

## 登録有形文化財住宅の保全と活用に関する研究

### A STUDY ON PRESERVATION AND USE OF REGISTERED TANGIBLE CULTURAL PROPERTY HOUSES

建築計画 山下 晃弘

Architectural Planning Akihiro YAMASHITA

登録有形文化財制度は、保存しながら公開をはじめとした活用がなされることに重きを置いた制度であるが、一方で住宅という建築において、その公開を行うのは住まいという特性からも難しいものとなっている現状がある。そこで、すでに公開・活用を行なっている事例からその実態と手法を収集し、今後より多くの住宅が地域に開かれ、持続的に保全され続けるためには何が必要かを明らかにする。

The registered tangible cultural property system presupposes its own preservation and utilization. However, it is difficult to open houses where people live to the public. Therefore, we gathered cases that are currently open and utilizing, and studied the actual condition and method. In this research, we examine what is necessary to make private houses open to the public and what they need to preserve.

#### 1. 研究概要

##### 1-1 研究背景と目的

1996年に創設された登録有形文化財制度は、その登録数を年々増しながら現在に至るまで運用されている。「この制度を利用して、多くの建造物が保存され、まちづくりや観光などに積極的に活用されることが期待されています」と文化庁のパンフレットに記載されている通り、この制度は公開・活用を前提としているが、最もプライベートな空間である個人所有の住宅について、広く公開に至っている事例は多く見られない。

これらの住宅が世代を超えて引き継がれていくためには、周囲にその価値を認めてもらう必要があり、そのためには、積極的な公開・活用を行うことが保全に対して大きな意味を持つ。地域のシンボルである住宅がその価値を周囲に認められ次世代へと引き継がれるため、現在公開・活用を行なっている住宅がどのような経緯や目的をもって公開・活用を行っているか調べ、現在非公開の住宅については、開かれない理由を探ることで住宅を保全・活用していく手法を明らかにする。

##### 1-2 調査概要

###### 1) 調査方法

アンケートを郵送し集計を行う調査と、ヒアリングによる個別事例の調査の両方を行い、より具体的に保

全と活用の実態を収集する。内容は①建物概要、②住み継ぎと改修、③文化財登録の経緯・目的、④公開・活用の実態、である。

###### 2) 調査対象

アンケート調査については、2017年4月19日時点の国指定文化財等データベース(文化庁)を用い、個人所有の住宅と判断できる計1,016事例を対象として、調査票を郵送で送付、回答も郵送で回収した。

アンケートの回収結果は以下の通りとなった。

A	配布	1016
B	不着(住所不明で返送)	128
C1	回収	365
C2	うち回答辞退	3
C3	無効	0
	回収率(C1-C2-C3)/(A-B)	41%

表1 アンケート結果

最終的な回収率は約4割となり、所有者の関心の高さをうかがわせる結果となった。

ヒアリング調査については、所有者開設のホームページや、大阪府登録文化財所有者の会の情報提供などにより定期的に公開・活用がなされている事例を収集し、協力が得られた所有者・運営者を対象としている。ヒアリング調査は25件行い、主に近畿圏の事例が中心となっている。

## 2. 個人所有の登録有形文化財住宅の実態

(注)本文中において、事例名はアルファベット2文字で表記し、ヒアリングから得た内容は【AA】、アンケートの自由記入欄から得た内容は[AA]と表記する。

### 2-1 調査対象の概要

対象の住宅は、多くは江戸・明治時代に建築されたものである。

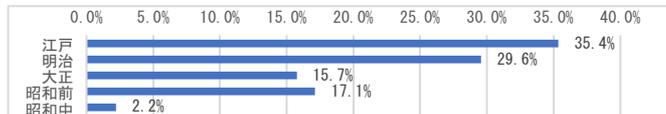


図 1 対象住宅の時代別割合 (n=362)

また、その敷地面積は非常に広大であり、現在の住宅に比べると維持管理にかかる作業量も膨大になりうる事が推測される。図 3 は延べ床面積の分布である。

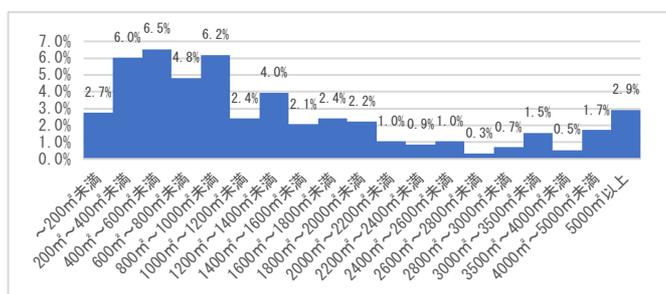


図 2 対象住宅の敷地面積分布 (n=291)

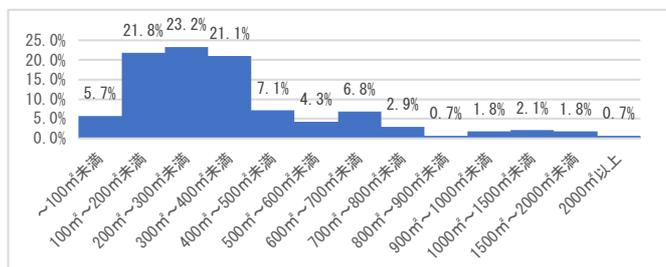


図 3 対象住宅の延べ床面積分布 (n=280)

### 2-2 現在の使い方

まず、対象住宅の現状について整理した。



図 4 現在の常住の有無 (n=357)

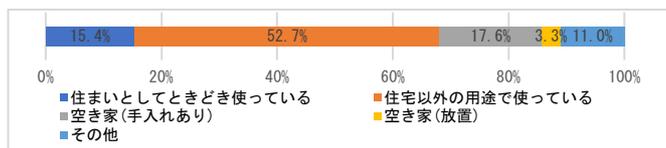


図 5 常住していないものの使い方 (n=91)

図 1・2 より、対象住宅全体の 2 割 5 分ほどは常住されており、その用途の半数は住宅以外の用途であった。また常住していないもののうち、空き家は 2 割ほどしか見られなかった。

### 2-3 所有形態と取得理由

約 9 割の住宅は相続によって引き継がれており、残

りの 1 割が購入して取得 (33 件)、または寄贈を受けて取得 (5 件)、その他 (1 件) となった。これらを行なった理由を尋ねると、以下の通りの分布となった。

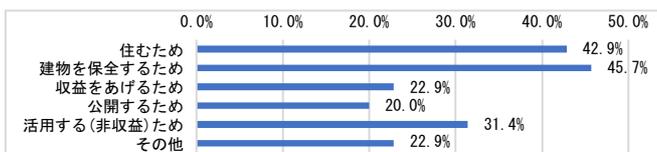


図 6 理由別の購入・寄贈の割合 (n=35, 複数回答)

「住むために取得した」という理由は全て購入によるもので、また公開・非収益の活用が理由になると寄贈を受けて取得する割合が大きくなった。

### 2-4 保全と生活のための改修

建物の保全にあたり、直近 30 年間で行なった比較的大きな工事について、その内訳を尋ねた。

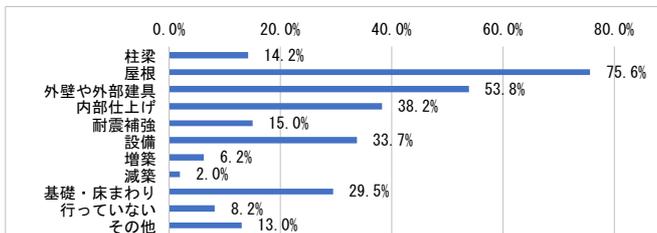


図 7 改修工事を行なった場所 (n=353, 複数回答)

最も多くなるのは屋根の改修で、ついで外壁、建具、内部仕上げ、設備と続いた。また、柱梁に手を入れたり、耐震補強を行なったという回答はどちらも 15%程度にとどまり、多くはなかった。

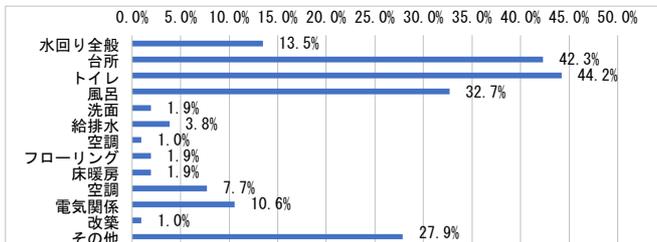


図 8 改修した設備 (n=104, 複数回答)

また、設備の改修に関して自由記入を分析したところ、最も多かったものは水回り (台所・トイレ・風呂) となった。「その他」の中には、活用のための備品購入、各居室の改修等が含まれている。そして、これら改修を行った目的は図 6 の通りとなり、その多くは老朽化に対応し改修を行っていることがわかった。

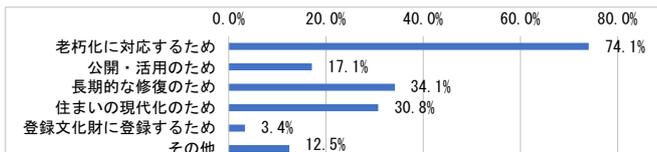


図 9 改修の目的 (n=328, 複数回答)

### 2-5 登録の経緯・理由

続いて、登録有形文化財へと登録へ至った経緯を追跡した。まず、登録を行なった理由としては図 7 の通り、第三者から勧められたとするものが多くなった。次いで「登録有形文化財」という第三者の評価を得ること

とした回答が多かった。また、その評価を得る理由は図8より「維持管理の動機付けとするため」としたものが最も多く、登録文化財であることは建物の保全・維持管理を促すことに寄与していると言える。

また、その登録を進めた第三者の内訳を図9に示す。最も割合として多いのは地方公共団体であった。そして、都道府県ごとに「地方公共団体に勧められた」と回答があった件数を集計すると図10のようになった。最も多いのは大阪・兵庫の12件で、どちらも活発に保全活動が行われており、登録数も多い府県である。よって、自治体が積極的に登録を促すことで、登録文化財の母数を増やし、より保全・維持管理が活発になるようにつなげていけるのではないかと考えられる。

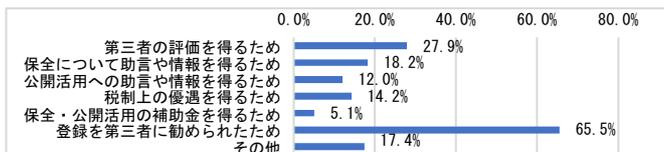


図10 登録を行った理由 (n=351, 複数回答)

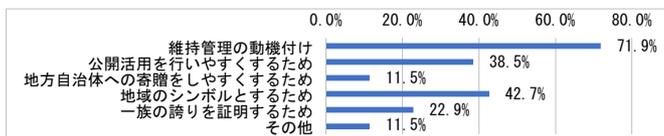


図11 第三者の評価を得る理由 (n=96, 複数回答)

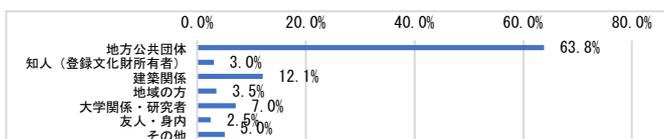


図12 登録を勧めた第三者 (n=199)

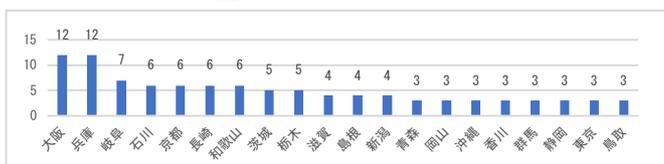


図13 都道府県ごとの勧められた件数

## 2-6 公開・活用の有無ときっかけ

続いて、実際に公開・活用を行なっているか、あるいは行なっていたか、または行なったことがないが、その意思はあるかについて尋ねた。

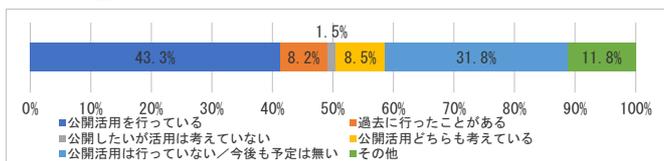


図14 公開活用の経験について (n=353)

公開・活用について、「行なっている・行なったことがある」と回答したものは約半数となった。公開活用を行なっていない・今後も予定がないとしたものは3割に留まり、約1割は公開・活用を考えているという結果となった。また、その他の回答には、学術調査や知人に対してのみ公開しているという趣旨の回答が

含まれている。また、現在住宅として常住しているものに限って公開活用の経験を集計したところ、図15のようになり、常住している住宅においても、約4割は公開・活用を行なった経験があるという結果になった。

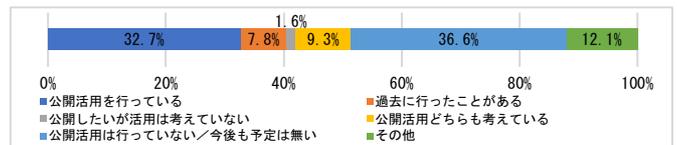


図15 常住している住宅の公開活用の実態 (n=257)

また、公開・活用が行われるきっかけとなったことについて尋ねると、約半数が「見せて欲しいと頼まれた」「登録文化財になった」と外的な要因を挙げた。また、この二項目どちらもきっかけだと回答したものは56件と「見せて欲しいと頼まれた」の件数のほぼ半数であった。このことから、多くは登録文化財になり、また同時に見学の依頼があり、というプロセスを経て現在に至っているといえる。

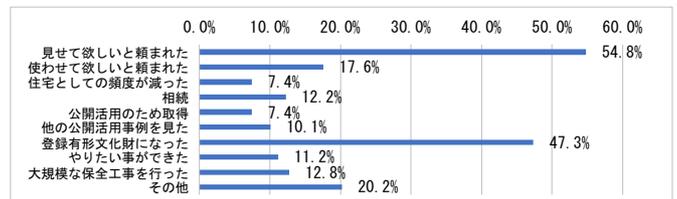


図16 公開・活用のきっかけ (n=188, 複数回答)

## 3. 住宅空間の公開・活用における特徴

### 3-1 公開・活用の内容

#### 1) 内容と空間

公開のみを行なっている事例を除き、活用を行なっている事例の内容を整理したところ、いくつかの種類に分類でき、その分布は以下ようになった。

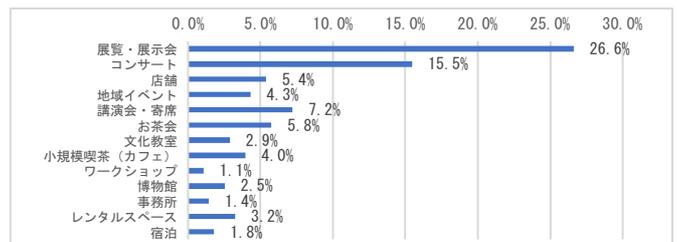


図17 活用されている内容 (n=87)

最も多い活用内容は展覧・展示会としての用途で、ギャラリーとして様々な出展物を来客に見せる形式である。建物自体の空間・展示物どちらもが見学できること



写真1 展示の様子【YD】

と、建物への大規模な改修が不要である点が特徴である。図15は年間3回、続き間5部屋の建具を取り払い、50畳の大広間として展示会やコンサート、講演会で使用している[SG]の平面図である。また土間を活用し、靴を脱がずに客席とする利用方法もみられた。コ



最も多いものは内観・外観・庭園などの「空間」となった。次いで「生活の歴史」「生業の歴史」などといった、それぞれが持つ内面的な想いも反映されており、ハード面だけの公開・活用に終始しない所有者の想いが反映された結果となっている。

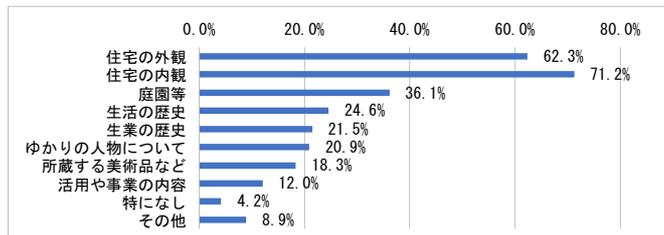


図 22 来訪者に見せたいもの(n=191, 複数回答)

また、公開活動を行うにあたって、どのような意図をもって行っているかを、自由記入より整理した。

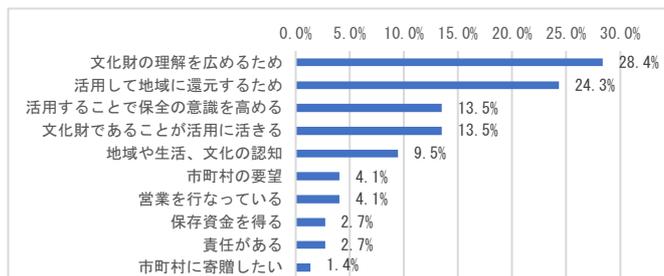


図 23 公開・活用を行う意図(n=74)

表 2 に、さらに大まかな系統別に意図をまとめた。公開・活用を行う意図をみると、その多くは「文化財の理解を広めるため」という内容や、「活用して地域に還元するため」といった、活用の内容に重点があるというよりは、活用することで起こる結果に所有者は期待をおいているといえる。

### 3-3 公開・活用の運営・費用負担

公開・活用に際して、図 24・25 よりも明らかなように、その運営は多くが所有者と親族によって賄われており、組織的に行われている例はまだ少数である。

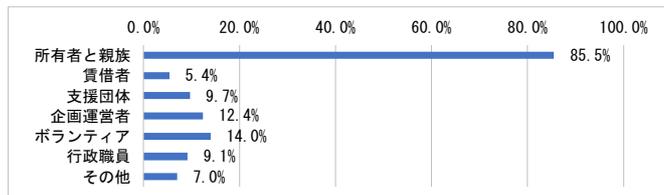


図 24 公開・活用を主に行う人(n=186, 複数回答)

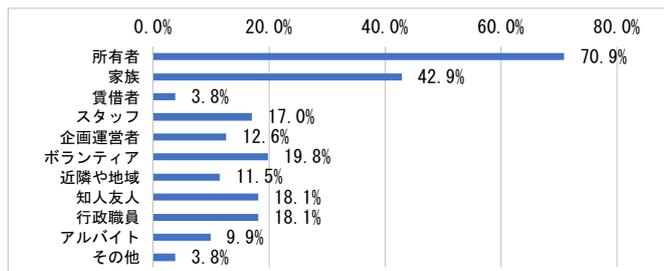


図 25 公開・活用を補助する人(n=182, 複数回答)

所有者個人と、その家族頼みの運営を行なっているのがほとんどで、ボランティアなどがついて運営を行な

っているのはまだ多くはない現状がある。

運営について、【KN】【ON】では任意団体による保存会を組織しており、複数人が関わって分担しながら公開・活用を行っていくことで、所有者個人の負担を最小限にとどめつつ、より多くの人が保全活動や活用に関わることで、内容の高度化と、来場者数の増加への対応を人のネットワークで解決できている好例である。この 2 例は、図 26 のように、所有者を中心とした組織を組み立てており、方向性を決める所有者、そ

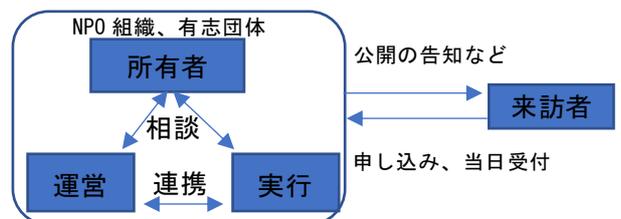


図 26 事例 KN, ON の組織

して活用内容を達成できるように、当日の段取りを行う運営、当日の運営を行ったりする実行部隊とが分かれています。【KN】は広大な屋敷林をもつ事例で、その剪定を行う



写真 5 【KN】のイベント風景

グループがあり、日頃のメンテナンスを所有者のみで行わなくて良い仕組みができています。また、活用時にもボランティアとして運営に関わることで、所有者をたすけるだけでなく、多くの人が関わって建物を残すという視点からみたいへん意義のある形態である。

写真 5 は KN のイベント時の写真で、奥に運営を手伝うスタッフの姿が見られる。この仕組みが全国的に広まっていけば、現在のほぼ所有者頼みの運営は徐々に減り、より継続的に多くの文化財が運用されるようになるだろうと考える。

そして費用負担について、その内訳を順位付けして所有者に回答いただいたところ、最も多く負担しているのはやはり所有者であるとの結果になった。ついで入場料など、利用者から徴収するもの、そして行政からの補助金など、と続く。

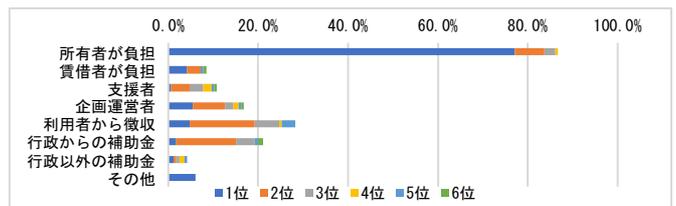


図 27 費用負担の度合い(n=144)

入場料の類を徴収しない公開・活用の場合はその経費を所有者のみで負担している例が多く、これが持続的な公開・活用が進まないことの原因の一つである。

### 3-4 公開・活用上の悩み

今後、文化財を残していくにあたってどのような不安があるかを尋ね、代表的な課題と解決方法を表3にまとめた。主には運営面の不安が多く挙げられているが、いずれも人的努力で対応（たとえば、運営にボランティアが参加するなど）で対応できている。

### 3-5 公開・活用の自己評価

その結果、様々な目的を持って行った一連の保全活動が対し、どれくらい目的にかなったか5段階の評価で評価を行ってもらったところ、

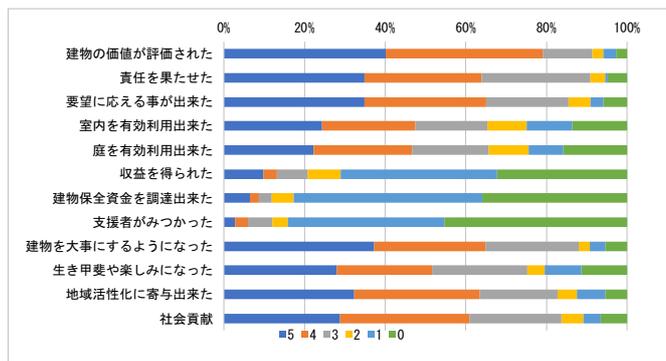


図 28 公開・活用をした自己評価 (n=187)

「建物の価値が評価された」といった社会的な価値に対しては、概ね良い評価を下しているが、「収益を得られた」「保全資金を調達できた」等の今後の持続を支える要素については低い評価が目立つ結果となった。

## 4. 公開・活用を行わないもの

### 4-1 公開・活用への可能性

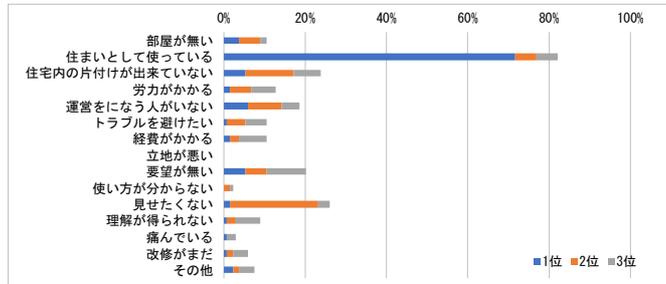


図 29 公開・活用を行わない理由 (n=132)

行わない理由として多くは「住まいとして使っていない」を挙げており、すでに公開している事例からも得られている、プライバシーとの折衝が最も大きな課題である。また、「労力がかかる」「運営をこなす人がいない」という回答も目立つ。

しかし、「見せたくない」という回答の数は2割強と少なく、1位と回答した割合は数%であることから、公開・活用の手法が明確に提示されれば、今後これらの住宅も開かれる可能性は十分あると考えられる。

### 4-2 公開・活用への課題解決に向けて

最も多いプライバシー上の課題は、家族だけが使う生活空間と、他人も入りうる公共空間との線引きがうまくいかないことにあると言える。別棟を庭に建てたりして解決する例もあるが、公開することへの抵抗感をやわらげるには、例えば座敷のみ、土間のみといったもともと半公共空間のような場所を公開できるよう、すでに公開・活用を行っている事例と接触し、その方法を知ることからではないかと思われる。また、運営上の労力については、3-3 で述べた、有志団体をつくる方法を使えば、高度化した上で所有者の負担も軽くなることから、よりこの手法が広まっていくことが先決であると言える。このためには、所有者間の連携、ネットワークづくりが必要となる。文化財が消滅してしまう前に手を打つ必要性があり、すでに一部の都道府県では所有者どうしの会が形成されるなど所有者の中でも課題意識は大きいと言える。

## 5. 結論

登録有形文化財の制度は、登録されることで所有者の保全意識を高め、公開・活用されることを促すことには十分有効に働いていることが確認された。一方で、今後も保全・活用が続いていくためには、行政側の支援（登録の推薦、情報交換の機会の提供）や、所有者同士の連携（様々な公開・活用の形態を知ること）が必要であるといえる。

資金面・費用面の課題と解決		運営面の課題と解決	
売却した建物、庭などの補修に時間と費用がかさんだ [O]	急ぐべきことは先に、優先順位を決めて、時間をかけて費用は自己負担で賄った。	・当市が市に寄付したいという医師ではあったが、市が管理できないという事で、どこが管理運営するかは課題があった。・費用がかなり必要で	・修復の費用は全て当市が支払い、管理はNPO法人が行うということで、運営が始まった。資金は多方面からの寄付が集められた（住友林業など）、五
維持費の捻出 [OM]	社団法人村田古民家保存会を設立した。	あった。・立地が悪く、道が細い。 [F]	・市も運営資金、バスの利用許可など協力してくれた。
建物の老朽化に伴い、多くの来客のため補修が抱えない [RM]	営業により収益を上げ、建物維持や修復にあてた。		
保存・維持にコストがかかる [SD]	美術館として活用し少しでも収益を上げようとしているが、実際には持ち出しが多い		
物置だったので掃除、捨てる費用がかかりすぎた。現住所は約二年前に公開したが、木造なので悩んだ。今でも。 [MG]	費用がかさんだが、スタジオで回収できた。住所は公開しないと客がこないと思って公開した。		
茅葺き屋根の毎年の修理の経費が重荷になっている。 [KK]	屋根のふき替、シート掛け等毎年かかる経費は生活費を切り詰めて対応している。		
保全・維持の課題と解決		プライバシーや立地の課題と解決	
建物が木造でも218年経過している為に台風や線状低気圧が怖い。毎回破損のトラブルが起こる。 [SK]	いずれも解決していない（金銭的な問題） 一つでも維持できる心配である		
建物が老朽化の折、その補修が負担になっている [LW]	庭の掃除をボランティアにしてもらっている		
深業会・展示会・会議、支障なく現在のままで活用している。屋外活用の場合は除草や点検に労力がかかる。 [NS]	現状の姿で利用しています。別に障害になるようなことはありませんでした。		
10年ほどは、自力で生理の予定、庭木の清掃手入れができていたが、高齢の中で他方に頼らざるを得ず、見学会など人の出入りが煩わしい。 [NN]	瓦葺き屋根の補修等登録文化財としての国、県、市の補助を受けた。維持管理を他人に頼らざるを得ない状況が続き、経費も含め苦痛	H29.11.19に初めて一般公開しましたが見学者のマナーが悪く、柱に貼った	・保存会が今月出来た。これからはそちらの方が主体となるので現在は
文化財に登録された頃（平成17年頃）、屋根などの老朽化が激しく、このままでは倒壊の危険性があると指摘されました。家族で話し合い、営業を数ヶ月休んで、大掛かりな修復工事を行いました。昔の工法を知る大工さんの確保、資金面でも大変でした。 [KA]	大工さんと、文化財などの修復に携わってきた建設会社さんに会おうことができ、無事に工事を行うことができました。	目印に貼られたりされたりしました。道具等は古いもので少し困りました。 [SR]	・会員募集の段階です。来春までに活気のある公開にしたいと考えています
現職カラは寿命が短く雨漏りが早い、シロアリの被害が大きい。 [TG]	日本画に置き替え。	住まいとしてなので、他人が家に入ることには抵抗があった [VS]	・大勢の人といえる話ができて楽しい
		住まいとして使っているスペースをどのように確保か [ND]	・戸を閉めて開けたいようにお願いする
		法律の下見にならないか、あちこち開けたり閉めたりしないか。 [AT]	・市の教育委員会に申し込み、公開時も市の職員がつきそう
		5年前までは、住居として使用していたため、プライバシーが守られないのではとの思いがあった。庭が広いので、壁に見学し難い状態に保つための労力が確保できない（金銭的負担が大きい）などの悩みがあった。 [YK]	・日帰り少しずつ手入れを続ける。案内のボランティアの方に、お願いでトラブルを予防していただく。
		交通不便な場所のため、駐車場の確保 [PT]	・近隣に協力してもらった。

表 3 公開・活用上の課題と解決方法