



金澤町家保全活用推進基本方針

平成 25(2013)年 10 月

金 沢 市

金澤町家保全活用推進基本方針

目 次

金澤町家保全活用推進基本方針の策定にあたって	1
I. 金澤町家の現状と課題	
1. 金澤町家とは	2
(1) 町家	
(2) 武士系住宅	
(3) 近代和風住宅	
2. 金澤町家の現状	5
(1) 金澤町家を取り巻く状況	
(2) 金澤町家の保全及び活用に係る課題	
II. 基本的な方針	9
方針1 金澤町家の維持、修復に努める	
方針2 金澤町家の居住性及び利便性の向上を図る	
方針3 金澤町家の活用促進を図る	
方針4 金澤町家に対する市民意識の醸成と必要な人材の育成に努める	
方針5 金澤町家をまちづくりに活かす	
(1) 金澤町家を区域として活かす	
(2) 金澤町家を単体として活かす	
(3) 金澤町家を情報発信してまちを活性化する	
方針6 金澤町家保全活用支援団体を支援・育成する	
III. 施策の具体的方向性	
1. 金澤町家の維持、修復に関する事項	15
(1) 金澤町家戸別の現状把握	
(2) 修理事業の支援	
(3) 耐震性能向上の支援	
(4) 相談支援体制の構築	
(5) 技術、技能、専門知識に習熟した人材の活用	
(6) 空き町家の適切な管理の支援	
2. 金澤町家の居住性及び利便性の向上に関する事項	19

(1) 内部改修事業の支援	
(2) 整備事例マニュアルの作成	
(3) 改修、活用モデルの整備と公開	
(4) 居住性向上の新たな技術の研究	
3. 金澤町家の活用促進に関する事項	22
(1) 総合コンサルティング事業の実施	
(2) 金澤町家情報バンクの機能の充実	
(3) 効果的な流通スキームの構築	
(4) 現地全数調査による変化の実態把握	
(5) 多様な利活用の支援	
4. 金澤町家に対する市民意識の醸成と必要な人材の育成に関する事項	25
(1) 市民意識の啓発	
(2) 事業認定町家のプレート設置と保全・活用に関わる活動の顕彰	
(3) 地域における金澤町家の活用支援	
(4) 技術、技能、専門知識に習熟した人材の育成	
5. 金澤町家をまちづくりに活かすことに関する事項	28
(1) 金澤町家を区域として活かす	
(2) 金澤町家を単体として活かす	
(3) 金澤町家の情報を発信してまちを活性化する	
6. 金澤町家保全活用支援団体を支援・育成することに関する事項	30
IV. 施策の推進方法	
1. 市、市民、所有者等、事業者の役割と協働	31
2. 金澤町家保全活用支援計画の策定	32
V. 「金澤町家保全活用推進方針」の全体構成	33

資料編

- 金澤町家の歴史的変遷概要
- 金澤町家の保全・活用の取り組み経緯
- 「金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例」

金澤町家保全活用推進基本方針の策定にあたって

近世城下町は日本独自に発展した都市形態で、現代日本の多くの都市の原型となっています。金沢は、江戸時代最大大名の加賀藩前田家の政治、経済、文化の中心として栄えた近世城下町の典型です。さらに、金沢は400年以上も戦禍に遭わず、同時に自然災害の大きな被害を受けなかったことから、現在も当時の都市構造と歴史遺産が良好に残り、それらと一体で近世以来の伝統を伝える多様な文化や工芸技術が息づいています。このような金沢の全体像を特徴付ける歴史文化資産のひとつに金澤町家があります。金澤町家は、気候風土に合わせて居住や生業が共存する場として人々の暮らしとともに継承されてきました。

しかしながら、近年、金澤町家は指定文化財など保護の図られているものを除き、空き家や取り壊しの傾向が顕著となっており、歴史的なまちなみの消失やまちなかの空洞化が危惧されています。

このような状況の中で、金沢市は、平成19年度に「金澤町家継承・利用活性化基本計画」（以下「基本計画」）を策定しました。基本計画は、金澤町家を維持、継承することにより伝統的なまちなみを保存するとともに、積極的に利用することで維持、再生を図り、個性豊かで魅力あるまちづくりを推進することを目的とし、これに基づき金沢市は各種施策を展開してきました。その成果も現れてきた一方で計画期間も半ばとなり、将来に向けて金澤町家の価値と保全及び活用の重要性を内外にアピールし、関連施策を継続的に推進していくためのバックボーンとするため、基本計画を一部見直す必要性が高まりました。このため、金沢市は、これまでの取り組みの成果として金澤町家の減少傾向に歯止めがかかりつつあり、金澤町家に対する市民意識の高まりも見られる今を好機と捉え、「金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例」（平成25年条例第1号）（以下「金澤町家条例」）を制定しました。

金澤町家条例は、金沢の歴史、伝統及び文化を伝える貴重な資産である金澤町家の保全及び活用の推進について、基本理念を定め、並びに市、市民、所有者等及び事業者の役割を明らかにするとともに、施策の基本となる事項等を定めることにより、金澤町家を次代に継承し、歴史的なまちなみの保全、文化的景観の保存及び個性豊かで魅力あるまちづくりの推進に資することを目的としています。この金澤町家保全活用推進基本方針は、金澤町家条例第8条第1項の規定に基づき策定するもので、基本計画に代わり金澤町家の保全及び活用に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るために必要な基本的事項を定めています。

I. 金澤町家の現状と課題

1. 金澤町家とは

金澤町家条例第2条第1号は、長い歴史の中で形成されてきた多様な意匠、形態を有する金澤町家を「本市の区域内に存する伝統的な構造、形態及び意匠を有する木造の建築物（寺院、神社、教会その他これらに類するものの建築物を除く。）のうち、本市の歴史、伝統及び文化を伝える建築物で、建築基準法（昭和25年法律第201号）の施行の際現に存していたものをいう。」と定義していますが、以下に具体例を示して金澤町家の特徴を概説します。

（1）町家

町家は、かつて城下町や港町などの町人居住地に高密度で建ち並んでいた都市住宅で、直接道路に面して建ち、隣家同士が接して敷地間口一杯に軒を連ねていました。建物は隣同士が接していますが長屋ではなく、互いに柱や壁は共有せずそれぞれが独立して建っています。金沢の町家は、古くは切妻造平屋建ての平入り形式で、屋根は板葺き石置き屋根、軒先には葺板が風で捲れ上がるのを防ぐための「カザガエシ」と呼ばれる横板が付いていました。屋根は時代とともに鋼板葺きや瓦葺きに変化していきました。2階開口部には太い荒格子で横棧の入った古格子が付き、2階壁面両側には、延焼防止や隣家との区切りを示す意味があったといわれる袖壁が付いています。1階の庇も古くは板葺きで、庇の下に「サガリ」と呼ばれる風雨をしのぐための横板が付いています。玄関はくぐり戸の付いた木製の大戸で、正面の柱の間には蔀（シトミ）と呼ばれる上下2枚の横板戸が入り、内側上部にしまい込むかたちでした。正面が蔀のものが古い形式で、1階表構えに付く格子には、竹の簾を縦棧に横張りにした「スムシコ」と呼ばれるものや、棧の幅や隙間が極めて狭い「キムシコ」と呼ばれる加賀格子があります。

江戸時代の封建的身分制度が崩壊した明治維新以降、それまで中2階程度の2階建てに制限されていた町家は、自由に建築することが可能になりました。大正期頃にはガラス戸が普及し、古い町家にみられた「サガリ」や蔀、掛戸といった降雪、風雨対策のための装置や「スムシコ」、「キムシコ」の付いた町家は次第に減っていきました。



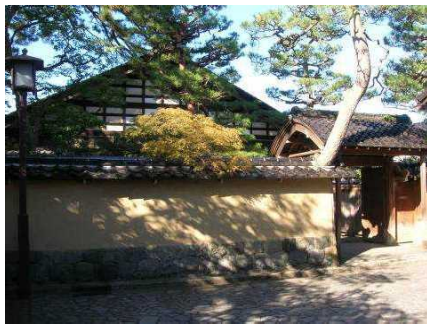
正田家住宅（市指定保存建造物）



坂戸米穀店（市指定保存建造物）

（２）武士系住宅

武士住宅は、かつて金沢城下町の約６割を占めた武士居住地に建っていた住宅です。建物は敷地のほぼ中央に独立して建ち、門を構え、周囲を土塀で囲った敷地内には実の生る樹木が植えられ、座敷に面して簡素な庭園が設えられていました。武士系住宅は、このような武士住宅の特徴を継承した住宅です。金沢の武士住宅は平屋建ての妻入りで、屋根は元々板葺き石置き屋根でした。そのため、３寸勾配程度の切妻の大屋根が間口方向にその妻面を大きく緩やかに広げていました。明治期以降、板葺きが瓦葺きに代わる時に小屋組の建ち上げが行われ、屋根は従前より急勾配になりましたが、切妻の妻面を大きく見せる正面の意匠は、武士住宅としての威厳と格式を伝えています。壁の漆喰と梁、束、貫を表しにした正面妻壁の意匠は、「アズマダチ」と呼ばれます。玄関部分には下屋庇の屋根が付き、外壁は下見板張りです。



大屋家住宅（市指定保存建造物）



越村家住宅（市指定保存建造物）

（３）近代和風住宅

近代和風住宅は、明治維新以降に日本に入ってきた西洋文明による近代化で変容した伝統的な建築様式、建築技法、建築材料によって建てられた住宅です。現在、市内に残る金澤町家の多くがこの近代和風住宅で、大きく武士系のものと町家系のものに大別できます。

武士系の近代和風住宅は、明治期以降に細分化された武家屋敷跡に一般住

宅として建てられ、敷地前面の道路に面して板塀、石塀、コンクリート塀などを設え、その内側を前庭として樹木を植えています。建物は総じて2階建てで武士住宅の特徴に倣った切妻造のアズマダチ風の正面意匠を見せるほか、入母屋造のものも見られます。また、台所部分などが正面前部に突き出したものや、装飾的な傾向を強めて洋風意匠を採り入れた応接室付の住宅など多様なかたちが存在します。



西家住宅（国登録有形文化財建造物）



木村家住宅（国登録有形文化財建造物）



長田家住宅（国登録有形文化財建造物）



小泉家住宅（国登録有形文化財建造物）

町家系の近代和風住宅は、江戸時代の町家と同様に道路に直接面して建てられるのが基本ですが、1、2階とも階高が高く、2階の開口部も大きくとられています。また、3階建てや、表構えを銅板やスクラッチタイルで覆った看板建築、防火のために外壁を塗り込めたものなどは、近代の新たな建築構法や意匠を採り入れた建築といえます。



福島三弦店（こまちなみ登録建造物）



戸水家住宅店舗（国登録有形文化財建造物）

2. 金澤町家の現状

(1) 金澤町家を取り巻く状況

金澤町家は、気候風土に合わせて人々の暮らしとともに継承されてきた貴重な歴史文化資産ですが、近年、取り壊しの傾向が顕著になっています。市資産税課税台帳に拠れば、1945（昭和 20）年以前の建築物は、1999（平成 11）年が約 10,900 棟であったのに対し、2007（平成 19）年には約 8,700 棟と 8 年間で約 2,200 棟が滅失しました。最近ではこの傾向が鈍化していることが同データで確認できますが、それでも年間約 140 棟が滅失しています。この現状は、金澤町家の保全、活用に関する施策がまだ不十分なことに加え、所有者の維持、修繕の負担やその他の諸事情（世代間意識の相違、相続問題など）で取り壊される場合が多いと考えられます。金澤町家の減少は、歴史的なまちなみの消失やまちなかの空洞化とともに地域活力の低下につながることから、単に保存するだけでなく再生、活用の観点も含めた総合的な取り組みが求められています。

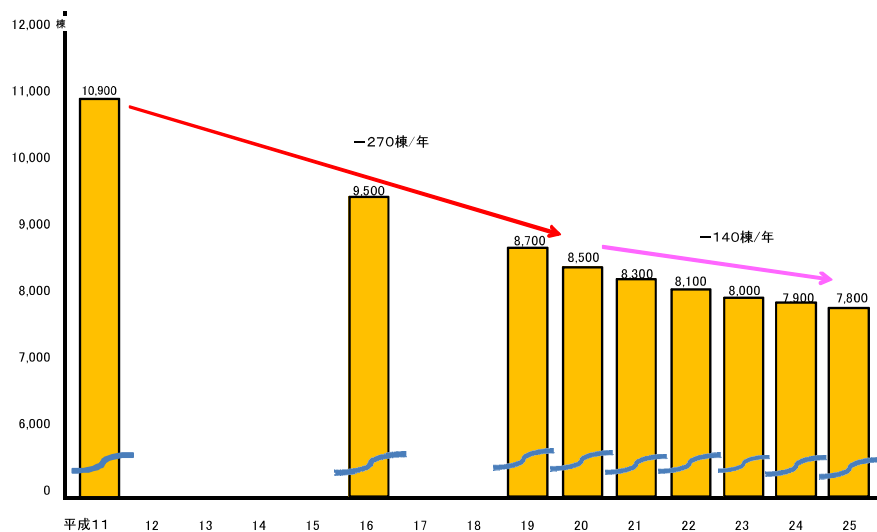
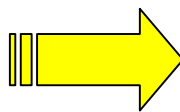


図 まちなか区域における昭和 20 年以前建築の棟数の推移（資産税課税データ）



取り壊される金澤町家

（２）金澤町家の保全・活用に係る課題

○維持・継承が困難

金澤町家は築 60 年以上経過しており、建物を維持していくためには修理が必要となります。しかしながら、金澤町家を修理することが所有者の大きな負担になっており、特に大規模な修理が行われることは稀で、老朽化を理由に取り壊しや建て替えが行われています。また、所有者の高齢化も進んでおり、町家を維持、継承したい意向があっても、費用負担の問題に加え、相続等に関連して建物の継承が困難となり、取り壊される場合も多くなっています。

○支援体制の充実

金沢市は、平成 22 年度に町家再生活用事業を創設し、金澤町家の保全、活用に取り組む所有者等に対して財政的支援を行っています。この制度を利用した活用事例が市内各所で見られるようになり、その波及効果も周辺に現れています。一方で、金澤町家に関する日常の様々な課題や疑問に関する総合的な相談窓口がないことなどから、財政的支援とともに技術的支援を含む総合的な支援体制の充実が望まれています。

○居住性・利便性の確保

「居室の採光が不足している」、「断熱性能が低い」、「建物各部に段差がある」、「天井高が低い」、「間取りの使い勝手が悪い」、「プライバシーが確保できない」、「台所、風呂、トイレなどの設備が良くない」、「駐車スペースがない」など金澤町家には新築住宅と比較して現代的な生活に合わない建物本来の構造的な特徴があります。居住者（所有者）には、このような建物の居住性、利便性に関して少なからず不満があり、建物が取り壊される大きな要因のひとつになっています。

○調査・研究の継続

金沢市は、金澤町家の外観や空き家の現地実態調査を行い、その成果を町家カルテとして整備し関連施策に活用しています。金澤町家の保全、活用を推進するためには、このような調査を通じて金澤町家の現状を継続的に把握して施策の効果を検証する必要があります。また、関連する国の政策動向や自治体等の事業に関して情報を収集し、参考になる点を施策に活かしていくことも重要です。さらには、金澤町家の特徴を活かした耐震性の向上、省エネ技術、建築材料やデザインなどの新しい技術の導入や金澤町家の現実的な不動産流通スキーム等に関して調査、研究

していくことも大切です。

○不動産流通の促進

空き町家が増加する一方で、金澤町家の賃貸、売買に関する不動産物件の情報が少ない現状があります。また、一般的に金澤町家の不動産としての評価があまり高くなく、建物の維持、修復費用の割高感や空き町家に対する周辺住民の不安などから再生可能な建物でも安易に解体される場合が多く、不動産としての流通が十分ではありません。

○市民意識の醸成

金沢の歴史的な文脈の中で受け継がれてきた多様な歴史文化資産の総体が金沢の個性と魅力になっており、中でも金澤町家の公開や体験イベント等には多くの市民が参加しています。しかしながら、現状では金澤町家の保全、活用の必要性については、市民の認識が十分とはいえません。所有者等及び事業者を含む市民一人一人が金澤町家の価値について理解を深め、金沢の貴重な歴史文化資産として次代に継承されていくことの重要性を強く認識するように、市民意識の啓発や高揚を図っていく必要があります。

○必要な人材の育成と活用

金澤町家を保全、活用していくためには、それを支える多くの伝統技術に関わる人材が必要です。全国的に伝統的な職人文化は、生活様式の変化、機械化の進行による技法の衰退、後継者の不足など、その取り巻く環境は非常に厳しい状況にあります。金沢市は、1996（平成8）年に金沢職人大学校を創設し、伝統構法に関わる高度な職人技の伝承と人材の育成に取り組んでいます。金澤町家の保全、活用をはじめとして文化財建造物の修理や重要伝統的建造物群保存地区における修理や修景など、今後、伝統の職人技が必要とされる機会の増加が見込まれることから、建築設計の分野も含めてさらなる人材の育成と活用が重要になります。



金沢職人大学校



職人大学校実習風景（瓦）

○まちづくりとの関わり

金沢市のまちづくりは、伝統的建造物群保存地区、文化的景観、こまちなみ保存区域、景観形成区域など各区域の特性に応じた歴史まちづくりが重要なテーマです。その重要な要素である金澤町家を区域の特性に合わせて保全、活用していくことが金沢の個性と魅力を高めることとなります。

また、特に価値が高いと認められる金澤町家については、地域のシンボルとして文化財等に指定や登録をし、歴史まちづくりの核として活かしていくことが魅力あるまちづくりの推進につながります。さらに、そのような金澤町家を広く国内外に情報発信することが、まちの活性化にもつながります。



寺町台重要伝統的建造物群保存地区（旧鶴来街道）



大野町こまちなみ保存区域



ひがし茶屋休憩館（市指定文化財）



学生の家（市指定保存建造物）

○保全・活用を支援する団体活動の必要性

金澤町家の保全、活用を推進するためには、金澤町家の保全、活用を図ろうとする所有者等が抱える様々な課題を解決し、その思いを実現できるように支援する団体の活動が求められます。金澤町家の保全、活用に関して市と協働する様々な団体が、専門的で多様な活動を継続して展開していくことが重要になります。

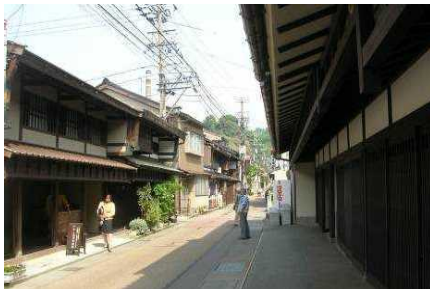
Ⅱ．基本的な方針

基本的な方針は、市、市民、所有者等及び事業者が、金澤町家条例第４条から第７条に規定するそれぞれの役割を認識し、金澤町家の保全、活用の推進に取り組んでいく際の基本となる方針です。

方針１：金澤町家の維持・修復に努める

金澤町家が有する歴史文化資産としての価値を正しく理解し、その本質的な価値にも配慮して維持、修復に努めることが重要です。

金澤町家を維持、修復することは、その価値と魅力を高めるとともに建物の安全性を確保することになります。そのため、金澤町家の所有者等は、その維持、修復に関してこのことを十分認識する必要があります。指定文化財など法律や条例により保護されている金澤町家はもとより、その他多くの金澤町家を維持、修復していくことは、金沢のまちの魅力を磨き高めていく上で重要な意味があります。



旧観音町通り（東山１丁目）



旧川縁米穀店（市指定保存建造物）

方針２：金澤町家の居住性・利便性の向上を図る

金澤町家を次代に継承していくためには、居住者が安心して心地良く暮らせるように整備をすることが重要です。

金澤町家は、貴重な歴史文化資産という価値を有するとともに、人が現に住まう、商う、集う空間として求められる機能を有していなければなりません。先人たちが金沢の建築文化を継承して工夫しながら建築してきた金澤町家は、その伝統的な特徴が建築の魅力となる一方で、現代生活の居住性や利便性の観点からはマイナス面として捉えられることもあります。このため、その特徴を活かしながら居住性や利便性の向上を図ることが、金澤町家の継承につながります。

方針３：金澤町家の活用促進を図る

空き家で放置され家財道具などが整理されないまま活用度の低い金澤町家は、老朽化の進行も速く、取り壊される可能性が高くなります。また、防災、防犯、衛生の観点からは、地域にとって迷惑な存在となります。このため、不動産として流通促進を図るとともに多様な利用方法を工夫し、金澤町家の活用を促進することが重要です。

金澤町家の活用促進を図り、取り壊される金澤町家を減少させることは、金沢の歴史的なまちなみの保全と市街地の空洞化を防ぎ、金沢の個性と魅力を高めることになります。また、金澤町家を活用することによって居住や生業が拡大することから、地域の活性化にもつながります。



町家再生活用モデル（用途：ドミトリー）



町家再生活用モデル（用途：工芸作家工房）

方針４：金澤町家に対する市民意識の醸成と必要な人材の育成に努める

金澤町家の価値と魅力や保全、活用することの重要性に関して市民意識を醸成することが重要です。また、保全、活用に必要な伝統構法に関わる職人技の継承や専門知識を有する人材を育成していくことも重要です。

所有者等及び事業者を含め、市民の間に金澤町家が金沢の貴重な歴史文化資産であるという認識が不足していると、金澤町家の安易な取り壊しにつながります。また、金澤町家の価値と魅力を損なわないよう必要な工事を実施するためには、伝統構法に関わる職人技が必要な工種が多く、設計においても関連する知識が必要です。このため、伝統構法に関して熟練、熟知した多くの人材が求められます。



金澤町家の市民見学会（畳）



金沢職人大学校実習風景（左官）

方針5：金澤町家をまちづくりに活かす

（1）金澤町家を区域として活かす

金沢市は、法律や条例に基づく区域を指定し、金澤町家など歴史文化資産を活かした歴史まちづくりに取り組んでいます。指定区域には、文化財保護法に基づく重要伝統的建造物群保存地区として「東山ひがし」、「主計町」、「卯辰山麓」、「寺町台」の4地区が選定されており、各地区とその周辺は歴史的まちなみの保存を通じた歴史まちづくりの重要な区域となっています。また、重要文化的景観として金沢城・兼六園を中心とする区域が、「金沢の文化的景観城下町の伝統文化」が選定されています。これらの区域に加え、市条例に基づく区域があります。全国の自治体に先駆け金沢市が制定した「金沢市伝統環境保存条例」の精神を継承し、「景観法」の委任条例として制定された「金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例」に基づき、景観形成区域として伝統環境保存区域、伝統環境調和区域、近代的都市景観創出区域を指定し、景観誘導を図っています。また、「金沢市こまちなみ保存条例」に基づき、小さくても歴史的な特色を持つ古いまちなみをこまちなみ保存区域として指定し、保存・育成を図っています。

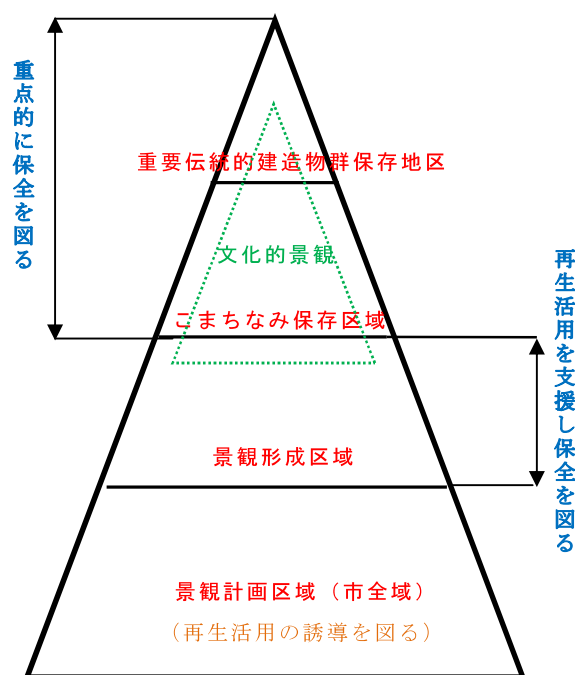
これらの区域には金澤町家が比較的高い密度で連担して存在しており、区域を特徴付ける重要な要素となっています。各区域の特性に応じて区域内の金澤町家の保全、活用の推進を図ることにより、金沢の個性を高める魅力あるまちづくりの進展が大いに期待できます。



東山ひがし重要伝統的建造物群保存地区



里見町こまちなみ保存区域



金澤町家の保全・活用に関する区域の概念図

凡 例

伝統的建造物群保存地区
(4地区)

こまちなみ保存区域
(9区域)

景観条例による景観形成区域

伝統環境保存区域

伝統環境調和区域

近代的都市景観創出区域



金沢市のまちなみ保存区域指定図（景観形成区域の一部は省略）

（２）金澤町家を単体として活かす

金澤町家の中でも特にその意匠性、技術性が優れたもの、歴史性、地方性、希少性などの観点から価値が高い、または外観が景観上の特徴を有したものは建物単体で貴重であり、文化財保護法や条例等により指定または登録して保護することが重要です。これらは、地域のシンボルとなり、歴史まちづくりを推進する上で核となります。建物が指定や登録をされると現状を変更することに規制を受けることとなりますが、金澤町家を次代に継承していくために指定や登録をすることは有効な手段であり、所有者等の理解を得た上で積極的な価値付けが望まれます。一方で、指定や登録されることによって居住や利用の大きな障害となることは避けなければならない、所有者等の住まいや生業の場として活かされていくことが大事な視点といえます。

現在、金沢市において法律または関連する条例等により保護が図られている単体建造物には以下のものがあります。

- ①文化財保護法に基づく重要文化財（建造物）、登録有形文化財（建造物）
- ②石川県文化財保護条例に基づく県指定有形文化財（建造物）
- ③金沢市文化財保護条例に基づく市指定有形文化財（建造物）
- ④景観法に基づく景観重要建造物
- ⑤金沢市伝統的建造物群保存地区保存条例に基づく伝統的建造物
- ⑥金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例に基づく保存対象物
- ⑦金沢市こまちなみ保存条例に基づくこまちなみ保存建造物



志摩（重要文化財建造物）



立野畳店（市指定文化財建造物）

（３）金澤町家を情報発信してまちを活性化する

高度情報化社会の進展により、地域の歴史や文化が様々な視点から掘り起こされ、その魅力が広く世界に発信されています。特に、近年、都市の個性や魅力が都市を価値付ける重要な要素となっており、都市の個性化を

図りその魅力を高めることがまちづくりに極めて重要になっています。金澤町家の保全、活用を推進することにより、金沢の個性と魅力が大いに高まることが期待され、その魅力を広く国内外に情報発信することが、観光や定住等の観点からまちの活性化につながります。

方針6：金澤町家保全活用支援団体の活動を支援・育成する

金澤町家の保全、活用の推進を図るためには、市、市民、所有者等及び事業者がそれぞれの役割を認識し、積極的な取り組みを行うことが大切です。とりわけ保全、活用を図ろうとする所有者等を支援する活動を行う多様な団体を支援、育成していくことが重要です。

金澤町家の保全、活用を支援する活動には、市が直接担うことが難しい役割があります。その場合、市に代わってその役割を果たし、積極的な取り組みを行う組織が求められます。そのため、金澤町家の保全、活用を図ろうとする所有者等を市と連携または協働して支援する団体として、金澤町家保全活用支援団体（以下「保全活用支援団体」という。）が位置付けられています（金澤町家条例第 17 条）。市が保全活用支援団体の行う活動を支援し、それらを育成していくことにより関連する活動の輪が大きく広がり、金澤町家の保全、活用が推進されていくことが大いに期待できます。



金澤町家を会場にした NPO 法人のセミナー風景

Ⅲ. 施策の具体的方向性

施策の具体的方向性は、「Ⅱ. 基本的な方針」を受けて、金沢市が進めていく金澤町家の保全、活用の推進に関する施策の具体的方向を示すものです。また、市民、所有者等及び事業者の方々が、それぞれの立場で金澤町家の保全、活用に取り組む際の指標（ガイドライン）となるもので、保全活用支援団体が金澤町家条例第 18 条に規定する「金澤町家保全活用支援計画」（以下「保全活用支援計画」という。）を策定する際の指針でもあります。

1. 金澤町家の維持、修復に関する事項

（１）金澤町家戸別の現状把握

○趣旨

金澤町家を維持していく上で必要な建物の現状把握と、必要に応じた専門家による調査の実施を図る。

○取り組み

所有者等は、雨漏りや部材の剥落など建物に実害が発生しないように日頃から所有（または借用）している建物の状態を把握する必要があります。市は、保全活用支援団体や金沢職人大学校の修了生、建築士会等と連携し、所有者等の要請があれば協議の上、建物の調査に関して協力、技術的支援を行います。

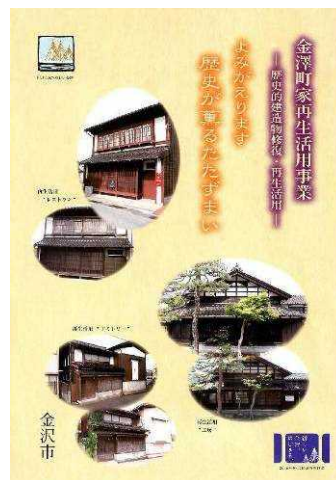
（２）修理事業の支援

○趣旨

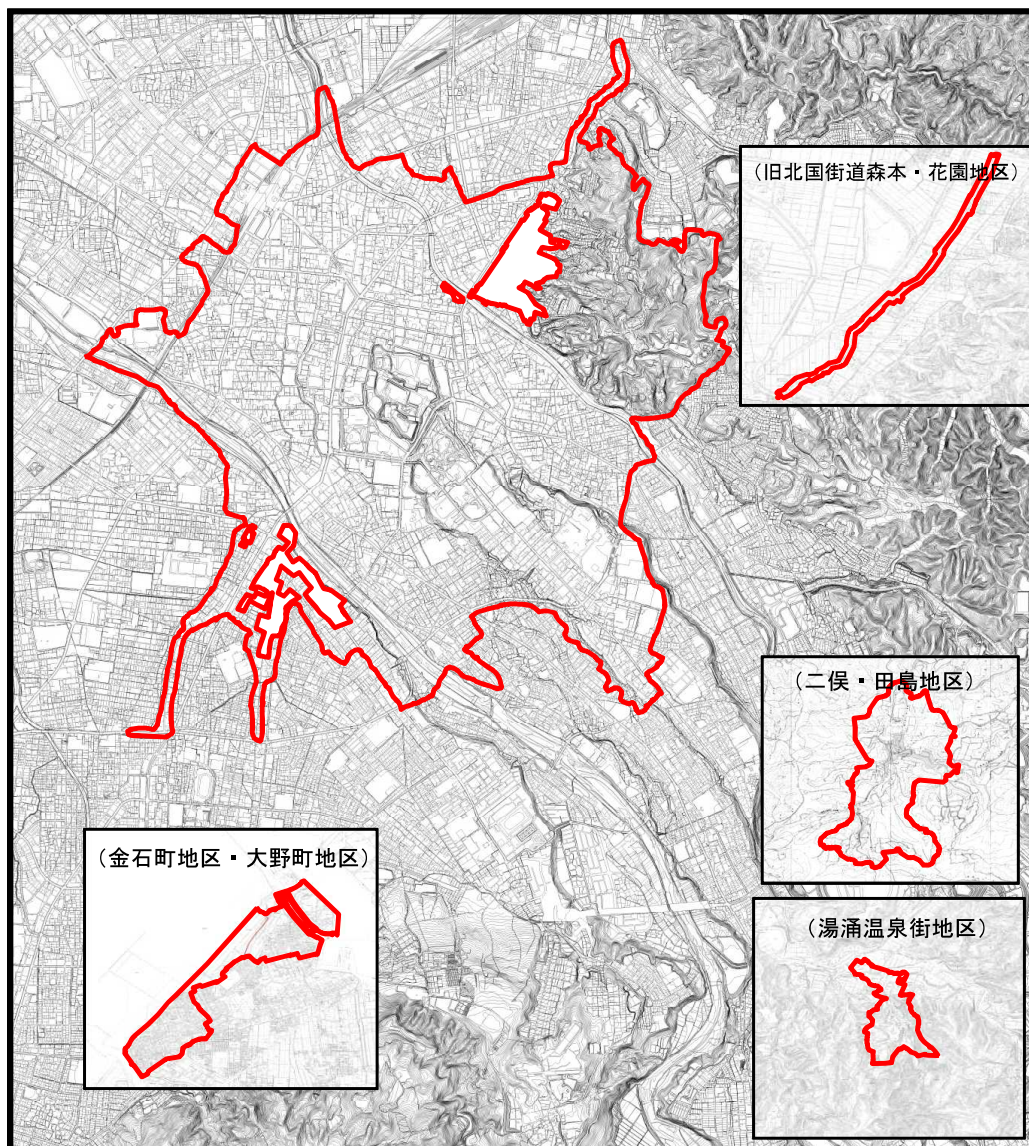
金澤町家を修理する場合において、適切に工事が実施されるよう技術的支援を行うとともに、所有者等の工事費の負担を軽減するための財政的支援を行う。

○取り組み

市は、金澤町家再生活用事業の利用促進を図り、所有者等の修理事業に補助を行います。財政的支援は事業対象区域内に限定されますが、区域外の水澤町家についても所有者等の要請に応じて、保全活用支援団体との連携も図りながら、修理に関して技術的支援を行います。



再生活用事業パンフレット表紙



金澤町家再生活用事業対象区域図



金澤町家再生活用事業の事例（左：此花町地内、右：木倉町地内）

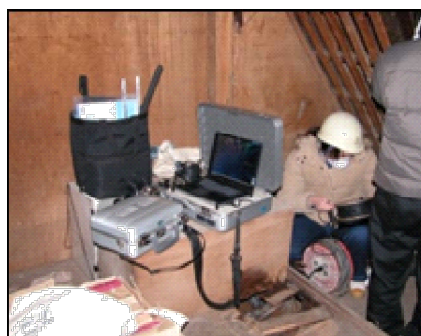
（３）耐震性能向上の支援

○趣旨

金澤町家の耐震性に関して所有者等の不安を解消するため、建物の構造的な安全性を高める措置を図る。

○取り組み

所有者等及び事業者は、金澤町家が建築基準法の規定とは異なる伝統構法による建築物であることを認識し、建物を適切に維持管理するとともに、耐震診断の実施や必要な構造整備に努める必要があります。市は、平成 22 年度に作成した「金沢市伝統構法木造建築物耐震性向上マニュアル（町家編）」の研修会を建築設計関係者等に対して実施し、その普及を図るとともに新たな知見に基づきその改訂を行っていきます。また、同マニュアル等を活用して金澤町家再生活用事業の耐震性能診断、防災構造補強設計、防災構造整備の各事業の利用促進を図り、金澤町家の耐震性能向上を支援します。



耐震性向上マニュアル作成のための現地実態調査（左：軸組の実測 右：常時微動の計測）

（４）相談支援体制の構築

○趣旨

金澤町家の維持、修復や管理、処分等に関する所有者等からの相談に応じて専門的なアドバイスやサポートができる体制を整備し、その充実を図る。

○取り組み

市は、所有者等が抱える金澤町家の維持、修復や管理、処分等に関する悩みに対して適切なアドバイスを行うため、保全活用支援団体や事業者団体と協働で相談会の開催やアドバイザーの派遣等の支援をする体制を整備します。また、所有者等の相談に対して常時対応できる相談窓口の設置など体制の充実を図っていきます。

（５）技術、技能、専門知識に習熟した人材の活用

○趣旨

金澤町家の維持、修復に関して、建築に関わる伝統的な職人技や設計知識に熟練、熟知した多様な人材の活用を図る。

○取り組み

市は、金沢職人大学校や事業者団体または保全活用支援団体と連携して金澤町家の維持、修復活動を活性化させるとともに、維持、修復に必要な伝統構法に関する建築の職人技や設計知識を有した意欲ある多様な人材が、現場で活かされるよう努めます。



（６）空き町家の適切な管理を支援

○趣旨

空き町家の定期的なパトロールを実施し、所有者等の建物管理の負担軽減を図るとともに、建物の状態に応じて所有者等に必要な措置を促す。

○取り組み

空き町家を適切に管理することが所有者等の大きな負担となり、定期的に見廻りができないことが建物の荒廃や安易な取り壊しにつながります。また、管理の行き届かない空き町家は、地域にとって防災、防犯、衛生上の不安材料になります。市は、金澤町家マネージャー（仮称）による金澤町家の定期的なパトロールの仕組みを構築し、その活動を支援します。金澤町家マネージャー（仮称）は、保全活用支援団体や事業者団体と連携する建築士等から選任され、担当地域の空き町家を中心に金澤町家の現状について市に報告するとともに必要に応じて所有者等へ助言するものとします。また、市は、地域の防災、防犯、衛生上の観点から対応が必要な空き町家について、関係機関と連携して適切な措置を図ります。



損傷が進む空き町家

2. 金澤町家の居住性、利便性の向上に関する事項

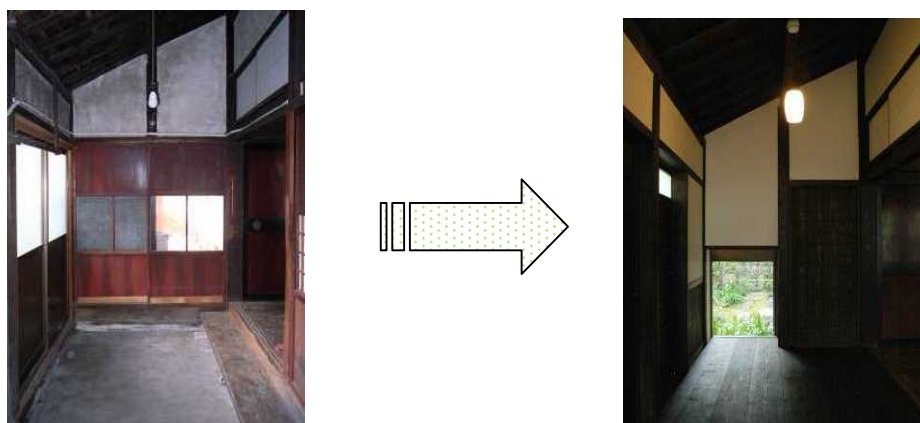
(1) 内部改修事業の支援

○趣旨

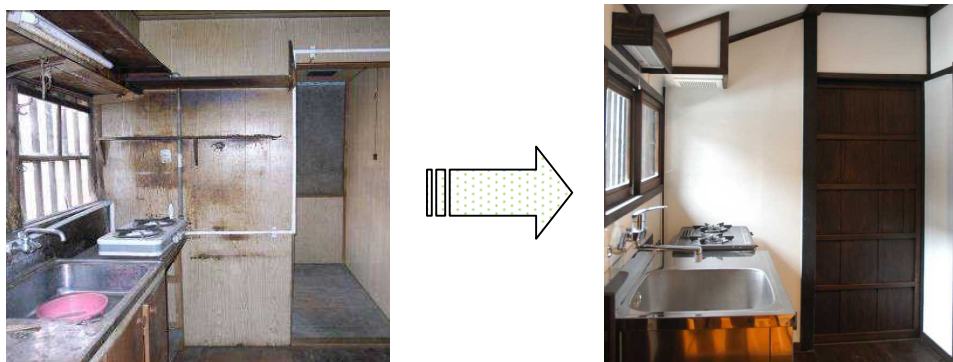
金澤町家の内部改修に関して技術的、財政的支援を行い、建物の特徴を活かした居住性と利便性の向上を図る。

○取り組み

市は、金澤町家再生活用事業の利用促進を図り、所有者等の内部改修事業に補助を行います。内部改修においてはバリアフリーへの配慮や台所、浴室、トイレなど水回り設備の改修により利便性の向上を図るとともに、居室部分では内装に木、土、漆喰、石など伝統的な材料を使用するなど、本来の内部空間の特徴をできるだけ活かすようにします。財政的支援は事業対象区域に限定されますが、区域外の金澤町家についても、所有者等の要請に応じて、保全活用支援団体との連携も図りながら技術的な支援を行います。



玄関廻りの整備事例（町家再生活用モデル事業）



水回りの整備事例（町家再生活用モデル事業）

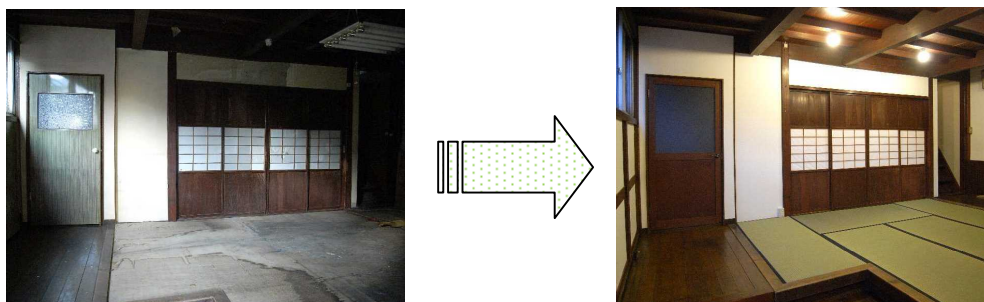
（２）整備事例マニュアルの作成

○趣旨

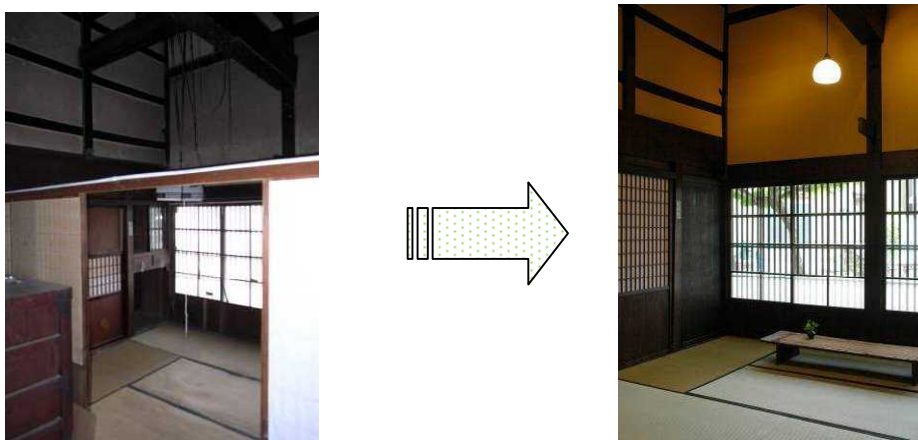
金澤町家の特徴を活かして居住性や利便性の向上を図った事例を収集し、金澤町家の整備に関して所有者等や市民が理解しやすい事例マニュアルを作成する。

○取り組み

市は、金澤町家の整備を行った所有者等及び事業者に協力を要請し、町家再生活用モデル事業、金澤町家再生活用事業その他民間事業における多様な事例を収集し、金澤町家の修復、改修に係る工法、技術や居住性、利便性の向上につながる工夫事例を整理し、事業前後の写真や図解でわかりやすく示した整備事例マニュアルを作成します。マニュアルは、金澤町家に関する相談業務に活用する他、希望者に配布して金澤町家の保全、活用の可能性について広く理解を深めてもらうための資料とします。



居室の改修事例１（町家再生活用モデル事業）



居室の改修事例２（町家再生活用モデル事業）

（３）改修・活用モデルの整備と公開

○趣旨

建物の特徴を活かして居住性や利便性を向上させた金澤町家をモデルとして公開することにより、所有者等の金澤町家の保全、活用に向けた動機付けを図る。

○取り組み

平成 20、21 年度に町家再生活用モデル事業で整備された 5 件の金澤町家は現地見学が可能で、金澤町家を保全、活用したモデルとして大きな役割を果たしています。市は、今後設置を予定する金澤町家情報館（仮称）を同様のモデル施設として整備し、常時公開します。また、所有者等や事業者の協力を得て、民間で実施された事例について可能な範囲で公開する機会を設け、金澤町家の保全、活用について市民の関心を高め、その推進につなげていきます。



再生活用モデル事業現地見学会

（４）居住性向上の新たな技術の研究

○趣旨

現代の暮らし向きには必ずしも馴染まない金澤町家の居住性に関して、金澤町家の特徴を活かしながら居住性を向上させるための新たな技術に関して研究する。

○取り組み

市は、技術革新が目覚ましい建築に関わる省エネ、遮音、耐震性等の向上に関する新たな知見を金澤町家の保全、活用に活かすため、保全活用支援団体や事業者団体と連携し、その技術導入の可能性についてデザインを含めた研究に努めます。事業者は、金澤町家の特徴を損なうことなく居住性を向上させる新しい技術や工夫について研究し、それらの普及に努めることが重要です。

(1) 総合コンサルティング事業の実施

所有者等の金澤町家の活用に関する疑問や課題に対して専門的な助言や提案を行うコンサルティング事業を実施することにより、金澤町家の活用を促進する。

市は、金澤町家の魅力ある暮らし方や特性を活かした活用方法等について専門家が助言、提案する総合的なコンサルティング窓口を設置します。窓口は、保全活用支援団体や事業者団体と連携して所有者等がいつでも気軽に相談できる体制とし、所有者等の具体的な計画立案につなげることにより金澤町家の活用を促進します。

金澤町家の不動産物件情報をホームページに掲載して広く情報を提供する金澤町家情報バンクの機能を充実し、金澤町家の流通を促進する。

平成 17 年度に開設された金澤町家情報バンクは、これまで掲載された物件の 8 割以上が成約に至っており、金澤町家の流通促進に大きな役割を果たしています。市は、事業者団体と連携して物件の質、量の充実を図りながらホームページの内容にも改良を加えていきます。



22

（３）効果的な流通スキームの構築

○趣旨

金澤町家の効果的な不動産流通スキームを構築し、空き町家など未利用の金澤町家の流通を図り、その活用を促進する。

○取り組み

取り壊しにつながる可能性の高い空き家など未利用の金澤町家の活用を促すため、市は、流通コーディネートやサブリース等の事業について、市場性や採算性の観点から実現の可能性を見極め、保全活用支援団体や事業者団体と連携した現実的な流通スキームの構築を検討していきます。

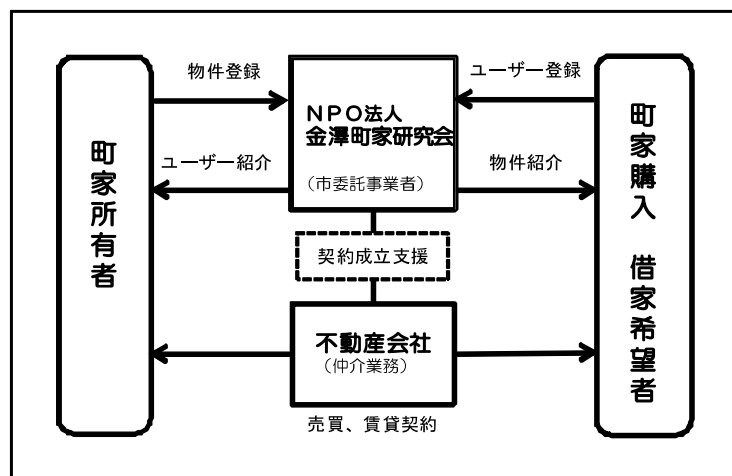


図 金澤町家流通コーディネート事業の体系（平成 23、24 年度）

（４）現地全数調査による変化の実態把握

○趣旨

金澤町家の現地全数調査を定期的実施し、その変化の実態を正確に把握するとともに、調査データを整備して空き家など未利用の金澤町家の活用促進に活かす。

○取り組み

空き町家など未利用の金澤町家の実態を正確に把握することは、その活用に向けた取り組みの基礎として重要なことです。市は、保全活用支援団体等と連携して現地全数調査を５年程度毎に実施し、その結果を金澤町家カルテとして整備しながら施策に活用します。同時に空き町家の所有者調査も実施し、その所有者に活用を促します。また、必要に応じて所有者等に対するヒアリングやアンケート調査も行い、金澤町家を取り巻く所有者の意向の変化を分析し、施策の評価と見直しに活かします。

（５）多様な利活用の支援

○趣旨

住宅用途に限らず金澤町家の魅力と特徴を生かした様々な利活用の可能性を検討し、具体化に関する所有者等の取り組みを支援する。

○取り組み

所有者等が金澤町家の活用を計画する段階で、市は、保全活用支援団体や事業者団体等と協働で、想定される用途の具体的事例の紹介、適用される法規定や支援制度などに関して相談に応じます。また、具体の内部改修や設備設置工事に関しては、金澤町家再生活活用事業で建物外部の修理と一体で財政的支援を行います。



ギャラリーの活用事例



工芸工房の活用事例



レストランの活用事例

4. 金澤町家に対する市民意識の醸成と必要な人材の育成に関する事項

(1) 市民意識の啓発

○趣旨

金澤町家が金沢の貴重な歴史文化資産であり、それを次代に継承していくことの重要性を市民共通の認識とするため、市民意識の啓発を図る。

○取り組み

市は、保全活用支援団体や事業者団体等と連携して、関連する講演会やシンポジウム等の開催、金澤町家の現地見学、体験イベントの実施、金澤町家ガイドブック（マップ）の作成・配布、子どもたちや学生向けの町家講座の開催等を通じて、金沢の歴史、伝統及び文化を伝える金澤町家の魅力を積極的に市民に伝え、金澤町家を維持、継承していく大切さが理解されるよう努めていきます。また、所有者等が住まい手として交流する活動を支援し、町家暮らしの伝統とその魅力に関して広く情報を発信していきます。



金澤町家のシンポジウム、金澤町家でのコンサートや見学会などを通じた魅力発信

（２）事業認定町家の表示と保全・活用に関する活動の顕彰

○趣旨

金澤町家再生活用事業で再生活用された金澤町家に専用プレートを表示するとともに、金澤町家の保全、活用の推進に功績のあった団体（人）の活動を顕彰し、金澤町家に対する市民の関心を高める。

○取り組み

金澤町家再生活用事業を利用して修理、改修された金澤町家の事例が旧城下町区域を中心に増加しており、その存在が歴史的まちなみの中で周囲に良い影響を与えています。このため、市が事業認定の専用プレートを建物の見やすい箇所に表示することで、所有者等に誇りと愛着をさらに高めてもらうとともに、市民が金澤町家を再生活用する意義を建物の外観を見て理解し、実感できるようにします。また、金澤町家の保全、活用の推進に顕著な功績のあった団体（人）を表彰し、その実績を広く情報発信することにより、市民意識の高揚につなげていきます。

（３）地域における金澤町家の活用支援

○趣旨

金澤町家の存在は、その地域の住民にとって身近なものであり、住民が地域の金澤町家に愛着を深めていくために、地域として金澤町家の保全、活用を図る活動を支援する。

○取り組み

金澤町家は、所有者の私有財産であるとともに、住民にとって地域の歴史に根付いた風情や懐かしさを感じさせる存在ともいえます。地域が金澤町家に対する関心を高め、愛着を深めていくことが、その保全、活用につながります。このことから、市は、地域が空き町家を地域サロンやコミュニティカフェなどに利用して地域住民の交流の場として活用することや地域で空き町家を見守る活動などを支援していきます。



金澤町家での伝統的な遊びなどを通じた住民交流

（４）技術、技能、専門知識に習熟した人材の育成

○趣旨

金澤町家を保全、活用していくために不可欠な伝統構法に関わる高度な職人技の伝承とそれらを支える人材の育成を図る。

○取り組み

市は、金沢職人大学校や事業者団体と連携し、伝統構法に関わる高度な職人技の伝承と建築設計分野も含めた幅広い人材の育成を図ります。さらに、学生（建築系）向けの現場体験見学会の開催等を通じて若年層の関心を高め、人材育成のための裾野を広げていきます。また、金沢の伝統構法に関わる職能団体が全国の同様の団体と共催する研修会等の交流活動を支援することにより、伝統構法に関わる多様な技術技能に関する理解を深めていきます。



第３回全国町家再生交流会金沢大会（平成 21 年）

5. 金澤町家をまちづくりに活かすことに関する事項

(1) 金澤町家を区域として活かす

○趣旨

区域の価値と特性に応じた金澤町家の保全、活用を図ることにより、歴史的なまちなみの保全や文化的景観の保存を図り、個性豊かで魅力あるまちづくりを推進する。

○取り組み

金沢市には歴史と文化を特に色濃く感じさせる区域があり、その重要な構成要素として金澤町家が存在しています。市は、重要伝統的建造物群保存地区、重要文化的景観及びこまちなみ保存区域など各区域の基準に則り、その特性と価値に十分配慮した金澤町家の保全、活用に関して、技術的、財政的支援を行い、金沢の個性豊かで魅力あるまちづくりに活かしていきます。



主計町重要伝統的建造物群保存地区



旧天神町こまちなみ保存区域

(2) 金澤町家を単体として活かす

○趣旨

歴史的文化的価値が特に高いものや外観が景観上の特徴を良く表している金澤町家を、文化財保護法や関連する条例等により指定または登録をして保護を図り、個性豊かで魅力あるまちづくりを推進する。

○取り組み

数多い金澤町家の中でも特に価値が高いと認められるものや外観が景観上の特徴を良く表しているものは、地域の大切なシンボルであり、魅力あるまちづくりに欠かせないものです。市は、これらを所有者等の理解を得て文化財保護法や関連する条例等により指定または登録し、その保護に関して技術的、財政的支援を行い、金沢の個性豊かで魅力あるまちづくりに活かしていきます。



谷庄古美術店（国登録有形文化財建造物）



あかつき屋（国登録有形文化財建造物）

（３）金澤町家の情報を発信してまちを活性化する

○趣旨

金澤町家の歴史的文化的価値、住まいや生業の場としての魅力を広く情報発信することにより、金沢に対する国内外の人々の関心を高め、観光、定住人口の増加につなげ、まちの活性化を図る。

○取り組み

市は、保全、活用が図られ歴史文化資産としての価値と魅力を高めた金澤町家を、多様な情報ツールを利用して国内外の人々に情報発信するとともに、市民、所有者等及び事業者が行う金澤町家の様々な情報発信を支援します。さらに、市、市民、所有者等及び事業者が連携して金澤町家を通じた金沢のまちの個性と魅力を情報発信することにより金沢への来訪者や定住者の増加につなげ、まちを活性化させていきます。



6. 金澤町家保全活用支援団体の活動を支援・育成することに関する事項

○趣旨

金澤町家の保全、活用の推進を図るため、保全活用支援団体の活動を支援し、育成する。

○取り組み

保全活用支援団体は、本方針に基づく活動に関して保全活用支援計画を策定し（金澤町家条例第 18 条）、市長と金澤町家保全活用支援協定（以下「保全活用支援協定」という。）を締結することができます（金澤町家条例第 19 条）。保全活用支援協定を締結した保全活用支援団体に対して市長は技術的、財政的支援ができることから、市は、保全活用支援協定の締結を促進してその活動を支援することにより、保全活用支援団体の信用性を高め、その活動が公平で信頼性の高いものとなるよう育成し、金澤町家の保全、活用の推進につなげていきます。

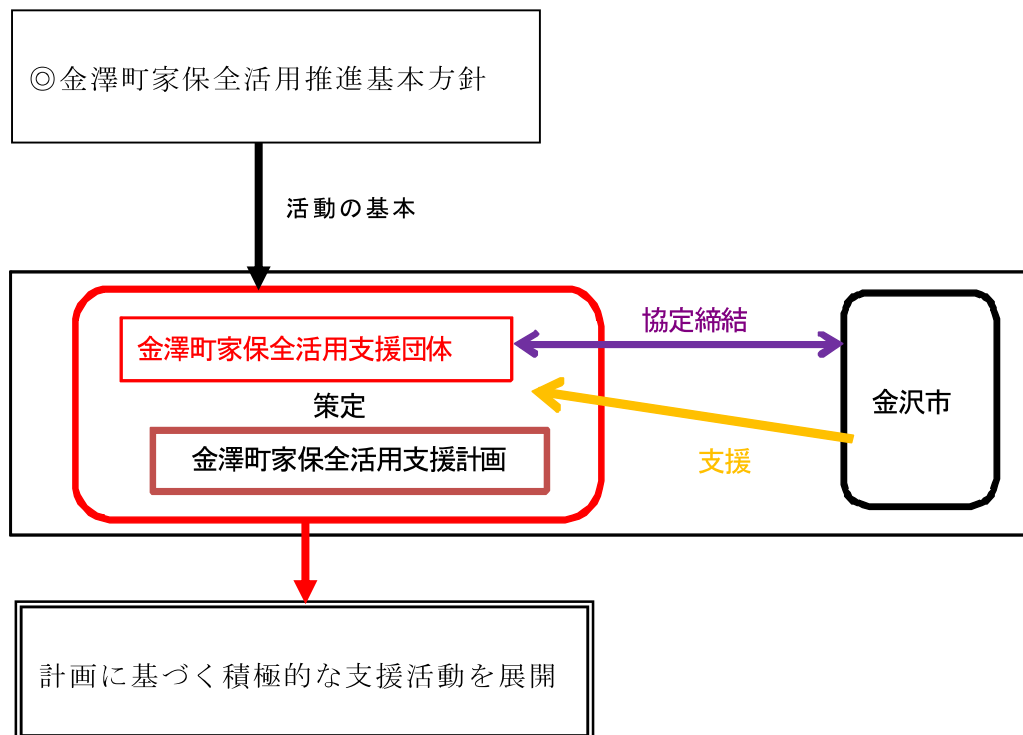


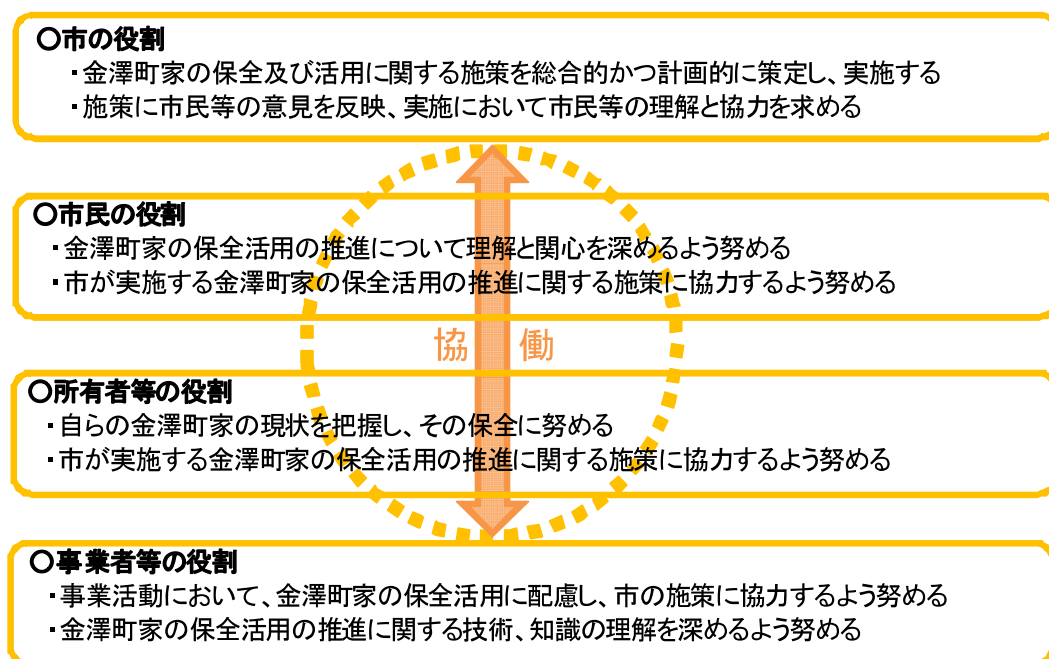
図 金澤町家保全活用支援団体と金沢市の関係

Ⅳ．施策の推進方法

「Ⅲ．施策の具体的方向性」において、金沢市の具体的な施策の方向性、市民、所有者等及び事業者の方々が、金澤町家の保全及び活用に取り組む際の指標を示しましたが、金澤町家条例では第４条から第７条においてそれぞれの役割を規定しており、基本理念として金澤町家の保全及び活用を推進していくためには、それぞれが役割を認識し、相互の理解と連携のもとに協働して取り組むこととしています。

１．市、市民、所有者等及び事業者の役割と協働

金沢市は、これまで金澤町家を保全、活用するための様々な施策を実施してきましたが、その推進には金澤町家が貴重な金沢の歴史文化資産であるとともに所有者の大切な私有財産であることに配慮して行われる必要があります。この観点から、所有者等に金澤町家の保全、活用に対する意識と理解を深めてもらうことが最も大切ですが、金澤町家の維持、継承に関して所有者等に一方的な負担を強いるものであってはいけません。市、市民、所有者等及び事業者が金澤町家との関わりにおいてそれぞれの立場と役割を十分認識し、金澤町家の保全、活用に向けて積極的にその役割を果たしていくことが重要です。そして、その行動が相互に連携、協働して金澤町家の保全、活用の推進につながれば、相乗的にその効果も大きくなります。



2. 金澤町家保全活用支援計画の策定

金澤町家の保全、活用の推進を図るためには、個々の金澤町家が私有財産であることに充分留意しなければなりません。保全活用支援団体は、その活動をより明確にするために、保全活用支援計画を策定し、市と保全活用支援協定を締結することが重要です。保全活用支援団体が金澤町家という私有財産の保全、活用を活動の対象とする限り、高い信用性が求められることから、市と保全活用支援協定を締結した上で活動することが望ましいといえます。

なお、保全活用支援計画の策定においては、保全活用支援団体の活動ができるだけ具体的でわかりやく効果的な内容であることが重要であり、必ずしも本方針の多岐にわたるものである必要はありません。

V. 金澤町家保全活用推進基本方針の全体構成

I. 金澤町家の現状と課題

1. 金澤町家とは
本市の区域内に存する伝統的な構造、形態又は意匠を有する木造の建築物（寺院、神社、教会 その他これらに類する建築物を除く。）のうち、本市の歴史、伝統及び文化を伝える建築物で、建築基準法（昭和25年法律第201号）の施行の際現に存していたもの。

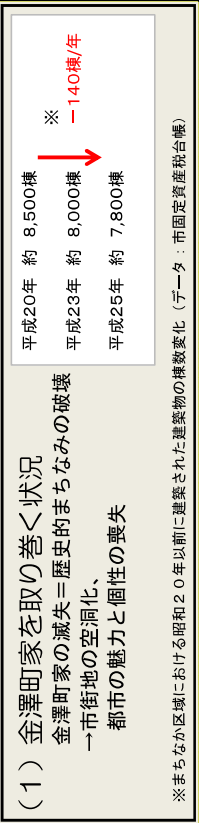


【町 家】

【武士系住宅】

【近代和風住宅】

2. 金澤町家の現状



- (2) 金澤町家の保全及び活用に係る課題
- 市民意識の醸成
 - 必要な人材の育成と活用
 - まちづくりとの関わり
 - 保全・活用を支援する団体活動の必要性
- (3) 金澤町家の居住性・利便性の向上を図る
- 維持・継承が困難
 - 支援体制の充実
 - 居住性・利便性の確保
 - 調査・研究の継続
 - 不動産流通の促進

II. 基本的な方針

- (1) 金澤町家の維持・修復に努める
- (2) 金澤町家の居住性・利便性の向上を図る
- (3) 金澤町家の活用促進を図る
- (4) 金澤町家に対する市民意識の醸成と必要な人材の育成に努める
- (5) 金澤町家をまちづくりに活かす
- (6) 金澤町家保全活用支援団体の活動を支援・育成する

保全・活用の推進

III. 施策の具体的方向性

- 金澤町家戸別の現状把握
- 修理事業の支援
- 耐震性能向上の支援
- 相談支援体制の構築
- 技術、技能又は専門知識に習熟した人材の活用
- 空き町家の適切な管理の支援
- 内部改修事業の支援
- 整備事例マニュアルの作成
- 改修、活用モデルの整備と公開
- 居住性向上の新たな技術の研究
- 金澤町家を区域として活かす
- 金澤町家を単体として活かす
- 金澤町家を情報発信してまちを活性化させる
- 総合コンサルティング事業の実施
- 金澤町家情報バンクの機能の充実
- 効果的な流通スキームの構築
- 現地全数調査による変化の実態把握
- 多様な利活用の支援
- 市民意識の啓発
- 事業認定町家のプレート設置と保全・活用に関する活動の顕彰
- 地域における金澤町家の活用支援
- 技術、技能、専門知識に習熟した人材の育成
- 金澤町家保全活用支援団体の保全活用支援計画の策定と市との保全活用支援協定締結を促進し、その活動を支援・育成して金澤町家の保全・活用を推進する

IV. 施策の推進方法 1. 市、市民、所有者等、事業者の役割と協働 2. 金澤町家保全活用支援計画の策定

資料編

金澤町家の保全・活用の取り組み経緯

