

歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

24 全国事例3

伝建地区の保存会とNPOの協働による空き家の再生活用

先進事例:福岡県八女市(NPO 法人八女町家再生応援団)

■八女福島伝建地区

福岡県八女市は人口6万7千人程度の地方都市である。中心市街地の福島地区は、福島城の城下町として整備され、城を囲む三重の堀のうち中堀と外堀のあいだを通る往還道路に沿って町人地が形成された。福島城は元和6年(1620年)に廃城となったが、町人地は商家町として発展し、茶・和紙・提灯・仏壇の生産や、周辺地域の物産の集散地として栄えた。この町人地のほぼ全域が、街路・敷地割・水路などの町割をよく残し、江戸末期に普及した塗屋造の町家が建ち並ぶことから、平成14年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

■町並み保存と市民活動の流れ

- 昭和63年(1988年)、塙屋(旧木下家住宅)が市に寄贈(整備・公開されたことが市民の関心に)
- 平成3年、大型台風被害による町家取り壊やし・空き地化での町並み危機に、市民有志が勉強会を開始
- 平成5年、「八女・本町筋を愛する会」が発足、「八女町屋まつり」が開催、市が街なみ環境整備事業(国土交通省)の導入を検討
- 平成6年、「八女ふるさと塾」が発足(町並みや生活文化の勉強会など、「八女福島伝統的町並み協定運営委員会」組織化(住民協定の締結、事業内容やまちづくり協議、住民と行政との調整役)
- 平成7年、街なみ環境整備事業(国土交通省)着手
- 平成9年、「横町町家交流館」が開館(町並み情報発信と地域交流拠点として酒造跡を買収・整備)
- 平成12年、伝建制度の導入、「八女町並みデザイン研究会」が発足(市が地元の建築集団育成のため福岡県建築士会八女支部に働きかけ、市内居住の建築士、工務店等を構成員とし、町家の価値を損なわないよう修理事業を展開)町家等の修理・修景事業の相談対応、実施設計・施工、伝統構法の技術継承の研修、修理現場での作業体験(土壁塗り、柿洪塗り)などを行う。

■保存会とNPOの連携による空き家対策

町並み保存整備が進む一方で、空き家の増加が問題となり、空き家の再生活用の仕組みづくりを目指そうと、平成15年に市職員の有志による「NPO 法人八女町家再生応援団」が結成された。NPOは保存会に協力を促し、翌年から保存会の中に空き家活用委員会が設置された。委員会には先述の市民活動団体や商店街が参画している。また、保存会から12行政区の区長に対して空き家所有者の意向調査等の実施を依頼するなど、住民・商店街・市民活動団体等が連携して空き家の情報を集めている。

NPO は空き家の所有者との交渉、空き家の利用希望者の相談対応、空き家の斡旋を行っている。NPO は利用希望者と面接を行い、一緒にまちを歩くことで人柄やセンスを確認する。また、町内会に加入してもらうことが第一条件であり、町内会の行事には積極的に参加するよう説明する。そして、所有者・利用希望者・NPO の三者協議を行うなど NPO が契約までを支援し、建物の修理・改修については八女町並みデザイン研究会が支援する。NPO は現在まで 20 軒の町家を斡旋し実績を上げている。

■空き家再生活用の事業スキーム

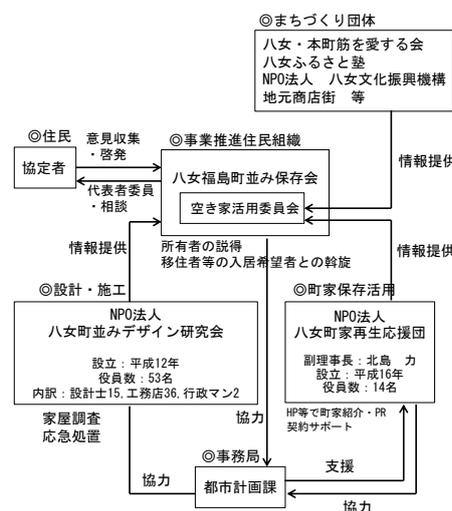


図1 空き家の再生活用に関する組織図

空き家所有者の事情も様々であり、遠方に居住している、資金的に修理が困難であるなどの理由から、所有者に代わって再生活用する仕組みが必要とされている。NPO が関わる空き家の再生活用の事業スキームは大きく3つに分けられる。

①所有者が事業主体

所有者が建物を自力で修理できる場合、補助金を活用しながら町並みデザイン研究会が修理を支援し、NPO が活用方法の提案や買主・借主の斡旋を行う。

②NPO が事業主体

所有者による建物の維持管理と活用が難しい場合、NPO が管理から改修を代行し、借主に転貸する手法をとっている。所有者とは使用貸借契約を結び、固定資産税分は NPO が負担する。使用貸借とは、賃貸借と異なる契約方法で賃料を発生させない契約だが、必要経費程度(固定資産税等)を支払う場合は使用貸借の範囲として認められる。改修資金の調達は、NPO 法人では出資金が集めにくいこと(配当ができないため)、NPO が多額の資金を借り入れることは設立時に想定していなかったことなどの理由から、NPO とは別に保存機構(任意団体)を組織して資金調達を行った例がある。

③市が事業主体で NPO が運営主体

所有者が空き家を市に寄贈した場合については、建物を市が修理したのち、管理運営を NPO に委託する手法を模索している。

NPO は市職員を中心に組織されたため、市の協力や市民の信用が得られやすい面もあるが、解体寸前の町家を理事が個人で購入したり、NPO が契約に立会い、必要に応じて保証人になるなどリスクを負うことで、活用に結びついた空き家も少なくない。

参考文献

- 1) 白水高広: 福岡八女福島まちづくりの記録、うなぎの寝床、2014 年

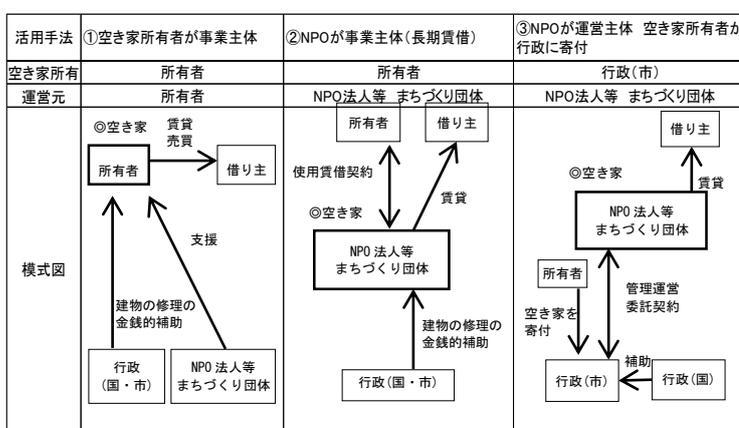


図2 空き家再生活用の事業スキーム