

歴史的町並みにおける空き地・空き家の活用に関する研究

準会員○本村 俊樹*¹ 正会員 姫野 由香*² 同 中島範子*³ 同室 宏*³
準会員 阿部 竜也*¹

7.都市計画—3.市街地の変容と都市・地域の再生 都市計画
城下町地区 空き地 空き家 事例研究

1 研究の背景と目的

近年、建物の老朽化や少子高齢化、人口減少に伴い、空き地・空き家が増加し¹⁾、地域の活気の低下や防犯性の低下、町並みの連続性の喪失をもたらすこと等が問題となっている。このような空き地・空き家の増加の問題は、町屋や武家屋敷といった伝統的な建造物が多く残る歴史的町並みにおいても例外ではない。歴史的町並みではそのような現状の中、「伝統的建造物群保存地区」、「重要伝統的建造物群保存地区」といった制度や、行政や地域住民による活動によって、町並みの保全が図られてきた。

大分県杵築市城下町地区でも、城下町の町並みを活かしたまちづくりが行われている。その一つとして、平成25年度に実施された住民ワークショップ²⁾では、「空き地・空き家が多い」という課題が挙げられた^{注1)}。また、その課題を解決するために「空き地・空き家の利活用」が提案されている。さらに、平成26年度には空き地・空き家の発生メカニズムに関する調査や空き地を活用した社会実験やイベントが実施されることが決定した。

このような旧町屋が立ち並ぶ商店街での空き地・空き家に関する取り組みは、歴史的町並みにおける、空き地・空き家問題の改善のみならず、地区の活性化にもつながると考えられる。そこで本研究では、まず全国の歴史的町並みにおける空き地・空き家に関する事例の実態を把握する。次に、大分県杵築市城下町地区における空き地の活用事例と、全国の歴史的町並みにおける空き地・空き家の活用事例を比較する。それらにより、全国の歴史的町並みにおける空き地・空き家に関する事例の傾向と、杵築市事例の実態を明らかにする。以上のことにより、歴史的町並みにおける空き地・空き家の活用手法を検討するための有益な知見を得ることを目的とする。さらに、これらの事例を通し

て、杵築市事例の特殊性を探ることを目的とする。

2 研究の方法

本研究は、まず全国の歴史的町並みにおける空き地・空き家に関する事例について調査した。次に、歴史的町並みにおいて空き地・空き家を活用したイベントや社会実験を実施している事例と、杵築市事例の活用手法を比較した。以上のことにより、歴史的町並みにおける空き地・空き家の活用手法を検討するための有益な知見を得る。

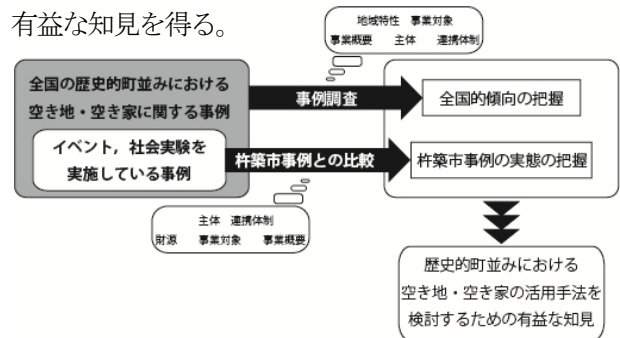


図1 研究の方法

3 歴史的町並みにおける空き地・空き家の活用傾向

3-1 事例の選定方法

歴史的町並みを保全するための制度の一つとして、歴史まちづくり法^{注2)}がある。歴史まちづくり法は、歴史的風致の維持向上を図ろうとする市町村が策定する「歴史的風致維持向上計画」を主務大臣（文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）が認定し、その取り組みを支援するものである³⁾。

本研究では、そのような歴史的町並みと保全の必要性を有する「歴史的風致維持向上計画」認定都市における空き地・空き家に関する事例を収集した。

3-2 事例の類型化

「歴史的風致維持向上計画」認定都市は44あり、そのうち、空き地・空き家に関する事例は32事例ある。その32事例の【事業概要】は、情報提供、維持管理、相談受付等の空き家バンク制度^{注3)}を実施している「空き家バンク事例」、空き地・空き家の調査、ワークシ

ヨップ等は実施されているが、空き地・空き家の活用の実施には至っていない「調査・検討事例」、空き地・空き家を活用したイベントや社会実験を実施している「活用実施事例」の大きく3つにわけることができる。そのうち「空き家バンク事例」は「行政主体」、「その他」にわけることができ、4つにわけて考えることができる(表1)。このように、「空き家バンク事例」のような「行政主体」の空き家単体における問題改善の事例は14事例と多い。それに対して、地区全体の活性化につながると考えられる「活用実施事例」は8事例にとどまっており、「行政主体」の「空き家バンク事例」に比べ、少ない。

3-3 全国的傾向

【地域特性】は「城下町」、「宿場町」、「門前町」、「港町」の4種類となっている。4種類の中では、「城下町」が32事例のうち、23事例と最多である。【事業対象】に関しては、全体のうち、31事例が「空き家」を対象に含んでおり、13事例が「空き地」を含んで

いる。このことから「空き地」に関する事例は「空き家」に比べ、全国的に取り組みが実施されていないと考えられる。【事業概要】に関しては、全体のうち、「空き家バンク事例」が20事例と最多であり、歴史的町並みにおける空き地・空き家に関する事例としては空き家バンク等の情報提供や維持管理が主流であることがわかる。【主体】に関しては「空き家バンク事例」である20事例のうち、14事例が「行政」が主体となっており、空き家バンクは行政による取り組みが主流であることがわかる。また、「調査・検討事例」と「活用実施事例」の12事例のうち、半数以上の7事例が「NPO」が主体となっている。これはNPOが、事業への参加や助成金の受けやすさの面で優れているからであると考えられる。【連携体制】に関しては「空き家バンク事例」では、20事例のうち「専門家」、「大学」、「地域住民」が連携している事例がそれぞれ1事例ずつとなっており少ない。しかし、「調査・検討事例」と「活用実施事例」では、「専門家」が連携して

表1 歴史的風致維持向上計画認定都市における空き地・空き家に関する事例のまとめ

事業内容による類型	市町村	認定日	地域特性	事業			主体名	運営								
				事業名	事業対象	事業概要		連携団体(●:主体 ○:連携団体)								
								企業	専門家	地域住民	大学	行政	NPO	公一公一 益財社 団団団 法法法 人入人入		
空き家バンク [20事例]	行政主体 [14事例]	石川県 金沢市	H.21.1.19	城下町	金沢住宅再生バンク	空き地 空き家	情報提供 改修費支援	かなざわ定住推進ネットワーク	○					●	○	○
		山口県 萩市	H.21.1.19	城下町	空き家情報バンク	空き家	情報提供	萩ふるさとタウン応援団						●	○	○
		三重県 亀山市	H.21.1.19	城下町・宿場町	亀山市空き家情報バンク	空き家	情報提供	亀山市役所 建設部 常駐住宅室						●	○	○
		長野県 下諏訪町	H.21.3.11	宿場町・門前町	下諏訪町空き家情報バンク	空き家	情報提供	下諏訪町 総務課 企画係						●	○	○
		熊本県 山鹿市	H.21.3.11	宿場町	山鹿市空き家バンク制度	空き家	情報提供	山鹿市役所						●	○	○
		岡山県 津山市	H.21.7.22	城下町	津山市空き家情報バンク	空き家	情報提供	津山市 協働推進室						●	○	○
		岡山県 高梁市	H.22.3.30	城下町	空き家バンク制度	空き地 空き家	改修費支援	定住対策課 定住推進係						●	○	○
		岐阜県 恵那市	H.23.2.23	宿場町	恵那市空き家バンク制度	空き家 空き地	情報提供 改修費支援	恵那市						●	○	○
		神奈川県 小田原市	H.23.6.8	城下町	おだはら空き家バンク	空き家	調査	小田原市						○●		
		富山県 高岡市	H.23.6.8	城下町	空き家情報バンク	空き家	情報提供	高岡市空き家活用推進協議会						●	○	○
		長野県 東御市	H.24.6.6	宿場町	東御市空き家バンク	空き家	情報提供	東御市役所						●	○	○
		鳥取県 津和野町	H.25.4.11	城下町	空き家情報	空き家	情報提供	津和野町						●	○	○
		宮崎県 日南市	H.25.11.22	城下町	日南中心市街地魅力発掘事業	空き家 空き地	情報提供	日南商工会議所	○	○		○	●			
		その他 [6事例]	岐阜県 郡上市	H.26.2.14	城下町	空き家・空き店舗情報	空き家 空き地	情報提供	郡上市役所						○	○
滋賀県 長浜市	H.22.2.4		城下町・門前町	ながはま住宅再生バンク	空き家	情報提供	長浜まちづくり株式会社	○●				○				
青森県 弘前市	H.22.2.4		城下町	空き地と空き家の管理サービス	空き地 空き家	情報提供	創和不動産	●						○		
愛媛県 大洲市	H.24.3.5		城下町	えひめ空き家情報バンク	空き家	情報提供	愛媛ふるさと暮らし応援センター	○						○●		
岐阜県 美濃市	H.24.3.5		城下町	美濃市空き家活用事業	空き家	情報提供 改修費支援 相談受付	美濃のすまいづくり			○		○	●			
岐阜県 岐阜市	H.25.4.11		城下町・宿場町	空き地・空き家おまかせサービス	空き家 空き地	維持管理	夢現工房	○●						○		
調査・検討事例 [4事例]	大阪府 堺市	H.25.11.22	城下町		空き地	情報提供	日生住宅	○●						○		
	岐阜県 高山市	H.21.1.19	城下町	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	空き家 空き地	相談受付 活用検討	飛騨高山・町家再生・住替え支援センター							●		
	滋賀県 彦根市	H.21.1.19	城下町	彦根地区歴史的まちなみの 保存・再生に係る事業	空き家	調査 ワークショップ 居住支援	彦根景観フォーラム	○	○	○	○	○	●			
	鳥取県 松江市	H.23.2.23	城下町	松江市中心市街地における空き家活用 を促した住み替え支援に係る活動	空き家	調査	しまね住まいづくり研究会	○	○	○	○	○	●			
活用実施事例 [8事例]	山形県 鶴岡市	H.25.11.22	城下町	鶴岡ランド・バンク事業	空き家 空き地	調査 ワークショップ 改修	つるおかランド・バンク研究会	○	○	○	○	○	●	○	○	
	愛知県 犬山市	H.21.3.11	城下町	まちづくり会社によるサブリース事業	空き家	改修工事	犬山まちづくり株式会社	●					○			
	京都府 京都市	H.21.11.19	宿場町	歴史的街区における空家等のストック活用 による新たなまちづくりの実証的調査	空き家	調査 社会実験 イベント	京都市東山区役所 京都市景観・まちづくりセンター			○	○	○	●		●	
	埼玉県 川越市	H.23.6.8	城下町	空き家のお掃除会・アートイベント	空き家	ワークショップ イベント	川越蔵の会	○	○	○	○	○	●	○	○	
	佐賀県 佐賀市	H.24.3.5	城下町	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	空き地	社会実験 イベント	佐賀市街なか再生会議	●		○	○	○	●	●		
	広島県 尾道市	H.24.6.6	港町	尾道空き家再生プロジェクト	空き家 空き地	調査 改修工事 居住支援 イベント	尾道空き家再生プロジェクト	○	○	○	○	○	○	●		
	広島県 竹原市	H.24.6.6	港町	短期空家賃貸「チャレンジショップ」による 空家対策推進事業	空き家	改修工事 イベント	ネットワーク竹原							●		
	長野県 長野市	H.25.4.11	門前町	門前暮らしのすすめプロジェクト	空き家	調査 居住支援 改修工事 イベント	ナノグラフィカ+マイルーム	●	●	●		○				
	奈良県 斑鳩町	H.26.2.14	門前町	常楽市	空き家 空き地	イベント	東栄会	○		●	○					

いる事例が12事例のうち4事例、「地域住民」が連携している事例が7事例、「大学」が連携している事例が8事例となっている。このことから調査や活用の検討、また、実際に活用を実施する際には、「専門家」、「地域住民」、「大学」の協力が重要であると考えられる。

4 「活用実施事例」の傾向と大分県杵築市との比較

ここでは32事例のうち、イベントや社会実験を実施した「活用実施事例」である8事例を【運営主体】、【連携体制】、【財源】、【事業対象】、【事業概要】の項目で比較し、さらに杵築市事例を加えてその傾向を把握した。

【運営主体】は「企業」、「専門家」、「地域住民」、「行政」、「NPO」と様々である。【連携体制】に関しては、竹原市事例以外は、他の団体と連携して取り組みを実施している。さらに、「企業」または「地域住民」が取り組みに関わっている事例は8事例のうち、6事例と最多である。このことから、「企業」や「地域住民」が取り組みに関わることが重要であると考えられる。【財源】に関しては国の事業や市の事業として「助成金」を受けて活動している事例が8事例のうち、7事例あり、ほとんどの事例が「助成金」で事業を実施している。他の財源としては、「事業収入」が1事例、「会員収入」が2事例見られた。【事業対象】に関しては、「空き家」のみが8事例のうち、5事例

と最も多く、「空き地」のみが1事例、「空き地」、「空き家」両方の事例が2事例となっており、「空き地」に関する事例は「空き家」に関する事例に対して少ないことがわかる。【事業概要】、【事業内容】に関しては、大きく「居住支援」、「調査」、「改修工事」、「イベント」、「社会実験」にわけられる。イベントや社会実験の内容は様々であり、8事例のうち、空き家・空き地を店舗として活用する事例が5事例、芸術・音楽の場として活用する事例が4事例、体験の場として活用する事例が3事例となっている。このことから、社会実験やイベントの実施内容に関しては、店舗としての活用、芸術・音楽の場としての活用、体験の場としての活用が主流であると考えられる。

大分県杵築市城下町地区の事例における【主体】は、「地域住民」である地区内の住民や商店主、自治会と「行政」である杵築市で構成される城下町地区まちづくり協議会となっている(図2)。【連携体制】に関しては、「大学」、「専門家」、「企業」が連携している。「大学」である地元大学は、デザインコード調査や空き地・空き家に関する調査のサポートを行った。「専門家」である都市・地域計画プランナーと建築士は外部から専門分野の声として技術的なサポートを行った。また、空き地に仮設する工作物の制作に関しては、「企業」である建設会社、資材会社に協力を依頼

表2 歴史的風致維持向上計画認定都市における空き地・空き家に関するイベント、社会実験の実施事例のまとめ

事業名	活用実施事例8事例								杵築市事例
	まちづくり会社によるサプリース事業	歴史的街区における空き家ストック活用による新たなまちづくりの実証的調査	空き家のお掃除会	街なか再生社会実験事業	尾道空き家再生プロジェクト	短期空家賃貸「チャレンジショップ」による空家対策促進事業	門前暮らしのすずめプロジェクト	常楽市	杵築市城下町地区における空地発生・カーニズムの解消と空き地を活用した住民主体のまちづくりシステムの構築
写真									
実施年	平成15年	平成18年	平成14年	平成23年	平成24年	平成18年	平成21年	平成25年	平成26年
市町村	愛知県大山市	京都府京都市	埼玉県川越市	佐賀県佐賀市	広島県竹原市	広島県竹原市	長野県長野市	奈良県磯城郡	大分県杵築市
地域特長	城下町	歴史的街区	城下町	街なか	歴史的街区	歴史的街区	歴史的街区	歴史的街区	歴史的街区
運営主体名	大山まちづくり株式会社	・京都市東山区役所 ・京都市東区まちづくりセンター	川越市の会	佐賀市街なか再生会	尾道空き家再生プロジェクト	ネットワーク竹原	ナノグラフィカマイルーム	東栄会	城下町地区まちづくり協議会
連携体制 ● 主体 ○ 連携団体	企業	●	○	●	○	○	●	○	○
	専門家		○		○		●		○
	地域住民		○	○	○			●	●
	大学		○	○	○			○	○
	行政	○	●	●	●	○	○	○	●
財源	・事業収入 ・助成金(大山市)	助成金 (国土交通省・全国都市再生モデル)	会員収入	助成金(佐賀市)	・入会金、会員収入 ・寄付金 ・事業収入 ・助成金(国土交通省・長期優良住宅等推進環境整備事業)その他	助成金(文化庁・NPOによる文化財建造物活用モデル事業)	助成金(厚生労働省・ふるさと雇用再生基金事業)	助成金(中小企業)	助成金(国土交通省・歴史的風致維持向上推進等調査事業)
	空き地・空き家	空き家	空き家	空き地	空き家	空き家	空き家	空き家・空き地	空き家・空き地
事業概要	改修工事	イベント	調査	ワークショップ	社会実験	イベント	調査	改修工事	イベント
事業内容	大山まちづくり会社が借り受け、新築事業を望むテナントに貸出するサプリース事業の実施。	空き家ストック調査および空き家所有者意識調査 ・空き家活用に関する実証的調査。 ・空き家活用した着付管付・和服小物製作体験。『京町家00音縁会』 ・地域向けワークショップ勉強会およびシンポジウムの開催	空き家の蔵造り商家を持ち主から借り、お掃除会をイベントとして実施。 ・アートイベントを1年間に5回開催。	駐車場を地域住民の方と協働で交差点化。 ・移動及び再利用可能なコンテナを使って街なか人に集まるプログラムを実施。 ・未婚者のカウント及び未婚社を対象としたアンケートの実施	空き家の現状調査、ワークショップの空き家再生工事、空き家への居住支援の実施、ピクニックしながら、空き地の活用方法を考えるイベントの開催。	・空き家を修理し、公開施設とし、音楽等のイベントを開催。その他はチャレンジショップなどとして活用。	・空き家の現状調査 ・ワークショップを使った空き家の紹介 ・空き家のリノベーション ・空き家の見学会、空き家相談会の実施	・空き家・空き地を活用し、雑草が除去、スペースを学生、送迎バス、県立大学、夏祭りで運営し、出店。	・城下町地区のデザインコード ・空き地・空き家の調査と分析 ・調査分析に基づいた空き地や修繕箇所等の基本設計 ・仮設舞台や休憩スペースなどを住民と共に製作 ・空き地の活用実験 ・利活用実験中のアンケート調査、ヒアリング調査の実施

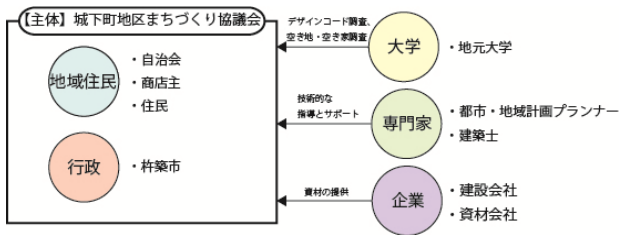


図2 杵築市事例の運営手法

した。このように、【主体】と【連携体制】に関しては、「活用実施事例」で多く見られた「企業」と「地域住民」が取り組みに関わる事例であった。【財源】は国土交通省の事業である平成26年度歴史的風致維持向上推進等調査事業からの助成金が主となっている。

「活用実施事例」においても、市や国（国土交通省、文化庁、厚生労働省）、企業からの助成金を財源としている事例が多く、空き地・空き家の活用の際は、助成金の確保も重要であることがわかる。【事業対象】に関しては、杵築市事例と同じく「空き地」を対象とする事例は佐賀市事例と尾道市事例、斑鳩町事例の3事例となっており、「空き家」が対象の事例7事例に対して少ない。このことから、杵築市事例が全国的に活用事例の少ない事例であることがわかる。【事業概要】、【事業内容】に関しては、杵築市事例と同じく「調査」を実施している事例は京都市事例、尾道市事例、長野市事例の3事例である。その中でも京都市事例の「調査」の内容は、空き家悉皆調査及空き家所有者意識調査となっており、杵築市事例の「調査」の内容と類似している。また、「イベント」や「社会実験」の内容に関しては、「活用実施事例」に見られた空き家・空き地を店舗として活用する事例、アート作品の展示や音楽祭の場として活用する事例、体験の場として活用する事例のすべてが杵築市事例に含まれている。

5 総括

全国の歴史的町並みにおける空き地・空き家に関する取り組みを実施している事例32事例のうち、20事例が「空き家バンク実施事例」であり、歴史的町並みにおける空き地・空き家に関する取り組みは全国的には、空き家バンク制度が主流であると考えられる。

「活用実施事例」8事例に関しては、ほとんどの事例において、国や市から助成金を受けているものが多

く見られた。また、事業対象に関しては、空き家に関する取り組みを実施している事例が7事例あるのに対し、空き地に関する取り組みを行っている事例は合計3事例と少なかった。活用方法としては、すべての事例において、空き地・空き家を活用した、店舗やアート作品の展示や音楽祭の場、体験の場等が主流であると考えられる。

杵築市事例との比較に関しては、杵築市事例は主体が地域住民と行政であり、「活用実施事例」の中では2事例のみである地域住民主体の事例であった。また、国からの助成金により事業を実施しており、空き地・空き家の活用においては助成金の確保が重要になると考えられる。事業内容に関しては、調査を実施した後に社会実験、イベントを実施する事例であった。

以上のことから、単独の団体で実施するのではなく、企業や専門家、地域住民、大学、行政、NPO等の団体が協働でまちづくりを実施することや、国や市からの助成金を活用し、取り組みを実施することが歴史的町並みにおける空き地・空き家の問題を改善する手段の一つであると考えられる。

杵築市事例では、関わりが重要とされた地域住民を対象として、社会実験に対する意識を調査し、今後のまちづくりへとつなげていくことが課題であると考えられる。

今後の研究課題としては活用事例の活用後の動向も視野に入れた調査を実施する必要があると考えられる。

【補注】

- 注1) 城下町地区の課題とその課題を解決するための提案の抽出を目的として二回の住民ワークショップを実施した。このワークショップにおいて抽出された75個の課題の内、「空き地・空き家が多い」という意見が最も多く、更に全3班に共通して挙げられ、また、その課題を解決するための提案として「空き家や空き地の利活用」を挙げる班も見られた。
- 注2) 我が国のまちには、城や神社、仏閣、町家や武家屋敷等の歴史的な建造物が残されており、そこで歴史と伝統を反映した人々の生活が営まれることにより、それぞれ地域固有の風情、情緒、たたずまいを醸し出している。「歴史まちづくり法」は、このような良好な環境（歴史的風致）を維持・向上させ後世に継承するために制定された。
- 注3) 空き家バンク制度とは、空き家等の売買・賃貸借・マイホーム借り上げ制度の利用を希望する所有者等に物件を登録していただき、市内への定住等を目的として空き家等の利用を希望する方に対し、その情報を紹介する制度である。（河内長野市HP）

【参考文献】

- 1) 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「土地基本調査」
- 2) 室宏、施野由香、中島範子、佐藤誠治「住民と来街者の施設利用の実態と環境評価—坂道の城下町における屋外空間の整備方針の検討に関する研究（その1）（その2）」日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）、No7060, pp129-130, 2013, 9
- 3) 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 景観・歴史文化環境整備室
- 4) 矢吹剣一、西村幸夫、窪田亜矢「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究—空き家活用マネジメントと地区再生への展開に着目して—」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）、pp1175-1176, 2012, 9

*1 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生
 *2 大分大学工学部福祉環境工学科 助教 博士（工学）
 *3 工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程
 *4 工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程

*1 Undergraduate Student, Oita Univ.
 *2 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng, Oita Univ., Dr
 *3 Graduate Student, Oita Univ
 *4 Graduate Student, Oita Univ