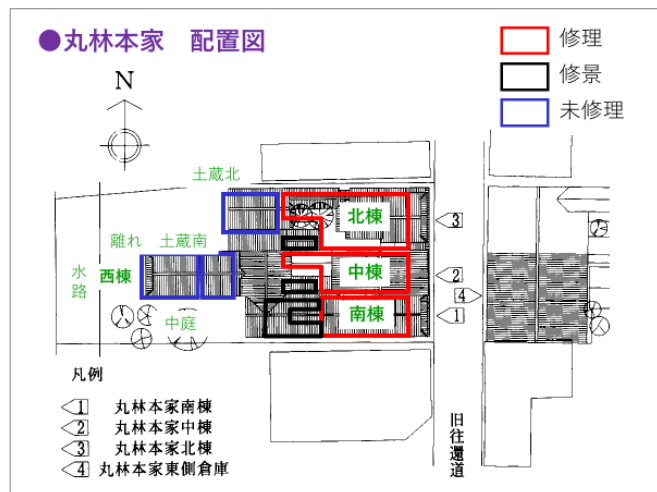


丸林本家の歴史的建築物の再生活用

● 丸林本家主屋（歴史的建築物）の再生活動の経緯

八女福島伝建地区内にある「丸林本家」は、「居蔵」と呼ばれる明治期の主屋3棟（南棟・明治初期築、中棟・明治中期築、北棟・明治後期築の主屋と離れ座敷1棟、土蔵2棟からなる）が並び建ち、伝統産業である提灯の製造が行われた。建物の所有者は長年市外に住んでおり、約20年以上空き家になっていて、自らによる保存再生は困難として価格が安くてもいいからと売買斡旋を市及びNPO八女町家再生応援団（＝町家再生応援団）に依頼された。しかし、大規模な物件（敷地約280坪）で修理工事が大変だなどの理由等で買手がつかなかった。一方建物は、2004年頃から台風被害を含め老朽化が深刻になり、隣近所から苦情が出るなど危険な状態となっていた。



そこで、市から、この町家3軒は、八女福島の伝統産業である八女提灯の製造にかかわり、築造の年代（明治の初期・中期・後期）が明らかで貴重な八女福島の特徴である居蔵づくりであることから、NPO法人として何らかの方法で残せないかと相談を受けた。

● 再生活用への仕組みづくり（組織づくりと資金調達）

町家再生応援団は、まちづくり団体に呼びかけて有志を集い様々な検討を行った。結果として、所有者に代わって建物を保存修理し活用する仕組みを創るため、町並み保存の強い意志の市民を結集して、任意団体「八女福島丸林家保存機構」を2006年4月立ち上げた。（大規模物件であったので丸林本家に特化した団体とした）

所有者との土地・建物の「管理委託契約」（期間は25年間、管理委託料は無料、固定資産税は同機構が負担）を結び、資金計画を含む事業スキーム（町

家利用者の募集、地元建築士の見積りは3軒の設計と修理工事費用で約7,500万円、修理に対する市補助事業の活用＝960万円×3棟＝2,880万円、残りの事業資金は会員からの借入金（＝「社会貢献ファンド」と呼んでいる。）を募集・一口30万円）の大枠を決め、事業を実行する仕組みを確立した。

八女福島丸林本家保存機構の概要

- 目的: 丸林本家建造物の保存再生と活用（大規模物件なので、特化した組織）
- 事業: 伝統家屋の保存修理事業と利活用
- 会員等: 目的に賛同する人 18名
※基本的には、お金を出せる人に呼びかけ
- 借入金: 社会貢献ファンド(同機構の会員から)
1口30万円 20年間で返済(利子無償)
- 契約期間: 25年間(所有者と「定期使用貸借契約」)
(条件: 修理費用を回収のため、サブリースを認める)
- 契約物件: 土地 約280坪(3筆)
建物 主屋3棟・土蔵2棟・離れ1棟
※建物修理費用、固定資産税、火災保険料等(保存機構が負担)

◇ 代行への挑戦、市民に資金募集、社会貢献ファンド ◇



● 丸林本家 修理中



● 入居者確保と修理工事着工

まず、入居する3名の町家利用者（機構の会員になっていただく）を探し出し確保した。（北棟から・町家カフェ兼住宅・専用住宅・木工房兼住宅）の3世帯、それぞれの入居者の建物内部の仕上げについての要望を担当の建築士が聴き設計内容に反映、事

業資金はなんとか20人弱の会員の中から大口2名を含めた協力を得て140口弱の借入金を確認し、修理工事（2007年6月完了）を実現することができた。

また、店舗等の場合はオープン後のフォローが大切ということで、地域とのつながりを強める取組みの一環として、所有者や行政区及びまちづくり団体等に呼びかけて、プレオープンの位置づけで「お披露目会」の企画実施をしたりして、地域に愛される店として末永く続くよう支援している。現在、同機構が建物と敷地の維持管理を行いつつ、建物利用者の会員（当初から3棟とも入替った。）から利用収入を得、事業資金の借入金について、協力した会員に計画的に返済しながら運営している。

たため、事業スキーム（必要な資金調達について同機構の会員の親族が融資を承諾していただき、会員の中から移住入居することを決定。）を確立し、市の伝建事業を活用して、修理事業を2015年11月に実施した。2016年8月に完成し、会員が隣の広川町から2016年10月にこの建物に移住入居した。現在、入居した会員は、同機構の事務局を担当しながら、事業全体のマネジメントをしている。

なお、土蔵（北）の再生を検討している。活用内容の具体化及び資金調達のメドが明確になり次第、修理工事を計画する方向である。



●西棟・土蔵 → 移住者住宅として活用 修理前 → 修理中 → 修理後

丸林本家 再生後の活用



南棟：
住宅兼木工房

北棟：
アンテナショップ
「うなぎの寝床」



中棟：
泊まれる町家「川のじ」

丸林本家のケースは、建物の修理から活用に至るまでのプロセス及びその後の維持管理について、大規模物件のため、この物件に特化した任意の実行団体を設立し、所有者と管理委託契約を行い代行する形で事業実施するという非常に珍しいケースであり、大規模物件のため事業資金の募集をはじめ、これまでで大きな壁にぶつかって苦労したケースである。

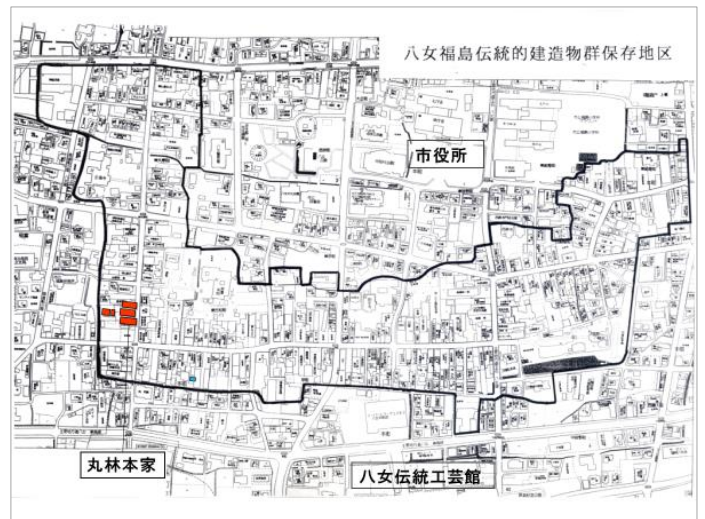
● 離れ座敷、土蔵（南棟）の再生の活動



●西棟・離れ → 移住者住宅として活用 修理前 → 修理後



一方で、離れ座敷、土蔵2棟（南棟）は、資金的な問題から再生できない状態が続いていた。しかし、離れ座敷、土蔵・南棟について老朽化が限界に達し



《本原稿の作成者》 —2018.09.01 時点—

団体名：八女福島丸林本家保存機構

氏名：北島 力 (きたじま つとむ)

住所：〒834-0031 福岡県八女市本町 264 西棟

☎：090-8413-6128、email： bynrt982@ybb.ne.jp

HP： <http://yame-machiya.net/>

<http://www.yame-machiya.info/>