

## 金沢市における歴史的建築物の改修補助事業の実態と課題

THE ACTUAL CONDITIONS AND PROBLEMS IN THE RENOVATION SUBSIDY SYSTEM  
OF HISTORICAL BUILDINGS IN KANAZAWA CITY豊島 祐樹<sup>\*1</sup>, 川上 光彦<sup>\*2</sup>

Yuki TOYOSHIMA and Mitsuhiko KAWAKAMI

The following issues about the renovation subsidy system of historical buildings in Kanazawa city were revealed. A big issue of the financial subsidy system is the time constraint. Planning, negotiation, application and start of construction should be possible within the same fiscal year and the duration of the construction should be possible beyond the fiscal year. Unnecessary demands for refurbishing should be reduced and renovation designs promoting the utilization of historical buildings should be more accepted.

**Keywords :** Historical building, Succession, Renovation, Subsidy system, Interview survey

歴史的建築物, 継承, 改修, 補助事業, インタビュー調査

## 1. はじめに

我が国の木造の歴史的建築物は、地域の気候や風土に合わせて発展し、継承されており、現在では歴史的資源としてまちづくりに欠かせない要素の一つになっている<sup>注1)</sup>。木造の性質上、経年による老朽化に対応して適切な補修が不可欠であるが、間取りの変異性が高く、改修して活用する際に用途を変更しやすい利点がある。一方、建物の傾き修正や柱の不陸補正、伝統的な工法で費用が割高になる場合が多い。そのため、様々な自治体が歴史的建築物の改修補助事業を設けている。これらの補助事業は、各自治体で工夫して制度化されてきたため、対象や内容、運用方法が異なる。近年、歴史的建築物の活用が注目されており、補助事業については、これまでの文化財的な枠組みではなく、違う枠組みが必要だと筆者らは考える。

歴史的建築物の継承や補助事業に関する既往研究としては、松谷らの金沢市中心部における歴史的建築物の継承の動向と改修補助事業の影響を調査し、建物を代々継承してきた世帯の方が歴史的価値の認識割合が高いことや、内部改修に対する補助を受けられないエリアは建物新規利用世帯による補助利用が少ないことを明らかにしている研究<sup>1)</sup>、CVMを用いて歴史的市街地を対象に景観保全と耐震化に関する経済的価値を測定し、補助金施策の効果を分析した渡辺らの研究<sup>2)</sup>、景観法との関わりの中で助成制度の課題を抽出し、課題解決に向けて助成制度の枠組みについて考察した林らの研究<sup>3)</sup>、居住者がいる町家を調査対象とし、出入り大工との付き合いの継続が町家への居住継続意向の強化に繋がっていることを示した水野の研究<sup>4)</sup>、空き家再生が地区のネットワークの再編や地区の価値を形成していると明らかにした矢吹らの研究<sup>5)</sup>、歴史まちづくり計画の認定自治体で景観行政と文化財行政との連携に基づき相互補完を試みる取り組みの実態を明らかにした是澤らの研究<sup>6)</sup>がある。

これらの既往研究では、歴史的建築物の補助事業の効果や課題を考察しているが、個別の事情を詳しく聞き取ることは行ってない。歴史的建築物の改修や活用は個別的で多様であり、個々の事例調査を行い分析することが補助事業の実態や今後の課題を明らかにするために重要である。歴史的建築物の補助事業に対し、関わる専門家（建築設計者、建築施工者）と活用者の双方の視点からの評価を取り扱った既往研究はみられない。

以上のことから、本研究では、全国の中でも比較的充実した補助事業を設けている金沢市を対象とし、歴史的建築物の改修に関わる専門家と活用者の双方の視点から歴史的建築物の補助事業の実態や課題を明らかにし、改善策を考察することを目的としている。

研究の方法として、まず、行政へのヒアリング調査により、金沢市の歴史的建築物の現状と補助事業について整理して示し、その上で、金沢市の補助事業の特徴を明らかにするために他の自治体の補助事業や運用実績について比較できるように整理と分析を行った。また、専門家から見た歴史的建築物の現行の補助事業の仕組みや課題を明らかにするため、専門家へインタビュー調査を行った。さらに、活用者から見た歴史的建築物の改修と活用の実態を明らかにするため、歴史的建築物の活用者にインタビュー調査を行った。

## 2. 歴史的建築物に関する補助事業

## 2.1 金沢市の歴史的建築物の現状と補助事業

金沢市は、近世城下町として発展し、第二次大戦による戦災を受けなかったために歴史的建築物が多く残存している<sup>注2)</sup>。1970年頃以降、金沢市は自主条例の制定などにより、歴史的な建築や町並みの保存、修景について積極的に取り組んできているが、それらは文化財や景観の行政の枠組みで行われてきた経緯があり、歴史的建築

\*1 石川工業高等専門学校建築学科 助教・修士(芸術)

\*2 金沢大学 名誉教授・工博

Assist. Prof., Dept. of Arch., NIT, Ishikawa College, M.Fine Arts  
Prof. Emeritus, Univ. of Kanazawa, Dr.Eng.

物をまちづくりの視点から保全活用する施策は 2000 年頃から本格的に取り組みられている。市内にある木造の歴史的建築物を「金澤町家<sup>注3)</sup>」と呼称し、それらを保存、継承、活用するための様々な施策を推し進めている。2013 年には市の自主条例である「金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例<sup>注4)</sup>」を制定し、歴史的建築物の保全や活用の推進についての基本理念を定め、市、市民、所有者等および事業者の役割を明らかにしている。このように様々な取り組みが行われているにも関わらず、建て替えや取り壊しによる駐車場化などにより歴史的建築物は年々減少している状況がある。

金沢市における歴史的建築物への支援制度の種類は大きく分けて、改修に対する「補助事業」、町家バンクなどの「流通支援」、情報発信や相談窓口である「情報拠点」の3つがある。これら3つの支援制度のうち、本研究では「補助事業」に着目する。

全国でも行われている補助事業としては、有形文化財修理復旧事業と伝統的建造物群保存地区保存整備事業の2つがあげられる。これらの事業の補助率や限度額は自治体によって異なるが、金沢市は比較的高い水準にある<sup>注5)</sup>。高い水準の理由は、これら2つの事業が行われる以前から、金沢市独自の補助事業が実施されており、その水準に合わせたという経緯がある。金沢市独自の補助事業について、概要と実績を整理して Table1 に示す。

金沢市独自の補助事業として、①自主条例<sup>注7)</sup>にもとづく指定保存建造物に対する補助事業である保存対象物保全事業、②にし茶屋街<sup>注8)</sup>地区を対象とした茶屋街まちなみ修景事業、③こまちなみ<sup>注9)</sup>保存修景事業、④金澤町家再生活用事業の4つがある。

①保存対象物保全事業は、規制が厳しい指定文化財を補完する役割を担うために 1983 年に創設された、市の自主条例によって景観上重要な建造物の外観保存を図る制度である。指定文化財と異なり、

内部の利活用に制限は無い。補助率や限度額は高い水準にあるが、外観保存を目的としているため、内部の水回り等の改修は補助の対象外である。②茶屋街まちなみ修景事業は茶屋の伝統文化と共に保存を推し進める目的で 1989 年に創設された事業で、1978 年に住民の反対でひがし茶屋街の伝統的建造物群保存地区の決定が見送られ、その後創設された経緯がある。①と同様に内部の水回り等の改修は補助の対象外である。③こまちなみ保存修景事業は、「歴史(古)を感じさせるちょっとした(小)いいまちなみ」を「こまちなみ」と名付け、金沢の歴史を受け継ぐ貴重な遺産として保存に努める目的で 1994 年に創設された。外観修復の補助が中心で、当初は水回り等について補助の対象外であったが、近年は補助対象になるよう変更され、活用者の生活の利便性にも配慮した事業である。④金澤町家再生活用事業は、①から③の文化財行政の枠組みで行われている事業と異なり、広く残存する歴史的建築物について継承・活用するための施策として、2010 年より開始されたもので、急激に中心市街地から滅失する歴史的建築物の状況が背景にある。外部だけではなく内部や内装、店舗の設備等についても補助を行う。

金沢市独自の補助事業についてまとめると、いずれの事業も比較的高い補助率や限度額であるが、①から③と比較すると④は補助率や限度額が低い。補助の対象となる建物については、①は指定保存建造物 36 件と限定的であり、②や③は対象エリアが限定的である。④のみが広く残存する歴史的建築物を対象としている。補助事業のメニューについては、どの補助事業も外観と防災に関わるものが整備されている。④についてはそれらに加え、内部や内装、設備についても補助メニューがあり、活用を意識した補助事業となっている。このように、④については、創設された経緯や内容も含め、①から③の補助事業と大きく異なることがわかる。

Table1 Subsidy system for historical buildings in Kanazawa

Name 名称	Outline (Subsidy rate, Limit of amount) 概要 (補助率, 限度額)	Achievement <sup>注6)</sup> 実績
① Conservation Project of Designated Buildings 保存対象物保全事業 (1983-)	Object: Important building for landscape formation 景観形成上重要な建造物 Renovation of designated building 指定保存建造物修復 (70%, 10,000,000 yen), Structural improvement (appraisal) for disaster prevention 防災構造整備 (診断) (3/4, 300,000 yen), Structural improvement (design) for disaster prevention 防災構造整備 (設計) (2/3, 200,000 yen), Structural improvement (reinforcement work) for disaster prevention 防災構造整備 (補強工事) (90%, 5,000,000 yen), Facility maintenance for disaster prevention 防災施設整備 (90%, none)	36 Designated Buildings 指定保存建造物 (Of which 9 are owned by the city) (As of 2018.8), 124 subsidized projects, Total subsidized amount 351,943,000 yen, Average subsidy amount 2,838,000 yen (1987 - 2018.3)
② Chaya District Townscape Project 茶屋街まちなみ修景事業 (1989-)	Object: Nishi-chaya District にし茶屋街地区 (about 0.6ha) Repair of lattice door 格子戸修復 (90%, none), Exterior restoration 外観修復 (70%, 10,000,000 yen), Structural improvement (appraisal) for disaster prevention 防災構造整備 (診断) (3/4, 300,000 yen), Structural improvement (design) for disaster prevention 防災構造整備 (設計) (2/3, 200,000 yen), Structural improvement (reinforcement work) for disaster prevention 防災構造整備 (補強工事) (90%, 5,000,000yen), Facility maintenance for disaster prevention 防災施設整備 (90%, none), Landscape works for new building 新築修景 (70%, 2,000,000 yen)	23 Target Buildings 対象建造物 (Including 15 historical buildings) (As of 2018.8), 33 subsidiary projects, Total subsidy 110,800,000 yen, Average subsidy amount 3,358,000 yen (1993 - 2018.3)
③ Komachinami Townscape Project こまちなみ保存修景事業 (1994-)	Object: Komachinami District こまちなみ保存区域 (about 27.4ha) Exterior landscape for Designated Building 建築物修景 (外観) (70%, 2,000,000-3,000,000 yen), Restoration of Designated Building 保存建造物修復 (70%, 5,000,000-7,000,000 yen), Exterior landscape (Earth wall, Board fence, Gate, etc.) 外構修景 (土塀、板塀、門等) (70%, 1,000,000-3,000,000 yen), Lattice landscape 格子戸修景 (70%, none), Design 設計 (30%, 300,000 yen), Facility development for disaster prevention 防災施設整備 (70%, 3,000,000 yen), Building equipment for disaster prevention 防災構造設備 (70%, 2,500,000-3,000,000 yen)	9 areas, 44 Designated Buildings 保存建造物 (As of 2017.3), 189 auxiliary projects, Total amount of subsidies 418,110,000 yen, Average subsidy amount 2,212,000 yen (1995 - 2018.3)
④ Kanazawa Machiya Regeneration Project 金澤町家再生活用事業 (2010-)	Object: Wooden building built before 1950 1950 年以前建築の木造の建築物 Appraisal for earthquake resistance 耐震性能診断 (3/4, 300,000 yen), Structural design for disaster prevention 防災構造補強設計 (2/3, 200,000 yen), Structural improvement for disaster prevention 防災構造整備 (50%, 2,500,000 yen), Houses: External restoration work, Interior and interior renovation work 住宅: 外部修復工事, 内部・内装改修工事 (50%, 1,500,000 yen), Shops, etc.: Exterior restoration work, Internal renovation work, Interior renovation work, Maintenance of equipment 店舗等: 外部修復工事, 内部改修工事, 内装改修工事, 設備機器整備 (50%, 2,500,000 yen)	95 subsidiary projects (Housing 66, Shops, etc. 29), Total amount of subsidies 231,190,000 yen, Average subsidy amount 2,433,000 yen (2010 - 2018.3)

## 2.2 他都市と比較した金沢市の補助事業の特徴

歴史的建築物の補助事業を金沢市と比較する自治体として、戦災で大きな被害を受けていないこと、都市的な地域であること、歴史的建築物の改修に対して補助事業を設けていることから、京都市と奈良市の二市を選定した。比較にあたり、金沢市の「保存対象物保全事業」のような特に景観上重要な建物に限定した補助事業や「茶屋街まちなみ修景事業」「こまちなみ保存修景事業」のような狭いエリアに限定した補助事業は、各自治体とも手厚いこと、歴史的な要素が多く残り建物の価値がわかりやすいことから、建物の滅失の恐れが少ないため、それらの補助事業を除き、金沢市の「金澤町家再生活用事業」のような広く残存する歴史的建築物に対する各自治体の補助事業に着目し、特徴をTable2に整理した。

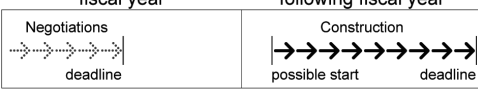
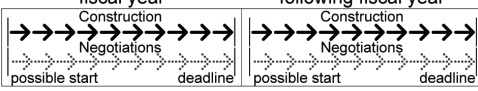
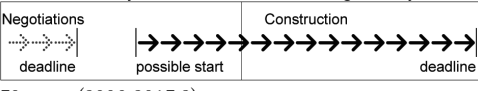
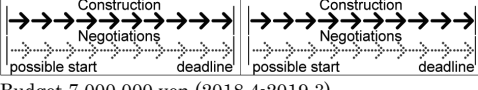
補助事業の支出主体は、いずれの自治体ともに市が主体になっているものがある。京都市にはその他、公益財団法人が支出主体の「京町家まちづくりファンド」がある。このファンドは京都のまちなかから歴史的建築物が減少する状況を憂慮した篤志家からの寄附が設立の契機となっている。京都市が補助を行うのは、文化財や景観地区などエリアを限定したものが中心であったため、それらでカバーできない歴史的建築物をこのファンドが補完しているという側面が

あった。近年、京都市の方でも「木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業」の補助率や限度額を引き上げる<sup>注12)</sup>など、広く残存している歴史的建築物を対象にした支援制度を充実させようとする動きがあるため、今後のファンドの補助対象や運用方法については検討中とのことであった<sup>注13)</sup>。

いずれの自治体も改修に対しての補助事業が整備されている。最も幅広く対応しているのが奈良市で、物件購入費用の補助から家財撤去、改修の各プロセスについて補助が設定されている。これらの補助事業により、流通や改修にあたっての各プロセスのハードルを下げる効果があると考えられる。

補助事業の対象建物については、金沢市では、前述した金澤町家で定められた区域内のものが対象となる<sup>注14)</sup>。京都市の「京町家まちづくりファンド」では、京町家で外観意匠の修景を目的とした他の公的助成制度の対象となるものを除いたものが対象<sup>注15)</sup>となる。京都市の「木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業」では、京町家の住宅のほか、1981年以前着工の木造住宅も対象となっている<sup>注16)</sup>。奈良市では、奈良市空き家・町家バンクに登録されている住宅が対象となっているが、金沢市や京都市と違い、「町家」と書かれているだけで建物の定義は特になされていない<sup>注17)</sup>。

Table2 Characteristics of subsidy system

	Expenditure body 支出主体	Name 名称 Object 対象建物 Subsidy rate and subsidized amount 補助率と限度額	Staff for negotiation 協議担当 Time constraint 時間的制約 Achievement 実績
Kanazawa City 金沢市	City government	"Kanazawa Machiya Regeneration Project" 「金澤町家再生活用事業」 Object: Kanazawa Machiya (building within the designated area) 金澤町家 (定められた区域内のもの) Appraisal for earthquake resistance 耐震性能診断 (3/4, 300,000 yen), Structural design for disaster prevention 防災構造補強設計(2/3, 200,000 yen), Structural improvement for disaster prevention 防災構造整備 (50%, 2,500,000 yen), Houses: External restoration work, Interior and interior renovation work 住宅: 外部修復工事, 内部・内装改修工事(50%, 1,500,000 yen), Shops, etc.: Exterior restoration work, Internal renovation work, Interior renovation work, Maintenance of equipment 店舗等: 外部修復工事, 内部改修工事, 内装改修工事, 設備機器整備 (50%, 2,500,000 yen)	Technical staff* of city government Time constraint: large fiscal year                      following fiscal year  95 cases, 231,190,000 yen, Average 2,433,000 yen (2010- 2018.3)
Kyoto City 京都市	City government	"Earthquake Proof Repair Grant Project for Wooden Houses and Kyomachiya etc." 「木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業」 Object: Wooden house built before 1981, Kyomachiya <sup>注10)</sup> residential building 1981年以前着工の木造住宅, 京町家の住宅 Seismic design, Earthquake proof repair 耐震改修設計, 耐震改修工事 (80%, 1,200,000 yen (Maximum 3,000,000 yen if it exceeds 120 m <sup>2</sup> ))	Technical staff** of city government Time constraint: medium fiscal year                      following fiscal year  36 cases (2016-2018.3)
	Public interest incorporated foundation	"The Machiya Machizukuri Fund" 「京町家まちづくりファンド」 Object: Kyomachiya(buildings not eligible for subsidy of exterior restoration) 京町家 (外観意匠の修景を目的とした他の公的助成制度の対象となるものを除いたもの) Restoration of traditional design, historical townscape 伝統的意匠に修復する工事, 歴史的まちなみ景観の修景(50%, 2,500,000 yen)	Staff of foundation Time constraint: medium fiscal year                      following fiscal year  79 cases (2006-2017.3)
Nara City 奈良市	City government	"Subsidy for Supporting of Reuse of Vacant House & Machiya Bank's House in Nara City" 「奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金」 Object: House registered in Vacant House & Machiya Bank's House in Nara City 奈良市空き家・町家バンクに登録されている住宅 (Property purchase 物件購入: Subsidy rate 50%, 500,000 yen, Removing household items 家財撤去:Subsidy rate 100%, 200,000 yen, Renovation 改修: 50%, 500,000 yen)	City experts (Cultural heritage architectural job***) Time constraint: medium fiscal year                      following fiscal year  Budget 7,000,000 yen (2018.4-2019.3)

\*Technical staff of the department for subsidy negotiation in Kanazawa City are 7 architectural positions and 3 civil engineering workers. (As of 2018.3)

金沢市の補助金協議担当課の技術系職員は、建築職7名、土木職3名が配置されている。(2018.3時点)

\*\*Architectural positions are located in the subsidy discussion section of Kyoto City.

京都市の「木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業」を担当している都市計画局建築指導部建築安全推進課には建築職が配置されている。

\*\*\*Nara City's cultural heritage building workers have the master's degree majoring in cultural property buildings, and as of August 2018, 5 staff members are enrolled <sup>注11)</sup>.

奈良市の文化財建築職は、文化財建造物について専攻した修士号以上の職員で、2018年8月現在、5名の職員が在籍している。



補助金額については、金沢市は他の二市と比較すると金額が大きい。京都市は金沢市より金額は低い、耐震改修の補助金は補助率が80%と高い。奈良市の補助事業は補助対象が幅広い一方で、それぞれの金額は小さい。補助の内容については、京都市の「木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業」は耐震設計・改修に限られ、「京町家まちづくりファンド」は屋根、外壁、外部建具など町並みに寄与するものに限られる。金沢市と奈良市は幅広い改修に対応している。

補助金のための協議は、各補助事業とも補助金担当の職員と協議を行う。金沢市の場合、補助金担当課の技術系職員が配置されるが、これらの職員の中には金沢職人大学校<sup>注18)</sup>で歴史的建築物の修復を学んだ職員もいる。そのため、協議の中で職員から専門的な指摘や計画案の調整のお願いが出ることも多い。また、見積の査定を担当職員自らが行き、細かくチェックする体制になっている。京都市や奈良市にも専門の技術系職員がいるが、そういった職員は文化財を取り扱うことが多く、広く残存する歴史的建築物には金沢市ほど人員を割けていない<sup>注19)</sup>。

補助金の時間的な制約については、金沢市が最も大きい。補助金を受けるためには、9月末までに改修設計の協議を終える必要があり、着工可能になるのは翌年度の4月以降で、協議完了から着工可能になるまで、少なくとも約半年間待つ必要がある。また、その年度内に工事を完了させる必要がある。初年度の9月末までの協議についても、期限前に補助金の予算が埋まれば協議自体が翌年に繰越しになるので、早めに相談する必要がある。この時間的制約のため、店舗等による活用を検討する事業者は補助を選択しないことがよくみられる。京都市では、市の補助金について、補助を受ける耐震設計や耐震改修工事の着手前に申請が必要で、年度内に工事を完了する必要があるが、短い期間で補助を受けることが可能であり、時間的制約は中程度と言える。京都市の公益財団法人の補助金については、4月から6月頃に事前協議に必要な書類を提出し、7月末頃には事前協議を終える。9月中には審査結果がわかり、10月から工事に入ることも可能である。工事の完了期限は翌年度末に設定されているため、時間的余裕があり、工程を適切に計画しやすい。申請時期に限られるが、財源が基金のために年度をまたぐことが可能であるため、時間的な制約は中程度と言える。奈良市は京都市の耐震補助と同様に、年度内に工事を完了させる必要があるが、短い期間で補助金を受けることができ、時間的制約は中程度である。

補助金の実績について、金沢市は金沢町家再生活用事業において年平均10件程度について補助がなされている。1件あたりの平均は2,433千円と比較的高額である。京都市は耐震改修の補助金について、2016年～2017年度の間、年平均18件の実績がある。公益財団法人のファンドの補助金については、2006年～2016年度の間、年平均7件程度の実績がある。奈良市は年度予算が7,000千円で年によって件数が異なる。2019年1月11日現在、同年度の申請は10件で、3,702千円の補助が決まっており、1件あたりの平均は370千円と少額である。

以上のことから、金沢市の歴史的建築物に関する補助事業の特徴として、①補助の対象については「改修」のみで限定的であるが、1件あたりの補助金額は大きいこと、②歴史的建造物に精通した職員が補助金の協議や査定を細かく行うこと、③補助金を受けるにあたって時間的な制約が大きいこと、があげられる。

### 3. 専門家への調査

#### 3.1 調査概要

歴史的建築物の改修と活用を進めるためには、建築設計者や建築施工者などの専門家の積極的な関わりが欠かせない。また、改修補助事業を受ける際には、専門家が活用者に代わって協議などを行う場合が多い。歴史的建築物の改修に関わる専門家にインタビューを行うことで、専門家から見た補助事業の実態や課題を明らかにする。

調査対象者は、金沢市の中で歴史的建築物の改修に比較的多く関わる建築設計者、建築施工者それぞれ3名の合計6名とした。「金澤町家再生活用事業」の対象建物の情報は非公開のため、関わった設計者や施工者を正確に把握することは難しいが、これまでの筆者らのまちづくり活動の実感として、「金澤町家再生活用事業」の実績の半数近くは、今回の調査対象者6名のいずれかが関わっていると思われる。調査対象者の概要をTable3に示す。インタビュー調査は、2017年10月～11月に他記式調査票を用いて実施した。調査項目には、まず、歴史的建築物について、「改修に関わる理由」「改修依頼の経緯」「耐震性や防火性の確保への対応」「技術者や職人の人数やレベル」「新築と比較した業務の採算性」など、歴史的建築物の業務全体について把握する項目を設けた。次に「金澤町家再生活用事業」について、「補助事業の効果」「補助事業の対象、金額、算定」「補助事業の申請、手続き、協議についてとその費用」「補助事業の

Table3 Outline of investigated experts

	Gender / Age	Education / License	Relationship with historical buildings		Business type	Major affiliated organizations 主な所属組織
			Past results	Percentage of work		
A (Architect)	Male / 60's	University graduate / First-class architect	About 6 / year	About 50%	Limited company	LLP Kanazawa Machiya LLP 金澤町家, National Council of Sakujigumi 作事組全国協議会
B (Architect)	Male / 50's	University graduate / First-class architect	About 3 / year	About 70%	Solo proprietorship	LLP Kanazawa Machiya LLP 金澤町家, The Japan Institute of Architects 日本建築家協会
C (Architect)	Male / 60's	University graduate / First-class architect	About 3 / year	About 20-30%	Limited company	Renovation Association of Historical Building 古民家再生の会
D (Contractor)	Male / 40's	High school graduate / Second-class architect	About 3 / year	About 80%	Company	Construction Cooperative of Kanazawa City 金沢市建築組合, Japan Minka Revival Association 日本民家再生協会
E (Contractor)	Male / 60's	University graduate / First-class architect	About 3 / year	About 30-40%	Company	Ishikawa Construction Association 石川県建設業協会, Kanazawa Construction Association 金沢建設業協会
F (Contractor)	Male / 60's	High school graduate / Second-class architect	About 1 / year	About 50%	Company	Construction Association of Kanazawa City 金沢市建築組合

Table4 Summary of surveyed results

	Reasons for dealing historical building	Profitability of operations	Evaluation of subsidy system
Architect	Recognizing the importance of historical buildings (A,B,C)	It takes time and labor but little reward. Low profitability.(A,B,C)	The subsidy amount is large, and generally evaluated from the owner.(A,B,C) / The problem is that it takes time and time for application and negotiation for designer.(A,C,B) / Time for design and negotiation expires quickly, it takes too much time for receiving subsidy, time restriction is the big issue.(A)
Contractor	Recognizing the importance of historical buildings (D,E,F) / Request from architect (E)	The profitability is low considering labor and risk during construction.(D,E,F)	The owner will be saved, but the trouble of estimates, photographs, attachment of receipts, etc. will increase, and the trader will bear a burden.(D,E,F) / Criteria for refurbishment to receive subsidies are too strict.(D)

仕組み、手続きの期間」の項目を設け、専門家から見た補助事業の実態や課題を把握するようにした。

Table4 に専門家への調査のうち、「歴史的建築物に関わる理由」「業務の採算性」「補助金に対する評価」に対する回答をまとめた。回答の末尾の記号は、Table3の専門家のうちどの専門家の回答かを示している。本文も同様とする。

## 3.2 歴史的建築物との関わり

### 3.2.1 歴史的建築物の実績

建築設計者の場合、歴史的建築物の改修の実績は、個人差が大きいことがわかる。多い場合は年に6件程度(A)であるが、その他は3件程度(B,C)である。また、全体の業務に対する歴史的建築物の業務の割合は、一番多い場合で7割(B)、少ない場合で2割から3割(C)で、割合についても個人差が大きい。

建築施工者の場合、歴史的建築物の実績は年1程度(F)か3件程度(D,E)である。建築施工では「工事可能な時間帯が限定的であること」、「歴史的建築物を扱える経験豊富な職人の確保が難しいこと」等の理由から、数多く取り扱うことは難しいことが考えられる。業務の割合としては、3割程度(E)から8割程度(D)と幅広い。建築設計と異なり取り扱う件数が少ないので、年によって割合が大きく変動することが予想される。歴史的建築物の改修工事は、「徐々に増えている」(D,E)と答える建築施工者もいた。

### 3.2.2 歴史的建築物に関わる理由や業務依頼

建築設計者の場合、「歴史的建築物は地域の財産であり、それらの歴史を継承していくことの重要性を感じている」(B)や、「歴史的建築物の建築技術や都市住宅としての完成度の高さを尊重している」(A)など、歴史的建築物の持つ価値を認識して関わっているという意見がみられた。その他、「既存の建物を改修して活用することで、建物の長寿命化につながり、資源の有効活用や環境問題にも貢献できる」(C)との回答がみられた。歴史的建築物の改修設計の業務依頼は、「人や友達などの付き合いから紹介されることが多い。ホームページを見ての依頼や、メールによる依頼もある」(A)、「知人からの紹介が一番多い。ホームページから直接依頼もある」(B)、「結構、ホームページで依頼がくる」(C)との回答があり、「紹介」と「ホームページ」が主な依頼のきっかけであることがうかがえる。建築施工者の場合、「設計事務所からの依頼が7割程度で、その他はこれまでの施主の紹介、まれにホームページを見て」(D)、「ほとんどが知り合いの設計事務所から。その他は新規の設計事務所がホームページから1件、お客さんから直接が1件」(E)、「設計事務所から依頼があ

って見積をして進む。補助金を受ける場合は図面が必要であり、設計事務所が絡む」(F)との回答があり、ほとんどが設計事務所からの依頼であることがうかがえる。

## 3.3 歴史的建築物の業務

建築設計者が歴史的建築物の改修設計を行う場合、まず、建物の状況の調査が必要になる。しかし、そうした調査費用を設計料と別に請求している設計者もいるが、困難な場合が多い。また、改修の補助金を受ける場合、市職員との協議や申請については、活用者の代理で建築設計者が行うことが多く、手間を要する。新築設計よりも改修設計の方の作業量が多いが、設計料を高くすることが困難なため、新築設計と比較すると改修設計の採算性は低い。改修にあたり現行法規に適合させることが困難であるため、確認申請を伴わない範囲で改修設計をする場合が多い。その場合でも、改修する箇所はできるだけ法的基準に適合するようにし、一定の耐震性、防火性(延焼対策)の確保に努めている。

建築施工者が歴史的建築物を業務として扱う場合、新築や建替えと異なり、見積段階では不明な点が多く、実際に工事を始めてみると、より施工費を要するケースが少なくないが、追加で請求することは難しい場合が多い。改修の補助金を受けている場合、工事内容を変更せざるを得ない状況になると、見積書など、再度作成と手続きを行う必要があり大変である。また、市側から工事内容を変更することについて批判されることがある。全体として、市への申請や協議のための見積などの作業で手間を要すること、追加工事が発生した場合に請求しにくいこと、工期が長期化しやすいことなどから、今回の調査対象の建築施工者全員が新築工事などと比較して割に合わない業務と感じている。

このように、専門家が歴史的建築物の設計、施工の業務に関わることは、専門的知識や専門的技術、手間の割に報酬は少なく採算性は低いと推測される。また、歴史的建築物を業務で取り扱う難しさとして、かかる労力が読みづらいという点がある。これは、既存建物の状態にかなりばらつきがあり、求められる業務が事例毎に異なり、大きな負担になっている。

そのため、専門家が歴史的建築物の業務に関わることは、専門家自身の歴史的建築物を好きだという気持ちや、歴史的建築物を重要なものだと感じ、残していきたいという意識や志向に依存している側面が大きい。

## 3.4 金澤町家再生活用事業に対する評価

「金沢市の補助は金額も大きく、改修・活用の奨励に貢献している」

(A, B, C, D, E)と高評価が多くみられる。しかし、「補助事業の基準が伝統的建造物群保存地区保存整備事業に類似して厳格すぎるので、活用をより推進する観点から、基準を緩くすべきである」(D)という意見もみられた。厳格すぎる基準の例として「壁の下地を伝統的な仕様として竹などで小舞をつくること」があげられる。

補助事業の協議については、「設計図書の内容を市の積算資料をもとに査定して、決定した補助総額を所有者に通知しているが、総額しかわからず内容が不明なため、設計者として対応に困ることがあり、何かしらの目安などがあると良い」(A)という意見がみられた。実際に申請を行うには、本格的な設計の前に事前相談を行い、方針が決まった後に設計を進め、設計図や見積りにもとづく協議は電話による打ち合わせを含め5~10回程度行うなど、申請等に手間がかかり過ぎるため、簡略化を求める声がある。

補助事業のスケジュールについては、工事完了までの時間も長くなるため、単年度で設計と着工ができるような仕組みが求められる。竣工時期については、補助金の執行とその対象工事を年度予算に合わせて年度末までに限定しているが、工事が集中したり、天候によって工期が延びたりすることがあり、無理がある場合がある。特に、店舗での活用を検討している場合、時間的制約から補助を申請しない場合が少なくない。施工者によっては、市の補助を受けないようには勤めている場合もある。

### 3.5 専門家調査のまとめ

専門家へのインタビュー調査により、歴史的建築物を業務で扱うことは、手間が多く採算性が低いと推測される。「金澤町家再生活用事業」は改修・活用に貢献していると専門家から評価されているが、活用を意識した補助事業にも関わらず、改修の基準、スケジュールが厳しく、場合によっては避けられる場合もある。

## 4. 活用者への調査

### 4.1 調査概要

歴史的建築物を実際に活用している活用者に対してインタビュー調査を行った。調査対象者の選定方法は、まず、金沢市で歴史的建築物を改修・活用している活用者のうち、筆者らのこれまでの活動から、「補助の適用の有無」と「補助の種類」を把握できている活用者をすべてリストアップした。それら50名から30名をランダムに抽出し、インタビュー調査を行った。本論文では、補助事業の中でも「金澤町家再生活用事業」に焦点を当てているため、「金澤町家再生活用事業」の補助を受けた6名、その他の補助も含めて補助を全く受けていない9名の計15名のインタビュー内容を分析対象とした。今回の選定方法では、リストアップの時点で無作為抽出ではなくなるため、結果の統計的な分析はできないが、活用者の視点から歴史的建築物の補助事業の実態を明らかにするという目的に対し、選定方法は妥当であると判断した。インタビュー調査は、他記式調査票を用いて、2017年11月~2018年1月に実施した。

### 4.2 調査対象者の属性タイプ

調査対象者である活用者の属性について、Table5でタイプ分類と集計を行った。分類にあたり、①「地元出身」か「地元外出身」か、②建物取得が「相続」か「新規(賃貸も含む)」か、③建物用途が「継

続」か「変更」か、の3つの項目を設定し、「地元相続継続」「地元相続変更」「地元新規継続」「地元新規変更」「地元外相続継続」「地元外相続変更」「地元外新規継続」「地元外新規変更」の8つのタイプに分類した。3つの項目で8つのタイプに分類を行ったが、これ以降、便宜上、複数のタイプについてまとめて記述する時は、1つの項目や2つの項目でタイプを表現することとする。例えば、「地元相続継続」と「地元相続変更」について記述する場合、「地元相続」と表現する。

8つのタイプのうち、「地元相続継続」は、建物を相続しており、相続前から建物の用途が継続しているタイプである。具体的には、代々家業を継いでいる老舗などを示す。「地元相続変更」は、建物を相続しているが、建物の用途を店舗等へ変更しているタイプである。「地元新規」の2つのタイプは、地元出身で、建物を新規で取得あるいは賃貸し、活用しているタイプである。「地元外相続」の2つのタイプは、自らは地元外出身であるが、親などが地元出身で、相続を機会に活用し始めたケースを想定した。「地元外新規」の2つのタイプは、地元外出身で、建物を新規で取得あるいは賃貸し、活用しているタイプである。地元外出身のため、移住してきた人や遠方から投資している人を想定している。8つのタイプの中で、「地元新規継続」「地元外相続継続」「地元外相続変更」の3つのタイプは今回の調査では0名のため、その他の5つのタイプについて分析を行う。

Table5 Type classification of investigated persons

Building acquiring	Building usage	From local origin	From outside the local	Total
Succession 相続	Continue 継続	Local / Succession / Continue (2) 地元相続継続 (2)	Outside / Succession / Continue (0) 地元外相続継続 (0)	2
	Change 変更	Local / Succession / Change (2) 地元相続変更 (2)	Outside / Succession / Change (0) 地元外相続変更 (0)	2
New 新規 (Including rented) (賃貸含む)	Continue 継続	Local / New / Continue (0) 地元新規継続 (0)	Outside / New / Continue (2) 地元外新規継続 (2)	2
	Change 変更	Local / New / Change (7) 地元新規変更 (7)	Outside / New / Change (2) 地元外新規変更 (2)	9
Total		11	4	15

### 4.3 属性タイプとその他の基本的属性

今回の調査対象者は、無作為抽出では無いため、数の多少での分析は行うことができないが、調査対象者の分布を把握する上で、参考として割合などを示す。

調査対象者の年齢は20代から60代まで幅広く分布しており、その中でも50代~60代が多い。「地元相続継続」の用途はいずれも兼用住宅となっており、職住一致の生活を続けていることがうかがえる。一方、「地元相続変更」はいずれも住宅の用途が入っておらず、別の場所に居住しながら店舗等として活用している。「地元相続」は5割が補助を利用しており、用途として、専用住宅は無く、兼用住宅が5割、店舗等が5割という割合となっている。一方で「地元外新規」の用途は、専用住宅が5割、兼用住宅が5割という割合で分布し、住宅としての需要がみられる。

Table6にインタビュー調査で得られた主な内容を属性タイプごとに示し、その他の項目と合わせて考察を行う。



Table6 Summary of surveyed results

Type	Acquisition process	Building usage	Reasons for renovation and utilization	Evaluation on repair cost	Good point to utilize	Securing various performances	Evaluation on subsidies
Local Succession Continue 地元相続継続	Succession	Shop and housing	Important building with attachment / Building and business match / Architect's suggestion / Living with older parents	The costs were higher than expected, but it can't be helped / No answer	Customer is pleased / Old buildings are better than new ones / Even though old buildings are unpractical to live in, one gets to attached to it	Do nothing / Fire protection shutter at the entrance	Thankful / It costed even more / If possible, a higher amount of subsidy would be better
Local Succession Change 地元相続変更	Succession	Shop / Various type classrooms / Rental space / Display sale	Have attachment as birthplace / Could afford in budgetary / I want to let young people know about this building	No answer	The building was well restored / The customer reviews seem to be positive	Do nothing / Reinforce walls / Insulation material / Pair glass windows of aluminum sash	Thankful / It became a good renovation with city staff involved / If possible, a higher amount of subsidy would be better
Local New Change 地元新規変更	Real estate agency / Neighborhood Building / Use distribution support system	Shop / Guest house / Gallery / Rental space	For the base of activities / I wanted to open guest house in Kanazawa / I wanted to own a building and use it as a store / The building fits the business / Tourists are pleased / I like old buildings and streets / I want to preserve the building	The costs were a little higher than expected / Reasonable	Customer is pleased / It is good to have a historical Japanese atmosphere / Good customer attraction / Cozy	I left it to the expert / Do nothing / Reinforce pillars and walls / Reinforced using braces / Insulation material / Floor heating	Thankful / I felt the city is really concerned about this building
Outside New Continue 地元外新規継続	Use distribution support system	Housing	I like old things / Because it is in Kanazawa from long ago / I dislike newly developed construction materials / I liked Kanazawa and wanted to live with my neighbor in a calm environment	It costed more than planned due to problems of construction / More than original budget	It has cultural meaning / Can contribute to the townscape / Calm down / Satisfaction is high / Have the neighbors look at the building	Interior incombustibility / Using wire-reinforced glass / Pair glass / Insulation material / Floor heating	Good / It was saved because there was subsidy
Outside New Change 地元外新規変更	Real estate agency	Shop and housing	I want to preserve the building and culture / It fits the four seasons / I wanted to run an old house cafe	Reasonable / Because the road is narrow, labor costs were high	Customer is pleased / Compact / Fit for downsized lives / Calm down	Reinforce walls / Reinforced using braces / Using wire-reinforced glass / Pair glass / Insulation material / Roof weight reduction / Use fire resistant materials	Very grateful / Subsidy amount is enough / According to contractors, the construction cost often become higher than the estimates

#### 4.4 歴史的建築物の取得経緯や改修して活用する理由

歴史的建築物の取得の経緯で「相続」以外の「新規」の取得経緯は、不動産屋の紹介や金沢市の流通支援である金澤町家情報バンクや流通コーディネーター事業の他、「近隣に住んでいて空き家だったから」という経緯や「自ら見つけて持ち主と交渉した」などの経緯がみられた。自ら見つけたケースは元の持ち主が積極的に売買する気が無く、不動産流通のサイクルに乗っていない場合が多い。

改修して活用する理由としては、「相続」の調査対象者からは、「建物の愛着があるから」という活用している建物自体への回答がみられるのに対し、「新規」の調査対象者からは「歴史的建築物や町並みが好き」など、古いものに対する全般的な回答がみられる。「変更」の調査対象者からは「この建物を若い人に伝えていきたい」、「建物を残したい」、「建物や文化を残したい」との回答がみられ、以前と用途を変えながらも建物を残していこうという意識が読み取れる。「地元外」の調査対象者からは、「金沢を気に入って落ち着いた環境で近所と付き合う暮らしがしたかった」、「昔から金沢にあるものだから」「四季を感じられるから」という意見があり、金沢で古くから続く暮らしを満喫したいという意向がみられる。

#### 4.5 歴史的建築物の改修

改修について活用者が要望した点については、既存のものを生かすという意見が15名中7名からあり、歴史的建築物の良さを生かすという面での意見と、改修コストを抑える面での意見があると考えられる。また、「間取りの使いやすさ」、「店舗や事業所としての使いやすさ」、「水回りなど、設備のやりかえ」などの使いやすさや利便性を要望した意見がみられた。その他として「寒さ対策」、「耐震対策」、「結露対策」など、機能性の向上を要望した意見があった。「基本的にお任せ」と回答したのは「地元新規変更」のみであったが、「地元新規変更」の7名中4名と高い割合で回答している。

設計監理費への評価を回答したのは15名中4名にとどまる。そのうち「妥当」が3名、「安い」が1名であった。「高い」という評価はみられず、設計者の専門性や手間を活用者も理解していると考えられる。施工費への評価を回答したのは15名中8名であった。8名中5名が「想定よりも費用がかかった」という評価で、未回答であった「地元相続変更」以外のすべてのタイプでみられた。施工費がオーバーする理由としては、専門家調査でも課題としてあがった「改修の途中で様々な問題が発生して金額が上がっていった」という

ケースや「補助金をもらえる水準の改修を行った結果、高額になった」というケースの他、そもそも「歴史的建築物の改修にそれほど費用がかかると思っていなかった」というケースなどが考えられる。一方で、「妥当」との評価は8名中3名であった。

耐震性の確保については、土壁の塗り替えや荒壁パネルの設置、柱や筋交いの新設による補強、柱の根継ぎと傾き補正などのような対策がなされている。現在の基準法で求められている基準まで耐震性能を確保することは難しく、可能な範囲での性能を確保している様子が見える。「昔の構法を生かすため、特に対策はしていない」という意見もみられ、コストや活用者、建築設計者、建築施工者の考えに左右されると考えられる。

防火性の確保については、網入りガラス、防火シャッター、火災報知器、消火器、誘導灯などの設置の他、オール電化によるガスの不使用などの対策がなされている。少なくとも、建築指導課や消防の指導には対応している様子が見える。なお、耐震性と同様、「特に対策はしていない」という意見もみられた。

断熱性の確保については、壁、屋根、床に断熱材や断熱シートを入れることや、フローリングの無垢材への変更、床暖房の設置、サッシのペアガラスへの変更などのような対策がなされている。実際には断熱性を確保できていないケースが多く、対応の難しさがうかがえる。なお、耐震性や防火性と同様、「特に対策はしていない」という意見もみられた。

耐震性、防火性、断熱性の確保と歴史的な風情との調和については、「風情を損なわずに快適に過ごしている」や「歴史性に支障はない」などの回答がみられ、設計者や施工者の知識や経験により、なんとかバランスを取っているように思われる。一方で、「難しい問題だと思う。風情を求めれば機能が満たされないというジレンマがある。活用する側にとっては機能が満たされないのは辛い」や「寒いのは辛いところがあるが、寒さも含めての風情だとも思う」などの回答がみられ、一般的に各種性能の確保と歴史的な風情との両立は難しいと推測される。性能の各種確保についての回答や、性能の各種確保と歴史的な風情との調和についての回答は、特に属性タイプによって特徴はみられなかった。

一般的に歴史的建築物の改修を行う際には、建築基準法などの法令への対応が課題となる。歴史的建築物の良さを生かすことと法令への対応が矛盾することが多々あり、用途変更の確認申請が要らない範囲で改修を行うケースや内装制限がかからない範囲で改修を行うケースがある。このことが大型の町家の流通や活用を阻害していると考えられる。補助金を出すこと以外にも、法令への対応の代替措置を用意することが、歴史的建築物の活用を後押しする上で重要であると筆者らは考える。現在、金沢市では、歴史的建築物に対する建築基準法適用除外の条例について、2019年中の施行を目指して検討が進められている。先行事例を参考に、金沢市の実情に合わせて進める必要がある。

#### 4.6 歴史的建築物を活用してみたの評価

活用して良い点の回答は、住宅のみの用途であった「地元外新規継続」以外のすべてのタイプで「お客さんが喜ぶ」や「お客さんの評価が高い」という回答がみられた。その他、「建物を残すことができた」、「豊かな暮らしを実現できる」、「文化を継承できる」など回

答は多岐にわたった。外観だけではなく、中での暮らしや営みによって金沢らしさを感じることができていることがうかがえる。特に住宅として利用する「地元外新規継続」の調査対象者には、「金沢の文化」に対して言及する傾向があった。

一方、活用して良くない点の回答も多岐にわたったが、「良くない点はない」という活用者も15名中4名いた。良くない点の代表的な意見として、「寒い」という意見があり、15名中6名が回答している。改修設計や施工の際には断熱性の向上について考慮するが、現代の一般的な建物と比較すると、寒さの解決までには至っていない。次に多い意見として、「建物が揺れる」というものがあり、15名中3名が回答している。具体的には、強風の際に建具が外れないかや建物が壊れないかという心配があげられる。改修に関しては、「改修工事の工事期間が長い」ことや、「冷暖房を設置しにくい」ことがあげられている。普段の生活に関しては、「掃除が大変」、「収納が少ない」、「建物がゆがんで戸が開きにくい」、「駐車場の確保が難しい」、「除雪スペースが不足している」という意見があげられている。メンテナンスについては、「隣家と自分の建物の間が痛みやすい」、「構造や設備の更新に費用がかかる」、「将来のメンテナンスの際の職人の減少や建材不足が心配」との意見があげられた。活用して良くない点に関しては、特に属性タイプによって特徴はみられなかった。

知人や近所の評判は全般的にとっても良い評判だといえる。近所の人に「空き家で無くなって良かった」と言われることもあり、活用者自身に加え、訪れる人や近隣の人々にとっても価値のあるものになっていると考えられる。全体として、改修による建物の変化に驚いたという回答もみられ、周囲への波及効果も大きいと考えられる。

#### 4.7 補助事業への評価

補助事業への評価として、補助を受けた活用者からは「経済的な支援になり助かった」、「ありがたい」等の感謝する意見がすべての属性タイプでみられた。金額については、「妥当」、「もう少し欲しい」との意見がみられた。協議のシステムについては、「市の技術職員が協議に加わることによって良い改修内容になった」と評価する活用者もいた。市の技術職員の負担が大きいため、「人員増が必要ではないか」と気遣う意見も出ている。補助のための改修の基準については、「厳しい」という意見があげられ、基準が厳しいために「余計にお金がかかる印象」との意見もある。基準が厳しいことは景観を守る上では重要だが、基準が厳し過ぎるという理由で補助を受けない活用者が増えれば、それらの改修内容に市が関与できなくなることになる。補助の対象については、外観中心であることに不満を持つ意見もみられた。歴史的建築物を活用するにあたり、活用者は内部の改修も重視していきたいと考えているためにミスマッチが起こっているといえる。補助の申請や手続きについては、設計者や施工者に任せているケースが多いためか「よくわからない」との回答が散見される。おおむね活用者としては「大変そうだった」という印象を持っている。補助を受けなかった活用者へ理由を聞くと「タイミングが合わなかったため」、「設計者に外部を改修しないと補助は受けられないと言われた」、「制約が多過ぎて逆に高くなってしまおうと考えた」との回答がみられ、時間的制約や改修基準の厳しさが補助を受けない要因になっていると考えられる。



## 5. まとめ

本研究においては、金沢市と他の自治体の歴史的建築物に関する補助事業について整理と分析を行い、歴史的建築物に関わる専門家や歴史的建築物を実際に改修し活用している活用者へのインタビュー調査を行うことで、歴史的建築物の改修補助事業の実態と課題を明らかにした。

金沢市の歴史的建築物の補助事業では、他の自治体と比較して金額が大きく伝統的な素材や工法での改修をする上で効果大きい。金沢市の補助事業の中でも金澤町家再生活用事業は、内部や内装の改修も補助対象になっているため、活用を意識した事業となっている。しかし、見直しを検討すべき点がいくつかある。大きな課題として、時間的制約が大きいがあげられる。この制約のために補助を受けることを諦める人が多く、特に事業としての利用を考えている活用者は、補助を受けない場合が少なくない。具体的な対応として、京都市の公益財団法人のファンドのように予算の基金化による運用を行うことで、単年度内に協議と申請、改修の着工ができ、工事は年度をまたぐことができるようにすべきである。締切を複数回設けられるとより利用しやすい。工事時期が自由になることにより、職人の忙しい時期が集中することを避けることができ、伝統工法による壁の乾燥などに必要な時間にも配慮することができる。次に見直しを検討すべき点として、補助事業で求める改修内容があげられる。現在の基準が厳しすぎるため、改修費用が高額になることがあり、活用者が補助を受けない理由の1つとなっている。補助を受けない活用者が増えることで、改修内容に市が関与できなくなる事例が増えることになり、かえって歴史的価値を多く損なう恐れがある。現行の補助事業の基準を少し緩めるか、現行の補助事業に加えて基準を緩めた補助事業を追加することで、改修と活用を促進させるとともに、市がより多くの改修に関与できることが考えられる。

また、歴史的建築物の改修と活用を進めるためには、専門家の積極的な関わりが欠かせないが、必要とされる専門的知識や専門的技術、手間の割に報酬は少なく採算性は低い実態が明らかになった。

本研究では、歴史的建築物に関わる専門家と活用者を主対象として調査を行った。歴史的建築物の改修や活用は個別的多様であることから一般化して述べることは難しいが、専門家と活用者の双方の視点から改修、活用までの一連のプロセスを聞き取りし、補助制度の実態と課題が明らかになったことには一定の意義がある。

今後は、歴史的建築物の流通支援、宅地建物取引士の関わり、空き家となった歴史的建築物の所有者の実態や課題について明らかにし、それらの流通促進のための提言を行うことなどに取組みたい。

## 謝辞

本研究の調査にご協力いただきました、歴史的建築物に関わる専門家の皆様、活用者の皆様、金沢市、京都市、奈良市の関係者の皆様に、深く感謝の意を表します。

## 注

注 1) 良好な市街地の環境（歴史的風致）を維持・向上させ、後世に継承するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）」が2008年11月4日に施行され、2018年3月末現在、全国66市町が歴史的風致維持向上計画の認定を受け、国の支援を受けながら歴史まちづくりを進めている。

注 2) 2017年度、金沢市からNPO法人金澤町家研究会に委託された町家外観悉

皆調査により、金沢市のまちなか区域に5582軒の歴史的建築物が現存していること、2012年から565軒減少していることが明らかになった。

注 3) 「金澤町家」とは、金沢市内にある伝統的な構造、形態又は意匠を有する木造の建築物（寺院・神社等を除く）のうち、昭和25年の建築基準法の施行の際現に存していたもので、具体的には、町家、武士系住宅、近代和風住宅と呼ばれる歴史的建築物の総称である。

注 4) 本条例は、2013年4月1日に施行している。

注 5) 金沢市の国・県・市の指定文化財の補助事業はいずれも補助率75%で限度額は無い。伝統的建造物群保存地区保存整備事業では、「伝統的建造物の外観、屋根・構造上主要な部分の修理」は補助率80%で限度額1,500万円、「伝統的建造物の構造上主要な部分の補強」は補助率90%で限度額500万円などの設定となっている。京都市の市指定文化財の補助事業は補助率50%で限度額1,000万円となっている。京都市の伝統的建造物群保存地区保存整備事業では「伝統的建造物の移転又はその外観に係る修繕、模様替え若しくは色彩の変更で、伝統的建造物群の特性を維持するため特に必要と認められるもの」で補助率80%、限度額600万円の設定になっている。

注 6) 2018年8月24日金沢市歴史都市推進課へのヒアリングより。

注 7) 「金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例」である。

注 8) 「にし茶屋街」は、金沢市内に残る茶屋街のうち「東山ひがし」と共に江戸時代に公許されたものである。住所は金沢市野町二丁目。面積は約0.6ha。

注 9) 「こまちなみ」とは金沢市が1994年4月に施行した「金沢市こまちなみ保存条例」において、「歴史的な価値を有する武家屋敷、町家、寺院その他の建造物又はこれらの様式を継承した建造物が集積し、歴史的な特色を残すまちなみ」と定義している。伝建地区制度の地域版のものといえる。

注 10) 「京町家」とは、建築基準法の施行の際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった木造の建築物であって、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠（平入りの屋根その他の形態又は意匠で別に定めるものをいう。）を有するものである。

注 11) 2018年8月9日奈良市奈良町にぎわい課へのヒアリングより。

注 12) 「木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業」は2018年度に耐震工事だけでなく耐震設計も補助の対象になるとともに、補助率が50%から80%に引き上げられ、補助限度額も90万円から120万円に引き上げられている。

注 13) 2018年8月9日京都市景観・まちづくりセンターへのヒアリングより。

注 14) 「金澤町家再生活用事業対象建築物認定要綱」より。対象区域は伝統環境保存区域、伝統環境調和区域および近代的都市景観創出区域のうち、伝統的建造物群保存地区、こまちなみ保存区域および茶屋街まちなみ修景事業の対象区域を除いた範囲。

注 15) 「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」第2条より。

注 16) 京都市ホームページより。2019年度には「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業」に名称を変更している。

注 17) 「奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金交付要綱」より。

注 18) 金沢職人大学校は、金沢市が1996年に設立した学校である。伝統的で高度な職人の技を伝承するとともに人材の育成を目的としている。本科と修復専攻科があり、本科では職人が手仕事によるものづくりの技能を学び、修復専攻科では職人、設計者、市職員などが異種混合チームで歴史的建築物の修復を学ぶ。

注 19) 「平成28年度京町家等継承ネット 京町家・空き家相談会 相談員研修会」の資料によると、京都市の京町家保全・活用の専任部署は、2015年4月に設立され、2016年12月時点では3名で構成されている。また、2018年8月の奈良市の奈良町にぎわい課へのヒアリングによると、奈良町町家バンクを担当する同課には、文化財建築職が1名のみ配属されている。

## 参考文献

- 1) Matsutani, K., Kobayashi, F. and Kawakami, M.: 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, Journal of the City Planning Institute of Japan, No. 41-3, pp. 403-408, 2006. 10 (in Japanese)  
松谷圭祐, 小林史彦, 川上光彦: 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見た継承の動向と改修補助事業の影響—, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 41-3, pp. 403-408, 2006. 10
- 2) Watanabe, K. and Kondo, A.: A Study on Government Subsidy for Seismic Renovation with Landscape Conservation in Historical Built-up Area, Journal of the City Planning Institute of Japan, No. 44-1,

- pp. 50-55, 2009. 4 (in Japanese)  
渡辺公次郎, 近藤光男: 歴史的市街地における景観保全に配慮した耐震化のための行政補助金に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 44-1, pp. 50-55, 2009. 4
- 3) Hayashi, N., Asano, S. and Morikawa, S.: A Study on the Subsidy System for the Building Restoration Program in Historic District : Case study of landscape administrative organization in Tokai area, *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, Vol. 80, No. 715, pp. 2051-2061, 2015. 9 (in Japanese)  
林直孝, 浅野聡, 森川奨: 歴史的市街地における建築物の修景事業に対する助成制度に関する研究—東海4県の景観行政団体を対象にして—, 日本建築学会計画系論文集, 第80巻, 第715号, pp. 2051-2061, 2015. 9
- 4) Mizuno, M.: Studies on the Conservation and Inheritance System of Historic Wooden Houses in Central Area of Kanazawa City : Consideration from family type and relationships with Carpenter, *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, Vol. 80, No. 707, pp. 157-165, 2015. 1 (in Japanese)  
水野雅男: 金沢市中心部における歴史的木造住宅の保全・継承システムに関する研究—家族類型と出入り大工との関係性からの考察—, 日本建築学会計画系論文集, 第80巻, 第707号, pp. 157-165, 2015. 1
- 5) Yabuki, K., Nishimura, Y. and Kubota, A.: A study on regeneration activities of vacant houses in historical urban area : A case study on Zenkoji temple town Area, Nagano city, Vol. 49, No. 1, pp. 47-52, 2014. 4 (in Japanese)  
矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田亜矢: 歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究—長野市善光寺門前町地区を対象として—, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 49, No. 1, pp. 47-52, 2014. 4
- 6) Koresawa, N. and Shibata, K.: Preservation and Regeneration of Historic Buildings under the Law on Historic Landscape in a Community : Case Studies in Nagoya and Inuyama City, *Journal of the City Planning Institute of Japan*, Vol. 51, No. 3, pp. 313-319, 2016. 10 (in Japanese)  
是澤紀子, 柴田紘一郎: 歴史まちづくりにおける歴史的建造物の保存再生に関する研究—名古屋および犬山市を事例として—, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 51, No. 3, pp. 313-319, 2016. 10
- 7) Citizens' Society for Preserving Kanazawa Machiya: The Actual Conditions and Problems for independence of Utilization of Historical Buildings in Kanazawa City : Independence Support Model Study Project of cultural Property Building Management Utilization by NPO Corporations etc. (Project Entrusted by the Agency for Cultural Affairs), 2018. 3 (in Japanese)  
NPO法人金澤町家研究会: 金沢市における民間事業者による歴史的建築物活用の実態と自立への課題—NPO法人等による文化財建造物管理活用の自立支援モデル検討事業(文化庁委託事業)—, 2018. 3

# THE ACTUAL CONDITIONS AND PROBLEMS IN THE RENOVATION SUBSIDY SYSTEM OF HISTORICAL BUILDINGS IN KANAZAWA CITY

*Yuki TOYOSHIMA* \*<sup>1</sup> and *Mitsuhiko KAWAKAMI* \*<sup>2</sup>

\*<sup>1</sup> Assist. Prof., Dept. of Arch., NIT, Ishikawa College, M.Fine Arts  
\*<sup>2</sup> Prof. Emeritus, Univ. of Kanazawa, Dr.Eng.

In this paper, data on the current situation and subsidy system of historical buildings in Kanazawa City has been collected. The data has been compared to other municipalities and their subsidy systems through surveys and the results analyzed. Opinions of professionals in renovation planning and refurbishing of historical buildings were also surveyed and analyzed. Furthermore, owners of historical buildings who renovated and utilize them have been interviewed in order to investigate their situation and point out possible problems of the financial aid system.

Although the support system of historical buildings of Kanazawa City has certain effects, it has various problems as well.

A big issue of the financial aid system is the time constraint. In Kanazawa, planning, negotiation and applications have to be done until the end of a fiscal year in September, but the construction can only start in the following fiscal year, which is in April. Furthermore, the duration of the construction must not exceed that fiscal year. From September to April, construction work cannot be done, and when it starts in April, specialized construction workers are hard to find. As a possible solution, the system in Kyoto City can be referred as an example, where it is possible to do start the subsidized construction works right after the approval of the subsidy in October, which furthermore may be done over the span of 2 whole fiscal years.

Another problem is that current criteria in order to receive financial aid for refurbishing projects is too strict, resulting in high refurbishing costs. By relaxing the current criteria or adding new support projects with looser criteria, it is possible to start renovation projects more easily, furthermore the city will be able to support a larger number of projects.

According to owners and utilizers of historical buildings, the distribution of proper information is a problem as well. There is a need in a useful system, that provides proper information and consultation. Public data on succeeded projects, help with concrete planning of preservation and utilization of historical buildings, as well as calculating the approximate costs of refurbishing projects are just a few of many necessities.

(2019年3月10日原稿受理, 2019年8月19日採用決定)