

地域資源としての歴史的建造物の活用事例からみる
現状分析と今後の展望

建築・都市計画研究室
エリアマネジメントチーム
4年 島本真裕子

1.研究の背景と目的

文化財保護法において文化財は保存と活用を図ることが目的
活用よりも保存が優先

■平成8年から始まった**文化財登録制度**により、保存対象となる歴史的建造物は年々増加傾向

■文化庁では、「文化財を活用した地域観光拠点形成」などの**文化財活用**について重要視されはじめている

■歴史的建造物が地域のシンボルとして活用され続けることは、**地域資源維持の視点**からも重要



I .現状分析

官民共同もしくは民間主導の歴史的建造物の運営体制から活用に関する知見を得る

II .ケーススタディ

特定地域において地域資源としての歴史的建造物に関するケーススタディを行い、今後の歴史的建造物活用の展望を検討する

2.歴史的建造物に関する取組み

2-1 重要文化財と登録有形文化財の比較

	重要文化財	登録有形文化財
固定資産税	非課税(土地・家屋)	50%減税(家屋)
修理費の補助	補助対象経費の50%~80%	設計監理費の50%
現状変更	許可を得る必要	届出をする (※外観の25%以下と内観の改修を除く)

重要文化財

固定資産税 非課税(土地・家屋)
修理費の補助 補助対象経費の50%~80%
現状変更 許可を得る必要

登録有形文化財

固定資産税 50%減税(家屋)
修理費の補助 設計監理費の50%
現状変更 届出をする
(※外観の25%以下と内観の改修を除く)

登録有形文化財は重要文化財に比べ、**金銭的な補助は少ない**が、
現状変更に関する制限が比較的緩やかである

登録有形文化財は採算が取れる計画や企画経営ができれば
歴史的建造物の所有者や地域住民が自発的に働きかけ**活用し易い**

3.登録有形文化財の活用事例と傾向

3-1 活用事例の選定方法

I.現状分析 地域への波及効果を生んでいると考えられる事例収集

地方都市における登録有形文化財を比較的多く
活用している都道府県の選定

和歌山県，高知県，大分県

運営主体，管理，所有を官民共同で行っている，もしくは，民間のみで
行っており，第三者も関わることもできる事例

3県より12事例を収集

所有者または運営主体に対し，ヒアリング調査とアンケート調査

回答が得られた11事例の傾向を分析
【活用内容】【初期投資】【維持費】【事業費】

都道府県	市町村	施設名	活用以前の用途	所有者
大分県	豊後高田市	A	銀行	民間企業
	竹田市	B	住宅	行政
	別府市	C	旅館	地域住民
		D		
	日田市	E	住宅	地域住民
高知県	佐川町	F	住宅	行政
	高知市	G	料亭	民間企業
	奈半利町	H	住宅	地域住民
	須崎市	I	店舗	行政
和歌山県	和歌山市	J	オフィス	その他
		K	住宅	地域住民
	御坊市	L	住宅	公益法人

傾向

活用内容	種類数
史料展示,イベント,休憩所	3
観光案内,体験学習,物品販売,休憩所	4
イベント,施設貸出,物品販売,喫茶店	4
住宅,史料展示	2
事務所,物品販売,休憩所,喫茶店,イベント	5
料亭,イベント	2
喫茶店,史料展示	2
施設貸出,イベント,レンタサイクル	3
施設貸出,イベント	2
料亭,イベント	2
食事処	1

【活用内容】行政所有の事例は**多様な内容で活用**されている

都道府県	市町村	施設名	活用以前の用途	所有者	傾向	初期投資	維持費
大分県	豊後高田市	A	銀行	民間企業	者 運営主体 活用内容	事業費	事業費
	竹田市	B	住宅	行政		未回答	未回答
	別府市	C	旅館	地域住民		未回答	未回答
		D				街並み環境整備事業	市単独事業
	日田市	E	住宅	地域住民		1885万8000	300万
高知県	佐川町	F	住宅	行政	企業 民間企業 史料展示, イベント, 休憩所	自己資金	自己資金
	高知市	G	料亭	民間企業		未回答	未回答
	奈半利町	H	住宅	地域住民		未回答	未回答
	須崎市	I	店舗	行政		未回答	未回答
						行政補助金	行政年間業務委託金
和歌山県	和歌山市	J	オフィス	その他	住民 地域住民 住宅, 史料展示	不明	600万
		K	住宅	地域住民		銀行借入	売上
	御坊市	L	住宅	公益法人		1000万	50万~100万
						自己資金	未回答
						160万	10万
初期投資						最大 行政所有B 約1885万円	約600万円
						最小 地域住民所有H 約160万円	約10万円
維持費						最大 行政所有F 約600万円	約300万円
						最小 地域住民所有H 約10万円	約237万円
							不明
						自己資金	自己資金
						1500万	60万

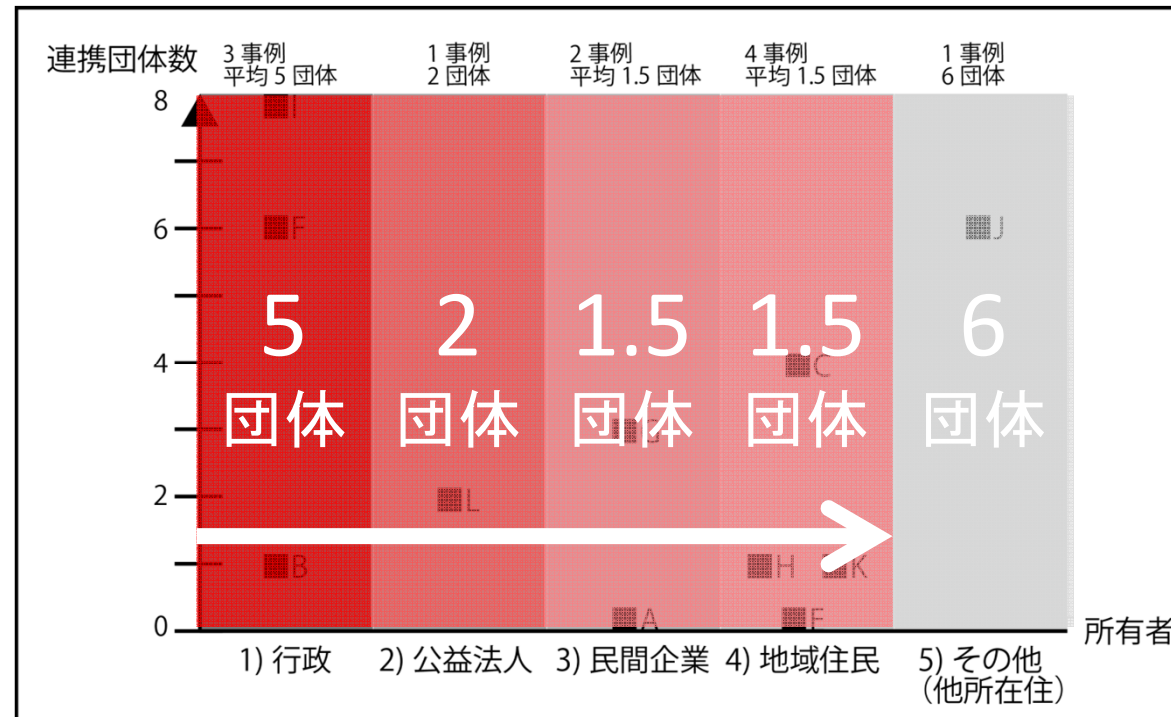
【初期投資・維持費】「民間所有」の事例は **自己資金・銀行借入** による

【事業費】「地域住民」所有の事例は **低コスト** で維持している

3.登録有形文化財の活用事例と傾向

3-4 活用事例の運営体制の傾向

11事例を**所有者**の属性により分類し、分類ごとに**連携団体数**を把握



官から**民**に移行するにつれて連携団体数の平均**減少**

「行政」に比べ「地域住民」は**他団体と連携することなく活用**している

4.対象地域における歴史的建造物の実態

4-1 対象地域の選定

Ⅱ. ケーススタディ

文化財に指定登録されていなくとも、
地域資源になりうる歴史的建造物は、様々な場所に点在する

特定地域において
地域資源としての歴史的建造物に関する
ケーススタディを行う



行政だけでなく民間による歴史的建造物活用の検討
①県・市指定重要文化財 1位の大分県
②地方都市の登録有形文化財活用事例のヒアリング調査で、
別府市と**和歌山市**は、複数の活用事例が抽出



大分県別府市

4.対象地域における歴史的建造物の実態

4-2 別府市の活用が必要とされる歴史的建造物

地域に残る「文化財以外の地域資源となりうる要素」を把握するため
一般社団法人大分学研究会と共同で、一般市民に対し、**アンケート調査**を行い、精査

アンケート回答数124件

抽出した要素39か所(文化財含53か所)を抽出

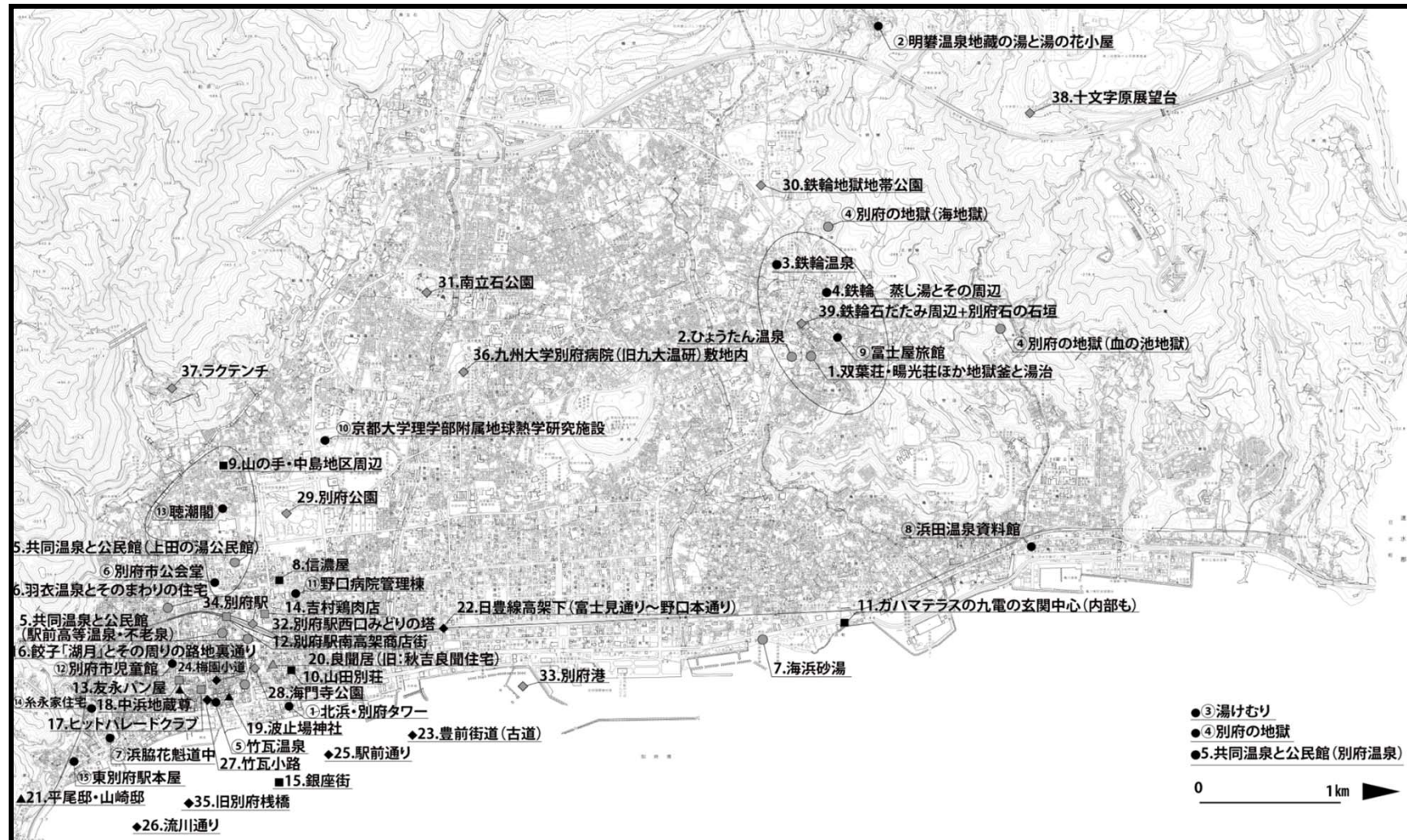
分類	番号	⑬ 聴潮閣		
●文化財	①～⑬			
●温泉	1	双葉荘・曙光荘ほか地獄金と湯治	21	平尾邸・山崎邸
	2	ひょうたん温泉	22	日豊線北高架下(富士見通り～野口本通り)
	3	鉄輪	24	梅園小路
	4	鉄輪 蒸し湯とその周辺	25	駅前通り
	5	共同温泉と公民館		
	6			
■別荘 保養所	7	21 平尾邸・山崎邸		
	8	信濃邸	28	海門寺公園
	9	山の手・中島地区周辺	29	別府公園
	10	山田別荘	30	鉄輪地獄地帯公園
■店舗	11	9 山の手・中島地区周辺		
	12			
	13	夜来パン屋	33	別府港
	14	吉村鶏肉店	34	別府駅
	15	銀座街	35	旧別府棧橋
	16	餃子屋「胡目」とその周辺の路地裏通り	36	九州大学別府病院(旧九大温研)敷地内
▲社寺	17	39 鉄輪石だたみ周辺+別府石の石堺		
	18			
	19	波止場神社	39	鉄輪石だたみ周辺+別府石の石堺

迅速な対応が求められる要素

「別荘・保養所」,「住居」,「オープンスペース」

4.対象地域における歴史的建造物の実態

4-2 別府市の活用が必要とされる歴史的建造物



後継者不足や所有者の高齢化などの要因から活用し続けることは困難
維持は**危機的状況**

5.総括

I.現状分析

官民共同もしくは民間主導の歴史的建造物の運営体制から活用に関する知見を得る

II.ケーススタディ

特定地域において地域資源としての歴史的建造物に関するケーススタディを行い、今後の歴史的建造物の展望を検討する

I

民間所有の登録有形文化財の事例は
初期投資や運営費を**自己資金等**で補っており、行政所有の事例に比べ、**連携が少ない**

II

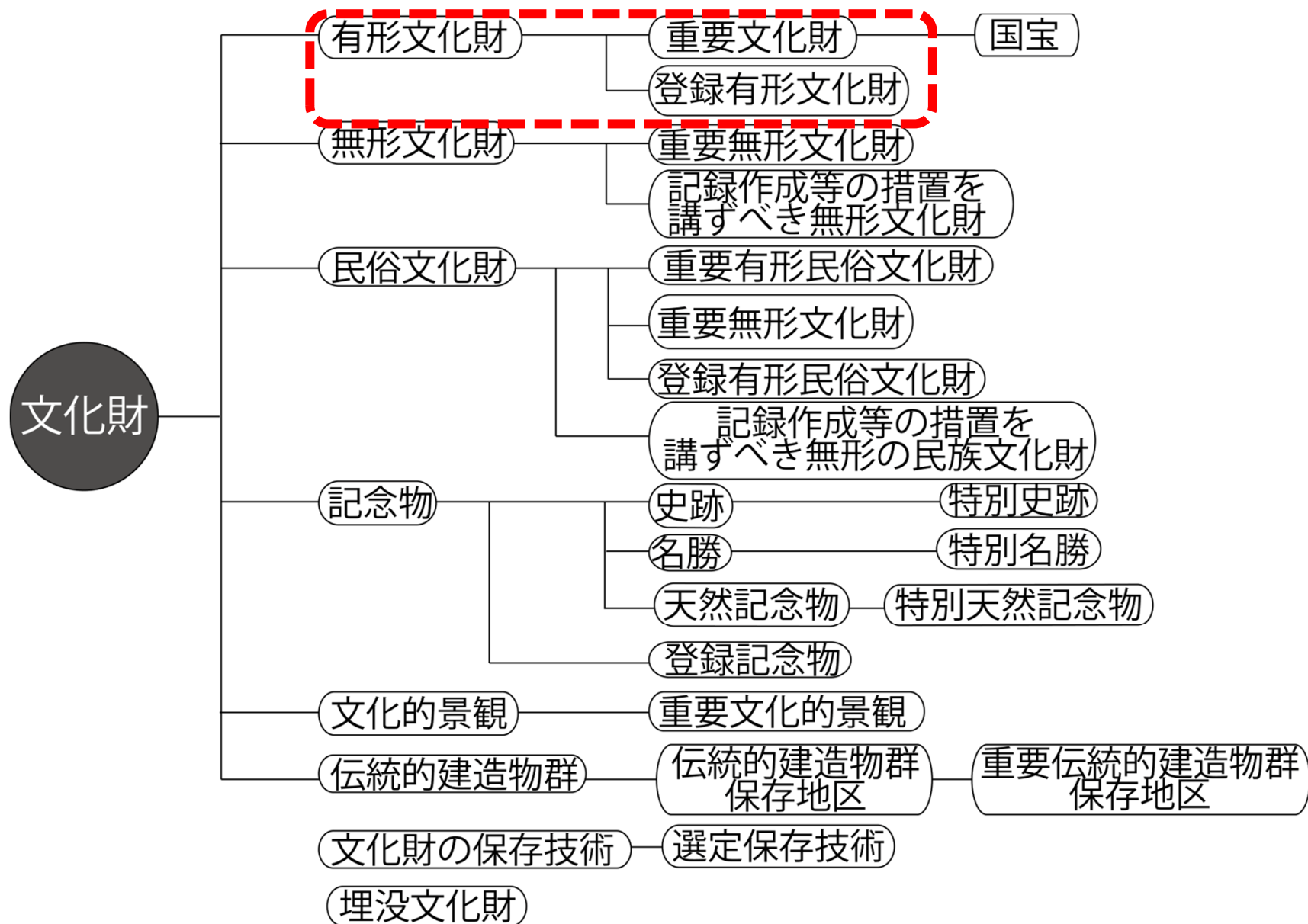
収益事業ではない住宅などの私的な活用の場合は
修理・維持等の費用を**国の補助に頼ることは困難**

民間事業者が空き家を活用運営する場合
多様な団体と連携することで行政からの補助がなくとも事業を展開できる

- 民間による登録有形文化財の保存・活用が行える、**維持等に関する支援の検討**
- 地元工務店や大学、NPO法人など**多様な団体と連携**、ファンドレイズなどの**主体の運営や経営計画力の向上**

2.歴史的建造物に関する取組み

2-1 研究の対象とする歴史的建造物



3.登録有形文化財の活用事例と傾向

3-1 活用事例の選定方法

I.現状分析

地域への波及効果を生んでいると考えられる事例抽出

地方都市における登録有形文化財を比較的多く
活用している都道府県の選定



3つの条件を全て満たす都道府県を選定

和歌山県, 高知県, 大分県

地方	都道府県	人口 (千人)	人口密度 (人/km ²)	登録有形 文化財数
	中央値	1,648	270.2	189
全国		127,110	340.8	10679
北海道地方	01 北海道	5,383	68.6	139
	02 青森県	1,308	135.7	99
	03 岩手県	1,279	83.8	77
東北地方	04 宮城県	2,334	320.5	119
	05 秋田県	1,022	87.9	183
	06 山形県	1,122	120.4	171
	07 福島県	1,913	138.8	160
	08 茨城県	2,917	478.6	276
	09 栃木県	1,974	308.2	220
関東地方	10 群馬県	1,973	310.2	332
	11 埼玉県	7,261	191.2	157
	12 千葉県	6,224	1206.8	189
	13 東京都	13,513	6168.1	341
	14 神奈川県	9,127	3778.2	207
	15 新潟県	2,305	183.2	440
	16 富山県	1,066	251.2	116
	17 石川県	1,154	275.8	238
中部地方	18 福井県	787	187.8	156
	19 山梨県	835	187	78
	20 長野県	2,099	154.8	493
	21 岐阜県	2,032	191.4	229
	22 静岡県	3,701	475.8	210
	23 愛知県	7,484	1446.9	448
	24 三重県	1,815	314.5	226
	25 滋賀県	1,413	351.8	371
近畿地方	26 京都府	2,610	565.9	492
	27 大阪府	8,838	4639.9	617
	28 兵庫県	5,536	659.1	632
	29 奈良県	1,365	369.8	227
	30 和歌山県	963	204	200
	31 鳥取県	573	163.6	188
中国地方	32 島根県	694	103.5	177
	33 岡山県	1,922	270.2	270
	34 広島県	2,844	335.5	196
	35 山口県	1,405	229.9	93
	36 徳島県	756	182.3	125
四国地方	37 香川県	976	520.5	392
	38 愛媛県	1,385	244.2	112
	39 高知県	728	102.5	274
	40 福岡県	5,102	1023.4	136
	41 佐賀県	833	341.4	95
九州地方	42 長崎県	1,377	333.4	124
	43 熊本県	1,786	241.2	155
	44 大分県	1,166	184	221
	45 宮崎県	1,104	142.8	80
	46 鹿児島県	1,648	179.4	118
沖縄地方	47 沖縄県	1,434	628.7	80

中央値以下(人口,人口密度),中央値以上(登録有形文化財)

3.登録有形文化財の活用事例と傾向

3-2 登録有形文化財活用の内容

登録有形文化財活用事例を収集するため

選定した3県の教育委員会文化財課に対し、電話で**ヒアリング調査**を行った

条件

1

国登録有形文化財(建築物)であること

条件

2

活用施設所在地が**ヒアリング対象都道府県**にあること

条件

3

運営主体、管理、所有を行政だけでなく、**官民共同で行っている**、もしくは、**民間のみ**で行っていること

条件

4

活用目的が、個人的な利用ではなく
第三者も関わることができる施設であること

3県より**12**事例を収集

回答が得られた**11**事例の傾向を分析
【活用内容】【初期投資】【維持費】【事業費】

4.対象地域における歴史的建造物の実態

4-1 対象地域の選定

県指定文化財

順位	都道府県	件数
1	大分	207
2	兵庫	204
3	岡山	121
4	奈良	116
5	京都	113
6	滋賀	79
7	茨城	76
8	長野	73
9	千葉	78
10	栃木	67
11	山梨	65
11	大阪	65
13	東京	61
14	和歌山	60
15	岐阜	55
16	埼玉	54
16	福岡	54
18	群馬	53
18	静岡	53

市指定文化財

順位	都道府県	件数
1	大分	761
2	長野	597
3	熊本	514
4	兵庫	436
5	岡山	425
6	岐阜	350
7	群馬	346
8	千葉	333
9	埼玉	288
10	滋賀	263
11	広島	260
12	栃木	259
13	東京	246
14	愛媛	241
15	山梨	239
16	茨城	237
17	神奈川	234
18	愛知	223

登録有形文化財

順位	都道府県	棟数
1	兵庫	632
2	大阪	617
3	長野	493
4	京都	492
5	愛知	448
6	新潟	440
7	香川	392
8	滋賀	371
9	東京	341
10	群馬	332
11	茨城	276
12	高知	274
13	岡山	270
14	石川	238
15	岐阜	229
16	奈良	227
17	三重	226
18	大分	221

1

行政だけでなく民間による歴史的建造物活用の検討

大分県別府市 ケーススタディ

2

地方都市の登録有形文化財活用事例のヒアリング調査で、**別府市**と**和歌山市**は、複数の活用事例が抽出

1 ホテル清屋別館  大分県豊後高田市	2 離屋 そめかひ  大分県竹田市	3 富士屋Gallery 也百  大分県別府市	4 ギャアリー別館  大分県別府市	5 井上酒造  大分県日田市	6 旧渡口家住宅主屋  高知県高岡郡佐川町
7 高田屋  高知県安芸郡奈半利町	8 得月楼  高知県高知市	9 すさき まちかどギャアリー  高知県須崎市	10 旧西本頼木社ビル  和歌山県和歌山市	11 がんに和歌山六三園  和歌山県和歌山市	12 そば&Cafe なかがわ  和歌山県御坊市

4.対象地域における歴史的建造物の実態

4-2 別府市の活用が必要とされる歴史的建造物

地域に残る「文化財以外の地域資源となりうる要素」を把握するため
一般市民に対し、**アンケート調査**を行い、精査

条件

1

50年以上前の別府の誇りを伝える場所であること

条件

2

指定・登録有形文化財ではないこと

精査条件

- | | |
|-----|--|
| (1) | 50年以前から存在するもので現在も残っていること |
| (2) | 場所が特定できるものであること |
| (3) | 場所が移転した場合は、50年以前の建築物等がそのまま残っていること |
| (4) | あくまで別府の賑わいを伝えるものであること(豊かさ・賑わいの大衆文化・共同温泉の周りの暮らし、以上のいずれかに該当すること) |
| (5) | 指定・登録文化財(建築物に限る) |
| (6) | 類似のもので一括してとらえるべきものは、一つにまとめて選定するものであること |

アンケート回答数124件

抽出した要素39か所(文化財含53か所)を抽出

3.登録有形文化財の活用事例と傾向

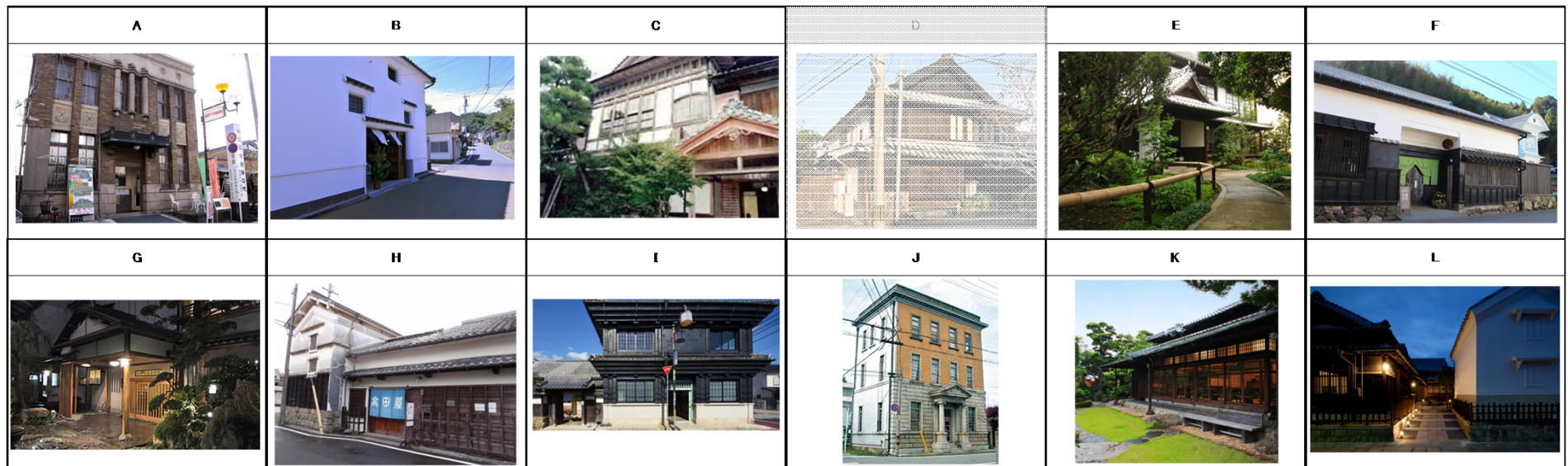
3-2 登録有形文化財活用の内容

登録有形文化財活用の運営体制を把握するため

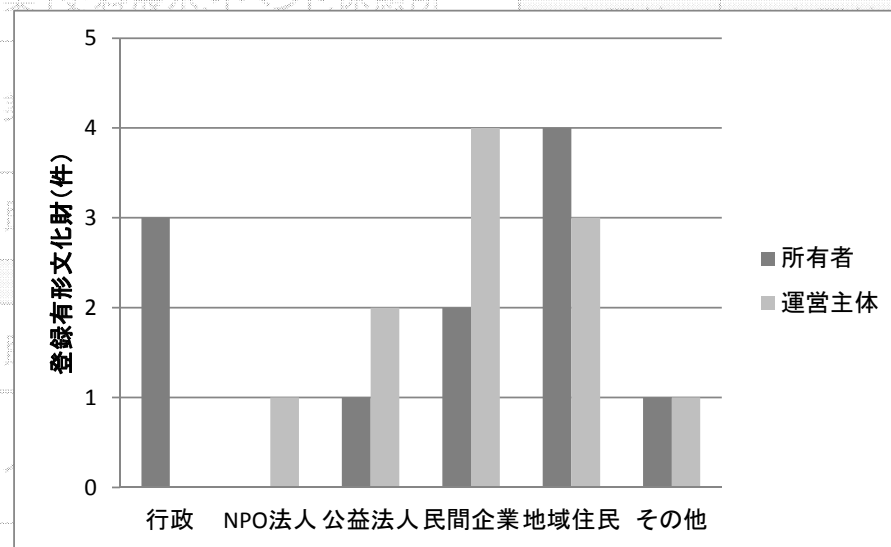
抽出した12事例の運営主体もしくは所有者にアンケート調査とヒアリング調査を行った



回答が得られた**11事例**の傾向を把握
【活用内容】【初期投資】【維持費】【事業費】



都道府県	市町村	施設名	活用以前の用途	所有者	運営主体
大分県	豊後高田市	A	銀行	民間企業	民間企業
	竹田市	B	住宅	行政	民間企業
	別府市	C	旅館	地域住民	地域住民
		D			
	日田市	E	住宅	地域住民	地域住民
高知県	佐川町	F	住宅	行政	公益法人
	高知市	G	料亭	民間企業	民間企業
	奈半利町	H	住宅	地域住民	地域住民
	須崎市	I	店舗	行政	NPO法人
和歌山県	和歌山市	J	オフィス	その他	その他
		K	住宅	地域住民	民間企業
	御坊市	L	住宅	公益法人	公益法人



【所有者】「地域住民」最多で4/11件,「行政」が3/11件
【運営主体】「民間企業」最多で4/11件,「地域住民」3/11件

都道府県	市町村	施設名	活用以前の用途	所有者	傾向		初期投資	
大分県	豊後高田市	A	銀行	民間企業	者	運営主体	事業費	
	竹田市	B	住宅	行政		活用内容	未回答	維持費
	別府市	C	旅館	地域住民	企業	民間企業	未回答	事業費
		D			企業	民間企業	街並み環境整備事業 1885万8000	未回答
	日田市	E	住宅	地域住民	企業	民間企業	自己資金 未回答	未回答
高知県	佐川町	F	住宅	行政	民	民間企業	未回答	市単独事業
	高知市	G	料亭	民間企業	民	民間企業	未回答	300万
	奈半利町	H	住宅	地域住民	民	地域住民	行政補助金	自己資金 未回答
	須崎市	I	店舗	行政	民	地域住民	不明	未回答
和歌山県	和歌山市	J	オフィス	その他	民	地域住民	銀行借入 1000万	未回答
		K	住宅	地域住民	民	地域住民	自己資金 160万	行政年間業務委託金 600万
	御坊市	L	住宅	公益法人	企業	民間企業	未回答	売上
					企業	民間企業	未回答	50万~100万
和歌山県	和歌山市	J	オフィス	その他	民	地域住民	自己資金 300万	未回答
		K	住宅	地域住民	民	地域住民	銀行借入	10万
	御坊市	L	住宅	公益法人	民	NPO法人	不明	未回答
和歌山県	御坊市	L	住宅	公益法人	民	NPO法人	自己資金 1500万	未回答
					他	その他		不明

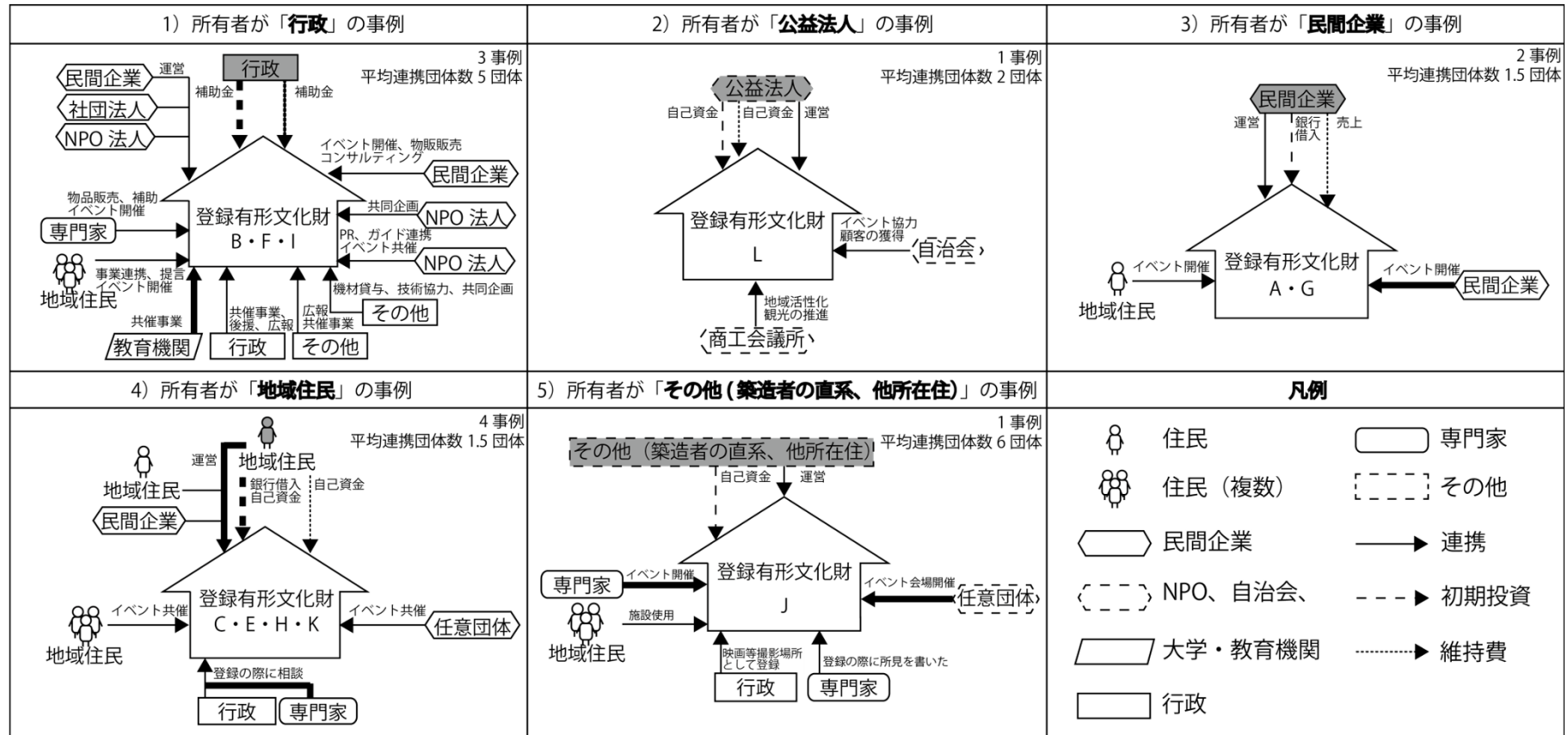
【初期投資】民間所有の事例は「自己投資」や「銀行借入」

都道府県	市町村	施設名	活用以前の用途	所有者	傾向				維持費
					者	運営主体	活用内容	初期投資	事業費
大分県	豊後高田市	A	銀行	民間企業					未回答
	竹田市	B	住宅	行政				事業費	未回答
	別府市	C	旅館	地域住民	企業	民間企業	史料展示, イベント, 休憩所	未回答	市単独事業
		D			民	民間企業	観光案内, 体験学習, 物品販売, 休憩所	街並み環境整備事業	300万
	日田市	E	住宅	地域住民	民	民間企業	観光案内, 体験学習, 物品販売, 休憩所	1885万8000	自己資金
高知県	佐川町	F	住宅	行政	住民	地域住民	イベント, 施設貸出, 物品販売, 喫茶店	自己資金	未回答
	高知市	G	料亭	民間企業				未回答	未回答
	奈半利町	H	住宅	地域住民	民	地域住民	住宅, 史料展示	未回答	行政年間業務委託金
	須崎市	I	店舗	行政	民	地域住民	住宅, 史料展示	未回答	600万
					民	地域住民	住宅, 史料展示	未回答	売上
和歌山県	和歌山市	J	オフィス	その他	民	地域住民	喫茶店, 史料展示	自己資金	50万~100万
		K	住宅	地域住民	民	地域住民	喫茶店, 史料展示	160万	未回答
	御坊市	L	住宅	公益法人	民	地域住民	喫茶店, 史料展示	自己資金	10万
					民	地域住民	喫茶店, 史料展示	自己資金	未回答
					民	地域住民	喫茶店, 史料展示	自己資金	未回答

【維持費】民間所有の事例の内1事例「売上」を維持費に充てている

3.登録有形文化財活用事例の傾向

3-5 活用例の運営体制の傾向



所有者が「行政」の事例は、教育機関をはじめ
様々な団体と連携し、多様な活用内容を行っている

4.登録有形文化財活用事例の傾向

4-4 登録有形文化財活用の運営体制

都道府県	建築物名	主な現用途	現所有者	運営主体	財源	
					初期投資	維持・管理費
大分県	ホテル清照別館	ギャラリー 休憩所	民間企業	民間企業	未回答	未回答
	紺屋 そめかひ	ギャラリー 休憩所	行政	民間企業	街並み環境整備事業	市単独事業
	清溪文庫	住宅 ギャラリー	個人	個人	未回答	未回答
	富士屋Gallery一也百	ギャラリー/喫茶店 施設貸出	個人	個人	自己資金	副収入
高知県	旧浜口家住宅主屋	喫茶店 休憩所	行政	公益法人	行政補助金	年間業務委託金
	得月楼	飲食店	民間企業	民間企業	銀行借入	売り上げ
	高田屋	ギャラリー	個人	個人	自己資金	未回答
	すさきまちかどギャラリー	ギャラリー	行政	NPO法人	未回答	未回答
和歌山県	旧西本組本社ビル	施設貸出	個人	個人	自己資金	不明
	がんこ和歌山六三園	飲食店	個人	民間企業	銀行借入	不明
	そば&Cafe なかがわ	飲食店	公益法人	公益法人	自己資金	不明

■所有者・運営主体

①行政+□	③個人
②民間企業	④公益法人

■初期投資

行政所有以外の事例は

自己資金

5. ケーススタディ

5-1 運営体制の可視化

ご返答のあった**富士屋Gallery一也百**をケーススタディ



イベント・施設貸出・物品販売・喫茶店を行っている

所有者Yさんの**副収入**により施設は維持されている

