

国登録有形文化財 旧山繁商店保存活用コンセプトプラン

瀬戸市

令和5年3月

目次

第1章 旧山繁商店の保存活用に関する基本方針

1 事業の目的	1
2 国登録有形文化財旧山繁商店の価値	1
3 旧山繁商店保存活用計画の基本方針	1

第2章 旧山繁商店の保存活用のための調査

1 施設整備の方向性検討のためのヒアリング調査	2
2 先進地等の事例調査	5
	(巻末資料1)
3 調査まとめ コンセプトプラン策定に向けての2つの方向性	7

第3章 旧山繁商店保存活用コンセプト

1 旧山繁商店保存活用コンセプト	9
2 活用ゾーンの設定	10
3 管理運営方針の検討および整理	13
4 法的条件の整理	15
	(巻末資料2、3)
5 建築費(概算)の算定	18
	(巻末資料4、5)
6 事業概略スケジュール(案)	19

巻末資料

1. 事例比較一覧	1~21
2. 用途別消防用設備等早見表(抜粋)	22~28
3. 食品営業許可について	29
4. 損傷調査資料	30~94
5. 建築費(概算)見積書	95~96

第1章 旧山繁商店の保存活用に関する基本方針

1 事業の目的

瀬戸市歴史文化基本構想に基づき、国登録有形文化財である旧山繁商店の保存・活用を目的とする。

2 旧山繁商店の価値

① 皇族もお泊りになった饗応の舞台

ゲストハウスとしての大きな意匠を凝らした離れには、2階に茶室があり、明治44(1911)年の梨本宮守正王、昭和2(1927)年の李鍋公ら内外の要人をはじめとする来訪・応接の舞台となった「もてなし空間」としての価値を有する。

② 明治・大正・昭和の建造物が一堂に会す国登録有形文化財としての建物群

広大な敷地に明治・大正・昭和の各時代の建造物が、まとまった形で残されており、国土の歴史的景観に寄与する国登録有形文化財に登録された価値を有する。

③ 瀬戸の繁栄を今に伝える陶磁器問屋

山繁合名会社は黒田政憲が記した「瀬戸の陶業」において「巨工富商」のひとつにあげられた瀬戸を代表する商家であり、瀬戸屈指の「せともの問屋」の明治・大正・昭和の各時代の様相を今に伝える貴重な存在としての価値を有する。

3 旧山繁商店保存活用計画の基本方針

平成29年度に策定した旧山繁商店保存活用計画を踏まえ、保存活用の3つの基本方針を次のとおりとする。

- ① 明治期以降の瀬戸の陶磁器の流通を物語る貴重な文化財建造物として保護を図り、将来にわたりその価値を維持するとともに、近代を中心とする瀬戸の歴史や周囲の文化財・文化遺産を後世に伝える機能を有する施設とする。
- ② 瀬戸市の中心市街地において、街路整備された『陶の路』の「小狭間坂」及び「炎護路」の中間に位置する特性を考慮し、来訪者の観光・交流を推進する拠点施設として、既存施設との連携を図り、活用を推進する。
- ③ 地域住民をはじめとする多世代の市民が集い、能動的活動の行える居場所として活用を図る中で、施設周辺を含めた地域活性化を推進する。

第2章 旧山繁商店の保存活用のための調査

1 施設整備の方向性検討のためのヒアリング調査

行政所有の施設の在り方・運営方法が変化している中で近隣住民および事業者の施設に対する認識を含め「旧山繁商店らしい再生」に向けて瀬戸市民のニーズを調査し、保存修理を行い公開開始した後も市民に関わり続けてもらうためのコンテンツの検討を目的とする。

平成29年度の保存活用計画策定時にも、策定委員会延藤安弘副委員長の指導による2回のワークショップ、溝口正人委員長等の講演による文化財調査報告会および意見交換会を開催し市民意見の把握に努めている。

ワークショップからは、

- ・狭い道を歩くアプローチを活かしつつ駐車場をいかに確保するか。
- ・木造建造物としての旧山繁商店の価値を継承するとともに構造的・機能的・デザインの的に再生する。
- ・旧山繁商店の価値を周知し多世代・国内外の人の集える核としての役割、陶磁器文化やせともの流通の仕組みを体験型で伝承される場とする。
- ・各棟・各部屋それぞれがもつ良さを活かすこと。
- ・雇用創出の場となり地域経済が循環していける場とすること。

等々のキーワードが示された。

意見交換会からは、

- ・旧山繁商店の活用モデルは他の地域の事例をそのまま当てはめるばかりではうまくいかず、旧山繁商店の個別の特性を活かしたこの地域のコミュニティで支え続けられるものを議論すべき。(講師：溝口先生)
- ・瀬戸の陶磁器産業を感じさせるものがどんどん失われることに危惧の念を持つとともに「山繁さん」のような瀬戸の財産を残していくことは重要。(会場意見)

等の意見が述べられた。

令和4年度の11月19日には銀座通商店街を中心に活動を行っているNPO法人窯のひろば主催の「秋・窯垣を探しに行こう！」に協力し、まちなか探検コースの一つとして旧山繁商店を一部公開。また、11月20日にはあいち登録文化財所有者の会(通称「あいち登文会」)によるあいちのたてもの博覧会という登録文化財の一斉公開行事に旧山繁商店も参加し、参加者・見学者29名に旧山繁商店のアンケートを行った。市内在住参加者は67.9%で、71.4%が旧山繁商店について見聞きしたことはあるが、両日の参加者の内、初めて現地の内部を見学した方は83.3%であった。興味を持った点や保存活用に関する全体的な意見や個別建物の活用方法について様々な意見が出されたが、

- ・興味を持った点(価値を持つと思う点)

→古い瀬戸の繁栄していた頃を偲ぶことができる文化財・・・

明治・大正・昭和の各建造物を見ることができる・・・

歴史的建造物としての価値を挙げる方が多い

- ・旧山繁商店全体の保存活用の取り組みに関する意見
 - 誰もが入れる施設であるべき、なかでも若い人が行きたいと思える施設に
来訪者が瀬戸に来た場合、最初に訪れたいと思う魅力的な場になるべき
重要であるならば一刻も早く大規模な修理を行うべき
- ・活用方法(全体・部分)
 - 気軽にお茶のできるところがほしい
瀬戸の歴史が学べる場に
やきものに関する体験ができる場に
市民やアーティストが利用できるイベントスペース、作品の制作ができる工房

以上について、平成 29 年度ワークショップでみられた意見とほぼ同様なものが多かった。

また、令和 4 年度の地域の住民等へのヒアリング調査は今後旧山繁商店の運営に関与・関係の可能性のある事業者および市民・作家とも関係性が大きい拓けた見識と活動を有する市民から、やきものまち・観光のまち・市民のためのまちおよび旧山繁商店について基本質疑および各業種の条件における幅広い視点からヒアリング調査を行った。

これらのワークショップの際の聞き取り調査、アンケート調査、ヒアリング調査の結果について、重複する意見等をまとめていくと、以下のとおりである。

・地域にとってのこれからの「旧山繁商店」とは？

→つくられた瀬戸ではなく本物を体感できる

長期的に瀬戸市の誇りと思える施設、友達や来訪者に案内したくなる施設

流通の大拠点だったことを伝える、またその役割を現代にも果たす役割

空間にすることで陶器問屋があったことが分かるような場所

歴史的な建物であり唯一まとまって残る陶器問屋なので、やきもの街であることを再認識

できる新しいコンテンツがあること

ものづくりと商売、商店のつなぎ手としての旧山繁商店

昔ながらの問屋を見せる

市民に還元していくことができる

切っても切り離せない陶磁器産業の文脈を基本にして考えていく

・利用者に向けたサービスやコンテンツ

→瀬戸の展示や体験

土日だけでも観光客向けに開くお店

シェアサイクルなどで旧山繁商店から各エリアに観光できる

見学・利用等→宿泊でのセット利用できるコンテンツ

やきもの以外の土産店・様々なやきものを一か所で買える場所

次の場所に行こうと思える案内機能・仕組み(カフェに陶器が使用されるなど)

新しい陶器を見ることができたり使って食事できるところ

瀬戸のおいしいもの(瀬戸らしさ)を提供するお店

体験型のイベントが楽しめる

既存店をブラッシュアップし出店する。

お酒を飲めたり食事ができる・または週末夜営業の飲食店

自由度の高い展示スペース

貸出スペース(一部あるいは一体的に借りる)

旧山繁商店の再生とともに祭りの再生(祭礼、新しい恒例イベントなど)

抹茶やお茶などを楽しめるカフェなどの飲食

アーティストが入れ替わり立ち代わりする仕組み(チャレンジギャラリーなど)

色々なジャンルのアーティストが制作をする場や展示(発表)で見学できるといい

ギャラリー(市内のコンセプトが異なる場所)

若い人などが作っている新しい陶器(若手作家)の展示

若手作家の活動を支援できる施設

子育て世帯の人やアーティストたちが集まって情報共有や何か作れる場所

若い世代は旧山繁商店の存在を知らない。歴史も伝えられる場所だといい。

・運用の際の懸念点

→駐車場を近接した場所につくる

駐車場等の整備(交通渋滞や路駐による迷惑で歓迎されなくなってしまう)

瀬戸蔵やバルティセとの施設駐車場が使用できるなどが分かれば良い

池田通りから直接駐車場へアクセスできるようにしたい

近くに障害者の駐車場だけ確保すれば良いのではないか

・その他意見

→近くの様々な店舗と連携し旧山繁商店の規模でできるようなものがあれば良い。

旧山繁商店のみで完結するのではなく近く商店街、ひいてはエリア全体に流れが交わる展示や仕掛け、仕組みがあるとなお良い。

もともとある訓練校や専門校を卒業した活動志望の人にも次の支援段階として場所確保や活動しやすい環境づくりが必要

細かな市民ニーズをすくい上げる仕組みづくりの構築

周辺エリアに残る窯垣は改修時や運用時に利用したり保全できると良い。

2 先進地等の事例調査

改修活用・運営管理体制を旧山繁商店を取り巻く環境および現状に沿ったかたちに構築するため、ヒアリング内容と併せて旧山繁商店の活用・運用案を検討するための資料とする。

ヒアリング実施結果にも現れているように、旧山繁商店の広大な敷地面積と建物数を利活用するためにも複合的なコンテンツ運用が想定されるが、人が集う施設には人が魅力となっている施設、コンテンツが魅力となっている施設、地域エリア全体で回遊性を意識した取組みが実施されているなどさまざまな要素が起点となっている可能性も踏まえ、平成 29 年度に策定された基本方針にある活用計画の中でも「②観光・交流を推進する拠点施設」および「③多世代市民が集い、能動的活動と地域活性化を促進する場」に着目し、運営体系や施設の用途にとらわれない事例も対象とした。

また、旧山繁商店がある中心市街地には地域コミュニティが色濃く残る。保存活用計画にあるように「中心市街地活性化のための拠点施設」として運営・活用していくには従来のような説明会等の対応ではなく、地域住民の理解に「参画」も視野に入れた活動内容も検討していくことが望ましい。事例対象のうち旧山繁商店の敷地規模とまではいかないものの、地域住民・事業者と連携しながら「みんなの旧山繁商店」としていくためのヒントを得る取組み事例として「山町ヴァレー」に関しては現地視察を行った。

「事例まとめ（各事例比較一覧は巻末資料 1 に記載）」

各事例について、旧山繁商店の利活用の参考となりうる情報を整理していく。

事例 1：山町ヴァレー（富山県高岡市）重要伝統的建造物群保存地区特定物件（巻末資料 P1～4）

（株）町衆高岡のメンバーでもある地元の不動産事業者が入居テナントをコンテンツのバランスを考えて誘致している。テナントのニーズに合わせてインフラの整備を行うなどの柔軟な対応は民間事業者運営の強みといえる。また、自治会など施設周辺の地元住民を雇用し観光客の荷物預かりやまち案内情報の提供を行っているが、地元の住民の顔が見えるということもあり観光客はもちろん、地元住民も行きやすい雰囲気づくりを行っている点は旧山繁商店の運用にも必要な視点である。イベント開催時には約 30 台駐車可能な駐車場が不足してしまう点は旧山繁商店にも同様の課題として挙げられる。路上駐車や近隣住民への配慮を鑑み、イベント開催時や混雑時に近隣駐車場に誘導できるような事前の周知計画が必要である。

事例 2：ぱていお大門蔵楽庭（長野県長野市）（巻末資料 P5～7）

最寄駅から徒歩約 10 分の参道内に位置している点は旧山繁商店と立地条件が似ており、アクセス口が 4 か所ありそれぞれ異なる施設の顔や空間を楽しむことができたり、敷地内にバス停や駐輪スペースを設けていることも公共交通機関を使う観光客や近隣に住む自転車利用者など幅広い利用者の利便性を高めている。また来場者の 60%が地域住民であることは、ぱていお大門が地域住民から認知されている大きな特徴といえる。地元住民にも日常的に施設を利用してもらうために飲食系テナントの割合を高くしたり、土産物だけでなくインテリアや生活雑貨店、夜間も営業するレストランやバーを一定数確保するなど観光地にありながら観光客向けのテナントに偏らない工夫がみられる。加えて、テナント選定や施設運営・近隣施設との連携を一貫して行っていることが経営黒字化や地元住民利用度、観光客の満足度を高めているといえる。旧山繁商店周辺の道は狭いがまちを歩いて楽しめる環境であるため、シェアサイクルなどの小型インフラが整

備されれば旧山繁商店を拠点とした市内の回遊性向上につながる事が考えられる。また本コンセプトプランや保存活用計画でも示す通り、人が敷地を横断する導線確保によって混雑緩和や窯垣、西側の仲切通り（市道背戸側朝日線）側の風景を楽しむなど性格が異なる空間形成が可能となる。

事例 3：上野桜木あたり(東京都台東区) (巻末資料 P8~9)

昔からの住宅や寺院が立ち並ぶ谷中エリアにある昭和の木造建住宅の複合施設で、オーナーから来訪者まで計画以前から場所を育てており、ただ作って貸す不動産と違い全員が主体性をもって活動ができる環境づくりによって支えられている。建物は既存の良さを活かし、「つながり」を意識した静かな谷中エリアに馴染むようにフラットな活用をしている点が特徴的である。旧山繁商店も昔からのコミュニティや住宅が残るエリアに位置することから、文化財であり大問屋だった側面を地元住民にどの程度までアピールするかは、観光客へのアピールポイントと切り分けて行う可能性も考えられる。

事例 4：旧富岡倉庫(群馬県富岡市) (巻末資料 P10~15)

世界遺産である富岡製糸場を中心に整備された歴史的建造物群のひとつで、市内の回遊性を高める役割に寄与することが期待され令和 4 年にオープンした施設である。旧山繁商店周辺を中心市街地の場合は、窯垣や狭い路地、窯の煙突など、瀬戸市の歴史を伝える風景が今もなお多く残っており旧山繁商店を起点にした面的に広がるこれらを回遊させる機能を持ち、来訪者へのアプローチを想定した設計が考えられる。

事例 5：真鍋屋(徳島県三好市) 市指定文化財建造物 (巻末資料 P16~18)

企業誘致や移住、市の交流スペースをメインに蔵を 3 棟有する市指定有形文化財施設である。損傷度や耐震補強の観点からも蔵を接合し鉄骨とガラスで大胆に補強・大空間を設けている。中庭に向けて開口があるため、解放感や外とのつながりが生まれやすい設計となっている。旧山繁商店の敷地内の南北や東西の「路」に面する壁面の見せ方や建物内部への誘導などの参考になりうる事例である。

事例 6：旅籠町にぎわい拠点「gura」(山形県山形市) (巻末資料 P19~21)

敷地面積 1,000 m²の半分以上を開かれた「まちなか広場」として開放し、南北の道まで人が通り抜けられるようになっている。また建物には庇をひとつながりに設け、広場でイベント利用時や雨天時にも対応できるよう工夫が見られる。

3 テナントには貸しホール、工芸の販売・体験、地元農家がレストランを運営し野菜も直売で提供しており、これらの企画や施設運営・管理を産学連携で行っている。それぞれ地元事業者が持ち分を担当し誘客の起点となっている点からも、瀬戸市に増えてきているアートや移住者の活動などと連携し多角的に施設を見せることが考えられる。

3 調査まとめ コンセプトプラン策定に向けての2つの方向性

旧山繁商店の保存活用に関し、平成29年度の保存活用計画策定時の市民ワークショップや意見交換会、その後の追加ヒアリングを経て、先進地事例調査による手法的な可能性も踏まえる中で、いくつかのキーワードが抽出された。

旧山繁商店は、窯屋エリアと名家・商業エリアの交わる位置に存在し、駅からの利便性もよく、かつ広い敷地面積を特性とする明治から昭和期の貴重な建造物群からなる文化財であることから、その再生については市民の間でも関心が高い。市民ヒアリングの結果として、世代・業種によって認知に差は出たが、いずれにしても旧山繁商店の存在は瀬戸市内では「せともの問屋」として瀬戸市繁栄の一端を明治・大正・昭和と担ってきた大きな存在といえる。また、市民からは旧山繁商店の歴史背景にのっとった利活用および日常的に利用できる場所としての声大きいことから、さまざまなコンテンツでの活用方法を検討する必要がある、単に文化財の保存再生というだけでなく地域の想いやプライドを同時に再生、現実化するようなプロジェクトとして、これまでの街の活性化の方向性や人の意識にも変化をもたらす指針が必要である。

陶磁器の代名詞ともなった「せともの」という言葉は、瀬戸市がやきものまちとして繁栄してきた証となる言葉で、かつての山繁商店も「せともの」の卸問屋として数多くの作り手から使い手(消費者)へ「せともの」を送り出してきた場所であり、また来賓をもてなす「迎賓館」としての役割も担っていた。そうした歴史的背景やまちの玄関(ロビー)に位置する立地からも、来場者を「もてなす」場となるべきことが、コンセプトに関わる第一の重要なキーワードであると考えられる。

また、旧山繁商店は、瀬戸の歴史ストーリーや「瀬戸」を体感できる場であるとともに、瀬戸の文化や食、市内で活動する作家やアーティスト、それらに関係する人々が連携して瀬戸の魅力を市内外に発信する場として再生することが求められており、かつての山繁商店が作り手と使い手をつないだ問屋であったことから、歴史性と瀬戸特有の文化を伝える場となることが第二のキーワードであると考えられる。

これらの2つのキーワードに加え、2,773 m²のまとまりをもった敷地内に9件の国登録有形文化財が所在する旧山繁商店は、全体で単一の機能を持つのではなく、各建造物・各部屋の特性を活かした活用法が求められ、保存活用計画では複数の利活用に分けられたゾーンの集合体であるべきことが、その第5章2「公開活用計画」における4つの公開区分として示されている(保存活用計画第11図)。中でも多くの建造物が属する(A)保存公開区分と(B)交流活動区分は、共に歴史的な位置づけをふまえて、前者が「離れ」の迎賓館、「旧事務所」が往時のにぎわいをしのぶ施設としての公開活用、後者が倉庫ならではの空間的ボリュームと建物の連続性を有効に生かした活用空間となるべきとしている。後者の空間的ボリュームを活かす活用方法については、常時その大きな空間を使用する方法は限られており、連続する倉庫としての側面と公開・交流活動の場であることを満たす活用方法は、市場動向に応じて参入・撤退を機敏に判断する民間活力による活用よりも、瀬戸の歴史的資産を継続的かつ長期的に活かし市民の交流活動の場としていく公共施設を配置することが有効であると考えられる。

また、公開活用計画の建築計画において、場内の動線計画(図1 保存活用計画第12図)が示されており、人の動線として西の出入口を拠点的な出入口とし、旧事務所から倉庫群と離れの間を通っていく南北の「路」を重視するとともに、瀬戸の街路を特徴づける「窯垣」を含む水路沿いの遊歩道を価値づけている。中でも南北の「路」に面した建造物の利活用は、この建造物群の魅

力を引き出すものとして重要で、表玄関としての西出入口からみて旧事務所から前倉庫・中倉庫・奥倉庫の立ち並ぶ空間に魅力的な町並み空間を配置することで、旧山繁商店の活性化された「顔」を形成することができる。この南北「路」は、西出入口から旧事務所北側を通り新小屋と前倉庫の間を通る東西通りとともに公開活用の重要な要素として位置付けられ、主屋跡の広場空間と直結した公開活用の要となる。水路沿いの遊歩道に関しては、中心市街地を特徴的にみられる「窯垣」が一部みられ、周囲の窯垣景観保全や景観形成についての市民意見の高まりも踏まえ、シンボルともなりうる点は重視すべきである。

また、車両の動線として資材搬入路としての北出入口、管理用駐車場としての東出入口、南のシタノコヤ跡を中心とした利用者用駐車場の利便性向上の課題も示されており、保存活用計画（第5章活用計画）や市民意見の中でも車両乗入や一定量の駐車場の確保のための用地購入も課題として挙げられている。

これらの2つのキーワード・方向性を踏まえ、複数のゾーンによるそれぞれの特性を活かし、動線計画の課題を踏まえた活用方法を検討し、次章のコンセプトプランを策定する。

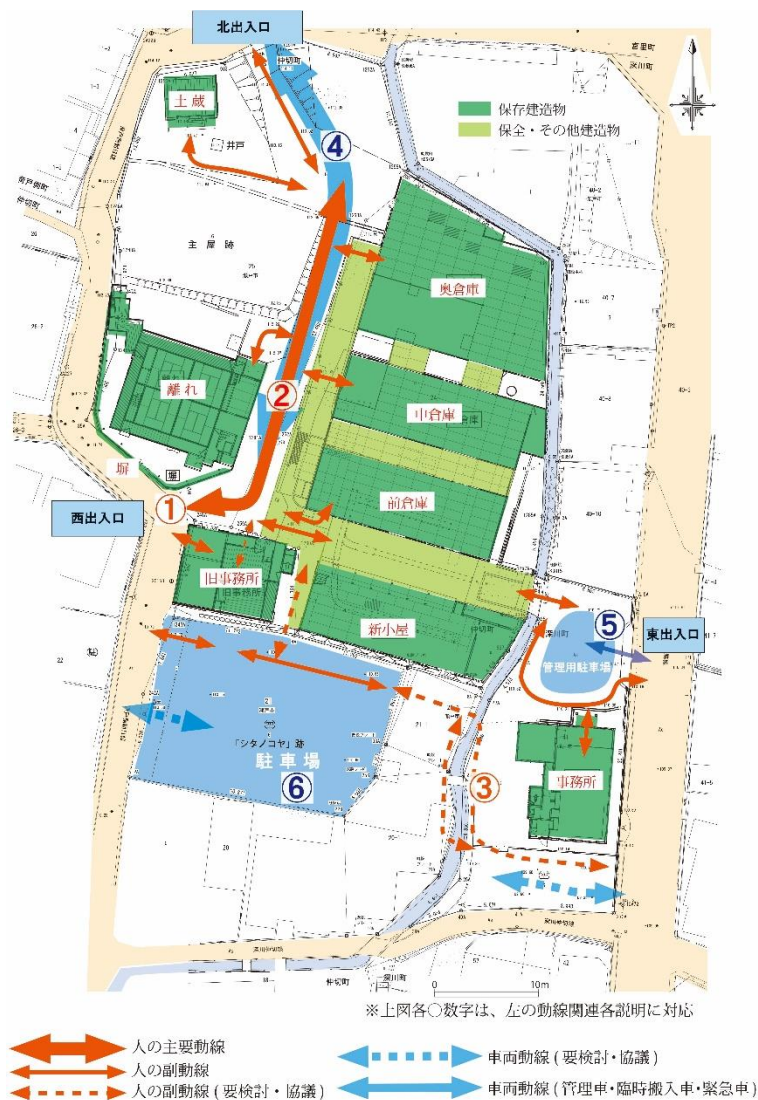


図1 『旧山繁商店保存活用計画』に示された公開活用動線図

第3章 旧山繁商店保存活用コンセプト

1 旧山繁商店保存活用コンセプト

前章3の2つの方向性「来訪者をもてなす場」、「瀬戸の歴史性と瀬戸特有の文化を伝える場」であることを求められる旧山繁商店は、以下の二つのコンセプトによってその保存活用を推進すべきと考えられる。

① 旧山繁商店は、市民と来訪者を迎え入れる「おもてなし」の場

旧山繁商店は、かつて内外の賓客をお迎えする「迎賓館」として、実際3名の皇族・公族が来訪した場であり、そのため高級材を用いて意匠を凝らしたしつらえとなっている。そうした歴史的背景から来訪者を歓迎し、もてなす。そんな雰囲気はこの場所では感じることができる。このように旧山繁商店を、来訪者をもてなす「おもてなし」空間として機能させることは、多世代市民や来訪者の交流や人々の居場所づくりを促進し、地域活性化につながっていく。

② 国登録有形文化財の価値と空間を活かし、瀬戸市の歴史と文化を伝える。

文化財は様々な人々がその価値に気づき共有されてこそ、世代を超えて受け継がれる。せとものまち「瀬戸」の歴史の一端を担ってきた旧山繁商店において、本市を特徴づける千年のやきもの文化あるいはそれ以前からの様々な瀬戸の歴史的特性を、体感・体験することで「瀬戸」を実感することができる。「瀬戸」を実感・発見することは、シビックプライドの醸成にもつながり、瀬戸のブランド力を向上させる要素にもなりうる。

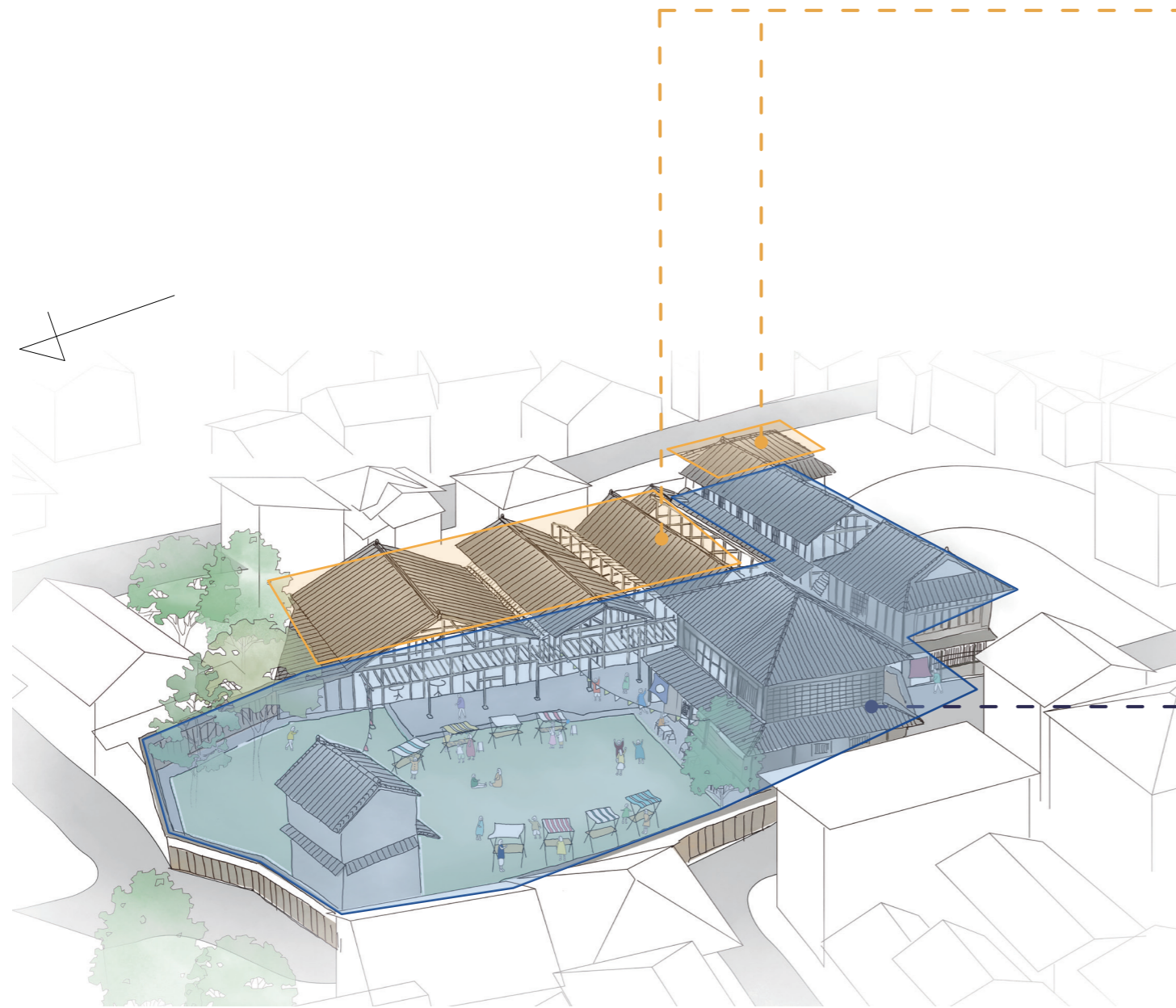
以上の2つのコンセプトを具現化するにあたり、9件の建造物群についてそれらの個々の特性を加味し、2つの活用ゾーンを設定することができる。

2 活用ゾーンの設定 (図2)

平成 29 年度に策定された保存活用計画でも保存公開ゾーンと交流活動ゾーンが設定されているが、今回はヒアリングおよび事例調査も踏まえ、想定される機能についても検討した。「離れ」や「旧事務所」建物の優位性は市民からも理解されており、建物調査からも現存する建築材料、当時の技術的な特徴など各時代の特徴がみられたことから、一般公開できるかたちで最大限活用することが求められる。特徴をもった建物群の魅力を最大限に活かし「歴史と文化」が感じられる保存・保全改修と「おもてなし」の場とすることを前提とした積極的な整備を行うことで、市民にとっては日常的に利用できる空間とし、あらためて旧山繁商店の背景を感じる機会の創出につながり、来街者にとってはおもてなしとしての要地となりうる。結果、市民にとっての愛着や誇りの醸成につながる循環が生まれることが考えられる。

西側の仲切通りに面した「離れ」および「旧事務所」と「土蔵」、主屋跡の空地は、尾張瀬戸駅等からの来訪者が最初に訪れる場所であり、これらを連続的に活用することで、建物内外に市民および観光客の交流の起点とにぎわいを生み出すことが想定される。これらは、市民や民間の活力を活かしたゾーン(民間活力活用ゾーン)としてその魅力を発揮し「おもてなし」の機能を果たすことが可能である。(図2 青色ゾーン)

また、大空間を有する倉庫群は、大空間を活かしつつ交流活動ゾーンとして開かれた場とするため体験的要素を備えた機能を担うことが考えられる。建造物や立地の優位性、民間活力活用ゾーンの専有面積や活用内容とのバランスも加味した検討が本活用には重要であり、かつ管理運営の安定性も求められる。そのため、瀬戸市の歴史と文化を伝えるアクティブなアカデミック施設として再構築することが期待されることから、瀬戸市埋蔵文化財収蔵施設「埋蔵文化財センター」の調査・整理・公開の機能をこの空間に移転し、これらに体験・展示・学びの機能を加えていくことでファシリティマネジメント導入ゾーン(瀬戸市歴史文化体験館(仮称))として公開活用することが有効と考えられる。(図2 黄色ゾーン)



ファシリティマネジメント導入ゾーン（瀬戸市歴史文化体験館（仮称））

貴重な文化財が集まる歴史の集約場。

現在ある埋蔵文化財センターの一部を倉庫群の建物内に移設します。スタッフが埋蔵文化財を修復する作業が見ることができるゾーンづくりや学芸員による教育ワークショップを開催。展示には埋蔵文化財の一部触れられるようにしたり、瀬戸のやきものや文化財の世界を来場者によりクリアに感じ取ってもらう、ただ見るだけではない体感型コンテンツを備えた回遊性のある空間づくりを目指します。



民間活力活用ゾーン

受け継がれる「問屋」の「つなぐ」役割。

やきものの歴史が詰まった旧山繁商店は陶磁器卸問屋として瀬戸の文化や人をつないできました。文化や人をつなぐ「まちの玄関」として、現代に生まれ変わり、来場者をもてなす機能を付加することで、瀬戸市の新たな交流拠点として再生します。

▼想定される機能
飲食店、レンタルスペース、せとまちガイダンス施設、物品の販売



作家やアーティスト・来訪者が集う交差点。

公開空地として、地域住民や観光客の憩いの場として利用いただける場所として再生します。作家やアーティストの展覧、飲食や物販のPOPUP ショップやテント出店など、瀬戸市内外で活動する出店者を集めて、商店街と連携して開催するマルシェや、アーティストによるパフォーマンスなどで賑わいづくりを行います。また新たなお祭りなどの開催によって、旧山繁商店が地域の方々とともに「集いの場」となるべくその気運を醸成していきます。

▼想定される機能
イベントスペース、休憩スペース

3 管理運営方針の検討および整理 (図3)

旧山繁商店の運営方法の可能性が考えられる2方式を比較する。(図3A参照)

まず、従来型の地方自治体法に基づいた指定管理者制度に関しては、自治体が建造物と運営面を全て整備したうえで指定管理者を選定し利活用を進めていくもので、公共性が高くなるうえ、民間の活力やノウハウを活用することで自治体の経費の削減や利用者のニーズ対応による提供サービスの質の向上が期待される。反面、更新年数が5年程度と短期間のため、指定管理者が交代した場合にこれまで活用してきたノウハウが継続して蓄積されづらい可能性があるうえ、地域の文化や人間関係を生かすような事業では運営の継続性が見込みづらい。

続いて、平成11年に制定されたPFI法の中から「コンセッション方式」について検討する。近年、特に大規模案件で採用されるケースが増えてきており、自治体が事業者から運営権の対価を回収することで施設利用料を前倒しで獲得することが可能になる。また、「指定管理」ではなく「運営権付与」によって、長期にわたって自由度の高い事業運営を可能とするが、事業者が運営権を獲得することは独立採算を前提とすることから収益の確保・向上や需要リスクの回避等の対応が必要になることが課題とされる。

旧山繁商店については、これまでの市民ワークショップやヒアリング内容からも、駅や商店街からの立地や、卸問屋として「つなぐ」役割の場であった歴史から、広い敷地を活かした「人や空間がつながる場所」としての機能が求められている。地域住民が日常的に利用しやすく、かつ観光客も利用してもらう空間とするためには、事例調査にもあったように複数のコンテンツ投入が必要であり、民間事業者の活力やノウハウが発揮されるよう建物所有者である瀬戸市は民間事業者と密に設計段階から協働していくことで、利用者の希望に沿った活用の実現が可能と考える。

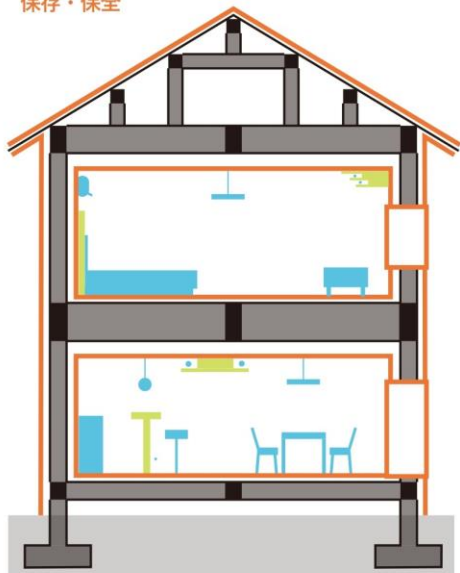
次に、瀬戸市と民間事業者の共同運用の場合の管理運営体制(範囲)についても検討を行った。

敷地施設全体の管理者については、各ゾーンの建物と敷地全体を一体的に運用することも想定されるため、敷地全体の管理者には防犯上や防災上からも営業時間や活用方法によって柔軟に対応できる民間事業者が担うことが適切であると考え。なお、各棟の管理者は図3Bにまとめている。

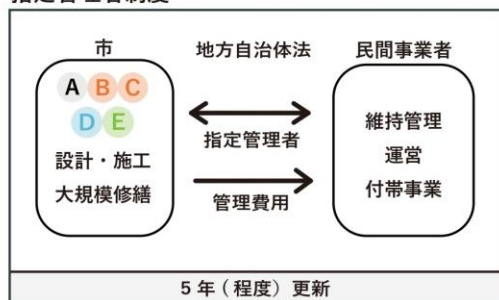
図 3

A. 運営体制の検討

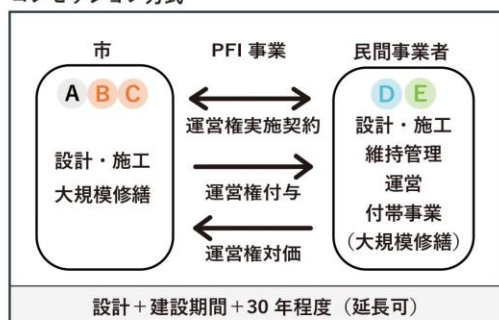
- A : 構造躯体保全・補強
- B : 既存内外装仕上 保存・保全
- C : 既存開口部 (建具) 保存・保全
- D : 事業用家具什器・備品
- E : 事業用整備内装仕上



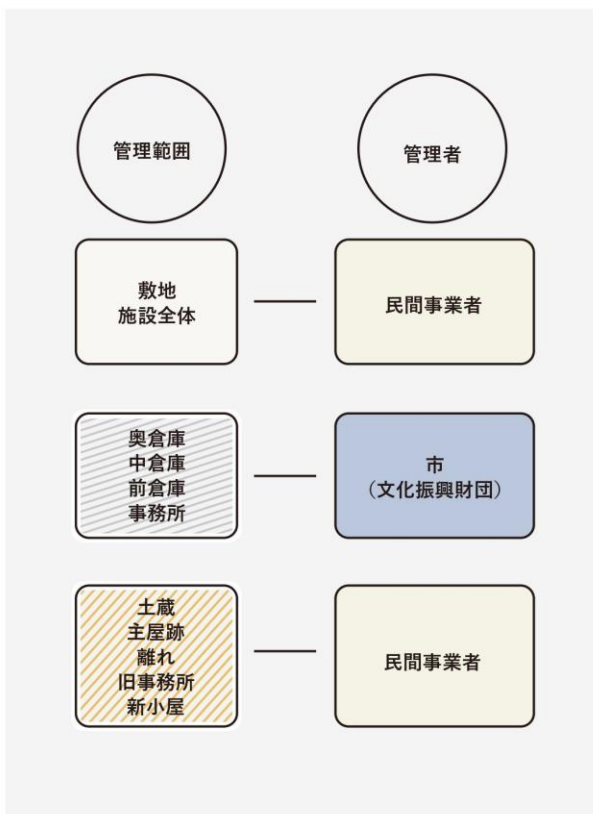
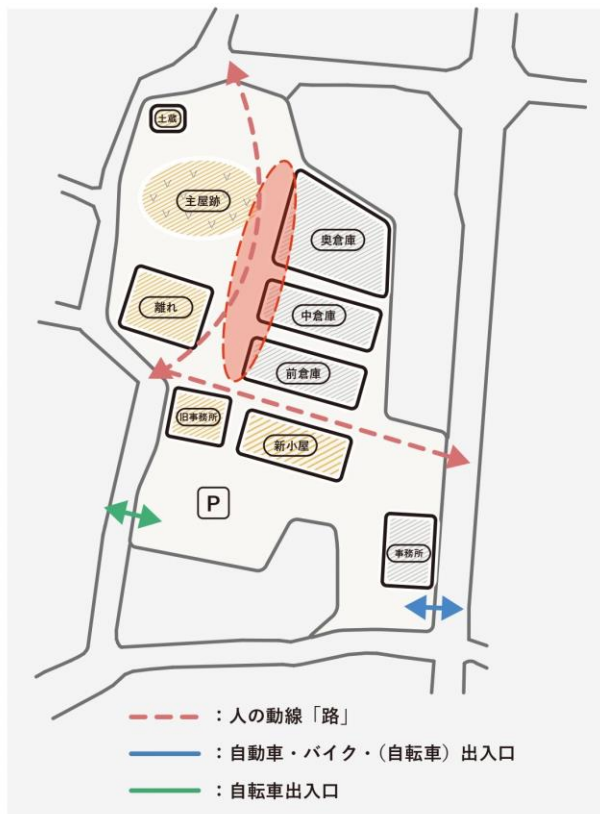
指定管理者制度



コンセッション方式



B. 運営時の管理体制



4 法的条件の整理

旧山繁商店は問屋の商売としてだけでなく、建造物についても大正・昭和・平成にわたって新築や増改築を繰り返してきているため、法的な条件整理を行い旧山繁商店の9棟の特徴を活かすことができる方法を「建築基準法」「消防法」「食品衛生法」から、現状考えられる方法を検討した。

旧山繁商店の現状について整理するとともに上記の各法の要件についてまとめた。

まず、旧山繁商店の現状について下記表に整理する。

指定種別 ※1	国登録有形文化財(建造物) 9棟				
都市計画法 ※1	事務所部分：市街化区域 / 商業地域 / 準防火地域 上記以外：市街化区域 / 準工業地域 / 法第22条地域				
建蔽率	60% (準工業)、80% (商業)				
容積率	200% (準工業)、400% (商業)				
敷地面積 ※1	2773.98㎡ (うちシタノコヤ跡地：364.66㎡)				
-	構造/階層	建築面積(㎡) ※1	床面積(㎡)	現状用途	
棟名	奥倉庫	木造/1階	221.35	221.35	倉庫
	中倉庫	木造/1階	121.57	121.57	倉庫
	前倉庫	木造/1階	132.50	116.12	倉庫
	事務所	木造/1階	87.54	88.12	事務所
	新小屋	木造/2階	125.36	226.92	倉庫
	旧事務所	木造/2階	68.28	138.44	事務所
	離れ	木造/2階	133.39	205.37	住居
	土蔵	木造/2階	16.67	34.22	倉庫
	塀	木造/工作物	総延長 28.13m	-	-

※1：境界確定測量実測値より

※2：設計時に変更の可能性あり

A. 建築基準法

法適合に関しては以下 3 方法が条文から導き出され、またそれぞれ申請手順が異なる。

(1) 法第3条第1項（適用除外）	
A. 国宝・重要文化財等	B-1. 自治体が指定する文化財
	B-2. 地域において歴史的価値がある建築物
	条例により現状変更の規制および保存のための処置を講じたもの
自動的に建築基準法を適用除外	安全性確保等について建築審査会の同意を得ることで適用除外が可能
(法第3条第1項第1号・第2号)	(法第3条第1項第3号)
(2) 法第3条第2項（既存不適格建築物）	
旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によって重要美術品等として認定された建築物	
(3) 第6条第1項第1号	
面積要件が100m ² 超から200m ² 超に変更（平成31年改正）	

・各法適合の申請手順

(1) 適用除外の場合：特定行政庁の許可や建築審査会の同意が必要

(2) 既存不適格の場合：建物に関わる資料収集および法適合の総確認が必要

(3) の適用の場合：用途変更の面積を 200 m²以下とする特殊建築物の適用となり、
確認申請を不要とする。

※上記建築基準法以外の「愛知県人にやさしい街づくり」等の条例を遵守する。

現状、建物や構造物と敷地境界線の関係など保存・保全のための検討を要する点などがあり、建物当時の用途および法基準など詳細な調査を基に改修・活用整備のための設計が求められる。

文化財としての価値を保つため、活用において用途変更が必要となる場合（3）の申請方法で実施することはひとつの考え方として有効である。また、敷地を建物ごとに割り当て（机上分筆）敷地規模を小さくすることで大規模な修繕を避けることも同様に価値を保つことにつながる。

B. 消防法（巻末資料 P22～28）

旧山繁商店の場合、今後想定される活用用途や面積・収容人員により愛知県消防用設備技術基準に基づき必要な消防用設備を検討、消防局予防課と確認、協議のうえ設置する。また、敷地面積が大きいため防火水槽等を任意で設置することも検討する。

C. 食品衛生法（巻末資料 P29）

旧山繁商店での飲食関連用途での活用をする場合は、食品衛生法第 55 条の規定により愛知県食品営業許可の基準に合わせ内装の構造及び仕上げ・設備等を施工する。

5 建築費(概算)の算定

「建物の価値や雰囲気を保持・復元」・「耐震補強」することを目的とし、建物・敷地規模の観点から段階別での算出を想定し、有形文化財に求められる復元程度の検討や9棟の現状損傷度の再調査を行った。(巻末資料 P30~94)

算出にあたっては段階に関わらず必要な工事仕様および、段階別に追加すべき仕様を設定した。

・段階別見積もりの条件設定 (巻末資料 P95~96)

パターン A 基本仕様：以下共通工事仕様のみ

パターン B 基本仕様：以下共通工事仕様+内部壁仕上げ(下地とも全復元)工事 ※

※復元：建築時に採用された工法・仕様を指す (保存活用計画時作成復元平面図の仕上げ参考)

・想定共通工事仕様

A. 屋根

1. 垂木・下地・仕上げまで原則葺き替えとする (屋根材は既設同材とする)
2. 瓦は約 2/3 を洗いをかけ再利用。復元は同サイズの瓦を製作すること。

B. 壁・建具・左官壁・木部

1. 破損個所の修理
2. アルミサッシ部分は木製に復元 (離れのみ)
3. 木部・天井雨漏り跡などの部分染み抜きは洗い工事対応

C. 床

1. 事務所の床仕上げ等は原則長尺塩ビシートとする
2. 畳部分は全撤去・取り替えとする

D. 設 備

1. 電気設備は原則敷設替えとする
2. 消防設備は全棟新設とする
3. エアコンは天井カセットタイプ全棟新設 (倉庫以外：1台/棟、倉庫部分：2台/棟)
4. 電気・給排水・空調は引込みまでとする
5. 浄化槽を各棟1台ずつ新設とする

E. 耐震補強工事

鉄骨補強：前倉庫・中倉庫・前倉庫 / 合板壁補強：離れ・旧事務所 (壁面積 1/3 程度)
新小屋は土台部石垣の状況悪化により新規基礎、既存壁内側に各種新規新設を想定する

F. その他

諸経費は国交省(建築改修)参照

G. ほか共通内容工事

1. 駐車場整備 (舗装・ブロックフェンス取付け・井溝の架橋)
2. 防火水槽設置(駐車場用地地下): 40 m³(暫定) ※設置については要検討

[補 足]

1. 仕上げは各種棟平成 29 年度調査時作成の「調査図」と同等仕様
2. B-1 については (巻末資料 P30~94) 参照

6 概略事業スケジュールの提案 (表1)

旧山繁商店の再生には、ハード面の設計・工事だけでなくコンテンツ活用に関わる事業者との事前連携が重要と考える。公開活用などによってこれまで以上に実際に来場できる機会を創出することで、再生に向けた変化や、活用に向けた動向がクリアになり市内外からの認知や理解を高めることにつながる。

公開活用には、より多くの意見を得られることから市内外の来場者が利用しやすいコンテンツの試験導入ということも考えられる。

■表1 概略事業スケジュール

	①奥倉庫	②中倉庫	③前倉庫	④事務所	⑤新小屋	⑥旧事務所	⑦離れ	⑧土蔵	⑩塀	⑪中庭 (主屋跡)	⑫駐車場および水路・窯垣 保全	事業 パートナー	
1年目	設計者決定												
	基本設計					部分的 公開活用	部分的 公開活用	部分的 公開活用					
	実施設計												
2年目													
	設計者決定												
	基本設計												
	実施設計												
3年目													
	入札												
	施工												
	基本設計												
4年目	使用開始												
	施工												
	実施設計												
5年目													
	テナント 工事期間												
	グランドオープン												