

## 室戸市吉良川重要伝統的建造物群保存地区における 地域 NPO による空家保全システムの提案

高知工科大学 社会システム工学科 4 年

1070486 大野 真実

指導教員 大谷 英人

### 1. はじめに

#### 1.1. 研究の背景

室戸市吉良川町は、平成 9 年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。現在 9 年が経過したが、現状として老朽化した空家伝統的建物は 51 棟あり、比率で見ると 26% を占めています。多くの老朽化した空家伝統的建物が見られる要因としては、伝統的建物の所有者自身で建物を維持することが困難であるためと考えられる。よって、空家伝統的建物の老朽化が進んでおり、さらには、これらの建物が壊されている。そのため、老朽化した空家の伝統的建物を修復し、管理・運営する必要がある。



図 1 吉良川伝建建築の空家の現況

表 1 老朽化した伝統的建物空家棟数

	棟数	比率
伝統的建物	193	100%
老朽化した空家伝統的	51	26%



写真 1 老朽化した空家

#### 1.2. 研究の目的

これらの現状を踏まえ、老朽化した空家の伝統的建物を修復し、維持管理を行なうには、地域で組織を設立する必要がある。よって、空家を修復し、管理運営する地域 NPO「吉良川伝建地区町屋暮らし推進機構（仮称）」を設立することで、空家伝統的建物を保全するシステムを提案する。

### 2. 空家保全システムの提案

#### 2.1. 「吉良川伝建地区町屋暮らし推進機構（仮称）」の活動目的

システム全体の管理・運営を行うことが、地域 NPO の役割である。管理・運営の主な仕事としては 3 つあり、老朽化した空家の

1. 修復
2. 空家伝統的建物貸出
3. 維持管理

である。

1. 修復は、空き家になっている吉良川伝統的町屋を、補助金をベースに借入金によって修復する。修復した町屋を、推進機構が都市の人々に町屋暮らしを味わってもらうため、2. 空家伝統的建物貸出を行なう。3. 管理運営としては、賃貸料により借入金を返済し、一定期間終了後、町屋を所有者に返還する。

#### 2.2. NPO・所有者・賃貸者の関係

地域 NPO は、空家の伝統的建物所有者と定期借地契約を行う。建物を借入れた後、建物の修復をし、維持管理を行いつつ企業や個人に対して、空家伝統的建物貸出を行う。定期借地契約期間が終了すれば、建物は所有者に返還する。



図2 NPO・所有者・賃貸者の関係図

### 2.3. それぞれのメリット

このシステムにより、所有者と賃貸者は以下のようなメリットが得られる。

表2 所有者と賃貸者のメリット

立場	メリット
伝統的建物所有者	自分たちの持ち家が <b>無料で修復</b> してもらえる。 借家契約中の <b>維持管理を地域NPO</b> でもらえる。 借家期間終了後は、 <b>自分の資産として将来に残せる</b> 。
賃貸者 企業・個人	歴史的建物を <b>格安で借りられ、町屋暮らしが体験</b> できる。 自然豊かな戸外の歴史的建物を <b>別荘として活用</b> できる。 自然体験やディープシーワールの施設利用など、 <b>周辺の楽しめる素材が豊富</b> 。

### 2.4. 計画の前提条件

計画の前提条件としては、以下のように設定した。これらの条件に従い、50棟全ての契約終了（20年間）のスケジュールを立てる。

表3 空家保全システムの前提条件

種類	項目	期間・棟数
全体	システムの完了	20年
契約	借地契約期間	11年
修復	修復棟数	50棟
	年間修復棟数	5棟
	建物の修復工事期間	1年
	50棟の修復工事完了期間	10年
建物貸出	空家伝統的建物の貸出期間	10年

### 2.5. 計画の全体スケジュール

まず、伝統的建物の所有者と11年の定期借地契約を行う。契約後1年以内に修復が完了することとしている。そのため、賃貸として貸出す期間は、10年間である。また、老朽化した空家の建物が50

棟あると仮定し、年間の修復棟数を5棟に設定する。よって、50棟全ての契約が完了するのは、10年目、この計画が完了するのは、20年目となる。賃貸棟数に関しては、1年目は0棟、2年目5棟といったように、11年目で最高の50棟となる。12年目からは、契約完了建物が出てくるため、5棟ずつ減っていく。

このスケジュールを基に、収支計画を行なう。

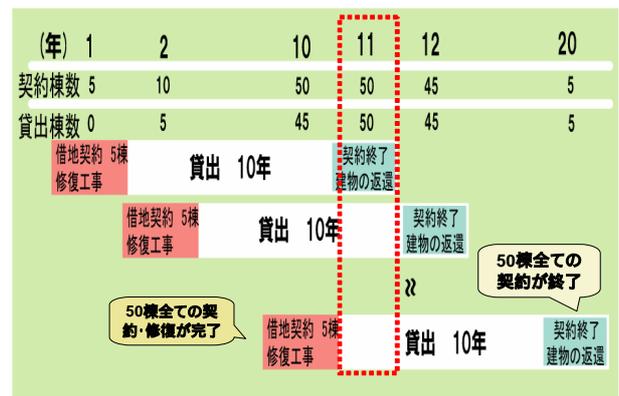


図3 空家保全システム計画のスケジュール

## 3. 収支計画

### 3.1. システム終了時(20年間)の収支計画

空家保全システムのスケジュールに従い、全体計画として、20年間の収支を示す。以下の表に示したように、20年間の運営で得られる利益は、4,000,000円となる。よって、このシステムは、実効性があると言える。

内訳項目においては、次項から詳細を示す。

表4 20年間の収支表

支出		収入	
項目	金額	項目	金額
修復費	250,000,000	市からの補助金	200,000,000
返済額	51,000,000	銀行からの借入	50,000,000
NPO運営費	60,000,000	貸出料	150,000,000
賃貸料*	35,000,000		
小計	396,000,000		
(利益)	4,000,000		
合計	400,000,000		400,000,000

\*伝統的建物の賃貸料であり、所有者に支払うお金。

### 3.2. 支出内訳

#### 3.2.1 修復費

修復費とは、老朽化した空家伝統的建物の修復にかかる費用である。以下に示した、1棟当たりの修復費は、重要伝統的建造物群保存地区関係事業実績の平均を指標とする。この結果、以下の表のように50棟の合計修復費は、250,000,000円となる。

表5 棟数別修復費

棟数	金額(円)
1棟	5,000,000
50棟	250,000,000

#### 3.2.2 借入返済額

建物修復費と修復費に対する補助金の差額をNPOが借入する。この借入の返済が借入返済額となる。

返済条件は、返済期間 10年

金利 2% (銀行などから)  
と、設定する。

表6 項目別借入返済額

項目	金額
1棟 (円/年)	102,000
20年合計 (円)	51,000,000

#### 3.2.3 NPO運営費

NPOの運営に必要と考えられる費用をまとめた。人件費としては、事務所員給与や歴史的建物の清掃人件費である。また、歴史的建物の所有者や賃貸者である個人や企業に対しての、宣伝等の業務費。施設費に関しては、NPO事務所の賃貸料や高熱費等である。事務所は、市から借り入れることでコストを削減させる。その他の費用項目に関しては、以下の表に示す通りである。

表7 NPO運営費

内訳項目	金額(円/年)	備考
人件費	2,000,000	事務所員給与15万円/月、清掃人件費 <sup>*1</sup>
交通費	30,000	
業務費	250,000	宣伝・広告費、印刷費、消耗品費
租税公課	500,000	負担金
施設費	200,000	事務所賃貸料 <sup>*2</sup> 、水道光熱費、保険料等
諸雑費	10,000	
営業外費	10,000	支払利息、雑費用
合計	3,000,000	20年間合計 60,000,000

#### 3.2.4 賃貸料

空家伝統的建物所有者に伝統的建物の賃貸料を支払う。1棟当たりの支払料は以下のようである。

表8 項目別支払賃貸料

項目	金額
1棟 (円/年)	70,000
20年合計 (円)	35,000,000

### 3.3. 収入内訳

#### 3.3.1 補助金

伝統的建物の修復費に対して、対照費用の5分の4が市から交付される。これは、室戸市伝建地区保存対策費補助金交付要綱に基づくものである。これの一部について、以下に示す。

表9 室戸市伝建地区保存対策費補助金交付要綱

対象物	対象費用	補助額	限度額
主家・土蔵	修理に要する経費	5分の4以内	800万円
付属建物又は工作物	当該物件の修理に要する経費	5分の4以内	300万円
塀・門・石垣・石段・井戸	必要とされる経費	5分の4以内	400万円
環境物件の復旧	復旧に要する経費	5分の4以内	400万円
管理に係る自動火災報知機などの設置	設置に要する経費	3分の2以内	50万円

表10 棟数別補助金額

棟数	金額(円)
1棟	4,000,000
5棟	200,000,000

### 3.3.2 銀行からの借入金

借入金は伝統的建物修復費と補助金の差額を借り入れる。

表 11 棟数別借入金

項目	金額(円)
1棟	1,000,000
5棟	50,000,000

### 3.3.3 空家伝統的建物貸出料

貸出料金は、年間で1棟あたり30万円で貸し出す。この貸出料はNPOの主な収入源である。

表 12 項目別空家伝統的建物貸出料金

棟数	金額(円)
1棟	300,000
20年合計	150,000,000

## 4.1. まとめ

空家になっている吉良川伝統的建物を、補助金をベースに借入金によって修復できる。

修復した建物を、地域NPOが一定期間貸し出し、都市の人々に町屋暮らしを味わってもらう。

これにより、借入金を返済することができる。

また、こうした活動で、消失される空家伝統的建物を保全できる。

このことにより、吉良川重伝建地区の質の低下を防、より質の高い吉良川重伝建地区とすることができる。

さらに、これらの活動により、地区の交流人口を増加させる、地域雇用を創出する、等の副次的な効果も期待できる。

## 4.2. 今後の課題

歴史的建物を貸す側、借りる側のニーズを詳細に調査する。また、空家伝統的建物所有者の理解と協力を得られるようにする。町屋暮らしの良さを積極的にPRし、借り手を募る。これらの3つを考える必要がある。

## 参考文献

- 1)吉良川町並み調査特別委員会:吉良川の町並み - 伝統的建造物群保存対策調査報告書 -、室戸市教育委員会 1996.3
- 2)重要伝統的建造物群保存地区関係事業実績 2006
- 5)まちづくり新聞:全国事例 市民ファンド、マッチングファンド 不動産証券化、市民公募... 2006/9/15
- 2) 京都市 景観・まちづくりセンター 2006/9/17  
<http://machi.hitomachi-kyoto.jp/>
- 3)室戸市伝建地区保存対策費補助金交付要綱 2006/10/6  
[http://www.city.muroto.kochi.jp/reiki\\_int/reiki\\_honbun/o3030275001.html](http://www.city.muroto.kochi.jp/reiki_int/reiki_honbun/o3030275001.html)