

歴史的町並みにおける空地・空家の活用に関する研究

正会員 ○本村俊樹* 同 姫野由香** 同 室宏*

空地 歴史的町並み
空家 事例研究
活用

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、空地・空家が増加し、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。このような空地・空家の増加の問題は、歴史的町並みにおいても例外ではない。

大分県杵築市城下町地区では、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では、「空地・空家が多い」という課題や、その解決のために「空地・空家の活用」が提案されている。これをうけて平成26年には空地・空家の発生メカニズムに関する調査や空地を活用した実証実験が実施された。

そこで本研究では、全国の歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組みと大分県杵築市城下町地区での実証実験により、歴史的町並みにおける空地・空家の活用手法を検討するための知見を得ることを目的とする。

歴史的町並みにおける空地・空家の活用に関する既往研究として、矢吹ら²⁾は歴史的町並みにおける空家再生活動の事例研究により、空家再生における汎用性のある活用手法及びその過程を明らかにした。また、山添ら³⁾⁴⁾は重伝建地区における空地・空家の活用に関する事例研究により、地区の現状と活用事例の関係について明らかにした。しかしながら、空地の活用手法及びその過程や活用後の評価については明らかにされていない。歴史的町並みにおける空地及び空家に関する取組みを横断的に分析した点、空地活用の検討と実践及び評価を行った点に本研究の必要性がある。

表1 活用実施事例8事例と杵築市事例の比較

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ブリース事業	歴史的街区における空家等ストック活用による新たなまちづくりの実証的調査	空家のお掃除会アートイベント	街なか再生社会実験事業	尾道空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	門前暮らしのすすめプロジェクト	常楽市	
写真									
市町村	愛知県犬山市	京都府京都市	埼玉県川越市	佐賀県佐賀市	広島県尾道市	広島県竹原市	長野県長野市	奈良県磯田町	大分県杵築市
運営主体名	犬山まちづくり株式会社	・京都市東山区役所 ・京都市産業まちづくりセンター	川越市の会	佐賀市街なか再生会議	尾道空家再生プロジェクト	ネットワーク竹原	ナグラフィカ+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	企業 ○ 専任家 ○ 地域住民 ○	○	○	○	○	○	○	○	○
主体	大学 ○ 行政 ○ NPO ○ その他法人 ○	○	○	○	○	○	○	○	○
事業資金	・事業収入 ・助成金(犬山市)	助成金(国土交通省:全国都市再生モビリティ)	会員収入	助成金(佐賀市)	・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)	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)
事業対象	空家 ・改修工事 ・イベント	空家 ・調査・ワークショップ ・社会実験 ・イベント	空家	空地 ・社会実験 ・イベント	空地 ・調査・居住支援 ・改修工事 ・イベント	空家 ・改修工事 ・イベント	空家 ・調査・居住支援 ・改修工事 ・イベント	空家 ・改修工事 ・イベント	空家 ・調査・社会実験
事業内容	・犬山まちづくり会社が借り受け改修した上で、新規事業希望者のテナントに貸出するサブリース事業の実施。	・空家調査・調査および空家所有者を調査 ・空家活用に関する実証的調査 ・空家活用した着物着付・和装小物製作体験 ・「京町家de音楽会」 ・地域向けワークショップ開催およびシンポジウムの開催	・空家の譲渡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空室化。 ・移動及び再利用可能なコンテナを使って街なか人を集めるプログラムを実施。 ・実働者数のカウント及び実働社を対象としたアンケートの実施	・空家の現状調査、ワークショップの空家再生工事、空家への居住支援の実施。 ・ピクニックをしながら、空地の活用方法を考えるイベントの開催。	・空家を修理し、公開施設として活用。 ・空家の現状調査 ・ワークショップを開催。 ・その後はチャレンジショップなどとして活用。	・空家の現状調査 ・ウェブサイトを使った空家の紹介 ・空家のリノベーション ・空家の見学会、空家相談会の実施	・空家、空き地を活用し、雑貨や飲食、エッセイなどを学生、近隣住民、県立大学、東栄会で運営し出店。	・城下町地区の子ざいコードや空地・空家の調査と分析 ・調査分析に基づいた空地や修繕場所等の基本設計 ・仮設舞台や休憩スペースなどを住民と共同で製作 ・空き地での実証実験 ・利活用実験中のアンケート調査、ヒアリング調査の実施

2. 歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組み

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」を認定された都市の空地・空家に関する取組みを表1にまとめた。「歴史的風致維持向上計画」認定都市は44あり、そのうち空地・空家に関する取組みは32事例確認できた。32事例のうち、空地・空家を活用したイベントや社会実験を行った『活用実施事例』8事例と、『杵築市事例』を【連携体制】【事業資金】【事業内容】の項目で比較した。

【連携体制】に関しては、『活用実施事例』8事例のうち、6事例が「企業」または「地域住民」が取組みに関わっている。『杵築市事例』においても「企業」、「地域住民」の参画が確認できている。

【事業資金】に関しては、『活用実施事例』8事例のうち、「助成金」を受けて活動している事例が7事例あり、約9割を占める。『杵築市事例』も事業資金は国土交通省による「助成金」が中心である。

【事業内容】に関しては、『活用実施事例』8事例のうち、5事例が店舗、4事例が芸術・音楽の場、3事例が体験の場として空地・空家を活用している。これらの活用は『杵築市事例』においても確認できた。

3. 住民主導による空地活用の検討と実践

杵築市城下町地区に点在する3つの空地A、B、C(図1)において実施される空地活用実証実験に関して、空地周辺の特徴、空地の活用内容、運営体制、杵築市城下町地区の街並みに合った工作物のデザインの検討を行うために、全2回のワークショップを行った。概要を表2に、第1、

2 回ワークショップの意見による実証実験での実施活動を図1に示す。

4. 住民意識からみる空地活用の評価と今後の方向性

来街者ヒアリング調査, 担い手アンケート調査, 担い手会議により, 空地活用実証実験における課題を明らかにした。概要を表3に, 結果を図2, 図3に示す。

【来街者ヒアリング調査】「空地利用は城下町杵築に必要と思うか」という質問に対しては、『日常的に必要』という回答と『定期的に必要な』という回答にほとんど差異が無い。このことから, 空地で活用内容が日常的に求められる空地の在り方とは若干異なっていたことがわかる。また, 杵築市居住者の実証実験の認知度は約 6 割にとどまっていたことがわかった。

【担い手アンケート調査】運営内容が日常的に求められる空地の在り方とは若干異なっていたことがわかる。また, 活動によっては, 利用金を支払っても良いという傾向がみられた。

【担い手会議】広報・周知に関しては, 「学校や PTA などの団体との連携」, 「市報や CATV, 回覧板の活用」などの提案があげられた。また, 担い手サポート・資金調達に関しては, まちづくりの方向性を「明文化」することでまちづくりに賛同する個人・団体からの「寄付金」が

表2 第1, 2回ワークショップ概要

	第1回ワークショップ 2014/9/18(木)	第2回ワークショップ 2014/10/2(木)
実施日	2014/9/18(木)	2014/10/2(木)
グループ数	5グループ	4グループ
作業内容	要素の配置や管理, 運営体制に関する意見を抽出 抽出された意見から重点ポイント(イチ押し)を選定 全体でイチオシの発表と共有	運営体制の検討 工作物のデザインの検討 抽出された意見から重点ポイント(イチ押し) 提案内容の発表と共有

表3 来街者ヒアリング調査, 担い手アンケート調査, 担い手会議概要

調査項目	来街者ヒアリング調査	担い手アンケート調査	担い手会議
調査期間	実施期間中(2014.11.1~30)	実施後(2014.11.30~)	2014.12/18
対象	空地利用に訪れた来街者	イベントや出店を行った担い手	住民参加者
サンプル数	79人(杵築市居住者46人)	31団体	16人
内容			実験後, 担い手とのワークショップを実施し, 今後の空地活用のあり方について検討する。

得られるのではないかとという提案や実証実験の内容が販売に偏っていたことから「商い以外」で「人を集めるしくみ」を考えてみてはどうかという提案があげられた。

5. 総括

以上のことから, 歴史的町並みにおいて空地・空家を活用する際には, 「地域住民」や「企業」などの団体が連携はもちろん, 取り組みやまちづくりの方向性を認知してもらうために, 地域内の住民による他団体とも広く連携する必要があることが明らかとなった。また, 継続的な活用とするためには, 「助成金」に頼らない資金調達の方法や人が集う仕組みを考え, 日常的な賑わいを創出することが重要であることが明らかとなった。

【参考文献】

- 1) 室宏, 姫野由香, 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
- 2) 矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田重矢「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
- 3) 山添紘司, 棚田治久, 神吉紀世子「歴史的まちなみ保存地区における空き家・空き地の実態と活用—その1—全国重伝建地区にみる空き家・空き家の現状と活用事例—」日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)2001, 9
- 4) 棚田治久, 山添紘司, 神吉紀世子「歴史的まちなみ保存地区における空き家・空き地の実態と活用—その2—空き家率・活用事例・活用意識の関係についての考察—」日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)2001, 9
- 5) 都市再生本部 <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/toshisaisei/05suisin/>
- 6) 犬山まちづくり株式会社 <http://www.inuyama-tmo.com/>—他6件

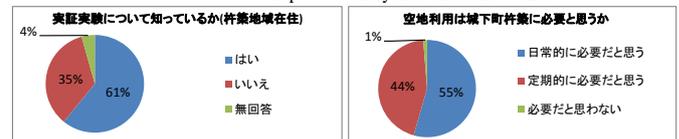


図2 来街者ヒアリング調査結果

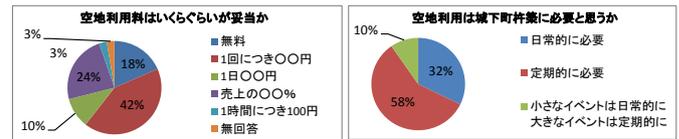


図3 担い手アンケート調査結果



図1 第1, 2回ワークショップの意見による実証実験での実施活動

*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

*Graduate Student, Oita University

**大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士 (工学)

**Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita University, Dr. Eng