

近代住宅定期点検活動

近代住宅定期点検活動推進チーム 萩原正五郎 笹原和喜男

1、活動概要

(1)活動背景、目的

神戸・阪神間に建てられた近代住宅は、全国でも他に例を見ない独自性の高い地域文化を形成しており、兵庫県では、現存するこれらの建築物の状況を把握し、その保全を図っていくため「ひょうごの近代住宅100選(兵庫県HP参照)」の選定が行われた。

近代住宅は、神戸・阪神間の住文化のシンボルであるとともに、地域の景観に重要な役割を担っている。一方、住宅という性質上、個人の方が所有管理していることが多く、老朽化や社会経済情勢を背景とした維持管理の困難さから、売却処分され滅失するケースも見受けられるようになってきている。

このため、優れた近代住宅を選定し、その存在価値を広く顕彰するだけでなく、所有者からの要望に応じて適時適切な助言等を行う支援策を講じていくことが不可欠となっている。

本活動は、近代住宅100選に選定された住宅に、定期的に相談員を派遣することにより、住宅の点検と維持保全に関する助言等を行いつつ、県・市等との協働による支援を行うことを目的としている。

(2)対象建物

「ひょうごの近代住宅100選」選定事業により選定された近代住宅のうち、下記のものを除く物件とする。(物件数は52件)

- ・公的機関の管理下にあるもの
- ・重要文化財、県指定文化財等（文化財保護法により別途措置が講じられるもの）

(3)活動内容

○物件ごとの点検・助言

- ・外観および周辺環境の変化の調査……写真撮影、所見
- ・内部の状況（所有者・居住者等の了解が得られた場合）……写真撮影、所見
- ・ヒアリング……改修履歴、改修等の意向、相談事項と回答

○点検表（建物カルテ）の作成

- ・上記をもとに、定期点検の基礎となる建物カルテを作成する

○相談の内容に応じた対応体制の整備

- ・県・市・大学等との連携

○その他、近代住宅の維持保全のために必要な活動

(4)事業スケジュール（5ヶ年）

- ・平成21年度：定期点検活動の骨格づくり
- ・平成22年度：初回点検①
- ・平成23年度：初回点検②、2回目点検①
- ・平成24年度：2回目点検②、3回目点検①
- ・平成25年度：3回目点検②

(5)主な活動メンバー

- ・ヘリテージ委員会近代住宅定期点検活動推進チーム
(神戸・阪神地区HM 17名)

(別添資料)

名称 【所在地】	重要文化財指定 国指定 県指定 市指定	重要建造物 重要文化財 重要伝統的建造物群 重要景観	建物概要	写真
旧尾崎家住宅 【神戸市東灘区】			甲斐屋(江戸の藩屋)が近代建築様式に一新された洋館。洋館の建築は、明治初期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治初期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治初期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
徳島邸 【神戸市東灘区】			旧徳島邸は、明治初期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治初期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治初期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
旧ハンス邸住宅 【神戸市東灘区】	○		明治中期(約1870年)に建てられた洋館。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
ヴェーリス大平山荘 【神戸市東灘区】		○	大平山荘は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
小野家住宅 【神戸市中央区】	○	○	重要建造物群指定の近代建築。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	

※本選定は公開を前提としたものであり、シロタン、敷地開発等によって利用されているものを除き、撮影は公開です。上記以外の写真については、必ずしも公開されているものではありません。

(別添資料)

名称 【所在地】	重要文化財指定 国指定 県指定 市指定	重要建造物 重要文化財 重要伝統的建造物群 重要景観	建物概要	写真
旧池田家住宅 【神戸市中央区】			神戸の重要であり、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
旧山本邸住宅 【神戸市中央区】			明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
松岡家住宅 【神戸市東灘区】		○	重要建造物群指定の近代建築。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
西尾家住宅 【神戸市東灘区】		○	洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	
磯崎家住宅 【神戸市】			重要建造物群指定の近代建築。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。洋館の建築は、明治中期、和洋折衷の建築と、木造平屋の建築からなる。	

※本選定は公開を前提としたものであり、シロタン、敷地開発等によって利用されているものを除き、撮影は公開です。上記以外の写真については、必ずしも公開されているものではありません。

ひょうごの近代住宅100選リスト（一部）

- ・ヘリテージ委員会近代住宅定期点検活動点検員(相談員)
(神戸・阪神地区HM 28名)

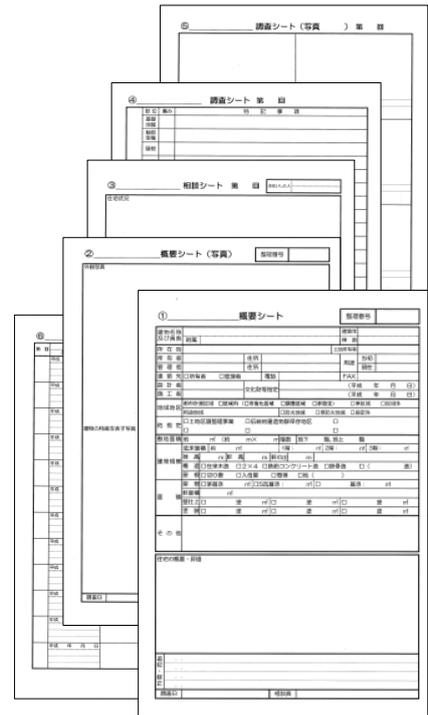
(6)活動経費

- ・本活動は近代住宅定期点検活動助成(ひょうごまちづくり技術センター)を受けて実施

2、活動経緯

(1)平成21年度、22年度の活動経緯

- ・平成21年12月 近代住宅定期点検活動準備検討会発足
- ・平成22年3月 近代住宅定期点検活動推進チーム募集
- ・平成22年4月 近代住宅定期点検活動推進チーム発足
- ・平成22年5月 近代住宅定期点検活動点検員(相談員)募集
- ・平成22年6月 点検員講習会、点検員認定
- ・平成22年7~9月 初回第1次点検の訪問調査
- ・平成22年10月 初回第1次点検訪問調査の報告検討会
- ・平成22年10~平成23年1月 初回第2次点検の訪問調査
- ・平成23年3月 初回第2次点検訪問調査の報告検討会
初回点検の整理・報告、2回目点検の準備



点検表(建物カルテ)

3、主な活動詳細

(1)準備活動

●点検表(建物カルテ)作成

○留意点

- ・建物所有者等に何を還元できるかを留意し、定期健康診断をイメージして作成
- ・数案検討案を提示し、選定された1案に修正を加えていきながら暫定版を確定
- ・基本シートと、経年的に追加・修正できるシートで構成

○シート構成

- ・概要シート
- ・概要シート(写真)
- ・相談シート
- ・調査シート
- ・調査シート(写真)
- ・調査・対応記録一覧シート

●所有者向けリーフレット作成

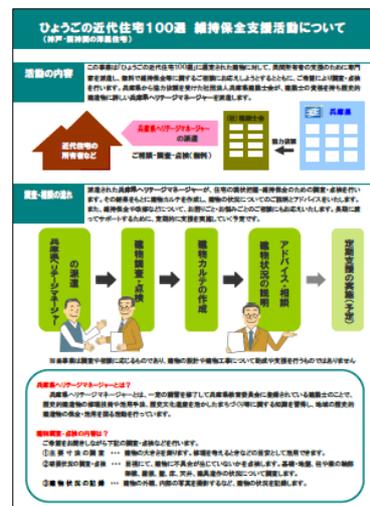
○留意点

- ・制度の内容(点検員派遣の流れ)がわかりやすいこと
- ・訪問の目的(相談・点検)が一目で分かること
- ・調査・点検の内容が記載されていること

●事前調査

○概要

- ・所有者向けリーフレット、点検表(建物カルテ)等の有効性や課題を検証するため、2物件に対して事前調査
- ・県および県教育委員会の助言により、「旧池長家住宅」「旧F.ビショップ家住宅」の2物件を選定



所有者向けリーフレット

○課題

- ・訪問者数は2～3名が適正
- ・対応可能時間は約1時間
- ・まず相談・助言を通して信頼関係を築いた上で、調査に入るといふプロセスの徹底が重要
- ・事前に文献調査等を行い、点検建物の予備知識を持って点検に望むことが肝要 等

(2)点検員(相談員)募集

○募集要領

・募集目的

「近代住宅100選」に対する支援策の一つとして、定期的な点検員派遣により所有者との信頼関係の構築を図りながら、維持保全に関する助言と住宅の状況把握(点検)等を行う活動のため、その点検員を募集するものであります。

・活動内容

- ・「100選」のうち支援が必要な住宅への訪問、助言、点検
- ・ヒアリングや調査によって入手した情報の記録、報告
- ・売却、滅失等の緊急対応案件の報告

・活動期間

・平成22年度～平成25年度(1回/年の定期点検を予定)

・応募資格

- ・神戸地区、阪神地区の「兵庫県ヘリテージマネージャー」であること
- ・近代住宅保存に理解と意欲があり、ボランティア活動ができる方
- ・活動趣旨の理解と、点検・相談活動に必要な知識を習得するための
事前講習会(6月20日(日)13:00～16:30)に参加できること
- ・電子メールが使えること(案内、各種作業等すべて電子データで)

・募集人数:20～40名

・募集期間:平成22年5月17日(月)～平成22年6月5日(土)

○応募結果

- ・26名 応募
- ・後日、点検員講習会受講者に点検員認定

(3)点検員講習会

○開催概要

- ・開催日時 平成22年6月20日 13:00～16:45
- ・開催場所 神戸市すまいの安心支援センター
- ・出席者 28名 点検員応募参加者 13名
推進チーム(点検員応募者も含む) 15名

○講習概要

◇ひょうごの近代住宅100選について

- ・選定対象要件、選定基準、選定方法、選定住宅等について説明(兵庫県景観形成室より)

◇近代住宅定期点検活動について

- ・制度の概要 助成対象活動、助成限度額等について説明

神戸・阪神間の
近代住宅 点検員を募集中!

(注)兵庫県景観形成センターが主催

●募集の目的
神戸・阪神間に建てられた近代住宅が、歴史的・社会的価値を有するとともに、地域の景観形成に重要な役割を果たしていると考えられています。これらの近代住宅の現状を把握し、維持保全の観点から、所有者の意向を聞きながら、適切な対応がとれるよう社会全体として取り組んでいく必要があります。高度な「近代住宅知識」を要します。

この度、この「近代住宅100選」に対する支援策の一つとして、定期的な点検員派遣により、所有者との信頼関係の構築を図りながら、維持保全に関する助言と住宅の状況把握(点検)等を行う活動を実施し、今年はその点検員を募集するものです。

●活動の内容
(1)「ひょうごの近代住宅100選」のうち支援が必要な住宅への訪問、助言、点検
(2)ヒアリングや調査によって入手した情報の記録、報告
(3)売却、滅失等の緊急対応案件の報告
※なお、活動を通して関係の構築を支援します

●活動期間 平成22年度～平成25年度(1回/年の定期点検を予定)

●応募資格(下記すべての要件を満たす)
(1)神戸地区、阪神地区の「兵庫県ヘリテージマネージャー」であること
(2)近代住宅保存に理解と意欲があり、ボランティア活動ができる方
(3)活動趣旨の理解と、必要・適切な活動に必要な知識を習得するための事前講習会(6月20日(日)13:00～16:30)に参加できること
(4)電子メールが使えること(案内、各種作業等すべて電子データで行います)

●募集人数 20～40名

●応募期間 平成22年5月17日(月)～平成22年6月5日(土)

●応募方法
下記応募申込書に記入の上メールで
知照人 兵庫県建設局 近代住宅定期点検員募集事務局
〒650-0011 神戸市中央区山手通4-6-11 6F 607号室
TEL:078-327-0887 FAX:078-327-0887 <mailto:info@100select.jp>

ひょうごの近代住宅100選とは?
神戸・阪神間に建てられた近代住宅は数多くもれもれと残存している貴重な文化遺産であり、環境的価値を有する。この価値を後世に伝えるため、その保存を図るため「ひょうごの近代住宅100選」の調査を行っています。詳しくは下記URLにてご確認ください。
<http://www.pref.hyogo.lg.jp/100select/>

点検員募集チラシ



点検員講習会

ひょうごの近代住宅100選

維持保全を支援する
近代住宅相談員

兵庫県ヘリテージマネージャー

〇〇〇〇〇〇

～お問合せ～
 相談員に関して:社団法人 兵庫県建設士会 TEL:078-327-0885
 副制度全般に関して:兵庫県土整備部まちづくり局登録成案管理行政課 TEL:078-341-7711(内線4660)

身分証明書

氏名 秋原 王 太郎
 認定番号 第22-115号
 有効期限 平成33年3月31日

上記の者は、平成22年「ひょうごの近代住宅100選」の維持保全を支援する近代住宅相談員であることを証明する。

平成22年7月10日発行
 社団法人 兵庫県建設士会 会長 安貝 真博

近代住宅相談員制度概要
 1.近代住宅定期点検員募集活動の正常な実施し、近代住宅相談員としての責任と義務を厳格に果たすこととする。
 2.業務(住宅)範囲内では、所有者の許可を得て活動し、また、関係者(近隣住民)との関係は良好に保たれるよう努める。
 3.活動記録(調査シート、写真等)を適切に管理し、報告を怠らぬこととする。
 4.活動実施にあたり、関係者(近隣住民)との関係は良好に保たれるよう努めることとする。
 5.事前に認定された近代住宅(100選)以外、勝手に訪問活動はしないこととする。

点検員身分証

