

金沢市中心部における歴史的住宅の継承・活用に関する研究

-その3 歴史的住宅の継承・活用に関する世帯・事業所の意識と実態-

正会員 ○小林 史彦* 同 川上 光彦**
同 松谷 圭祐*** 同 増田 達男****

歴史的住宅 継承 活用
意識 金沢

1. はじめに

前稿に引き続き、本稿では金沢市中心部にある歴史的住宅を利用する世帯・事業所を対象として、歴史的住宅の継承・活用に関する世帯・事業所の意識や実態を明らかにする。

2. 歴史的住宅に対する価値認識

(1)建物の歴史的価値の認識

全体では、「価値がある」が12%、「多少価値がある」が32%、「価値があまりない」が28%、「価値が全くない」が25%と、価値認識の低い世帯・事業所が過半数を占める。

建物利用開始世代別にみると、「価値がある」、「多少価値がある」の合計が「自分の代から」では28%、「親の代から」では43%、「それより前の代から」では55%と、利用開始世代が古いほど価値認識の高い世帯・事業所が多い(表1)。

(2)建物を利用しようと思った理由

全体では「受け継ぐことが当然」が50%と多い。「通勤・通学」「買物・病院」などの利便性もそれぞれ35%、39%と多い。

建物の価値認識による違いをみると、「親族が近くにいた」「広さが適当」などは「価値があまりない・全くない」の方が多く、「外観に歴史的な雰囲気」「建物に愛着」は「価値がある・多少価値がある」の方が多い(表2)。

(3)入手希望者有無の認識

全体では「わからない」が47%と多い。「このままの状態でもいる」は16%、「修繕・改修すればいる」は15%、これらを合わせても31%にとどまる。建物の歴史的価値認識別にみると、「このままの状態でもいる」と「修繕・改修すればいる」の合計が「価値がある」では58%、「多少価値がある」では47%、「価値があまりない」では18%、「価値が全くない」では15%と、認識が高いほど希望者がいるとの認識割合が高い(表3)。

表1 利用開始世代別にみた建物の歴史的価値の認識

世帯・事業所(%)					
	自分の代から	親の代から	それより前の代から	無回答	合計
価値がある	1 (3.4)	6 (8.3)	10 (18.9)	2 (50.0)	19 (12.0)
多少価値がある	7 (24.1)	25 (34.7)	19 (35.8)	0 (0.0)	51 (32.3)
価値があまりない	10 (34.5)	20 (27.8)	14 (26.4)	0 (0.0)	44 (27.8)
価値が全くない	11 (37.9)	19 (26.4)	8 (15.1)	2 (50.0)	40 (25.3)
無回答	0 (0.0)	2 (2.8)	2 (3.8)	0 (0.0)	4 (2.5)
合計	29 (100.0)	72 (100.0)	53 (100.0)	4 (100.0)	158 (100.0)

表2 建物価値認識別にみた建物を利用しようと思った理由(複数回答)

世帯・事業所(%)				
	価値がある・多少価値がある	価値があまりない・全くない	無回答	合計
通勤・通学の便が良い	25 (35.7)	30 (35.7)	1 (25.0)	56 (35.4)
買物・病院などの便が良い	26 (37.1)	34 (40.5)	1 (25.0)	61 (38.6)
事業にとって有利な場所	14 (20.0)	11 (13.1)	0 (0.0)	25 (15.8)
近所づきあいが良さそう	5 (7.1)	7 (8.3)	0 (0.0)	12 (7.6)
前住地に近かった	5 (7.1)	9 (10.7)	0 (0.0)	14 (8.9)
親族が近くにいた	4 (5.7)	11 (13.1)	0 (0.0)	15 (9.5)
広さが適当だった	5 (7.1)	12 (14.3)	0 (0.0)	17 (10.8)
価格や家賃が安かった	1 (1.4)	4 (4.8)	0 (0.0)	5 (3.2)
建物の状態が良好だった	9 (12.9)	7 (8.3)	0 (0.0)	16 (10.1)
外観に歴史的な雰囲気	16 (22.9)	2 (2.4)	0 (0.0)	18 (11.4)
生活スタイルにあった	6 (8.6)	10 (11.9)	0 (0.0)	16 (10.1)
建物に愛着があった	21 (30.0)	15 (17.9)	0 (0.0)	36 (22.8)
古い建物が事業に有利	6 (8.6)	1 (1.2)	0 (0.0)	7 (4.4)
受け継ぐことが当然	36 (51.4)	40 (47.6)	3 (75.0)	79 (50.0)
この建物にせざるを得ず	5 (7.1)	9 (10.7)	0 (0.0)	14 (8.9)
その他	5 (7.1)	4 (4.8)	0 (0.0)	9 (5.7)
合計	189 (270.0)	206 (245.2)	5 (125.0)	400 (253.2)

表3 建物の歴史的価値認識別にみた建物入手希望者有無の認識

世帯・事業所(%)					
	価値がある	多少価値がある	価値があまりない	価値が全くない	無回答
このままの状態でもいる	7 (36.8)	11 (21.6)	5 (11.4)	2 (5.0)	0 (0.0)
修繕・改修すればいる	4 (21.1)	13 (25.5)	3 (6.8)	4 (10.0)	0 (0.0)
修繕・改修してもいない	2 (10.5)	7 (13.7)	10 (22.7)	14 (35.0)	1 (25.0)
わからない	5 (26.3)	20 (39.2)	26 (59.1)	20 (50.0)	3 (75.0)
無回答	1 (5.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
合計	19 (100.0)	51 (100.0)	44 (100.0)	40 (100.0)	4 (100.0)

3. 建物継続利用意向と継承者の確保状況

継続利用意向は、「使い続けたい」が52%、「使い続けざるを得ない」が31%と多い(表4)。

継承者確保状況は、「継承者あり」が36%、「継承予定者あり」が30%であり、継承者未確保の世帯・事業所が1/3ある。

世帯主・事業主の年代別にみると、年代が高いほど継承者・継承予定者を確保している割合が高い。しかし、

世代交代を控えた 70 代以上でも継承者・継承予定者を確保していない世帯・事業所が 1/4 以上ある (表 5)。

継続利用意向を継承者確保状況別にみると「使い続けたい」が「継承者・継承予定者あり」で 58%、「継承者なし・わからない・考えたことがない」で 36%と、継承者確保世帯の継続利用意向が高い (表 4)。

4. 継承・活用に関する意識

(1)建物継承者・予定者のない世帯が希望する建物継承者

全体では「身内・親族」が 39%、「こだわりはない」が 25%、「継承の必要なし」が 23%と多い。

建物の歴史的価値認識による違いをみると、「建物を大事にする人」「公的機関が斡旋する人」は「価値がある・多少ある」の方がそれぞれ 38pt、14pt ずつ高く、「こだわりはない」「継承の必要なし」は「価値があまりない・全くない」がそれぞれ 12pt、9pt 高い (表 6)。

(2)建物賃貸・売却に対する意識

全体では「賃貸・売却とも抵抗あり」が 49%、「わからない」が 30%と多い。

建物継承者・継承予定者有無による違いをみると、「賃貸・売却とも抵抗あり」「賃貸はよいが売却は抵抗あり」は「継承者・継承予定者あり」がそれぞれ 28pt、6pt 高く、「売却はよいが賃貸は抵抗あり」「賃貸も売却も抵抗なし」は「なし・わからない・考えたことがない」がそれぞれ 13pt、11pt 高い (表 7)。

(3)建物賃貸・売却に抵抗感がある理由

全体では「親・先祖伝来の建物だから」が 64%、「子どもが使うかもしれないから」が 40%と多い。

建物継承者・継承予定者有無による違いをみると、「親・先祖伝来の建物だから」「子どもが使うかもしれないから」は「継承者・継承予定者あり」がそれぞれ 45pt、30pt 高く、「借主や買主ともめると面倒だから」は「なし・わからない・考えたことがない」が 18pt 高い (表 8)。

5. まとめ

歴史的価値認識のある世帯・事業所は半数に満たないこと、積極的な継続利用意向のある世帯・事業所は半数にとどまり、建物継承者未確保の世帯・事業所が 1/3 あることがわかった。

利用している建物に対する需要を認識している世帯・事業所は少なく、建物を賃貸・売却することに抵抗を感じている世帯・事業所が多いことが明らか

かになった。抵抗を感じる理由としては、家族による継承へのこだわりに関連するものが多いことがわかった。

今後、家族間での継承促進と、家族を超えた継承促進の両面からの支援策が必要である。

表4 建物継承者確保状況別にみた建物継続利用意向

世帯・事業所 (%)				
	継承者・継承予定者あり	なし・わからない・考えたことがない	その他・無回答	合計
使い続けたい	61 (58.1)	16 (35.6)	5 (62.5)	82 (51.9)
使い続けざるを得ない	32 (30.5)	16 (35.6)	1 (12.5)	49 (31.0)
使い続けたいができない	3 (2.9)	4 (8.9)	0 (0.0)	7 (4.4)
使い続けたくない	3 (2.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (1.9)
わからない	6 (5.7)	9 (20.0)	2 (25.0)	17 (10.8)
無回答	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
合計	105 (100.0)	45 (100.0)	8 (100.0)	158 (100.0)

表5 世帯主・事業主年代別にみた建物継承者の確保状況

世帯・事業所 (%)					
	30~40代	50~60代	70代以上	無回答	合計
継承者あり	1 (8.3)	24 (39.3)	30 (38.5)	2 (28.6)	57 (36.1)
継承予定者あり	5 (41.7)	14 (23.0)	27 (34.6)	2 (28.6)	48 (30.4)
継承者なし	2 (16.7)	9 (14.8)	9 (11.5)	1 (14.3)	21 (13.3)
わからない	2 (16.7)	8 (13.1)	9 (11.5)	0 (0.0)	19 (12.0)
考えたことがない	0 (0.0)	4 (6.6)	1 (1.3)	0 (0.0)	5 (3.2)
その他	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (1.3)	0 (0.0)	1 (0.6)
無回答	2 (16.7)	2 (3.3)	1 (1.3)	2 (28.6)	7 (4.4)
合計	12 (100.0)	61 (100.0)	78 (100.0)	7 (100.0)	158 (100.0)

表6 建物の価値認識別にみた継承者・継承予定者未確保世帯が希望する継承者の条件

世帯・事業所 (%)			
	価値がある・多少ある	価値があまりない・全く	合計
身内・親族	3 (42.9)	14 (36.8)	17 (38.6)
知人・友人	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
建物を大事にする人	3 (42.9)	2 (5.3)	5 (11.4)
公的機関が斡旋する人	1 (14.3)	0 (0.0)	1 (2.3)
こだわりはない	1 (14.3)	10 (26.3)	11 (25.0)
継承の必要なし	1 (14.3)	9 (23.7)	10 (22.7)
その他	1 (14.3)	9 (23.7)	10 (22.7)
合計	10 (142.9)	44 (115.8)	54 (122.7)

表7 建物継承者確保状況別にみた建物賃貸・売却意識

世帯・事業所 (%)				
	継承者・継承予定者あり	なし・わからない・考えたことがない	その他・無回答	合計
賃貸・売却とも抵抗あり	58 (56.9)	12 (29.3)	1 (33.3)	71 (48.6)
賃貸はよいが売却は抵抗あり	6 (5.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (4.1)
売却はよいが賃貸は抵抗あり	2 (2.0)	6 (14.6)	0 (0.0)	8 (5.5)
賃貸も売却も抵抗なし	5 (4.9)	6 (14.6)	2 (66.7)	13 (8.9)
わからない	28 (27.5)	15 (36.6)	0 (0.0)	43 (29.5)
無回答	3 (2.9)	2 (4.9)	0 (0.0)	5 (3.4)
合計	102 (100.0)	41 (100.0)	3 (100.0)	146 (100.0)

表8 建物継承者確保状況別にみた建物賃貸・売却に抵抗感がある理由

世帯・事業所 (%)				
	継承者・継承予定者あり	なし・わからない・考えたことがない	その他・無回答	合計
親・先祖伝来の建物だから	48 (72.7)	5 (27.8)	1 (100.0)	54 (63.5)
子どもが使うかもしれないから	31 (47.0)	3 (16.7)	0 (0.0)	34 (40.0)
隣近所の目が気になるから	1 (1.5)	1 (5.6)	0 (0.0)	2 (2.4)
建物を大切にしてくれるか不安だから	7 (10.6)	3 (16.7)	1 (100.0)	11 (12.9)
借主や買主ともめると面倒だから	3 (4.5)	4 (22.2)	0 (0.0)	7 (8.2)
契約上の手続きが面倒だから	0 (0.0)	1 (5.6)	0 (0.0)	1 (1.2)
自分だけで決められないから	4 (6.1)	1 (5.6)	0 (0.0)	5 (5.9)
その他	6 (9.1)	6 (33.3)	0 (0.0)	12 (14.1)
合計	100 (151.5)	24 (133.3)	2 (200.0)	126 (148.2)

*金沢大学大学院自然科学研究科 講師・博士(工学)

**金沢大学大学院自然科学研究科 教授・工学博士

***金沢大学大学院自然科学研究科 博士前期課程

****金沢工業大学建築・環境学部 教授・工学博士

*Assistant Professor, Graduate School of Natural Science and Technology, Kanazawa Univ., Dr-Eng

**Professor, Graduate School of Natural Science and Technology, Kanazawa Univ., Dr-Eng

***Graduate Student, Graduate School of Natural Science and Technology, Kanazawa Univ.

****Professor, Department of Environmental and Urban Design, Kanazawa Institute of Technology, Dr-Eng