

経済水道委員会

説明資料

伊藤家住宅の保存・活用について

平成30年1月5日
観光文化交流局

目 次

頁

1	調査委託の入札概要	1
2	調査委託の内容について	2
3	四間道町並み保存地区の取り組み	6
参考	指定文化財への補助金	7

(添付資料)

四間道地区における歴史まちづくりの推進検討調査業務委託 作業要領

1 調査委託の入札概要

名称		四間道地区における歴史まちづくりの推進検討調査業務委託	
主な業務内容		・ 四間道地区の住民等を対象としたアンケート ・ 民間企業等へのヒアリング ・ 他都市等事例の調査 ・ 活用方針の検討 ・ 伊藤家住宅の活用モデル事業の実施	
入札公告日		平成29年6月6日	
入札結果	第1回	開札日	平成29年6月20日
		応札者数	6社
		入札結果	予定価格超過のため不落
	第2回	開札日	平成29年6月21日
		応札者数	3社
		入札結果	株式会社伊藤建築設計事務所が落札
	落札金額	2,484千円（税込）	
契約期間		平成29年7月3日から平成30年3月23日まで	

2 調査委託の内容について

(1) 四間道地区の住民等を対象としたアンケート

ア 概要

趣旨	四間道町並み保存地区及び伊藤家住宅に対する意識把握のため
配布日	平成29年7月26日
配布数	410（那古野一丁目の一部及び円頓寺・円頓寺本町商店街内の世帯及び店舗）
調査方法	各戸配布・郵送回収
回収数	64

イ 調査結果

質問項目	主な回答等
四間道町並み保存地区の歴史的町並みについてどのように思うか	・ これからも残してほしい 97% ・ 失われてしまってもやむを得ない 0% ・ 無回答 3%
四間道町並み保存地区がどのようなまちになれば良いと思うか (複数回答可)	・ 歴史を感じられるまち 86% ・ そぞろ歩きが似合う風情のあるまち 67% ・ 暮らしやすいまち 55%
この地域の魅力を多くの人に知ってもらうにはどのようなことが必要か (複数回答可)	・ 名古屋駅からの回遊ルート案内するマップや看板作成 75% ・ 名古屋城からの回遊ルート案内するマップや看板作成 62% ・ メーグル等の停留所設置 44%
伊藤家住宅を知っているか	・ 外から見たことがある 62% ・ 中に入ったことがある 27% ・ 知らなかった 11%
伊藤家住宅を活用するとしたらどのような施設であると良いと思うか (複数回答可)	・ 城下町等の歴史文化を伝える資料館 69% ・ 観光案内スペース 48% ・ カフェ・喫茶店 33%
主な自由意見	・ 飲食店が多くなったため火災が心配 ・ 高いビルは建てないでほしい ・ 古い建物が失われる前に対応してほしい

ウ 結果概要

- ・町並み保存については、住民は町並みに愛着を持ち、これからも残していきたいと考えている
- ・伊藤家住宅に入ったことのある人は地域住民でも少ない
- ・四間道の環境変化から住環境について課題や不安を感じている

(2) 民間企業等へのヒアリング

ア 目的

民間企業等に四間道の商業的魅力や伊藤家住宅における事業の可能性、その際の課題を把握する

イ ヒアリング結果

事業者	業種	実施日	推薦者	ヒアリング方法	主な意見
A社	飲食	8月17日	委託業者	現地確認 ・面談	・建物すべてを飲食として使いたい ・食事をしなくても建物内部の見学は可能
B社	不動産	8月17日	委託業者	現地確認 ・面談	・蔵を多面的なニーズに使い分けると面白い
C社	飲食・宿泊	8月18日	委託業者	面談	・高級宿泊施設を想定 ・耐震改修などを自社負担する場合は採算が厳しい
D社	飲食・宿泊	10月4日	委託業者	現地確認 ・面談	・高級宿泊施設を想定 ・昼間であれば地域活動の場として提供可能
E社	飲食・宿泊	10月22日	委託業者	現地確認 ・面談	・80万円／月では採算が厳しいと想定される
F社	設計	9月12日	本市	面談	・飲食や物販、貸しスペースなど、複合的な施設を想定し、地域団体の事務所としての活用も可能 ・賃料は50～100万円／月が限度

事業者	業種	実施日	推薦者	ヒアリング方法	主な意見
G社	飲食	10月4日	本市	現地確認 ・面談	・50坪程度のスペースであれば事業可能 ・区分の仕方次第だが、歴史展示施設等の設置は可能
H社	飲食・宿泊	8月28日	その他	面談	・物販や軽飲食など他の用途との複合であれば可能 ・条件次第だが、全体利用の場合、賃料は140万円／月程度
I社	飲食	9月7日	その他	面談	・面白そうな物件だが、他店舗との状況を見て判断
J社	飲食・宿泊	9月7日	その他	面談	・主屋は飲食、蔵は宿泊施設を想定 ・IHで対応可能か、近隣の土地で厨房施設を確保できるかなどの問題がある
K社	飲食・宿泊	9月13日	その他	面談	・飲食店か宿泊施設を想定 ・火気が使用できないとメニューが限られる
L社	飲食	9月27日	その他	面談	・飲食店を想定 ・活用用途にもよるが、賃料は50万円／月程度
M社	飲食	9月28日	その他	電話での聞き取り	・歴史的建造物への出店は経験がなく、難しい
N社	飲食	10月10日	その他	電話での聞き取り	・一日1組限定のゲストハウスを想定

注 推薦者欄の「その他」は、所有者から提案があった事業者であり、ヒアリングは当該事業者が実施し、今後、委託業者による確認ヒアリングを予定

ウ 結果概要

- ・レストラン・宿泊施設、それを核とした複合利用（テナントミックス）について活用の可能性がある
- ・費用負担については、事業者が土地・建物を買収してまで事業を実施することは困難である
- ・地域との連携は工夫次第で可能である

(3) 他都市事例

事例	所有者	延床面積 (㎡)	活用 方法	経緯・特色
五風荘	岸和田市	約1,070	飲食店	・旧寺田財閥当主が築造した邸宅 ・指定管理者制度により、民間事業者が運営
商家 「駒屋」	豊橋市	約680	資料館 カフェ 雑貨店	・豊橋市二川宿で商家を営んだ田村家の遺構 ・資料館、貸室としてイベントや地域のまちづくりに利用、土蔵を雑貨店やカフェとして活用 ・指定管理者制度により、NPO法人が運営
旧伊達邸 鍾景閣	仙台市	約800	飲食店	・明治時代の華族屋敷 ・民間事業者に貸付 ・小規模な修繕やメンテナンスは民間事業者負担

注 全て市指定有形文化財

(4) 活用方針の検討

- ・現時点でのヒアリング結果としては、活用に意欲的な事業者においても賃貸が前提であり、土地建物を取得することまでは難しい
- ・本市が資料館などの公的利用を図った場合は、費用負担が課題となる
- ・本市と民間による活用を図った場合は、本市の費用負担が軽減される
- ・地域の拠点として、まちづくりの活動に配慮した活用を図ることを検討する
上記を踏まえ、1月中を目途に、伊藤家住宅の活用方針について調査結果の取りまとめを行う

(5) 伊藤家住宅の活用モデル事業の実施

事業名	実施日	参加者	内 容
やっとかめ文化祭 まちなか寺子屋	11月12日	30名 (定員)	清須越し商人による新田開発を テーマとした講演会を開催
雛人形の飾りつけ ・建物公開	平成30年2 ～3月頃を予 定	—	地域で開催されるお雛さまめぐ り等のイベントと連携し、雛人 形の飾りつけや建物公開を実施 予定

3 四間道町並み保存地区の取り組み

(1) これまでの取り組み

区 分	内 容
町並み保存要綱に 基づく取り組み	・古い建築物等を伝統的建造物に指定し、重点的に保存 ・建造物等の現状変更行為の届出を受け、技術的な指導、助言の実施 届出件数（平成28年度までの累計） 111件 ・修理、修景基準に合致した工事に対する補助金の交付 補助実績（平成28年度までの累計） 件数 76件 金額 182,631千円
その他の取り組み	・なごや歴まちびとの派遣（調査・修理相談等） 派遣実績（平成23年度から平成28年度まで）2件 ・なごや歴史的建造物保存活用工事助成（クラウドファンディング活用型）の実施 助成対象事業（平成29年度）1件

(2) 伝統的建造物の減少の主な背景

- ・維持管理の手間や経費の負担が大きい
- ・所有者の高齢化に伴う空家化
- ・耐震性、断熱性の確保やバリアフリーなど生活ニーズの変化

(3) 今後の取り組み

- ・従来の取り組みに加え、名古屋市都市景観条例に基づく登録・認定制度の活用等の積極的な支援を図る
- ・現在、地元調整が進められている都市景観形成地区指定に向けた動きと連携し、歴史的資源と住環境の調和がとれた町並みの形成を図る
- ・四間道・那古野界限まちづくり協議会をはじめとする地域との連携を図る

参考 指定文化財への補助金

文化財の種別	補助対象事業	補助率	根拠
国指定	修理事業 管理事業	50%	重要文化財(建造物・美術工芸品)修理、防災事業費国庫補助要項
県指定	保存修理 環境整備 公開 上記に準ずると知事が認めた事業	3分の2以内	愛知県文化財保存事業費補助金交付要綱
市指定	管理 修理 復旧 公開 その他保存及び活用に必要な事業	当該事業に要する経費の10分の7以内で市長が決定した補助率	名古屋市文化財保存修理費等補助金交付要綱

注 県指定文化財への補助金について、地方自治体に対しては支給をしていない

