

### 〈3〉宇都宮市における歴史まちづくりの推進に向けた 大谷石建造物の特性とその転用実態に関する調査研究

市政研究センター 専門研究員 三浦 魁斗

**要旨** 近年、歴史まちづくりの一環として歴史的建造物の活用を持続的に推進する観点から、それらの転用実態に関する知見の重要性が高まっている。本研究の目的は、宇都宮市の大谷石建造物を対象に、固定資産課税台帳や既存アンケート調査による網羅的な分析を通じて、現存・滅失に係る特性や転用実態を明らかにし、大谷石建造物の転用推進施策を考察することにある。これにより顕在化した課題をもとに実施した、栃木市と桐生市への事例調査をふまえ、「所有者の貸与意向の最大化」と「使用希望者の転用用途の多様化」を施策とした具体的な事業を提案した。

**キーワード**：歴史に根差したまちづくり、歴史的建造物、転用実態、大谷石建造物

## 1 はじめに

### (1) 調査研究の背景と目的

2008年の「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（以下「歴まち法」という）」の制定により、地域固有の歴史と文化を活かす「歴史まちづくり」が全国的に活発化し、地域資源として歴史的建造物を積極的に価値づけその活用に取り組む事例が多数みられる中、人口減少期を迎え財政難が深刻化する地方自治体においては、民間主体による歴史的建造物活用の推進施策を検討するうえで、歴史的建造物の転用実態に関する知見の重要性が高まっている<sup>1</sup>。事実、転用された蔵造りの建物群での企画を募集する栃木県栃木市や、転用されたノコギリ屋根工場群の情報を発信する群馬県桐生市など、転用された歴史的建造物群をまちづくりに活用する取組は拡がりをみせている。

翻って、宇都宮市（以下「本市」という）には、地場産材の大谷石を用いた歴史的建造物が遍在し

ていることが知られている。大谷石建造物に関しては、2018年に本市が策定した歴史文化基本構想により歴史文化資源として価値づけられているほか、近年では、民間主体による転用事例が市民団体等によって多数紹介されている<sup>2</sup>。大谷石建造物を主題とした既往研究は、町並みの特徴を類型学的に明らかにしたもの（小林・安森 2019 など）や産業遺産としての外構の特徴を論じたもの（三浦ほか 2020）のほか、当センターの調査研究として、大谷石建造物の実態を把握したもの（井上 2014）や大谷石の再利用方策を議論したもの（三浦 2020；三浦 2021）が存在するものの、転用の実態を論じた研究はほとんどみられず、本市独自の知見の蓄積が求められる。

そこで、本研究では、本市の大谷石建造物を対象に、現存・滅失に係る特性の把握と転用実態の解明、ならびに先進地の事例調査を通じて、大谷石建造物の転用を推進するうえでの課題および施策事業を考察することを目的とする。

### (2) 調査研究の対象

本研究の対象である大谷石建造物は、本市の大谷地域で産出される凝灰岩を用いた石造建造物で

1 歴史まちづくりの観点からみた歴史的建造物の転用を主題とした既往研究を概観すると、ミラノ市の歴史的建造物の転用について地域特性や用途、改修方針等の実態を明らかにしたもの（齋藤・八木 1999 など）や、地方都市における歴史的建造物の現存・滅失および転用の実態を把握したもの（白木・久保 2010 など）、産業遺産の継承の観点から工場の転用事例を評価したもの（中井・伊藤 2018）などがあり、知見の蓄積が一定程度みられる。

2 例えば、大谷石研究会やまちづくり推進機構などにみられる。

ある。加工性が高く比較的安価であったことから、大谷石は明治期以前より建造物の基礎や外壁に利用され、石材産業が本格化した明治以降は構造体としても多用された。とくに第二次世界大戦後に関しては、農地解放による農家の増加や経済成長による都市基盤の整備といった社会的な資材需要の高まりに、採掘手段や輸送手段の効率化による石材供給が対応したことにより、農村地域の納屋や市街地の倉庫など、複数の用途で大谷石建造物の立地が進んだ。

### (3) 調査研究の構成

まず、第2章では、本市の固定資産課税台帳（以下「課税台帳」という）により、分布や築年数、面積に着目した大谷石建造物の現存・滅失に係る特性を把握した。次いで、第3章では、大谷石建造物所有者を対象とした本市による既存アンケート調査により、大谷石建造物の利用意向に係る実態を把握した。続く第4章では、文献等をもとに抽出した大谷石建造物の転用事例について、分布や築年数、延床面積に加え、用途や所有者に関する実態を明らかにした。さらに、第5章では、歴史的建造物の転用が進む地方自治体へのインタビュー調査により、転用の課題や施策事業の反映可能性を考察した。最後に、第6章では、以上の結果をもとに、大谷石建造物の転用を推進する施策および事業を提案した。

## 2 本市における石造建造物の特性

### (1) 分析の概要・方法

本章では、分布・築年数・延床面積に着目し、本市における石造建造物の現存・滅失に係る特性を把握する。分析に際しては、井上（2014）を参考に、本市における課税台帳のデータを用いた<sup>3</sup>。

<sup>3</sup> 未登記物件の分布に関しては、個々の所在地の把握が不可能であったため、図2には含まれず、図3の町丁目単位で集計した。

本研究で用いたデータは、2018年度から2022年度までの状況を表したものであり、築年数に関しては2022年度で算出し、滅失状況に関しては2018年度と2022年度のデータを対応させ、合致しないものを滅失建造物として算出した。

### (2) 石造建造物の概要・分布・推移

表1に、本市における石造建造物の概要を示した。2022年度における本市全体の建造物216,721棟のうち、石造建造物は8,570棟（4.0%）存在し、288棟滅失したことが分かった。また、本市の石造建造物の分布密度は20.6棟/㎩<sup>2</sup>、滅失した石造建造物の分布密度は0.7棟/㎩<sup>2</sup>であった。

次いで、図1には本市における石造建造物の分布を、図2には本市の町丁目単位での石造建造物の分布密度を示した。図1からは、石造建造物が市街地（1,015棟、6.5棟/㎩<sup>2</sup>）よりも農村（3,440棟、13.2棟/㎩<sup>2</sup>）に広く立地するものの、中心市街地（104棟、32.5棟/㎩<sup>2</sup>）に集積することが示され、図2からは、日本遺産の構成文化財である上田・芦沼集落や徳次郎町のほか、産出地である大谷町（280棟、66.6棟/㎩<sup>2</sup>）とその周辺への集積が示された。

さらに、図3には5年間における本市の石造建造物の推移を示した。図の推移からは、5年間の滅失棟数平均が52.3棟、平均変化率が0.6%であることが示された。

### (3) 石造建造物の築年数・延床面積に係る特性

表1からは、石造建造物の築年数平均に関しては、現存するものが69.5年、滅失したものは83.1年であった。また、石造建造物の延床面積平均に関しては、現存するものが49.2㎡、滅失したものは59.5㎡であった。

次いで、図4では築年数別に、図5では延床面積別に集計した石造建造物の現存棟数と現存率を示した。図4からは、築40年から60年を経

過した石造建造物が最多（4,034棟）であること、築年数の経過につれて現存率が低くなる傾向が分かった。また、図5からは、20㎡から40㎡の石造建造物が最多（2,632棟）であること、延床面積

の増大につれて現存率が低くなる傾向が分かった。

(4) 小括

本章では、築年数が古く延床面積が大きい石造建造物が滅失傾向にあるという課題がうかがえた。一方で、把握した分布・築年数・延床面積に関する石造建造物の特性は、転用された大谷石建造物の実態を明らかにするうえで有用である。次章で

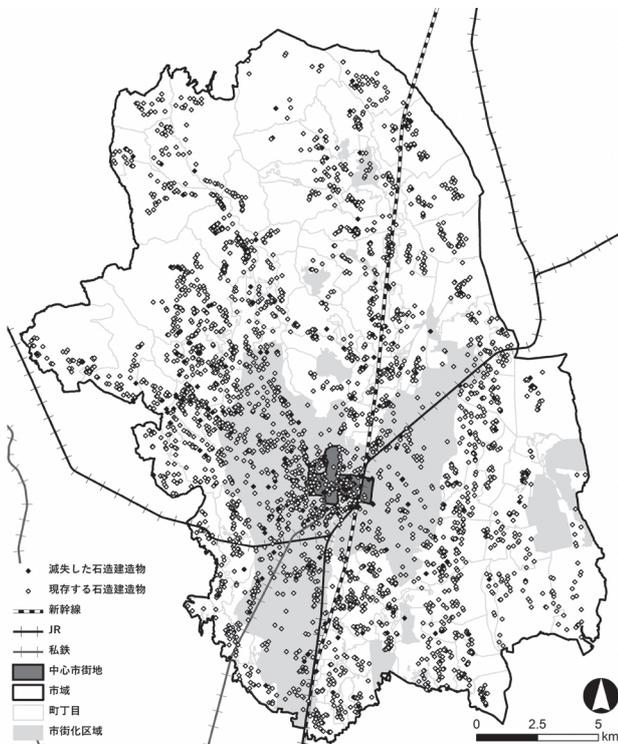


図1 石造建造物の分布

表1 石造建造物の概要

種別	棟数	平均築年数	平均面積	分布密度
現存	8,570棟	69.5年	49.2㎡	20.6棟/㎢
滅失	288棟	83.1年	59.5㎡	0.70棟/㎢

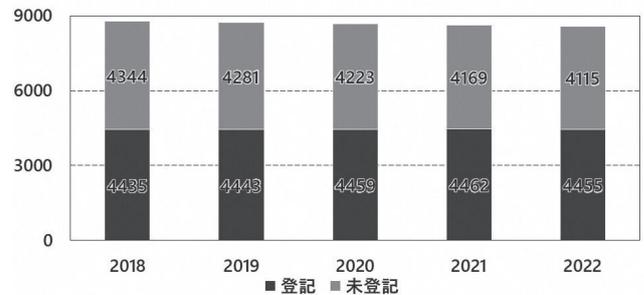


図3 石造建造物の棟数の推移

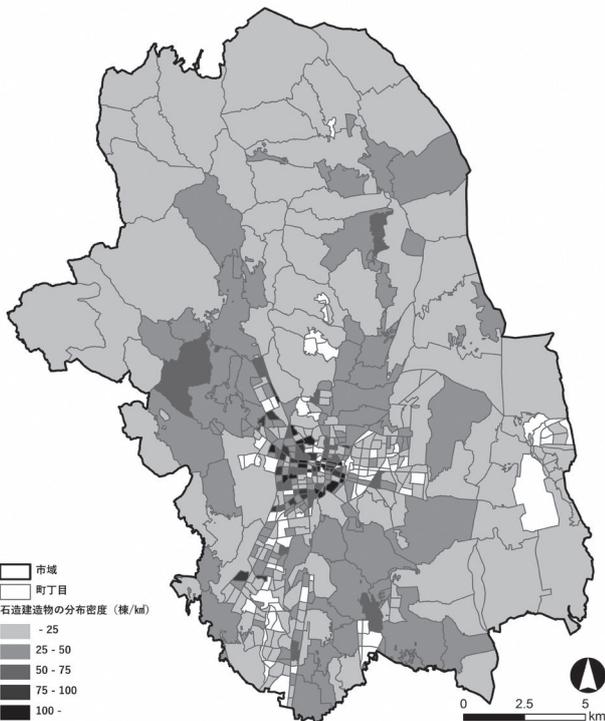


図2 町丁目別に見た石造建造物の分布密度  
課税台帳から作成

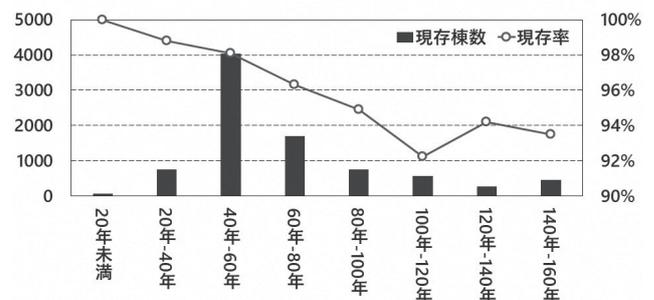


図4 築年数別の石造建造物の棟数・現存率

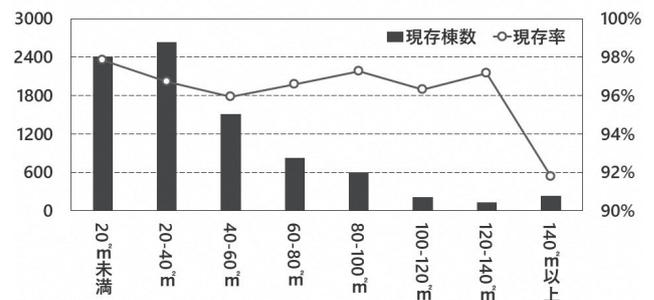


図5 延床面積別の石造建造物の棟数・現存率  
課税台帳から作成

は、さらに大谷石建造物の貸与意向を把握し、転用に際する課題を明らかにすることを試みる。

### 3 大谷石建造物の貸与意向の実態

#### (1) 分析の概要・方法

前章では、現存・滅失に係る本市の石造建造物の特性を概観したことで、転用された大谷石建造物の実態を比較分析することが可能となった。次いで、本章では、大谷石建造物の所有者が有する貸与意向の実態を明らかにする。

分析に際しては、大谷石建造物の所有者を対象として本市が実施したアンケート調査を用いた<sup>4</sup>。当該調査の設問のうち本研究では、今後の利用形態、所有する大谷石建造物の建築時期、所有者の年齢、賃貸での理想的な活用方法および適切な期間の5項目を用いた。

#### (2) 大谷石建造物に対する所有者の貸与意向

図6に、今後の利用形態に関する集計結果を示した。図からは、「継続利用」の割合が最多(88.4%)であること、「賃貸利用」の割合は最小(2.8%)であることが示された。これをふまえて図7には、賃貸利用に加え継続利用に着目し、所有する大谷石建造物の建築時期別と所有者の年齢別の累計を示した。図からは、両者を比較すると、建築時期に関しては「昭和40年から平成(19.6pt)」や「大正から終戦前(13.6pt)」の差分が大きいこと、年代に関しては「50歳代(36.2pt)」の差分が最大であることが分かった。

次いで、図8には、賃貸利用の希望者を対象として設問された、賃貸での理想的な活用方法と適切な期間に関する集計結果を示した。図からは、理想的な活用方法に関しては、「安心できれば

(62.1%)」が最多であること、適切な期間に関しては、「4～5年(31.4%)」や「21年以上(20.0%)」が多いことが示された。

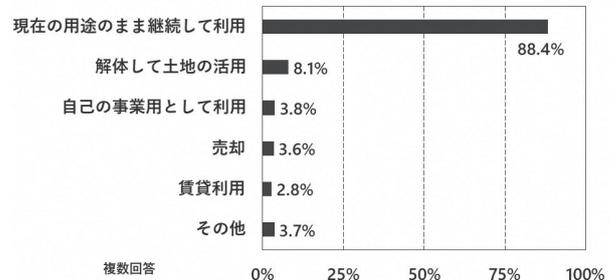


図6 大谷石建造物の今後の利用形態

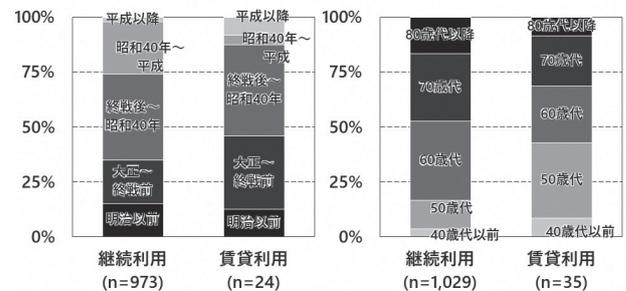


図7 大谷石建造物の建築時期と所有者の年齢に関する継続利用と賃貸利用の比較

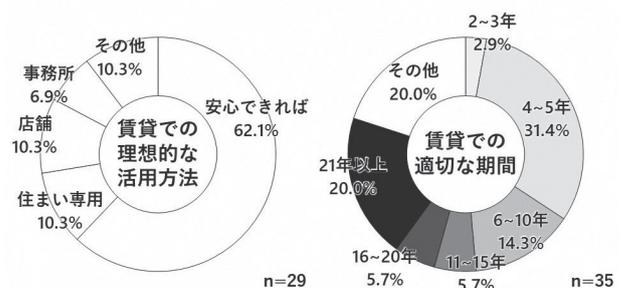


図8 賃貸利用希望者の意向の実態

アンケート調査から作成

#### (3) 小括

本章では、大谷石建造物の貸与意向を持つ所有者は僅少であることや、市場に放出される大谷石建造物やその所有者が限定的であることが示唆され、建築時期や所有者の年齢に依らず貸与意向を促進することが課題としてうかがえた。また、貸与希望者に対する分析からは、賃貸利用に関する

4 当該アンケート調査は、2019年の9月～10月、景観みどり課によって、課税台帳から把握できた石造建造物所有者3,200名を対象に実施されたものである(回答数1,390、有効回答率43.4%)。

表2 大谷石建造物の転用事例一覧

id	現状業種	建築年	登記種類	登記構造	延床面積	初期転用年	所有権移転	備考
1	飲食店(店舗変更)	1899年	倉庫	石造2階建	87.8㎡	2013年	法人(同住所)→法人(市内)	売買
2	飲食店	1902年	店舗	土蔵造2階建	104.0㎡	2002年以前	個人(同住所)	移転なし
3	飲食店	1921年	倉庫	石造平家建	45.9㎡	2018年	不明 →個人(同住所)	相続
4	飲食店(店舗変更)	1929年	倉庫・居宅	木・鉄骨造2階建	77.1㎡	2014年	個人(同住所)→個人(同住所)	相続
5	飲食店	1947年	倉庫	石造2階建	54.4㎡	2013年	不明 →法人(同住所)	売買
6	飲食店	1951年	倉庫	石・木造3階建	75.8㎡	1999年	不明 →個人(市内)	売買→相続
7	飲食店	1953年	倉庫	石造平家建	99.2㎡	2003年	法人(市内)	移転なし
8	飲食店	1954年	倉庫	石造平家建	462.8㎡	2001年	法人(市内) →個人(市内)	売買
9	飲食店	1955年	納屋	石造2階建	130.9㎡	2006年以前	個人(同住所)→個人(同住所)	相続
10	飲食店	1964年	倉庫	石造平家建	130.5㎡	2016年	法人(市内)	移転なし
11	飲食店	1968年	倉庫	石造平家建	176.6㎡	2005年	法人(市内) →法人(市外)	売買
12	飲食店(店舗変更)	1971年	倉庫	石造2階建	139.1㎡	2006年	個人(同住所)→法人(市外)	売買
13	展示施設	1868年	倉庫	石造2階建	57.8㎡	2013年	不明 →個人(同住所)	相続
14	娯楽施設(用途変更)	1926年	店舗	木・石造2階建	93.0㎡	2000年	個人(市内) →個人(市外)	相続→売買
15	美容室(店舗変更)	1964年	倉庫	石造平家建	122.1㎡	2002年以前	不明 →個人(市内)	相続
16	事務所	1956年	事務所	石造平家建	57.2㎡	2011年	不明 →個人(市内)	相続
17	複合施設	1916年	店舗・物置	石造2階建	91.5㎡	2021年	法人(同住所)	移転なし
18	複合施設	1951年	倉庫	鉄骨・木・石造2階建	299.0㎡	2002年	法人(同住所)	移転なし
19	複合施設(併用化)	1953年	倉庫	石造平家建	262.8㎡	2003年	不明 →個人(市内)	相続
20	複合施設(併用化)	1953年	倉庫	石造平家建	330.6㎡	2003年	法人(市内)	移転なし
21	複合施設(併用化)	1960年	倉庫	石造平家建	231.4㎡	2003年	法人(市内) →法人(市内)	売買
22	文化施設	1851年	-	-	81.0㎡	1997年	共同(市内外)→行政(市内)	寄贈
23	飲食店	1938年	-	-	132.5㎡	2011年	行政(市内) →法人(市内)	売買
24	飲食店	1951年	-	-	-	2009年	不明	不明
25	飲食店	-	-	-	-	2012年	不明	不明
26	廃業	1926年	居宅	木・石造2階建	91.4㎡	2000年	個人(同住所)→個人(市外)	売買

課税台帳・文献・HP・登記簿から作成

心理的不安の解消や、短期・長期の貸与意向の受容により転用が推進されることが示唆された。以上をふまえ、次章では、実際の大谷石建造物の転用事例に着目し、いかなる傾向で転用が進んでいるのか、その実態を明らかにする。

## 4 大谷石建造物の転用実態

### (1) 分析の概要・方法

前章までは、本市の大谷石建造物の転用に係る基礎的な知見として、石造建造物の特性や大谷石建造物所有者の貸与意向の実態を明らかにした。さらに、本章では、上述の分析の視点をふまえ、

大谷石建造物の転用実態を明らかにする。

分析に際しては、本市の大谷石建造物の転用事例を多数紹介するまちづくり活動団体の文献<sup>5</sup>とHP<sup>6</sup>を用いた。抽出された事例26件に関して、上述の課税台帳や文献・HPに加え、登記簿より、築年数・延床面積・立地のほか、現在の業種<sup>8</sup>や転用年、所有者の情報や所有権を把握した<sup>9</sup>。

5 大谷石研究会(2006,2022)を用いた。

6 NPO法人大谷石研究会「大谷石研究会」,

<http://www.ooyaishi.org/index.html>,2023年3月14日取得

7 NPO法人宇都宮まちづくり推進機構「大谷石蔵の活用例」,

<https://www.machidukuri.org/oya/usecase>,同日取得

8 文献,各店舗のHP等で確認(同日取得)した。

9 26件の転用事例のうち、登記情報取得が不可能な事例が4件あった。また、抽出した文献・HPと比較し、店舗変更が4件、複合施設化が3件、業種変更が1件、廃業が1件みられた。

(2) 転用された大谷石建造物の概要・分布

表2に、抽出された大谷石建造物の転用事例の一覧を示した。まず、業種をみると、飲食店が最多(15件)であり、非飲食店と複合施設が同数(5件)で続いた。次いで、転用年をみると、1997年から2021年にかけて均等に転用が進んだことが分かった。さらに、所有権の主体に関しては、個人所有が12件(相続7, 売買2, その他2, 移転なし1), 法人所有が11件(売買6, 移転なし5)と、主体間の差異はみられないことと、個人所有の場合は所有権の移転が転用に影響していることが分かった。また、所有者住所に関しては、建物と同住所が8件, 本市内が12件, 本市外4件であり、変遷に着目すると、市外の事業者による売買が転用に影響していることがうかがえた。

図9には、転用された大谷石建造物の分布を示



図9 転用事例の分布  
課税台帳・文献・HPから作成

した。図からは、廃業を除き、中心市街地(10件), 中心市街地を除く市街化区域(9件), 市街化調整区域(6件)と、中心市街地における転用が最多であることが分かった。これをふまえ、表3に、大谷石建造物の現状業種と転用年について、空間構造で分類し集計した結果を示した。まず、現状業種の立地別分析からは、飲食店や非飲食店、複合施設が立地に依らずひろく分布していることがうかがえた。加えて、数の偏りを考慮し、初回転用年を15年以上前と15年未満とで二分した立地別分析からは、中心市街地における一定の転用需要の継続と、市街化調整区域における転用需要の増大が示された。

(3) 転用された大谷石建造物の築年数・延床面積

転用事例の築年数平均は84.9年, 延床面積平均は143.1㎡であった。実態把握に際して、第2章で概観した石造建造物の築年数・延床面積を、

表3 立地別にみた転用年と現状業種の内訳

	立地分類			総計	
	中心市街地	市街化区域	市街化調整区域		
現状業種	飲食店	6	5	4	15
	事務所	0	1	0	1
	展示施設	0	0	1	1
	文化施設	1	0	0	1
	娯楽施設	1	0	0	1
	美容室	0	1	0	1
	複合施設	2	2	1	5
転用年	2007年以前	5	7	2	14
	2007年以降	5	2	4	11

表4 築年数・延床面積による転用事例の分類

築年数・延床面積	短期間	中期間	長期間	総計
小規模	0/325 (0.0%)	0/521 (0.0%)	0/250 (0.0%)	0/1,096 (0.0%)
中規模	0/363 (0.0%)	3/1,098 (0.3%)	1/784 (0.1%)	4/2,245 (0.2%)
大規模	2/383 (0.5%)	14/644 (2.2%)	4/87 (4.6%)	20/1,114 (1.8%)
総計	2/1,071 (0.2%)	17/2,263 (0.8%)	5/1,121 (0.4%)	24/4,455 (0.5%)

課税台帳・文献・HP・登記簿から作成

第1四分位数以下、第1四分位数から第3四分位数、第3四分位数以上の3つに分類した<sup>10</sup>。表4に、短期間・中期間・長期間、小規模・中規模・大規模とした9群の類型に位置づけた転用事例の件数と割合を示した。表からは、「長期間・大規模型」の割合が最大(4.6%)であることが示された。

#### (4) 小括

本章では、転用された大谷石建造物の所有者や立地の視点から、転用事例の拡がりをつかえた他方で、現状業種・築年数・延床面積の視点からは、転用実態の偏りが示唆され、希望者の転用用途の多様化が課題としてうかがえた。以上までの分析をふまえて、所有と使用に関する課題が顕在化したことにより、次章では、先進地を視察し、いかなる傾向で歴史的建造物の転用が進んでいるのか、いかなる施策事業がそれらの転用を促しているのかについて、明らかにすることを試みる。

## 5 歴史的建造物の転用が進む先進地 —栃木県栃木市と群馬県桐生市

### (1) 分析の概要・方法

前章までの分析により顕在化した、所有と使用に関する課題に対応するため、次節より、先進地の視察結果を通じて、本市での具体的な政策提案を検討する。

先進地の対象は、歴史的建造物の転用が報告される地域のうち、栃木県栃木市と群馬県桐生市を選定した。その際、本市への反映可能性の観点から、歴史的建造物が面的に立地していること、歴まち計画などの施策事業による行政の関与が明確であることを考慮した。

栃木市は、市内で転用される蔵造りの建物をま

ちづくりに活かしている地域である。江戸時代に城下町から宿場町、商人町へと発展し商家が基盤を築いた栃木市では、個人が所有する蔵造りの建物が現存することから、所有者の貸与意向が先行する事例として適当であると判断した。一方、桐生市は、市内で転用されるノコギリ屋根工場をまちづくりに活かしている地域である。江戸時代より絹織物業を基盤として都市が発展した桐生市では、ノコギリ屋根工場を転用した複数用途の施設が散在していることが報告されている(中井・伊藤 2018)ことから、転用希望者の意向が先行する事例として、適当であると判断した。

視察に際しては、2023年1月24日に桐生市、同月26日に栃木市を訪れ、市役所の担当者を対象に、歴史的建造物の転用の実態や転用を活かしたまちづくりの実態を、半構造化インタビューにより把握した。桐生市に関しては、商工会議所の担当者にも調査を補完的に実施した。

### (2) 先進地における転用の状況

表5に、栃木市と桐生市における歴史的建造物の転用に関する調査結果を示した。

#### 1) 栃木市の状況

蔵造りの建物を活かした都市整備が栃木市で本格化したのは、1988年に栃木県の補助事業の指定を受けたことによる。2005年度に市が実施した調査によると、中心市街地ほぼ全域に254棟の蔵造りの建物が存在するという。蔵造りの建物における転用の実態に関しては、「蔵の街観光館」や「蔵の街市民ギャラリー」などのように、所有者からの寄贈や貸与、または市からの買収を通じて公共性を有する施設として市が自ら運営・管理するケースが多いという。転用に関係する施策事業としては、景観形成・商工業振興・文化財保全に関する補助金のほか、蔵造りの建物でのイベントやそれに携わるまちづくり団体への経済支援、蔵造りの建物に関する調査研究と実践

<sup>10</sup> 築年数に関しては、第1四分位数55年、中央値70年、第3四分位数106年であり、延床面積に関しては、第1四分位数33.1㎡、中央値44.6㎡、第3四分位数67.0㎡であった。

表5 先進地の概要および聞取調査の結果

	栃木市(栃木県)	桐生市(群馬県)
対象の歴史的建造物	蔵造りの建物(2005年度の現地調査によれば、中心市街地ほぼ全域1.3km <sup>2</sup> に254棟存在)	ノコギリ屋根工場(2016年度の現地調査によれば、市内に207棟存在、そのうち転用事例28棟)
人口・面積 (2020年国勢調査)	155,549人・331.5km <sup>2</sup>	106,445人・274.4km <sup>2</sup>
歴まち計画・景観計画	2019年・2015年	2018年・2016年
重要伝統的建造物群保存 地区名・選定年・面積	嘉右衛門町(在郷町)・2012年・9.6ha	桐生新町(製織町)・2012年・13.4ha
対象の歴史的建造物の 転用に関係しうる 施策事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木・蔵の街かど映画祭補助金</li> <li>・蔵の街市民ギャラリーの利用者やチャレンジショップ事業者の募集</li> <li>・とちぎ高校生蔵部補助金</li> <li>・蔵の街を活かしたまちづくり研究事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規工房開設補助金(ノコギリ屋根工場に加算)</li> <li>・ノコギリ屋根工場についての市のHP等での情報発信</li> </ul>
対象の歴史的建造物を 活かしたイベント活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木・蔵の街かど映画祭</li> <li>・クラモノ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・KIRYUファッションウィーク</li> </ul>
対象の歴史的建造物の 関係主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・とちぎ高校生蔵部</li> <li>・嘉右衛門町伝建地区まちづくり協議会</li> <li>・かえもん暮らし</li> <li>・蔵の街を活かしたまちづくり研究会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>桐生商工会議所</li> <li>観光に関する民間会社</li> </ul>
対象の歴史的建造物に 関する直近の調査	現地調査(2005年度) アンケート調査(2005年度)	現地調査(2016年度) アンケート・聞取調査(2017年度)
担当事務局	地域振興部 蔵の街課	産業経済部 商工振興課

視察で得られた資料等から筆者作成

を目的とした研究会の環境整備、蔵造りの建物の有効活用に関する情報提供がみられた。蔵造りの建物の関係主体に関しては、市内高校生を中心とした「とちぎ高校生蔵部」や、市内の人々による「嘉右衛門町伝建地区まちづくり協議会」「かえもん暮らし」のほか、「蔵の街を活かしたまちづくり研究会」<sup>11</sup>などがある。なお、蔵造りの建物に関する問い合わせは、2016年に景観部署から派生し地域振興部に新設された蔵の街課が担っている。課題としては、民間主体による転用を促せるような環境整備が主にあげられた。

## 2) 桐生市の状況

ノコギリ屋根工場を活かしたまちづくりへの機運が桐生市で高まったのは、1993年にファッションタウン桐生事業が開催されたことによる。2016年度に市が実施した調査によると、市内に207

棟のノコギリ屋根工場が存在し、そのうち転用事例が28棟あるという。ノコギリ屋根工場における転用の実態に関しては、飲食店や美容室、アトリエや個人博物館など、民間主体の売買や賃貸が主であるという。転用に関係しうる施策事業としては、栃木市と同様の補助金のほか、ノコギリ屋根工場の場合に加算される新規工房開設補助金といった経済支援や、所有者や使用者から聞いた内容をHPで掲載するといった情報提供がみられた。ノコギリ屋根工場の関係主体に関しては、ファッションタウン桐生推進協議会がある桐生商工会議所や、観光業を担う民間会社がある<sup>12</sup>。なお、ノコギリ屋根工場に関する問い合わせは、商工振興課が担っている。課題としては、現地調査や意向調査の継続的な実施があげられた。

11 2018年に発足した当該団体は、蔵の街の発信に資する撮影場所に関する調査研究や、飲食店の倉庫蔵を用いた現代陶芸作家による個展の実践などを行っている。

12 これらのほかにも、ノコギリ屋根工場を用いた定期的なアートイベント「桐生再演」や、その工場を掃除する「お掃除探検プロジェクト」の関係主体として美術大学生も携わっていたという。

### (3) 小括

本章では、歴史的建造物の転用が進む地域の事例調査から、本市で展開した場合の効果や留意点に関する示唆が得られた。例えば、歴史的建造物を対象に加算される経済支援や、民間主体による暫定利用を促す情報提供は、既存事業を拡充させるうえで一考の余地があろう。また、民間主体による転用を促す組織や、継続的な調査研究を実施する組織といった、環境整備に関する課題意識がうかがえた。次章では、まとめとともに大谷石建造物の転用推進施策を考察する。

## 6 まとめと考察

### (1) まとめ

本研究では、課税台帳により本市における石造建造物の特性と、既存アンケート調査により所有者の貸与意向を把握したとともに、文献調査により大谷石建造物の転用実態を明らかにした。加えて、先進地への事例調査をふまえ、次節では、歴史まちづくりの推進の観点から、所有者の貸与意向の最大化と使用希望者の転用用途の多様化を施策として掲げる。そのうえで、図10に示したとおり、上述の施策に対する事業を経済支援、環境整備、情報提供の点から提案する。

	所有者の貸与意向の最大化	希望者の転用用途の多様化
経済支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>大谷石建造物の修繕に関する補助金にエリア・条件を拡充</li> <li>大谷石建造物の魅力発信を目的とした見学者受入に関する補助金を創設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出店（大谷石建造物に加算）に関する補助金にエリア・条件を拡充</li> <li>福祉施設や交流施設の開設に関する補助金に大谷石建造物の場合の加算条件を拡充</li> </ul>
環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内高校生を中心として大谷石建造物を活かしたまちづくりを担う地域活動組織の創設を支援</li> <li>大谷石建造物のマッチングに関する支援事業に条件を拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大谷石建造物の現存状況や貸与意向の継続的な把握を目的とした組織の設立を支援</li> <li>地域特性に応じたエリアマネジメントの導入を支援</li> </ul>
情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者や使用希望者などとのコミュニティ形成や所有者への啓発を目的としたイベントを企画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大谷石建造物の活用の円滑化に関する既存資料に加筆</li> <li>大谷石建造物の審美性や機能性を活かしたイベントを企画</li> </ul>

図10 本研究で提案された施策事業

筆者作成

### (2) 所有者の貸与意向の最大化に関する事業

#### 1) 経済支援

第一に、本市においては、大谷石建造物の修繕等に関して「大谷石のまちなみ景観保全補助金」という事業に取り組んでいる。現状の制度は対象地域を設定しているが、本研究の結果をふまえ、分布密度の高い地域や築年数の古く延床面積の大きな建造物、すなわち多数の滅失が想定される地域への拡大が検討されよう。また、転用を促す観点からは、貸与を目的とした場合の維持費用についても事業内容に検討されることが望ましい。

第二に、桐生市のオープンファクトリー事業を参考にし、本市の大谷石蔵の魅力発信を目的とした「オープンガレージ事業」が立案されよう。これに伴い、大谷石建造物の魅力発信によるイメージ向上・コミュニティ形成を目的とした見学者受入に関する補助金が提案されるだろう。

#### 2) 環境整備

第一に、栃木市の高校生を中心とした地域活動組織である「蔵部」を参考にし、本市の高校生を中心に、蔵の掃除・整理や映画祭・マルシェ等イベントの実施などに取り組む地域活動組織「大谷石蔵部」の創設の支援が検討されよう。

第二に、本市においては、まちづくり推進機構が主体となり、大谷石蔵のマッチングに関する既存事業「石蔵バンク」に取り組んでいる。現状の取組に対し、所有者の心理的不安の解消や、経済的・社会的意義の創出を目的とした改善のための連携が望ましい。

#### 3) 情報提供

情報提供として、所有者と周辺住民・使用希望者とのコミュニティ形成や所有者への啓発を目的とした事業の実施が考えられる。例えば、上述の「オープンガレージイベント」のほか、映画祭や音楽祭、個展などがあげられよう。

### (3) 使用希望者の転用用途の多様化に関する事業

#### 1) 経済支援

第一に、本市においては、大谷石蔵の場合に加算される「中心商業地新規出店促進補助金」に取り組んでいる。現状の取組における対象地域の拡大や、複合・暫定利用を促す支援事業の拡充が検討されよう。

第二に、本市では、「子どもの居場所づくり事業補助金」や「観光振興促進事業補助金」など、福祉施設や交流施設などの開設補助に関する既存事業が展開されている。こうした事業に関して、転用の多様化を促すとして、大谷石建造物を対象とした場合の加算が検討されないだろうか。

#### 2) 環境整備

第一に、調査研究と実践に取り組む栃木市の「蔵の街を活かしたまちづくり研究会」を参考とし、大谷石建造物の現存状況や所有者の維持・貸与意向を継続的に把握する組織「石の街を活かしたまちづくり研究会」の設立を支える庁内体制の整備が検討されよう。

第二に、地域の特性に応じたエリアマネジメントの導入を支援する。具体的には、商業地ではイベント空間としての転用を目的とした事業主主体の組織を、郊外住宅地ではコミュニティ空間としての転用を目的とした住民主体の組織を、農村地域では観光・交流空間としての転用を目的とした地権者主体の組織を推進する。

#### 3) 情報提供

第一に、本市においては活用を円滑化する「石蔵バンク」のような取組や、建築基準法に則る取扱いを整理した解説集、耐震に関するガイドラインといった資料が存在する。これらに関して、例えば、事業主の出店プロセスや利用住民の評価を可視化するような、転用のニーズやパターンの普及・啓発を目的とした改訂が検討されよう。

第二に、企画として、大谷石建造物の機能性に特化した貯蔵庫や、審美性に特化したスタジオと

しての転用を普及する事業や、チャレンジショップやイベント空間をはじめとした柔軟な転用を促進する事業の実施が考えられる。

## 7 おわりに

本研究を通じて、経済支援・環境整備・情報提供からなる「所有者の貸与意向の最大化」と「使用希望者の転用用途の多様化」が民間主体による大谷石建造物の転用を促進し、本市における歴史まちづくりを推進しうることを考察した。今後の課題としては、転用された大谷石建造物を対象に、インタビューや現地調査を実施し、社会的・経済的特性を解明することでさらなる示唆を得ることがあげられよう。

### 謝辞

本研究の遂行にあたって、視察にご協力してくださった栃木市、桐生市、桐生商工会議所の担当者の方々に、本市各課には多大なご協力を頂きました。ここに記して、深謝いたします。

### 参考文献

- 井上俊邦, 2014, 「歴史的建造物の保存・活用とその方策に関する調査研究：大谷石建造物を事例に」『市政研究うつのみや』11, 27-36.
- 大谷石研究会編, 2006, 『大谷石百選：自然美・建築美』大谷石研究会
- 大谷石研究会, 2022, 『大谷石 未来へ』大谷石研究会
- 河東義之, 2015, 「蔵の街・栃木のまちづくり」『関東都市学会年報』16, 13-21.
- 呉鎮宏, 2015, 「地方都市における産業遺産とまちづくり：群馬県桐生地区を事例にして」『早稲田大学大学院教育学研究科紀要』22 (2), 129-139.
- 小林基澄・安森亮雄, 2019, 「宇都宮市中心市街地における大谷石建物の類型と断片的町並み」『日本建築学会計画系論文集』84 (756), 489-498.
- 齋藤哲也・八木幸二, 1999, 「転用された歴史的建造物の用途分類と地区別特性：ミラノ市における歴史的建造物の転用に関する研究 その1」『日本建築学会計画系論文集』526, 147-152.
- 白木里恵子・久保勝裕, 2010, 「北海道地方都市における歴史的建造物の転用に向けた活用実態に関する調査研究」『都市計画論文集』45 (3), 373-378.

- 中井陽子・伊藤弘，2018，「桐生市における地域特性と地場産業の継承からみたノコギリ屋根工場の転用の現状評価」『ランドスケープ研究』81（5），625-630.
- 三浦魁斗ほか，2020，「宇都宮市の市街地に広がる産業遺産としての大谷石建造物・構造物の特徴」『都市計画論文集』55（3），1402-1408.
- 三浦魁斗，2021，「実態と意向の調査にもとづく大谷石の再利用方策に関する調査研究」『市政研究うつのみや』17，65-74.
- 三浦魁斗，2022，「石材業者の関与実態と価値認識にもとづく大谷石の再利用促進方策に関する調査研究」『市政研究うつのみや』18，65-74.