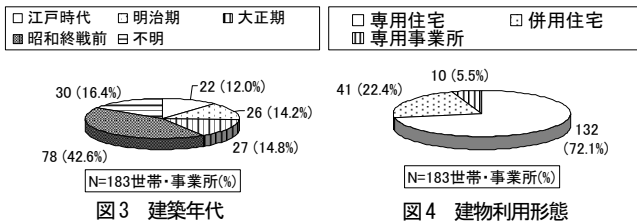
** 正会員 金沢大学大学院自然科学研究科環境科学専攻 (Kanazawa University)

にありながら補助事業を利用していない251件の歴史的木造家屋、およびそれら家屋を利用している世帯・事業所を対象とした⁽²⁾。補助事業対象区域と調査対象家屋の分布を図1に示す。これらを対象として建物調査および世帯・事業所調査を行い⁽³⁾、調査対象の計293件のうち調査不能100件(長期不在25件、空き家20件を含む)を除く193件に調査票を配布し、183件から調査票を回収した(回収率95%)。

2. 調査対象家屋および世帯・事業所の概要

2-1 調査対象家屋の概要

所有形態は持地・持家が93%と大部分を占める(図2)。建築年代⁽⁴⁾は昭和終戦前が43%と半数近くを占める。大正期、明治期、江戸時代も、それぞれ15%、14%、12%ある(図3)。建物利用形態は専用住宅が72%、併用住宅が22%で、住宅用途を含むものが95%と大部分を占め、専用事業所は5%と少ない(図4)。



上400万円未満が32%、400万円以上600万円未満が21%と多い。また200万円未満も13%と比較的多い(図8)。

事業所についてみると、経営形態では個人経営・事業が57%と過半数を占め(図9)、従業員構成では「親族のみ」と「親族含む」が合わせて86%(図10)、従業員人数では「本人のみ」と「4人以下」が合わせて71%と大部分を占めるなど、小規模で家族経営的な事業所が殆どである。一方で従業員数が10人以上で複数の店舗等を展開しているものも5事業所(10%)ある。その内訳をみると、ここを本店としているものが2事業所、本店を他所に構え、ここを支店として利用しているものが3事業所である(表1)。

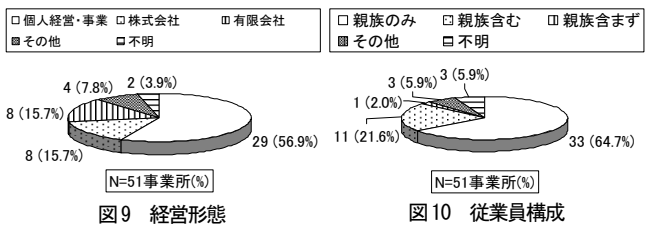


表1 従業員人数別にみた事業所展開状況

事業所(%)	従業員人数				合計
	10人未満	10人以上	不明	合計	
この事業所のみ	39 (76.5)	0 (0.0)	2 (3.9)	41 (80.4)	
支店が他にある	1 (2.0)	2 (3.9)	0 (0.0)	3 (5.9)	
本店が他にある	1 (2.0)	3 (5.9)	0 (0.0)	4 (7.8)	
不明	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (5.9)	3 (5.9)	
合計	41 (80.4)	5 (9.8)	5 (9.8)	51 (100.0)	

3. 歴史的木造家屋の継承動向と世帯・事業所の意識

3-1 家族内での継承動向

(1) 家族内での継承の実態

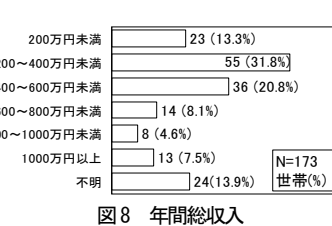
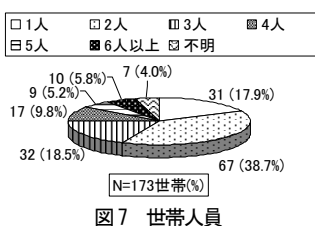
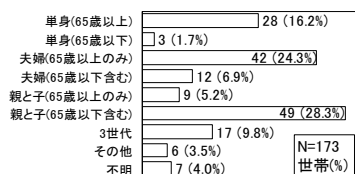
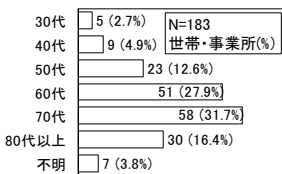
建物の利用開始世代をみると、「親の代から」、「親より前の代から」建物を利用し始めた世帯・事業所がそれぞれ43%、37%と多く、「自分の代から」は18%と少ない。これまでの歴史的木造家屋の継承の大半が家族内で行われ、家族外での継承があまり行われなかったことがわかる。建物の利用開始年代をみると昭和終戦後以降は30%に留まり、昭和終戦前以前が59%と多い。「不明」とされたものも大部分が昭和終戦前以前であると考えられ、全体の7割近くが昭和終戦前以前から家族内で継承されてきたものであると考えられる。また昭和終戦後以降の内訳をみると、経年的に減少してきている。「自分の代から」利用している世帯・事業所に限ってみても、昭和36~50年をピークに減少傾向にあり、歴史的木造家屋の新規利用が進んでいないことがわかる(表2)。

表2 建物利用開始世代別にみた利用開始年代

世帯・事業所(%)	利用開始年代				合計
	自分の代から	親の代から	親より前の代から	不明	
江戸時代	0 (0.0)	2 (1.1)	11 (6.0)	0 (0.0)	13 (7.1)
明治期	0 (0.0)	2 (1.1)	12 (6.6)	0 (0.0)	14 (7.7)
大正期	0 (0.0)	4 (2.2)	15 (8.2)	0 (0.0)	19 (10.4)
昭和終戦前	4 (2.2)	41 (22.4)	17 (9.3)	0 (0.0)	62 (33.9)
昭和終戦後~35年	3 (1.6)	14 (7.7)	3 (1.6)	0 (0.0)	20 (10.9)
昭和36~50年	12 (6.6)	5 (2.7)	1 (0.5)	0 (0.0)	18 (9.8)
昭和51~平成2年	5 (2.7)	6 (3.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	11 (6.0)
平成3年~	5 (2.7)	1 (0.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (3.3)
不明	4 (2.2)	4 (2.2)	8 (4.4)	4 (2.2)	20 (10.9)
合計	33 (18.0)	79 (43.2)	67 (36.6)	4 (2.2)	183 (100.0)

2-2 利用世帯・事業所の概要

世帯主・事業主年齢は60代、70代、80代以上がそれぞれ31%、28%、16%であり、これらだけで8割近くを占める(図5)。世帯の家族構成は、「親と子(64歳以下含む)」、「単身(65歳以上)」、「夫婦(65歳以上のみ)」がそれぞれ28%、24%、16%と多い。高齢者のみ世帯は合わせて46%と半数近くを占めている(図6)。歴史的木造家屋の担い手が高齢化していることがわかる。世帯人員は2人が39%、3人が19%、2人が18%と多く、2人以下だけで57%と過半数を占めている(図7)。世帯の年間総収入は200万円以



(2) 家族内での継承実現の見通し

家族内での建物継承の見通しがあるのは、「継承者あり」の35%に「継承予定者あり」の35%を合わせた70%の世帯・事業所であり、残りの30%については見通しがない(図11)。

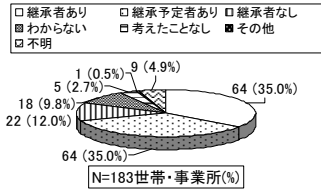


図11 後継者確保状況

次に、継承者、継承予定者の居住地をみると、全体では同居が49%と多く、金沢市内も21%と比較的が多い。これらについては、継承実現の可能性が高いと考えられる。一方で、石川県外の21%については、継承実現の有無や時期について、不確実性が伴うと考えられる(表3)。これらのことから、全体の約半数の世帯・事業所において、家族内での継承実現の不確実性があると考えられる。

表3 継承者・継承予定者の居住地

	世帯・事業所 (%)		
	継承者	継承予定者	合計
同居	36 (28.1)	27 (21.1)	63 (49.2)
金沢市内	13 (10.2)	14 (10.9)	27 (21.1)
石川県内	1 (0.8)	5 (3.9)	6 (4.7)
石川県外	10 (7.8)	17 (13.3)	27 (21.1)
無回答	4 (3.1)	1 (0.8)	5 (3.9)
合計	64 (50.0)	64 (50.0)	128 (100.0)

(3) 家族内での継承有無と所有関係からみた継承の動向

家族内での継承により「親の代から」および「親より前の代から」利用している世帯・事業所では「持地・持家」がともに95%以上とほぼ全てを占め、「借地・借家」は1%あるに過ぎない。一方で、「自分の代から」利用している世帯・事業所には「借地・借家」が18%含まれている(表4)。これらは全て家族外で継承したケースである。

表4 建物利用開始世代別にみた土地・建物所有形態

	世帯・事業所 (%)				
	自分の代から	親の代から	親より前の代から	不明	合計
持地・持家	27 (81.8)	78 (98.7)	64 (95.5)	2 (50.0)	171 (93.4)
借地・持家	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (3.0)	0 (0.0)	2 (1.1)
借地・借家	6 (18.2)	1 (1.3)	1 (1.5)	2 (50.0)	10 (5.5)
合計	33 (100.0)	79 (100.0)	67 (100.0)	4 (100.0)	183 (100.0)

「借地・借家」としての新規利用は、家族外での歴史的木造家屋の継承において一定の役割を担っており、家族内での継承実現が不確実な世帯・事業所が約半数を占める現状において、その役割はさらに増大すると考えられる。



図12 建物入手方法

「自分の代から」利用しているものについて建物の入手方法をみると、「不動産業者の紹介」、「自分で見つけた」がともに30%と多い。また、「身内・親族から継承」や「知人から紹介・継承」といった個人的なつながりを通じて入

手したケースもそれぞれ15%、18%ある(図12)。

3-2 継承世帯の意識

(1) 建物の歴史的価値の認識

建物の歴史的価値の認識は、全体では「価値がある」、「多少価値がある」がそれぞれ15%、37%、「価値があまりない」、「価値が全くない」がそれぞれ26%、21%と、価値認識の有無はほぼ同割合であった。建物利用開始世代別にみると、「親より前の代から」では「価値がある」、「多少価値がある」の合計が60%、「親の代から」では50%といずれも過半数を超えているのに対して、「自分の代から」では39%と4割未満であり、歴史的価値の認識に乏しい世帯・事業所が相対的に多い(表5)。

表5 建物利用開始世代別にみた歴史的価値の認識

	世帯・事業所 (%)				
	自分の代から	親の代から	親より前の代から	不明	合計
価値がある	3 (9.1)	7 (8.9)	15 (22.4)	2 (50.0)	27 (14.8)
多少価値がある	10 (30.3)	32 (40.5)	25 (37.3)	0 (0.0)	67 (36.6)
価値があまりない	11 (33.3)	20 (25.3)	16 (23.9)	0 (0.0)	47 (25.7)
価値が全くない	9 (27.3)	18 (22.8)	9 (13.4)	2 (50.0)	38 (20.8)
無回答	0 (0.0)	2 (2.5)	2 (3.0)	0 (0.0)	4 (2.2)
合計	33 (100.0)	79 (100.0)	67 (100.0)	4 (100.0)	183 (100.0)

(2) 建物を使おうと思った理由

建物を使おうと思った理由は、全体では立地の利便性に関わる「通勤・通学の便」や「買物・病院など生活の便」がそれぞれ37%、39%と多い。また、家族内での継承に関わる「受け継ぐことが当然」や「建物に愛着があった」もそれぞれ52%、28%と多い。「自分の代から」に着目してみると、利便性に関わる「通勤・通学の便」や「買物・病院など生活の便」、地域への馴染みに関わる「前住地に近かった」や「親族が近くにいた」が相対的に多い。一方で、「外観に歴史的雰囲気」や「自分の生活スタイルに合っていた」といった歴史的な家屋に住まうことに関連する項目はとくに多くはない(表6)。歴史的木造家屋であることをとくに意識することなく、一般の中古住宅として入手し、利用していると考えられる。

表6 建物利用開始年代別にみた建物利用開始理由(複数回答)

	世帯・事業所 (%)				
	自分の代から	親の代から	親より前の代から	不明	合計
通勤・通学の便が良い	17 (51.5)	29 (36.7)	18 (26.9)	3 (75.0)	67 (36.6)
買物・病院など生活の便が良い	20 (60.6)	30 (38.0)	20 (29.9)	1 (25.0)	71 (38.8)
事業にとって有利な場所	2 (6.1)	13 (16.5)	11 (16.4)	1 (25.0)	27 (14.8)
近所づきあいが良さそう	0 (0.0)	7 (8.9)	5 (7.5)	0 (0.0)	12 (6.6)
前住地に近かった	8 (24.2)	5 (6.3)	2 (3.0)	0 (0.0)	15 (8.2)
親族が近くにいた	7 (21.2)	7 (8.9)	2 (3.0)	0 (0.0)	16 (8.7)
広さが適当だった	7 (21.2)	7 (8.9)	2 (3.0)	0 (0.0)	16 (8.7)
価格や家賃が安かった	6 (18.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (3.3)
建物の状態が良かった	5 (15.2)	11 (13.9)	8 (11.9)	0 (0.0)	24 (13.1)
外観に歴史的な雰囲気があった	7 (21.2)	9 (11.4)	11 (16.4)	1 (25.0)	28 (15.3)
自分の生活スタイルに合っていた	3 (9.1)	8 (10.1)	8 (11.9)	1 (25.0)	20 (10.9)
建物に愛着があった	5 (15.2)	20 (25.3)	27 (40.3)	0 (0.0)	52 (28.4)
古い建物が事業に有利だった	1 (3.0)	3 (3.8)	3 (4.5)	1 (25.0)	8 (4.4)
受け継ぐことが当然だった	1 (3.0)	47 (59.5)	47 (70.1)	0 (0.0)	95 (51.9)
この建物にせざるを得なかった	3 (9.1)	4 (5.1)	7 (10.4)	0 (0.0)	14 (7.7)
その他	0 (0.0)	6 (7.6)	3 (4.5)	1 (25.0)	10 (5.5)
合計	92 (278.8)	206 (260.8)	174 (259.7)	9 (225.0)	481 (262.8)

(3) 建物としてのよいところ

建物としてのよいところは、全体では「風がよく通るなど夏の過ごしやすさ」が55%、「建材に化学物質などが使われておらず安心」が44%、「季節感のある暮らし」、「木

の柱や土壁などの手触り」がともに41%、「ふすまを開け放つと広々とする」、「庭に自然が感じられる」がともに39%と多い。続き間が多く庭や外部との一体感のある開放的なつくりや、木や土などの自然材料が用いられることなど、自然を感じられることに対する評価が高い。建物利用開始世代別にみると、「とくにない」を除いた世帯・事業所あたりの平均選択項目数が「親より前の代から」では5.6項目、「親の代から」では4.4項目なのに対して、「自分の代から」では3.5項目であり、「自分の代から」利用開始した世帯・事業所がよいところを多くは見出していないことがわかる。具体的にみると、「ふすまを開け放つと広々」や「土間やセドのある奥行き」の深さ、「冠婚葬祭などの行事を自宅で行える」、「習い事やお稽古事が自宅で行える」などの項目が相対的に低く、「自分の代から」建物を利用し始めた世帯・事業所では歴史的木造家屋に特有の空間やライフスタイルへの認識が高くないことが窺われる(表7)。

表7 建物利用開始年代別にみた建物のよいところ(複数回答)

	世帯・事業所(%)				
	自分の代から	親の代から	親より前の代から	不明	合計
季節感ある暮らし	14 (42.4)	30 (38.0)	30 (44.8)	1 (25.0)	75 (41.0)
木の柱や土壁などの手触り	12 (36.4)	26 (32.9)	35 (52.2)	2 (50.0)	75 (41.0)
暮らしの思い出やなりわいの歴史	3 (9.1)	31 (39.2)	29 (43.3)	2 (50.0)	65 (35.5)
格式の高い雰囲気	5 (15.2)	7 (8.9)	12 (17.9)	2 (50.0)	26 (14.2)
ふすまを開け放つと広々とする	8 (24.2)	33 (41.8)	29 (43.3)	1 (25.0)	71 (38.8)
風がよく通るなどの夏の過ごしやすさ	20 (60.6)	42 (53.2)	38 (56.7)	1 (25.0)	101 (55.2)
庭に自然が感じられる	11 (33.3)	27 (34.2)	33 (49.3)	1 (25.0)	72 (39.3)
土間やセドのある奥行き	2 (6.1)	23 (29.1)	24 (35.8)	1 (25.0)	50 (27.3)
冠婚葬祭などの行事を自宅で行える	1 (3.0)	8 (10.1)	11 (16.4)	1 (25.0)	21 (11.5)
習い事やお稽古事が自宅で行える	0 (0.0)	15 (19.0)	13 (19.4)	1 (25.0)	29 (15.8)
外観に歴史や伝統が感じられる	6 (18.2)	13 (16.5)	24 (35.8)	2 (50.0)	45 (24.6)
お客用の座敷がある	7 (21.2)	30 (38.0)	26 (38.8)	1 (25.0)	64 (35.0)
手入れすれば長く利用できる	10 (30.3)	26 (32.9)	28 (41.8)	2 (50.0)	66 (36.1)
建材に化学物質が使われておらず安心	14 (42.4)	32 (40.5)	33 (49.3)	1 (25.0)	80 (43.7)
その他	1 (3.0)	5 (6.3)	3 (4.5)	0 (0.0)	9 (4.9)
とくにない	5 (15.2)	13 (16.5)	5 (7.5)	2 (50.0)	25 (13.7)
合計	119 (360.6)	361 (457.0)	373 (556.7)	21 (525.0)	874 (477.6)

表8 各改修補助事業

	まちなか住宅 リフレッシュ支援制度	伝統的建造物 修復支援制度	こまちなみ保存 修景事業
対象区域	まちなか区域(こまちなみ保存区域、伝統的建造物群保存地区、茶屋街まちなみ修景事業区域は除く)	近代的都市景観創出区域を除く中心部と旧街道沿い	こまちなみ保存区域
目的	・金沢らしい町並みの保全 ・中心部定住・空家再利用支援	・景観要素である伝統建築の再生・活用	・こまちなみの保全 ・生活・経済活動の場として
創設	2002年度	1998年度	1994年度
担当	定住促進部住宅政策課	まちなみ対策課	まちなみ対策課

4. 改修補助事業の効果と課題

4-1 金沢市による歴史的木造家屋改修補助事業

本研究では、「リフレッシュ事業」、「修復事業」、「こまちなみ事業」の3つを取り上げる。これらはいずれも外観修復を前提として補助を行い、外観修復(以下「外観」)の他に構造補強(以下「構造」)、居住性向上(以下「居住」といった補助対象となる工事(以下、補助メニュー)がある。

「リフレッシュ事業」は、まちなかでの定住促進を目的としており、中心部全域を対象としている点、補助メニューに「外観」、「構造」だけでなく「居住」(水回り設備改修)がある点に特徴がある(表8、表9)。

景観要素としての再生に重点を置く「修復事業」は、近代的都市景観創出区域⁵⁾を除く中心部と旧街道沿いを対象区域としている。補助メニューは、「外観」(伝統的外観回復のための復原)と「構造」(主要構造部)である(表8、表9)。

表9 各改修補助事業の補助メニューと補助率

事業	補助対象・改修部位		実績 ^{*1}		補助率(限度額) ^{*2}	
	外観	外壁 屋根	29(23)	21(17)	50%	50%
リフレッシュ事業	構造補強	構造部材	12(11)		50%	
	居住性の向上	台所	19(14)		50%	合計 (100万円)
		浴室 洗面所 便所	13(13) 6(6) 12(10)			
修復事業	外観の修繕		38(26)		50%(150万円)	
	防災構造の補強		14(10)		50%(250万円)	
こまちなみ事業	新築・改築・修繕等の設計		8(1)	30%(30万円)	30%(30万円)	30%(30万円)
	新築・改築・修繕等の外観		55(1)	70%(200万円)	—	—
	外観の修繕・修復		32(15)	—	70%(500万円)	70%(700万円)
	土壌の修復・整備		6(1)	70%(300万円)	70%(300万円)	70%(300万円)
	板塀・生垣等の修復・整備		25(1)	70%(100万円)	70%(100万円)	70%(100万円)
	門の修復・整備		15(2)	70%(150万円)	70%(150万円)	70%(150万円)
	格子戸の修復等		12(4)	90%	90%	90%
	防災施設の整備		0(0)	—	90%(300万円)	90%(300万円)
	防災構造の整備		8(4)	—	90%(300万円)	90%(300万円)
保存団体の活動費		18(1)	(年間10万円)	(年間10万円)	(年間10万円)	

*1 ()内は調査票を改修できた家屋 *2 「こまちなみ事業」の左列:保存区域、中列:保存建造物、右列:保存契約を締結した建造物

表10 該当補助事業区域の種類と利用補助事業

該当補助事業区域	世帯・事業所(%)				
	リフレッシュ事業	修復事業	こまちなみ事業	合計	合計
利用補助事業	○	○	○	○	○
利用せず	×	×	×	×	×
合計	2 (13.3)	6 (9.7)	4 (26.7)	9 (9.9)	6 (18.2)
リフレッシュ事業	—	—	1 (6.7)	14 (15.4)	0 (0.0)
修復事業	—	—	—	—	2 (22.2)
こまちなみ事業	—	—	—	—	0 (0.0)
合計	13 (86.7)	56 (90.3)	10 (66.7)	68 (74.7)	0 (0.0)
合計	15 (100.0)	62 (100.0)	15 (100.0)	91 (100.0)	0 (0.0)
合計	15 (100.0)	62 (100.0)	15 (100.0)	91 (100.0)	3 (100.0)
合計	15 (100.0)	62 (100.0)	15 (100.0)	91 (100.0)	33 (100.0)
合計	15 (100.0)	62 (100.0)	15 (100.0)	91 (100.0)	183 (100.0)

(注) 左列:自分の代から家屋を利用開始している世帯・事業所 右列:全数

「こまちなみ事業」では、こまちなみ保存区域を指定し、区域内の建築等を届出制とし、保存基準に基づく助言・指導等が行われる。こまちなみ保存建造物として登録・契約したものは、外観修繕等に対する補助を受けることができる。2006年4月現在で10区域が指定され、本研究の対象地区内にはそのうち8区域が含まれる。他の2事業と比較すると、対象区域は限定的だが、補助率および限度額は高い(表8、表9)。歴史的木造家屋に関する補助メニューは、「外観」と「構造」である。

調査票を回収できた世帯・事業所の補助事業の利用状況を、事業適用可能区域⁶⁾ごとにみると、「リフレッシュ事業」と「修復事業」が適用可能な区域、「修復事業」と「こまちなみ事業」が適用可能な区域では、それぞれ「修復事業」、「こまちなみ事業」が多用されており、利用可能な事業のうち、補助限度額の高い事業が選ばれる傾向がある。「自分の代から」利用開始した世帯・事業所は、「リフレッシュ事業」を利用した15件のうち6件(40%)であり、「修復事業」(6%)、「こまちなみ事業」(0%)、「利用せず」(18%)と比較すると高い(表10)。

4-2 外観残存状態と老朽状態

外観残存状態は、建物正面を2階外壁、2階開口部、1階外壁、1階開口部、1階玄関の5つの部位に分け、伝統的外観構成要素がみられる部位数により外観残存状態を分類した⁷⁾。全体では、「全て残存」が23%、「良く残存」が44%であり、残存状態は比較的良い。補助事業を利用した世帯・事業所で残存状態が良く、とくに「修復事業利用」は「全て残存」が67%を占め、極めて残存状態が良い(表11)。

老朽状態は、外観観察により簡易判定を行った⁸⁾。全体では、「そのまま今後も使えそう」が76%と大部分を占め、「今すぐ修理が必要」は3%と極めて少なかった。事業を利用したものに關しては、1件を除く全てが「そのまま今後も使えそう」である(表12)。

4-3 建物としての評価と継続利用意向

建物のよいところは、補助メニュー別にみると「居住」の平均選択項目数が6.1で高い。「手入れすれば長く利用できる」が「外観」、「居住」、「構造」でそれぞれ54%、77%、75%と高いのに対して、「事業利用せず」では31%と低い(表13)。

建物の困窮点は、「事業利用せず」では「屋根や外壁が傷んでいる」、「基礎・柱・梁などが傷んでいる」がそれぞれ46%、26%で、補助事業を利用した世帯・事業所よりも多かった(表14)。

建物の継続利用意向は、「使い続けたい」が、「外観」、「構造」、「居住」でそれぞれ、81%、81%、89%と高いが、「事業利用せず」で49%と低くなっている。補助事業を利用したのでこれからも利用していきたいと考える側面とともに、利用していきたいから補助事業を利用する側面も考えられる(表15)。

表11 利用補助事業別にみた外観残存状態

	世帯・事業所(%)				
	リフレッシュ事業利用	修復事業利用	こまちなみ事業利用	事業利用せず	合計
全て残存	3 (20.0)	12 (66.7)	4 (40.0)	23 (16.4)	42 (23.0)
良く残存	9 (60.0)	4 (22.2)	5 (50.0)	62 (44.3)	80 (43.7)
あまり残存せず	3 (20.0)	2 (11.1)	1 (10.0)	42 (30.0)	48 (26.2)
全く残存せず	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (6.4)	9 (4.9)
不明	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (2.9)	4 (2.2)
合計	15 (100.0)	18 (100.0)	10 (100.0)	140 (100.0)	183 (100.0)

表12 利用補助事業別にみた老朽状態評価

	世帯・事業所(%)				
	リフレッシュ事業利用	修復事業利用	こまちなみ事業利用	事業利用せず	合計
そのまま今後も使えそう	15 (100.0)	18 (100.0)	9 (90.0)	98 (70.0)	140 (76.5)
何らかの修理が今後必要	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (10.0)	33 (23.6)	34 (18.6)
今すぐ修理が必要	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (3.6)	5 (2.7)
不明	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (2.9)	4 (2.2)
合計	15 (100.0)	18 (100.0)	10 (100.0)	140 (100.0)	183 (100.0)

表13 利用補助メニュー別にみた建物のよいところ(複数回答)

	世帯・事業所(%)				
	外観	構造	居住	事業利用せず	合計
季節感のある暮らし	21 (48.8)	10 (22.5)	7 (77.8)	54 (38.6)	
木の柱や土壁などの手触り	26 (60.5)	10 (22.5)	6 (66.7)	49 (35.0)	
暮らしの思い出やなりわいの歴史	16 (37.2)	5 (31.3)	2 (22.2)	49 (35.0)	
格式の高い雰囲気	10 (23.3)	6 (37.5)	3 (33.3)	16 (11.4)	
ふすまを開け放つと広々とする	17 (39.5)	5 (31.3)	4 (44.4)	54 (38.6)	
風がよく通るなどの夏の過ごしやすさ	20 (46.5)	10 (22.5)	7 (77.8)	81 (57.9)	
庭に自然が感じられる	22 (51.2)	10 (22.5)	6 (66.7)	50 (35.7)	
土間やセドのある奥の深さ	11 (25.6)	4 (25.0)	3 (33.3)	39 (27.9)	
冠婚葬祭などの行事を自宅で行える	3 (7.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (12.9)	
習い事やお稽古事が自宅で行える	8 (18.6)	2 (12.5)	1 (11.1)	21 (15.0)	
外観に歴史や伝統が感じられる	16 (37.2)	7 (43.8)	3 (33.3)	29 (20.7)	
お客用の座敷がある	14 (32.6)	5 (31.3)	3 (33.3)	50 (35.7)	
手入れすれば長く利用できる	23 (53.5)	12 (75.0)	7 (77.8)	43 (30.7)	
建材に化学物質が使われておらず安心	18 (41.9)	6 (37.5)	3 (33.3)	62 (44.3)	
その他	1 (2.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (5.7)	
とくにない	2 (4.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	23 (16.4)	
合計	228 (530.2)	92 (575.0)	55 (611.1)	646 (461.4)	

表14 利用補助メニュー別にみた建物の困窮点(複数回答)

	世帯・事業所(%)				
	外観	構造	居住	事業利用せず	合計
屋根や外壁が傷んでいる	9 (20.9)	2 (12.5)	0 (0.0)	65 (46.4)	
基礎・柱・梁などが傷んでいる	7 (16.3)	1 (6.3)	0 (0.0)	37 (26.4)	
段差が多くて危険	4 (9.3)	1 (6.3)	1 (11.1)	32 (22.9)	
壁・天井など内装が傷んでいる	11 (25.6)	2 (12.5)	4 (44.4)	41 (29.3)	
台所・風呂・洗面・便所などの設備が悪い	4 (9.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	27 (19.3)	
冷暖房費がかかる	14 (32.6)	5 (31.3)	4 (44.4)	29 (20.7)	
建物の中が暗い	12 (27.9)	5 (31.3)	3 (33.3)	52 (37.1)	
日当たりが良くない	11 (25.6)	4 (25.0)	2 (22.2)	43 (30.7)	
間取りが使いにくい	4 (9.3)	1 (6.3)	0 (0.0)	27 (19.3)	
天井が低い	4 (9.3)	2 (12.5)	0 (0.0)	29 (20.7)	
建物が狭い	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (3.6)	
駐車スペースが足りない	16 (37.2)	7 (43.8)	4 (44.4)	37 (26.4)	
庭が狭い	2 (4.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	15 (10.7)	
外観が古くて気に入らない	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	11 (7.9)	
内装が古くて気に入らない	1 (2.3)	1 (6.3)	1 (11.1)	10 (7.1)	
その他	2 (4.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (6.4)	
とくにない	9 (20.9)	3 (18.8)	3 (33.3)	23 (16.4)	
合計	110 (255.8)	34 (212.5)	22 (244.4)	492 (351.4)	

表15 利用補助メニュー別にみた建物継続利用意向

	世帯・事業所(%)				
	外観	構造	居住	事業利用せず	合計
使い続けたい	35 (81.4)	13 (81.3)	8 (88.9)	69 (49.3)	
使い続けざるを得ない	6 (14.0)	2 (12.5)	0 (0.0)	46 (32.9)	
使い続けたいができない	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (4.3)	
使い続けたくない	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (1.4)	
わからない	1 (2.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	17 (12.1)	
無回答	1 (2.3)	1 (6.3)	1 (11.1)	0 (0.0)	
合計	43 (100.0)	16 (100.0)	9 (100.0)	140 (100.0)	

業利用せず」で49%と低くなっている。補助事業を利用したのでこれからも利用していきたいと考える側面とともに、利用していきたいから補助事業を利用する側面も考えられる(表15)。

4-4 求められる支援策

建物を利用し続ける上で求められる支援策は、全体では、

「耐震補強に対する助成金」が最も多い。また、「バリアフリー」、「水回り」、「外観修繕」に対する助成金も多い。「外観」で「住民による住環境保全のための建築ルール」や「行政による住環境保全のための都市計画規制」が多い(表16)。

5. 結論

今回調査対象とした歴史的な家屋は自己所有が殆どだが、家族外で継承したケースに限ると借家が約2割含まれていた。世帯は小規模で高齢化の進行が著しい。事業所は家族経営等による小規模なものが殆どだが、複数店舗を展開する比較的規模の大きなものも僅かにみられた。

これまでの継承では家族内での継承が約8割を占め、家族外での継承は約2割であった。家屋の継承に際して、歴史的木造家屋であることは意識されていないことが多く、一般的な中古住宅として見なされていると考えられた。

今後の継承の見通しは、継承者・継承予定者を確保しているのは7割であり、3割は見通しが立っていない。継承者・継承予定者が県外居住である場合の不確実性を考慮すると、継承が不確実なものは約5割であった。

改修補助事業の有効性は、補助メニューにより異なることが明らかになった。外観修復、構造補強、居住性向上のための水回り改修を補助メニューに持つ「リフレッシュ事業」は、「自分の代から」の利用が多く、家族外での継承の促進に効果があることが明らかになった。景観要素としての再生に重点を置く「修復事業」は、適用家屋に外観残存状態の良好なものが他事業の適用家屋より多く、伝統的外観要素の修復に効果的に用いられていることがわかった。

また、改修補助事業の運用を通じて歴史的木造家屋の価値認識の向上が窺われた。また、「リフレッシュ事業」と「修復事業」の対象区域は、ともに金沢市中心部を概ねカバーしており、歴史的市街地に広範に残存する歴史的木造家屋の継承と保全において有効であると考えられた。

課題としては、「こまちなみ事業」の対象区域では、「リフレッシュ事業」が適用されないため、内部の居住性向上への改修補助を受けられず、そのことが建物新規利用世帯による補助事業利用の低調さの要因になっていると考えられた。

謝辞

本研究は、金澤町家継承・活用研究会によって行われた調査に基づいている。また、金沢市都市整備局まちなみ対策課ならびに定住促進部住宅政策課から資料提供を受けた。ここに記して謝意を表します。

注

(1) 本論文の歴史的木造家屋とは、昭和終戦前以前に建築された木造家屋を指す。金沢における住宅系の歴史的建築としては、武士住宅、町家、農家、近代和風住宅があり、武士住宅は江戸時代、その他については昭和初期までのものがあるとされている¹⁾。金沢市中心部には農家は存在しないため、本研究ではその他の武士住宅、町家、近代和風住宅を「歴史的木造家屋」とし、建築年代については、伝統的工法・材料

表16 利用補助メニュー別にみた求める支援策(複数回答)

	世帯・事業所(%)			
	外観	構造	居住	事業利用せず
耐震補強に対する助成金	24 (55.8)	7 (43.8)	5 (56.6)	62 (44.3)
バリアフリー工事への助成金	8 (18.6)	3 (18.8)	3 (33.3)	34 (24.3)
水回り改善への助成金	11 (25.6)	5 (31.3)	2 (22.2)	34 (24.3)
外観修繕に対する助成金	14 (32.6)	5 (31.3)	2 (22.2)	46 (32.9)
住宅内部を住み易くする方法の提案	3 (7.0)	1 (6.3)	0 (0.0)	23 (16.4)
大工・建築士などの専門家の紹介	2 (4.7)	1 (6.3)	1 (11.1)	17 (12.1)
固定資産税などの優遇措置	11 (25.6)	4 (25.0)	2 (22.2)	30 (21.4)
住民による住環境保全のための建築ルール	4 (9.3)	0 (0.0)	1 (11.1)	2 (1.4)
行政による住環境保全のための都市計画規制	6 (14.0)	0 (0.0)	1 (11.1)	5 (3.6)
古い建物を求める人への情報提供	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (5.0)
その他	3 (7.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (3.6)
とくにない	3 (7.0)	1 (6.3)	0 (0.0)	42 (30.0)
合計	89 (207.0)	27 (168.8)	17 (188.9)	307 (219.3)

- による建築が行われたと考えられる昭和終戦前以前のものとした。建築基準法が施行される昭和25年までにも、伝統的工法・材料による建築が行われていた可能性はあるが、昭和終戦前以前の建築であることが本研究で対象とした金沢市による改修補助事業の補助対象要件とされていることを考慮して、昭和終戦前以前の建築に限定した。
- (2) 今回は、「修復事業」対象区域のうち郊外部にある「旧北国森本・花園区域」「金石・大野区域」「二俣・田島区域」「湯涌温泉街区域」および「こまちなみ事業」の「大野町区域」を除いた、3補助事業の対象区域の金沢市中心部の歴史的木造家屋を対象とした。これらの改修補助事業は、昭和終戦前以前の建築であることを補助要件としている。
- (3) 建物調査は調査員による観察調査、世帯調査は自記式調査票を用いた留置き調査を行った。留置き調査は個別配布・回収とし、配布時に調査員が建物調査を行った。改修補助事業を利用していない251件については、外観観察調査により昭和終戦前以前の建築であると認められるものを対象とした。
- (4) 建築年代は、調査対象家屋利用世帯主・事業主の回答による。
- (5) 「近代的都市景観創出区域」とは、「金沢市における伝統環境の保存及び美しい景観の形成に関する条例」による指定区域である。
- (6) 「リフレッシュ事業」の対象区域からこまちなみ保存区域は外されているので、事業利用可能区域の組み合わせは4種類である。また、本研究で挙げる3補助事業の併用はできない。
- (7) 伝統的外観構成要素が5部位全てで見られる場合を「全て残存」、3～4部位を「良く残存」、1～2部位を「あまり残存せず」、どこにも伝統的外観要素が見られない場合を「全く残存せず」とした。
- (8) 建物全体の傾き、屋根瓦の崩れ落ち、軒先のたわみ・波うち、壁の崩れ落ちの4項目に着目し、それぞれ「1.なし」、「2.多少あり」、「3.かなりあり」の3段階で目視判定し、「3.かなりあり」が1項目でもあれば、「今すぐ修理が必要」、「3.かなりあり」はないが「2.多少あり」が1項目でもあれば「何らかの修理が必要」、全項目が「1.なし」であれば「そのまま今後も使えそう」とした。

参考文献

- 1) 金沢市教育委員会(1986)「金沢市文化財紀要 57 金沢の歴史的建築」,pp.6-12,金沢市教育委員会
- 2) 公文暁・河東義之・山本明(2002)「伝統的建造物群の保存修理事業の実態」,日本建築学会計画系論文集No.552,pp.215-222
- 3) 小林史彦・川上光彦・倉根明徳・西澤暢茂(2002)「金沢市三茶屋街における居住世帯の特性と町並み・住環境・観光に対する意識の関係」,都市計画論文集No.37,pp.955-960
- 4) 伊孝鎮・三村浩史・リムボン(1992)「京都市中心部の老舗にみる伝統的町家様式のイメージ及び利用評価に関する研究」,都市計画論文集No.27,pp.643-648
- 5) リムボン・三村浩史・伊孝鎮(1992)「京都市中心部の老舗にみる家業継承の持続性と職住関係の動向」,都市計画論文集No.27,pp.649-654
- 6) 橋本清勇・東樋口護・宗田好史(2001)「京都市中心部における伝統的木造建物ストックとその特性」,日本建築学会計画系論文集No.542,pp.183-189
- 7) 長谷川智志・中井検裕・中西正彦(2005)「歴史的木造住宅の活用・再生を目的とした不動産証券化手法の成立可能性に関する研究」,都市計画論文集No.40-3,pp.445-450
- 8) 牧野雅・今井範子(1998)「親子同居からみた居住形態の現状と居住の継承に関する調査研究—奈良県橿原市今井町の場合—」,日本建築学会計画系論文集No.510,pp.117-124