

# 地域の魅力を高める歴史的資産の使い方を創造する

## 34 全国事例 歴史的建造物の活用

### ■活用事例リストの作成

空き家となっている歴史的建物を活用した全国の先行事例を収集し、一覧にまとめた。

建物名称	所在地	元の用途	変更後の用途
1 SCAI THE BATHHOUSE (旧柏瀬銭湯)	東京都文京区	銭湯	ギャラリー
2 カヤノ珈琲	東京都文京区	飲食店(喫茶店) 住宅	飲食店(カフェ) 事務所
3 市田邸	東京都文京区	住宅	寄宿舎(シェアハウス)
4 陶陶間(さんげんま)	東京都文京区	文房具店 住宅	飲食店(カフェ)
5 古民家シェアハウスかまじいの家	東京都台東区	店舗 住宅	寄宿舎(シェアハウス)
6 古民家ゲストハウスtoco.(トコ)	東京都台東区	店舗 住宅	宿泊施設(ゲストハウス)
7 東京大学総合研究博物館小石川分館	東京都	旧東京医学校本館	博物館
8 シェア奥沢	東京都	住宅	事務所(コワーキング) 集会所
9 やほろじ	東京都	住宅 倉庫	事務所 飲食店 物販(書店)
10 結の蔵	神奈川県鎌倉市	酒蔵	賃貸住宅
11 まゆの里	神奈川県相模原市緑区	醸蔵	福祉施設(デイサービス)
12 巨樺の居	神奈川県小田原市	倉庫	サロン・会議室 ギャラリー・イベントホール
13 不束庵工務	神奈川県	近衛家別荘	工務
14 餅料理屋kokyuu.	茨城県結城市	別荘	飲食店
15 カフェHanana	茨城県かすみがうら市	倉庫	飲食店(カフェ) 住宅
16 レストランサンローゼ	茨城県古河市	店舗 住宅	飲食店(レストラン)
17 古河鍛冶町みらい蔵	茨城県古河市	店舗 住宅 倉庫	飲食店 ギャラリー
18 深谷シネマ	埼玉県深谷市	酒蔵	映画館
19 セツ梅酒造	埼玉県深谷市	店舗 住宅 倉庫	複合テナント
20 忠次郎蔵	埼玉県行田市	店舗 住宅	飲食店(そば店)
21 牧神舎	埼玉県行田市	事務所 住宅	工務 ギャラリー 寄宿舎(シェアハウス)
22 Café閑居	埼玉県行田市	住宅 倉庫	飲食店(カフェ) 飲食店(パン店)
23 足袋蔵ギャラリー「門」	埼玉県	倉庫	ギャラリー
24 小山市立華屋美術館	栃木県小山市	倉庫	美術館
25 とちぎ蔵の街美術館	栃木県栃木市	倉庫	美術館
26 とちぎ蔵の街観光館	栃木県栃木市	店舗 住宅 倉庫	物販 集会所 複合テナント
27 ALWAYS カマヤ(旧足利銀行)	栃木県栃木市	銀行	飲食店
28 石の蔵	栃木県宇都宮市	倉庫	飲食店(創作レストラン)
29 アートコミュニティスペース be off	栃木県宇都宮市	倉庫	ライブスタジオ ギゼツリー ギャラリー
30 ギャラリー悠日	栃木県宇都宮市	倉庫	ギャラリー
31 cafe SAVOIA s-21	栃木県宇都宮市	倉庫	飲食店(カフェ)
32 ダイニング蔵おしゃらく(旧公益質屋)	栃木県宇都宮市	倉庫	飲食店
33 porus	栃木県宇都宮市	倉庫	複合テナント
34 石の美術館	栃木県	倉庫	美術館
35 中島邸の蔵	群馬県前橋市	倉庫	ギャラリー・集会所
36 食事処柏屋四郎右衛門	群馬県藤岡市	倉庫	飲食店
37 喫茶店カフェテリア	福島県いわき市	倉庫	飲食店(カフェ)
38 カフェ蔵	福島県本宮市		飲食店(カフェ)

建物名称	所在地	元の用途	変更後の用途
39 蔵史館	山形県	倉庫	資料館
40 太郎吉蔵	北海道	酒蔵貯蔵庫	ホール
41 金沢学生のまち市民交流館(旧佐藤家住宅)	石川県金沢市	住宅	集会所
42 金沢町家ゲストハウスあかつき屋	石川県金沢市	住宅	宿泊施設(ゲストハウス)
43 ゲストハウス白	石川県金沢市	倉庫	宿泊施設(ゲストハウス)
44 小松市立宮本三郎美術館	石川県	倉庫	美術館
45 虎夢	石川県	住宅	飲食店、住宅
46 一美	石川県	住宅	飲食店、物販店、ギャラリー
47 湯元長座	新潟県	住宅	宿泊施設
48 竹中邸の蔵	静岡県岡部郡森町	倉庫	音楽室 ゲストルーム
49 下田市旧南豆製氷所	静岡県	旧南豆製氷所	イベント会場
50 柳一密蔵	長野県小布施町	倉庫	宿泊施設
51 ゲストハウス小布施	長野県小布施町	倉庫	宿泊施設(ゲストハウス)
52 農村シェアオフィスHIRAMATSU	長野県小布施町	倉庫	事務所(シェアオフィス)
53 KANEMATSU(旧金松商事)	長野県長野市	倉庫	事務所(シェアオフィス) 店舗
54 アソビズム長野プランチ	長野県長野市	旅館	事務所
55 KURA蔵	長野県松本市	倉庫	飲食店
56 安曇野高橋節郎記念美術館	長野県	倉庫	美術館
57 花林桃源郷『蔵久』	長野県	酒蔵	物販店、飲食店
58 飛騨里山オフィス	岐阜県飛騨市	住宅	貸オフィス兼宿泊施設(1棟貸し、定期借家契約方式)
59 あきんど造デザインサービスセンター	滋賀県近江八幡市	サロン・会議室	福祉施設(デイサービス)
60 しみんふくし滋賀村久さん	滋賀県近江八幡市		福祉施設(小規模多機能型居宅介護事業所)
61 元浜町シェアハウス絹市	滋賀県長浜市		シェアハウス
62 蔵	京都府京都市中京区	店舗 住宅 倉庫	複合テナント(事務所、店舗、ギャラリー)
63 京だんらん東福寺	京都府京都市東山区	店舗 住宅 倉庫	寄宿舎(シェアハウス)
64 京だんらん嵯峨	京都府京都市下京区	店舗 住宅 倉庫	寄宿舎(シェアハウス)
65 京都リサーチパーク町家スタジオ	京都府京都市上京区	店舗 住宅	事務所(シェアオフィス)
66 庵町家ステイ	京都府		宿泊施設(1棟貸し、定期借家契約方式)
67 奈良町宿 紀寺の家	奈良県奈良市	店舗 住宅	宿泊施設(1棟貸し)
68 護聖の墓	大阪府	住宅	ホール
69 御領の家	大阪府	蔵座敷	住宅
70 ひわの蔵	兵庫県篠山市	倉庫	飲食店(フレンチレストラン)
71 旧木村酒造蔵EN(えん)	兵庫県朝来市		複合施設
72 滝野のアトリエ	兵庫県	味噌蔵	アトリエ
73 西谷ふれあい夢プラザ	兵庫県	住宅	コミュニティセンター
74 伊丹の長屋	兵庫県	住宅	宿泊施設
75 ゲストハウスあなごのねどこ	広島県尾道市	店舗 住宅	宿泊施設(ゲストハウス)
76 上下町歴史文化資料館	広島県	住宅	資料館
77 いろは丸展示館	広島県	倉庫	展示館
78 創想舎	岡山県	倉庫	事務所
79 玉島の納屋	岡山県	倉庫	アトリエ
80 出雲文化伝承館	島根県	住宅	資料館
81 美居島セカンドハウス	愛媛県	倉庫	別荘
82 うなぎの寝床	福岡県八女市	店舗 住宅	物販
83 ゲストハウス川のじ	福岡県八女市	店舗 住宅	宿泊施設(ゲストハウス)
84 古民家デザインサービス「みんなの時間」	福岡県久留米市	住宅	福祉施設(デイサービス)

### ■具体事例

活用事例の中で、特に建物の維持管理にあたり、複数の個人・事業者等が入居し家賃を分担している例や、日貸し・時間貸しで賃料を得る仕組みで作業スペースや交流スペースとして活用している例など、5つの事例について運営方法などの詳細をまとめた。

## ① インキュベーションオフィス: 京都リサーチパーク町家スタジオ(京都府京都市)

1階を時間貸しの作業スペース、2階をシェアオフィスとして貸し出し、学生や起業を目指す個人、企業経営者などが利用できる。



写真1 町家スタジオ外観



写真2 1階ミーティングルーム B

昭和初期の町家を活用した「町家スタジオ」は、起業支援・地域交流を目的として平成 11 年に開設されたインキュベーション施設である。京都府商工部「西陣 SOHO づくり推進プロジェクト」により、管理運営を担う NPO 法人西陣町家スタジオが産学官連携で平成 14 年に設立され、同 22 年から京都リサーチパーク株式会社が引き継いでいる。

1階は時間貸しの作業スペースとして利用でき、大人数での会議に利用できる大広間や、少人数での作業・打ち合わせで利用しやすいミーティングルーム A・B がある。1時間ごとの利用や終日利用ができるほか、1階全体を貸し切ることができる。通り土間の部分は貸しギャラリーで、作品展示など1週間単位で利用できる。2階は部屋貸しのシェアオフィスで、デザイン・ソフトウェア開発など5つの会社が入居している。

毎週定期的に行われる「町家オープンデー」では、1階が終日開放され起業家・学生などがパソコンや仕事道具を持参し無料で作業ができる。また、コーディネーターが利用者同士の情報交換や交流を促している。そのほか、県内や全国で活躍する起業家・経営者をゲストに招くセミナー「町家オープンカレッジ」も定期的に行われている。まさに起業支援・地域交流の場として新しいビジネスやアイデアが生み出される拠点となっている。

### 京都リサーチパーク町家スタジオ 概要

- 運営者: 京都リサーチパーク株式会社
- 所在地: 京都府京都市上京区福大明神 128
- 開館時間: 9時から19時まで
- 休館日: 土・日・祝日
- 利用料金(1時間当たり)
  - ・大広間 2,858 円、・MTG ルーム 1,905 円
  - ・1階全体 4,762 円、・ギャラリー(1週間当たり)47,620 円

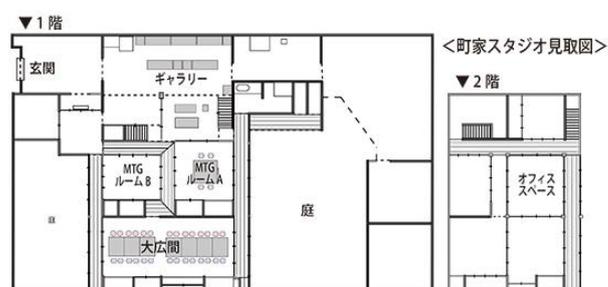


図1 平面図

### 参考文献

- 1) 京都リサーチパーク町家スタジオ: <http://www.krp.co.jp/machiya/>

## ②一棟貸しの滞在施設：飛騨里山オフィス(岐阜県飛騨市)

企業の合宿や里山暮らしの体験など短中期の利用で3日以上定期借家契約を結ぶ賃貸物件であり、利用者がいない時は所有者も帰省できるため、運営者と所有者が協力して空き家を維持管理できる。



写真3 古民家・源七外観



写真4 IT企業等による合宿利用

飛騨里山オフィスは、複数の民家・町家を一棟貸しの滞在施設や時間貸しの施設として活用している。滞在施設は、企業の合宿や里山暮らしの体験など短中期の利用で3日以上定期借家契約を結ぶ賃貸物件であり、食事提供はなく自炊可能で、布団の常備はなく持ち込みまたは近所の布団店から借りるなど、一般的な宿泊施設とは利用方法が異なっている。

管理運営は地元の建設会社である株式会社柳組が担い、観光コンサルティング会社の株式会社美ら地球が運営に協力している。美ら地球は平成21年から飛騨地方の民家の実態調査(県委託)を行い、同24年には柳組と協働で市内の空き家調査(県委託)を行った。空き家所有者から維持管理のための一時的な活用を求める声があり、一方で都市部の企業が里山の環境で合宿などを行う関心の高まりから、双方のニーズを結ぶ「里山オフィス事業」(県緊急雇用創出事業)として同年から始まった。利用者がいない時は所有者も帰省できるため、運営者と所有者が協力して空き家を維持管理する方法といえる。

### 飛騨里山オフィス 概要

- 運営者：株式会社柳組
- 所在地：岐阜県飛騨市古川町ほか
- 利用料金(3日以上～)
  - ・源七 81,000円～
  - ・末広の家 50,000円～
  - ・壺之町の家 49,000円～
  - ・白川郷オフィス(1時間当たり)1,000円

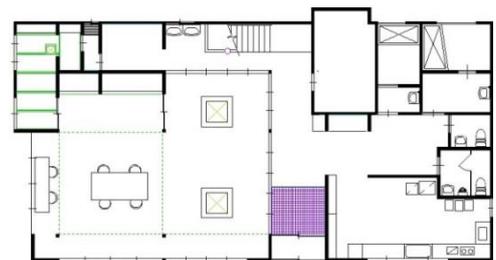


図2 1階平面図



図3 2階平面図

### 参考文献

- 1) 飛騨里山オフィス：<http://www.krp.co.jp/machiya>

### ③複合施設(映画館・テナント・レンタルスペース):七ツ梅酒造跡地(埼玉県深谷市)

所有者に代わって一般社団法人を組織して借り上げ、スペースを分割して転貸(サブリース)している。

七ツ梅酒造は中山道深谷宿で元禄年間に創業し、平成 16 年に廃業した。広い敷地の中には江戸末期～戦前の歴史的建物が残り、活用を望む所有者(県外在住)と複数のまちづくり団体が協力し、イベントで活用しながら交渉を重ね、管理運営を担う一般社団法人まち遺し深谷を平成 23 年に設立した。法人が跡地一帯を借り上げ、サブリースを行っている。

先行して、平成 22 年に NPO 法人市民シアター・エフが運営するミニシアター「深谷シネマ」が西藏に移転し、土蔵を改修した映画館として話題になった。その後、深谷 TMO・ミニ FM・若者サポートステーションなどの公的機関や、古書店・飲食店などのテナントが入居した。また、東蔵・煉瓦蔵・母屋、2 階は時間貸しのスペースとして利用できる。

映画・本・アート・飲食などの文化を楽しむ市民が集い、文化活動や地域情報を発信する拠点施設として活用されている。

#### 七ツ梅酒造跡地 概要

- 運営者:一般社団法人まち遺し深谷
- 所在地:埼玉県深谷市深谷町 9-12
- 利用時間:8時から22時まで
- 利用料金(4時間当たり)

- ・東蔵 5,000 円
- ・煉瓦蔵 2,000 円
- ・主屋2階 1,000 円

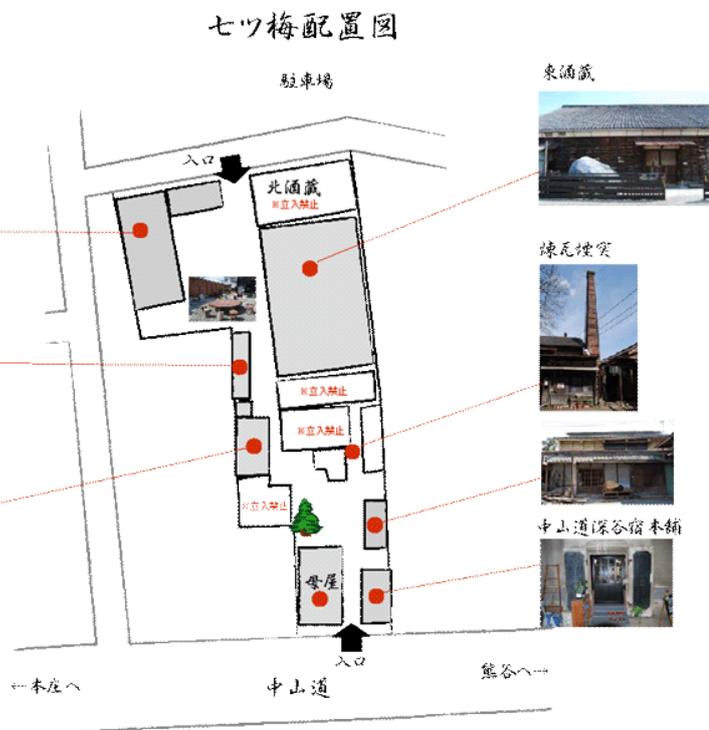


図4 配置図

#### 参考文献

- 1) 一般社団法人まち遺し深谷: <http://machinokoshifukaya.com>

④複合施設(宿泊施設・テナント・チャレンジショップ):旧木村酒造場 EN(えん)(兵庫県朝来市)

市が買い上げた建物を公募で選ばれた指定管理者が運営し、一部を転貸(サブリース)している。



写真5 外観



写真6 蔵を利用したチャレンジショップ

木村酒造は竹田城の城下町で寛永年間に創業し、廃業後は市が取得した。市は観光拠点施設として整備するための事業者を公募し、一般社団法人ノオトが指定管理者となって平成 25 年に開館した。

地産地消のレストラン・カフェと宿泊棟の運営は、歴史的建物を結婚式場に活用する事業で実績のあるバリューマネジメント株式会社が担う。蔵を利用したチャレンジショップには、地元の農産物・加工品・工芸品の店舗やどぶろく製造所などが入居している。

そのほか、竹田城に関する資料館と観光案内所が設置されている。広い庭では定期的に地元農家や地域団体などが集まるマルシェを開催している。竹田城跡への観光と、地元の食文化・生活文化の発信による交流人口の増加が期待されている。

旧木村酒造場 EN(えん) 概要

- 運営者: 一般社団法人ノオト
- 所在地: 兵庫県朝来市和田山町竹田 363

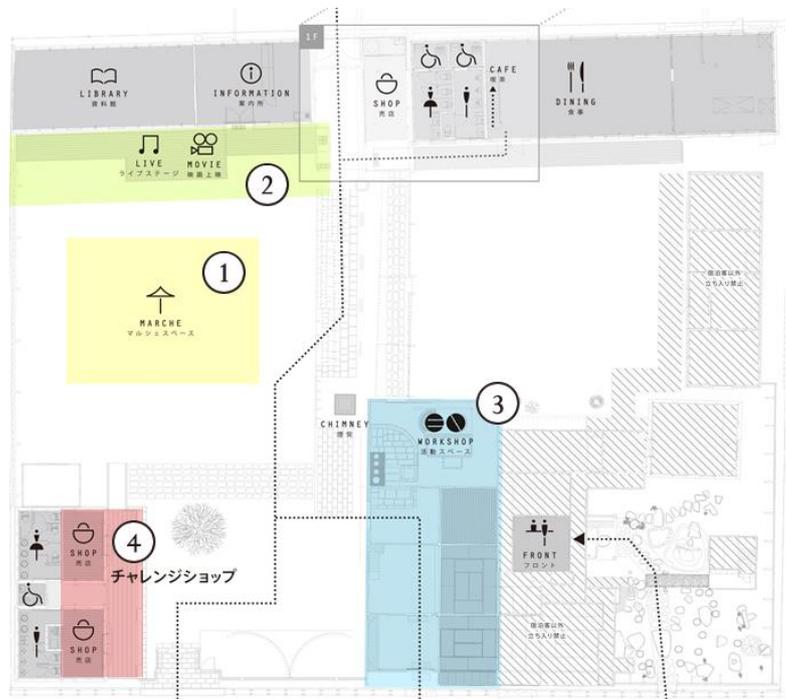


図5 配置図

参考文献

- 1) 旧木村酒造場 EN(えん): <http://www.takedacastle.jp/>

⑤複合施設(シェアオフィス・テナント・レンタルスペース):上野桜木あたり

所有者による運営をNPOが協力し、スペースを分割して転貸(サブリース)している。



写真7 上野桜木あたり外観



写真8 入居テナント

上野桜木あたりは昭和13年(1938年)に建てられた三軒家を活用し、平成27年に開設された複合施設である。所有者の塚越商事株式会社が運営し、歴史的建物の管理運営・サブリースを行うNPO法人たいとう歴史都市研究会が改修・運営に協力している。

ビアホール・パン店・アパレルショップなどのテナントが入居するほか、各棟の管理者として個人・会社が住まいや事務所として2階に入居している。うち1棟はヨガや囲碁教室など、子育て親子やお年寄りの交流の場として座敷を貸し出し、路地では手作り市やマルシェなど気軽に出店できるイベントを行う予定である。「みんなで育てる暮らしの場」というコンセプトの通り、買い物・イベント・地域活動など様々な機会に人が集まれる場となっている。

上野桜木あたり 概要

- 運営者:  
塚越商事株式会社
- 所在地:  
東京都台東区  
上野桜木 2-15-6

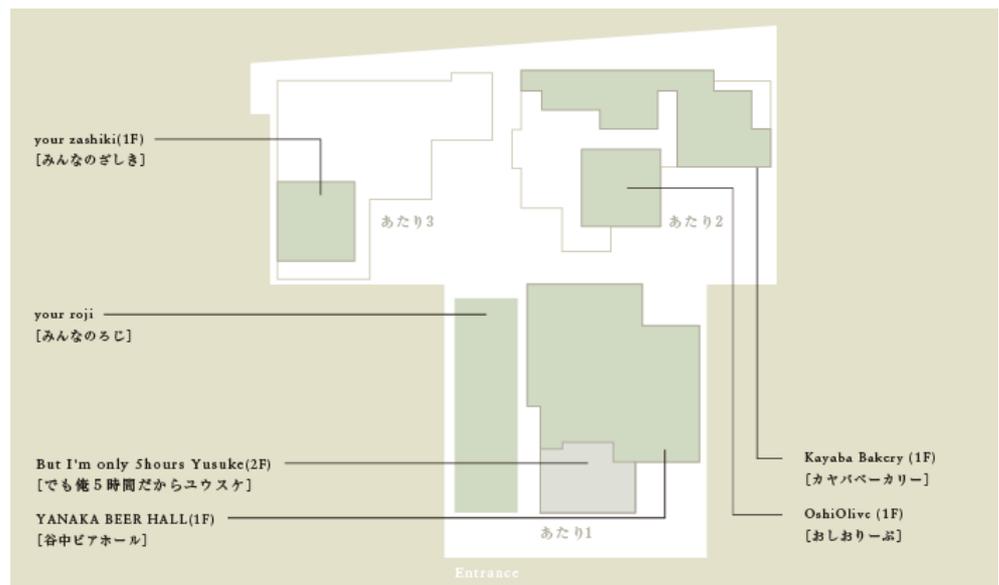


図6 配置図

参考文献

- 1) 上野桜木あたり: <http://uenosakuragiatar.jp/>