

住宅地における景観上重要な建築物の利活用に関する研究 ー兵庫県下の個人所有の住宅を事例としてー

栗山 尚子^{1*}

¹ 工学研究科建築学専攻

キーワード：景観重要建築物，住宅，兵庫県，利活用

本研究は、兵庫県下の自治体で景観条例に基づき指定されている景観上重要な建築物を対象に、基礎データの整理と分析を通して、景観重要建築物の特性を考察し、地域への公開性という役割が求められている景観重要建築物指定制度の今後の対策を提示することを目的とする。研究の方法は、210件の景観重要建築物に関するデータベースを作成し、データの集計・分析を行い、地域への公開が確認できた住宅の個人所有者等へのヒアリング調査を実施した。調査対象3件について、建築物の現状、施設の開設経緯、公開場所、維持管理、地域との関わり、公開への抵抗感、運営上の課題を明らかにした。景観重要建築物は、点の保全であり、線や面への広がり効果は薄い。一方で、地域に親しまれている建築物という特性が評価され、指定を受けている状況がみられ、景観まちづくりに寄与する制度である。結論として、公開が困難である住宅の一時公開の可能性と、リノベーションの際の住宅から文化施設への用途変更は、資金と担い手の確保の点で慎重に検討する必要がある点を指摘し、まとめた。

1. 研究の背景と目的

自治体では、景観条例に基づき景観形成建築物や景観重要建築物等の名称で、景観上重要な建築物（景観重要建築物と今後記す）を指定する状況がみられる。しかし指定からの年月の経過により、相続や震災等で指定物件が消滅する、隣地が空き地となり、見えていなかった箇所が公道から視認される、指定物件周辺の建築物の更新が進み、まちなみの調和が崩れる等、指定当時には想定していなかった景観上の課題が起こっている。また、修繕費の一部は自治体の助成金（補助金）が充てられていることから、市民への公開性を持つことが近年求められるようになり、一般住宅の景観重要建築物は公開が困難という課題がある。以上のように、景観重要建築物は、景観形成上重要な建築ストックとして、その地域の景観の価値を維持する役割と、地域住民に活用される地域拠点になりうるという役割があり、外観的な価値と利活用の価値の両方を併せ持つことが求められている。

本研究では、兵庫県下の景観重要建築物を対象とし、各自治体のホームページの景観部署のページより基礎データ（指定件数、竣工年代、竣工時と現在の建物用途等）を得て、その整理と分析および事例調査⁽¹⁾を通して、景観重要建築物の現状における特性と、地域拠点として利活

用されうる景観重要建築物の特性についての考察を行い、景観重要建築物の指定制度の今後の課題を提示することを目的とする。本研究によって得られる知見は、景観重要建築物が地域住民に親しまれる地域拠点として活用され続けることにより、地域性に根付いた住宅地景観の形成に寄与できると考えている。

景観重要建築物に関する研究は大きく2つ挙げられ、景観重要建築物指定物件の保存・再生手法に関する事例報告²⁾と、景観法施行後の「景観重要建築物」の全国的な運用実態と課題を明らかにしたもの³⁾である。景観法施行前から景観行政を展開してきた兵庫県下の景観重要建築物は多様であり、景観重要建築物の今後の維持及び地域での多様な活用の方針を示すことに寄与できると考えられ、本研究の独自性と位置づけられる。

前報¹⁾では、兵庫県下の景観に関する条例に基づいた景観上重要な建築物の指定や景観法に基づく景観重要建築物の指定状況を明らかにし、兵庫県下の景観重要建築物等210件に関して、2014年12月末時点でのデータ集計の結果、118件が住宅、92件がそれ以外の用途を占めており、半分以上が住宅であること、また竣工時に住宅で用途変更を行なった20件のうち、18件が文化施設、2件が教育施設へと用途を変更していること等を明らかにした。今後、相続等で住宅の用途の変更の時期がまもなく来る可能性は高く、住宅から住宅以外の用途変更による課題とその

対応について知見を得ることは意義があると考えられる。本報では、住宅から住宅以外の用途に変更（もしくは付加）した事例を対象にヒアリング調査を実施した結果をふまえ、景観重要建築物の課題と対策および今後の景観重要建築物制度の方向性を示し、まとめる。

2. 住宅から用途変更した景観重要建築物

景観重要建築物等の指定を受けている建物の半数以上を占める住宅に着目し、一般住宅の景観重要建築物の活用対策を検討するため、現在すでに住宅以外の用途変更（もしくは付加）した物件に対しヒアリング調査を実施した。

前報¹⁾より、住宅から教育施設に用途変更があったものが2件、住宅から文化施設へ変更があったものが18件であること、さらにその18件について、地域活動の有無や貸しスペースの有無を、ホームページで確認を行なった結果、3タイプに分類できた（Table 1）。

タイプ1が、施設での地域活動が確認でき、地域への公開が確認できたものである。タイプ2が、地域の人々の利用を受け入れる貸しスペース事業を展開しているものである。タイプ3が、地域への貸しスペースはないが、特定の用途を有しており、施設の公開性を有しているものである。

Table 1.

住宅から文化施設へ用途変更された景観重要建築物

タイプ1：地域の人々に使われている状況が確認できたもの（7事例）。 川西市郷土館（旧平安家住宅）（川西市）、★三田ほんまち交流館・縁（三田市）、生野まちづくり工房井筒屋（朝来市）、浜坂先人記念館以命亭（新温泉町）、★西尾家住宅（篠山市）、旧来住家住宅（梅吉亭）（西脇市）、★蘆田家住宅（古民家カフェgenten）（丹波市）。
タイプ2：地域への貸しスペースを有していることは確認できたもの（2事例）。 旧山本家住宅*（山本清記念財団会館）（西宮市）、静思館（旧富田邸）（猪名川町）。
タイプ3：地域への貸しスペースはなく、特定の用途を有しているもの（9事例）。 外国人技師住宅（旧図書館）ーダイセル異人館ー*（姫路市）、外国人技師住宅（クラブハウス）ーダイセル異人館ー*（姫路市）、香寺民族資料館（姫路市）、旧和田家住宅・宝塚市立歴史民俗資料館*（宝塚市）、高崎記念館※（宝塚市）、芦屋市立図書館打出分室・芦屋市立打出教育文化センター（芦屋市）、柳田國男生家（福岡町立柳田國男・松岡家記念館）（福岡町）、木彫展示館（旧柳尾家住宅）（養父市）、生野書院（朝来市）、
物件名（所在自治体）を記載。無印：県条例による指定。 *市条例による指定。※市条例・県条例の両方による指定。 ★タイプ1で、個人所有者であることが確認できた物件。

3. 用途変更した住宅の利活用の実態

3.1 ヒアリング調査の概要と回答

前章で示したタイプのうち、タイプ1が外観の保全と、地域住民への公開・利用を可能としており、今後の景観重要建築物の活用の1つのモデルだと仮定できる。本章では、タイプ1のうち、行政やNPOによる所有・管理ではなく、個人所有の住宅であるものをヒアリング対象として

選出し、調査を実施した（Table 2）。各事例の外観と内観の写真を示す（Table 3）。調査項目は、建築物の現状（規模等、視認性、開設の経緯、公開の場所、維持管理内容）、地域との関わり、公開への抵抗感、施設運営上の課題（利用度・担い手・費用）の大きく4点であり、回答の概要を表に整理した（Table 4）。次節以降、調査項目ごとに考察を述べる。3事例を順に、事例A,B,Cと表記する。

Table 2. ヒアリング調査実施日時・対象

建物名称	調査日時	対象
A: 三田ほんまち交流館・縁（三田市）	2015年3月19日 午後4時～6時	N氏（男）（所有者の息子・管理者）
B: 西尾家住宅（篠山市）	2016年1月9日 午前10～12時	N氏（女）（所有者・管理者）
C: 蘆田家住宅（古民家カフェgenten）（丹波市）	2016年1月9日 午後2～4時	S氏（女）（所有者の妹） O氏（男）（管理者）

Table 3. 調査事例の外観・内観

事例A:三田ほんまち交流館・縁（外観）	（内観）
	
事例 B:西尾家住宅（外観）	（内観）
	
事例 C:蘆田家住宅（外観）	（内観）
	

3.2 建築物の現状

●建築物の規模等

3事例ともに、木造であり、江戸期・明治期に建てられた歴史的な建築物である。建築面積は、179㎡、211㎡、332㎡と広大である。事例BとCは、国の有形文化財に登録されている。また、いずれの施設も、公開後もしくは建物の保全を決断したのちに、兵庫県の景観重要建造物等に指定されている。

Table 4. 景観重要建築物の指定を受け、文化施設の機能を有した住宅の利活用の現状（ヒアリング調査結果概要）

調査項目		事例A: 三田ほんまち交流館・緑	事例B: 西尾家住宅	事例C: 蘆田家住宅(古民家カフェgenten)
建築物	建築物の概要	木造2階建て、瓦葺。 明治期。商家住宅。 建築面積211㎡。 施設オープン(2005/7/23)。 第9回兵庫県・人間サイズのまちづくり賞(建築部門)(2007年度)。 兵庫県景観重要建造物等(2011年3月)。	木造平屋建て・瓦葺。 江戸期(1733年)。 建築面積332㎡。 国・登録有形文化財(建造物)(2004年7月)。 兵庫県景観重要建造物等(2006年4月)。	木造2階建て、茅葺。 江戸期。昭和初期増築。農家住宅。 建築面積179㎡。 国・登録有形文化財(建造物)(2006年3月)。 兵庫県景観重要建造物等(2007年3月)。 カフェの開設(2008年10月)。
	ら公道視認性	昔のまま、よく見える。	広い敷地内の内部に資料館(倉庫の離れ)があるため、公道からは見えない。	県道より約350m離れている。また、敷地内に段差があり、奥に住宅があるため、県道からは見えない。
	開設経緯と現状	秤屋・電気機器販売業の商売からの変更を検討していた。 関西学院大学が2000年頃～商店街活性化で関与。活性化に関わっていた建築士より、建物改修を薦められた。 改修作業を開学学生やボランティアが手伝い、“交流館”という形態で改修した。	現所有者の夫が定年退職後に本住宅に戻り居住したが、間もなく病死(1993年)。妻が相続。 先祖に有名な俳人がおり、国文学の研究者が資料の閲覧で訪問(1998年)。 その頃から元酒蔵の一部を資料館・ギャラリーとして活用。	前の所有者(現在の所有者の叔父)が、老人ホームへ入居し、7年ほど空き家状態。取り壊しにもお金がかかるため、建物を残すためのカフェ経営を現在の所有者の妹が決意(2004-2005年頃)。 ヘリテージマネージャーの尽力で、文化財登録され、補修費の工面を行なった。茅1束1500円の寄付活動を実施。 地域活動団体・江古花園(えごばなえん)のサポートや、丹波市の専門家派遣制度の活用により、茅葺替えプロジェクトを実施(2007年5月)。 1階の畳を半分床に改修して、カフェを開設。
	公開場所	みせの間は常に公開。 1階の土間の間、畳の間、みせの間、2階の屋根裏は事前予約。	1階の倉庫に付属の離れを、地域へ開放。 事前予約のみ対応。 昔は茶室も公開していた。 伝統的な日本家屋の様式通り、みせの間を公開場所としている。	1階のほぼ全てを公開(カフェスペース、雑貨販売スペース)。
	建物の維持管理	施設の運営と日頃の清掃を、所有者の息子が担当。 手が届かない箇所の照明器具の交換は、近所の電気工事に委託。	季節ごとの簾戸(すど)の入れ替えや、季節に合わせた屏風の出し入れなどを委託。	年に1-2回の庭の手入れと、日常の維持管理作業(電球交換、障子の張替等)は、現在の管理者が実施。 厨房機器のメンテナンスは外部委託。 30-40年に1回、茅の葺き替えが出てくるだろうが、今は予定していない。
	地域との関わり	三田市の観光ガイドやNPO法人による歴史散策イベントで、本施設が案内されている。 三田市の夏祭りや冬のあきんど祭への参加。 ファインランシャルプランナー・行政書士による、相続・遺言等の無料相談会の実施(月1回)。 “みせの間”(1階):地域活動チラシや周辺マップ等の置き場、簡単な打合せ。 “土間の間”(1階):ミニ講演会、ミニコンサート、講座、ギャラリー展示、打合せ。“土間の間”に隣接して、ミニキッチンと冷蔵庫あり。 “畳の間”(1階):講座、勉強会、打合せ。 “屋根裏”(2階):板の間。床座の活動。	地域のコーラスサークル(2010年頃～月1回)。落語。 絵画・写真サークルの作品展示。先祖の俳人(西尾武陵)の資料展示。近隣小学校の俳句作品の展示。小学生へ年に1回武陵賞の授与。 懇意にしている大学の研究者が収集した日本画を、年に2回1週間の展示。	カフェ利用。地域から申し出があれば対応する。 映画撮影、写真撮影。 年3回の地域イベント(2月節分草まつり、7月蓮まつり、11月灯りまつり)では、以前は企画を出していた(音楽が得意な人を呼ぶなど)。現在は特別メニューの提供や営業時間の延長を実施。 カフェの売り上げを、江古花園の活動費として寄附。江古花園実施のイベント経費の半額を負担。
運営上の課題	公開への抵抗感	“商売替え”の感覚であったため、抵抗がない。	地域の知り合い以外に使われることには抵抗はないが、維持管理上紹介者の案内にて見学、歓談、使用が現状。	よい建築物は見てもらってこそ、価値が生まれるという考えなので抵抗はなかった。 建物の存続の検討時期と、近所に高速道路が開通する時期、古民家ブーム(平成20年)、癒しが注目された時期がうまく合致し、カフェ経営ができると、個人にとってもよいビジネスチャンスだととらえた。
	利用度	利用頻度が期待よりは高くない。	月2回くらい利用してもらっている印象。 近隣の知り合いが困っている時に使っていた、という意図。広報を積極的に行わない。	一日平均50-60人のお客さんが利用。
	担い手	後継者の確約がない。	維持のため、後継者の考慮中。	2008～2013年に、所有者の妹がカフェを経営し、最初の3年間は2階に居住していた。結婚のため転居する際に、以前のスタッフがカフェの運営を引き継いだ。 引き継ぎ相手を探している際に、カフェの経営に興味のある人が多くいることがわかったので、運営者の引継ぎは心配していない。
	費用	施設利用の収益のみで、施設の維持費までは賄えていない。	現所有者の夫が生前に会社を作り、本住宅の維持費に充てる仕組みを作っていた。 現在もその会社のおかげで建物の維持が可能。	カフェの収益で、維持ができています。

●公道からの視認性：

景観の保全状況は、事例Aは街道沿いの建築物であり、ほぼ昔からのまちなみに近い状態で景観が保全されている。事例Bの公開部分は、元酒蔵の一部の部分で、公道からは見えない位置に立地している。事例Cは、街道から約350m離れた敷地で、公道からはあまり見えない状況である。また同敷地内の事例Cの公道側に、新規住宅が建築されたため、昔ながらの景観は保全されていない。

●施設の開設経緯：

事例ごとに特有の事情がある。

事例Aは、以前の商いの変更を検討している際に、商店街の活性化に取り組んでいた大学や建築士との付き合いができ、建物の保全・活用を勧められたことを契機に、所有者の息子夫婦が交流館の開設を決意し、学生やボランティアが改修作業に参加し、施設を開設するに至った。

事例Bは、先祖の俳人の資料等を大量に有しており、研究者が資料閲覧のために訪問したことを契機に、元酒蔵の一部を資料館・ギャラリーとして開設した。

事例Cは、空き家状態になっていた住宅を残すために、所有者の妹がカフェとして活用することを決意し、ヘリテージマネージャー、行政の専門家派遣制度、地域活動団体のサポートを得た。また、改修の重要な部分を占める茅の葺替えをプロジェクト化し、作業人員的にも金銭的にも地域団体・住民からのサポートを受け、改修を実現させた。

事例ごとに独自の経緯はあるが、事例AとCは、地域の人々やボランティアの改修作業への参画によって、地域住民の施設への関心が高まったと推測でき、“市民に親しまれ愛されている建築物等”という兵庫県の景観重要建築物等の指定の条件¹⁹としてみなされたと考えられる。これは、景観重要建築物が地域を巻き込んだの景観まちづくり活動のツールとして機能する効果を示している。

●公開箇所：

事例AとBは、伝統的な日本家屋の“みせの間”を公開していることが確認できた。事例Cは1階を改装し、ほぼすべてをカフェスペースと雑貨販売スペースとして公開している。

●維持管理：

用途の変更に伴う改修の程度は、事例AとCは大きな改修作業が伴った。事例Cは、文化財登録されたため、内装は大幅に変更できず、畳空間の半分を床にした、キッチンの設備の導入といった作業に留まった。

3事例とも軽微な維持管理作業は管理者が日常的に行っている。事例AとBは、管理者のみではできない作業（手の届かない箇所の電球交換、季節に合わせた簾戸の交換等）は外部へ委託している。事例Bは、月2回程度大工へ建物の維持管理作業を委託しており、歴史的な家屋に住み続けることの手間の大変さがうかがえる。

3.3 地域との関わり

事例Aは、地域活動（サークル活動、ミニ講演会など）への空間貸しに加え、地域イベントのチラシの設置、三田市の観光ガイドやNPO法人による歴史散策イベントへの協力、祭りへの参加、ファイナンシャルプランナーを

招聘しての相続等の無料相談会の実施など、自発的な地域への関わりが確認できた²⁰。

事例Bは、コーラスサークルの活動、落語発表会への空間貸し、絵画・写真サークルの作品展示、先祖の俳人の資料の展示、近隣の小学校の俳句作品の展示等を行っており、資料館を開設してから約15年以上継続している。あくまで、所有者の知り合いが活動場所や展示場所探しに困っている場合に、空間を使ってもらおうという意図であり、利用料を安く設定している。また、地域住民以外の施設の利用や所有者自らがイベントを企画しての施設の利活用を希望しているが、現状は維持管理等を含め難点がある。

事例Cは、カフェという施設の性質上、利用者は地域住民に限定しておらず、遠方は大阪や神戸からも来客がある。地域からの団体利用の希望がある場合は喜んで受け入れている。以前は地域の祭りに企画を出していたが、現在は特別メニューの提供と営業時間の延長を行なっている。茅葺替えプロジェクトに参画した地域団体に対して、カフェの売り上げを寄付する、また、地域団体主催のイベント経費の半額をカフェが負担するといった経済的なサポートを実施している。

3.4 公開への抵抗感

事例AとCは、公開への抵抗感はないという意見であった。事例Bは、地域の知り合いではない人に施設を利用してもらうことには抵抗はないが、維持管理上、紹介者の案内による見学、歓談、使用にとどめている現状である。そのため、広報活動を行わず、あくまで知り合いの方に使っていただくというスタンスであることが明らかとなった。

3.5 運営上の課題

利用度は、事例Cはカフェの経営がうまくいっており、維持管理費の捻出ができているが、他の2事例は、施設の維持管理費を捻出できるほどに、利用度は高くないという状況である。事例Bは、利用度を高くして維持管理費を捻出する意図はないという意向が確認できた。建物を持続させるためには、後継者が必要となるが、事例Cは、カフェを運営したいという希望者が多く、管理の後継者の心配はしていないとのことである。他の2事例は、現在の管理者の後継者の確約はないため、施設の継続性について課題があることが明らかとなった。

4. まとめ

本報は、利活用の促進が難しいと考えられる住宅から文化施設へ用途を変更している3事例について、ヒアリング調査の結果とその分析内容を記した。そこから得られた地域拠点として利活用される景観重要建築物の特性をふまえ、今後の景観重要建築物制度の方向性を考察する。

●地域との親和性：

事例AとCは、建物の改修事業に、学生や地域住民等のボランティアが参画し、地域の関心を集めた。これは地

域住民への親和性を高めることにつながり、景観重要建築物の性質の中の“市民に親しまれ愛されている建築物等”という性質が評価されたため、兵庫県の“景観形成重要建造物等”の指定を受けたと考えられる。景観重要建築物等の指定の有無に関わらず、地域にとって歴史的な建築物を地域で改修し、地域の人々が使えるような状況にするというプロセスが、建物と地域との親和性を高めると考えられ、景観重要建築物の指定は、行政が“地域に親しまれる建築物”だと認めたという意味表示の役割に加え、景観まちづくりを活性化させるツールとしての役割も果たすといえる。

●景観の保全に関する効果：

外観の見え方に関して、景観重要建築物等の指定制度は、あくまで“点”としての建築物保全であり、“面”としてのまちなみ保全への効果の広がり、今回の調査事例では確認できなかった。景観重要建築物制度は、地域の景観にとって価値のあるものを行政が認めるという前向きな制度ではあるが、点の指定をした状況で留まっており、その周辺へ効果を及ぼすことの困難さがうかがえる。景観保全・形成の効果を高めるためには、点から線、線から面へと、地域性をもつ景観の形成の広がりを生み出していけるよう、景観資源の集積や、複数の施策・制度を組み合わせる適用を検討する必要がある。

●景観重要建築物（点）の保全の持続性：

点の保全の持続性の確保は困難である。建物の行く末は、所有者の意向が第一優先であり、建物の保全を継続するには、建物が他者に必要とされ利用されること、補修費・維持管理費の確保、管理の担い手の確保が必要となる。本研究では、事例Aでは、経済面と人的な面で、事例Bでは人的な面で、施設の継続性についての課題を抱えていることが明らかとなった。

本研究の事例Cで確認できたように、建物の保全の決

断後に、迅速に国の有形文化財への登録を急ぎ、補修費の補助を得たことを確認できた。経済面での補助を受けられると同時に、建物の価値も認められることから、建築物の保全の持続を強化するには、景観重要建築物の指定に加え、文化財指定も受けておくことが望ましい。ただし一方で、文化財指定を受けると、内装の改修に制限を受けることを留意する必要がある。

●住宅を公開する際の課題：

今回の事例AとCは、公開に対する抵抗感が施設の公開に与える影響は大きくなかった。事例Aでは、所有者と、管理者である所有者の息子夫婦は、改修時点も現在も当該建築物に居住はしておらず、近隣の徒歩圏内にある住宅に居住している。事例Cは、カフェ開設当初は2階に前運営者（現所有者の妹）が居住していたが、現在は居住者はおらず、現管理者が通いでカフェを運営している。居住の有無は、建築物の公開の有無に大きく影響を及ぼすと考えられる。居住していない場合は、1施設の運営だと位置付けて、維持管理費等を捻出できるような事業の展開の検討が重要であるとする。

個人住宅の場合は、公開するという発想がそもそもないほうが当然である。公開にあたっての利用の目的や動機付け、維持管理のための人手や資金の確保の方法に関して、個人所有者のみの発想ではなく、地域や行政と連携して発想する機会を積極的に作ることが必要だと考える。

●住宅を公開できない場合の対策：

前報りで、景観重要建築物の指定の推移の4つの傾向のうち、4つめの傾向として挙げた、指定制度の運用直後に降指定件数が増えていない自治体については、指定している住宅は、商家住宅ではなく、純粋な居住を目的とした住宅が大半を占めている。これらの住宅の内部の公開は困難だと考えられる。基本的には外観を活かしたイ

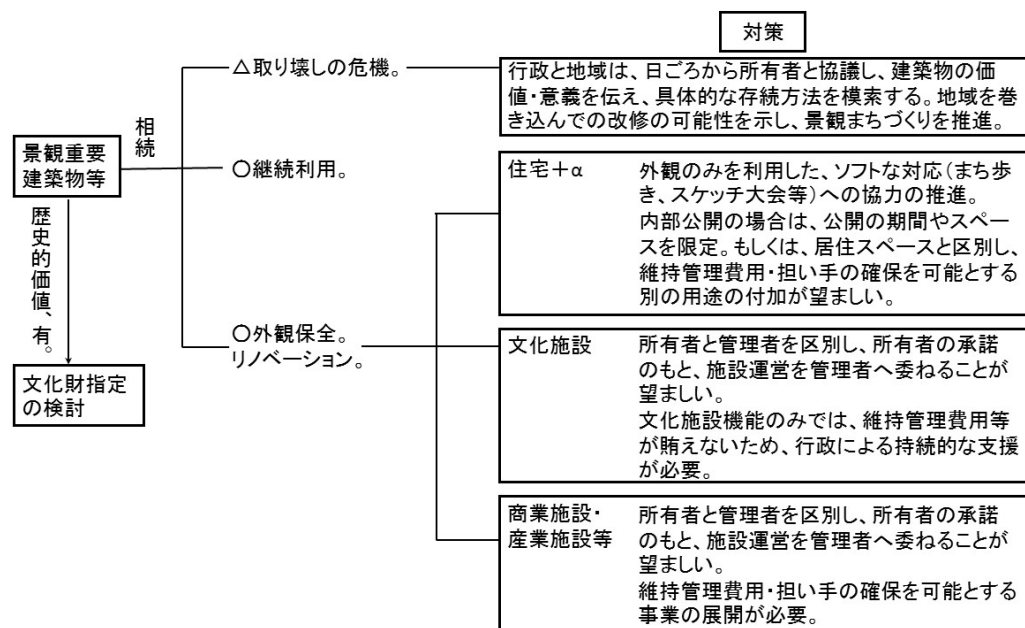


Fig.1 景観重要建築物等の今後の対策

ベント実施や、オモテ空間のみの一時利用が、公開できる範囲だと考えられる。例えば、まち歩きルートに組み入れて、まち歩きイベントの時のみ敷地の内部（庭、玄関のみ）を公開する、学校のスケッチ大会、写真撮影イベントでの利用などで、地域との親和性を高める対策が考えられる。

●今後の景観重要建築物指定の方向性：

今後の景観重要建築物等の対策を図にまとめた（Fig.1）。前報¹⁾で、景観重要建築物等の指定時の用途と現在の用途を比較すると、文化施設（コミュニティ施設、図書館、資料館等）が急増していることと、住宅は用途の変更がないものが118件、変更があるものが20件あることを示した。たいていの文化施設は、行政、企業、財団等の組織が運営しているが、個人ベースでの文化施設の運営によって、維持管理費や人件費を確保するのは困難だと考えられ、今回の調査でもその困難さが確認できた。また、用途変更されていない住宅が、景観重要建築物等指定の半数以上を占めており、今後これらの住宅が保全され続けるかが大きな課題になってくる。

維持管理費や管理の担い手をすでに確保できていれば、所有者の意向で、住宅としての継続利用が可能であるが、確保できていない場合は、取り壊される危機が高くなる。取り壊しを防ぐために、建物のリノベーションという選択肢があるが、リノベーションの際に、文化施設への用途変更は慎重に検討する必要がある。文化施設の機能は地域の機能として希求されるものではあるが、その際には経費と人材をセットにして計画し、施設の持続的な運営が可能かどうか一緒に検討するべきである。また、地域の資源として長期間にわたって保全したいのであれば、景観重要建築物等の制度のみの適用では十分ではない。景観重要建築物等は、地域の重要な資源であると考え、所有と管理を切り離して、所有者の意向をくみながらも、地域の公共資源として資源の管理を考えていくことが求められる。

[謝辞]本調査を実施するにあたり、情報の提供をいただいた兵庫県および県下の自治体の景観部署の皆様と、ヒアリング調査にご協力いただいた皆様に、ここに謝意を表します。

Notes

- (1) 兵庫県下の景観に関する条例に基づいた景観上重要な建築物の指定や景観法に基づく景観重要建造物の指定状況を、参考文献 1)にまとめた。本報は、今後の建築物の存続が危ぶまれる“住宅”に着目し、住宅でありながら、地域住民に使用される用途へと変更された事例を選出し、その特性と課題を述べたものである。
- (2) 景観重要建築物は、景観条例で位置づけられており、市長により指定を受ける。指定する建築物の条件は、自治体によって異なる部分があるものの、主に以下の4つの条件のいずれかに該当する建築物等が指定される。1.周辺地域の良好な都市景観を特徴づけ

ている建築物等/2.歴史的又は建築的価値をもつ建築物等/3.市民に親しまれ愛されている建築物等/4.市長が都市景観の形成を図るために必要があると認める建築物等。

- (3) 本文では、ヒアリング調査時点（2015年3月）での事例Aの施設の活用状況を示した。2016年5月時点では、週1回のヨガ教室と手仕事教室、月1回の着付けサークルとファイナンシャルプランナー・行政書士による相続等の無料相談会での定期的な利用に加えて、音楽サークルの練習、NPO法人の総会や会議、誕生日会、音楽ライブなどの不定期利用がある。また、街歩きをする人々が本施設へ立ち寄るとのことである。近隣の住民による利用がヒアリング調査時点より増えていることがうかがえる。

References

- 1) 栗山尚子，兵庫県下の景観上重要な建築物の現況と地域による利活用に関する研究，SLED Annual Report 2014 神戸大学持続的住環境創成（積水ハウス）寄附講座平成26年度年報，pp.117-122，2015年7月
- 2) 照井春郎・羽生修二・田中和幸，昭和初期における商業建築の保存・再生方法について：埼玉県川越市都市景観重要建築物【太陽軒】を通して，日本建築学会技術報告集第20号，pp.353-358，2004年12月
- 3) 齋藤晋佑・今村洋一・岡崎篤行，景観法に基づく景観重要建造物の全国的な運用実態と課題，日本建築学会技術報告集第17巻第35号，pp.345-348，2011年2月