

歴史的町並みにおける 空地・空家の活用に関する研究

大分大学 建築・都市計画研究室
杵築エリマネチーム B4 本村俊樹

研究の背景

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



- 地域の**活気**や**防犯性**の低下
- 町並みの**連続性**の喪失

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。



歴史的町並みにおける空地



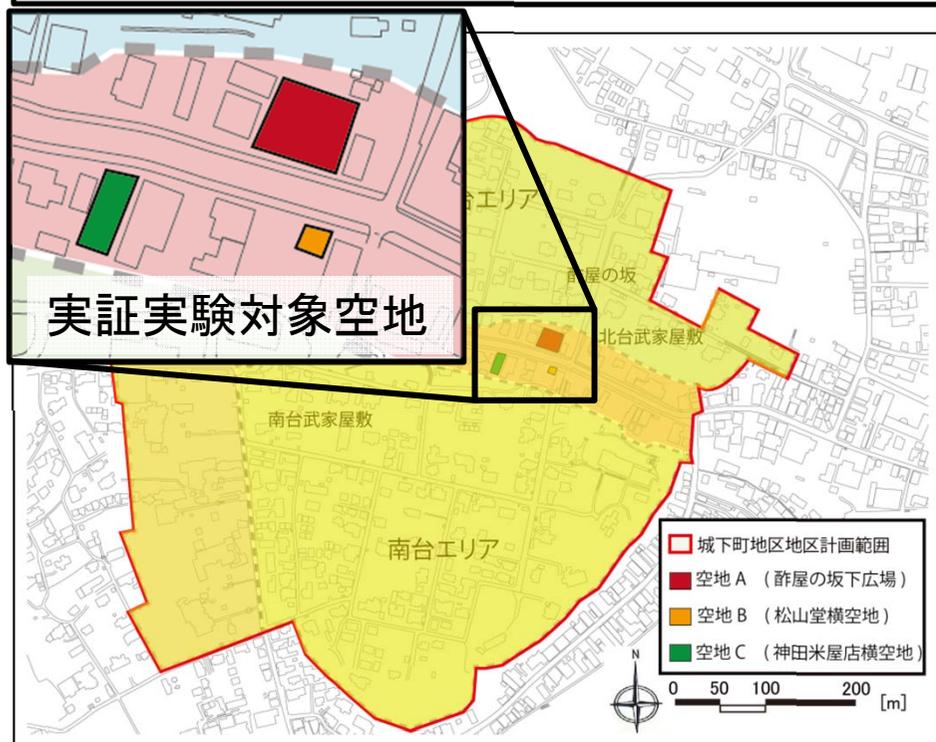
歴史的町並みにおける空家

研究の背景

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。

住民ワークショップ（平成25年度）

平成26年には、**空地を活用した実証実験**が実施された。



大分県杵築市城下町地区



大分県杵築市城下町地区の町並み

研究の目的と流れ

①全国の歴史的町並みにおける 空地・空家に関する取組み

歴史的町並みにおける
空地・空家に関する取組み

・事例の収集 ・比較

歴史的町並みにおける
空地・空家に関する取組
の全国的傾向の把握

目的

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

②大分県杵築市城下町地区における 空地活用実証実験

住民主導による
空地活用の検討と実践

・ワークショップ ・実証実験

住民意識からみる空地活用
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

歴史的町並みにおける
空地活用実験の
検討と実践及び評価

①全国の歴史的町並みにおける
空地・空家に関する取組み

歴史的町並みにおける
空地・空家に関する取組み

- ・事例の収集
- ・比較

歴史的町並みにおける
空地・空家に関する取組
の全国的傾向の把握

②大分県杵築市城下町地区における
空地活用実証実験

住民主導による
空地活用の検討と実践

- ・ワークショップ
- ・実証実験

住民意識からみる空地活用
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

歴史的町並みにおける
空地活用実験の
検討と実践及び評価

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

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

事例の選定方法

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律において、

歴史的町並みと保全の必要性を有すると認められた

「歴史的風致維持向上計画」認定都市

歴史的風致維持向上計画認定状況

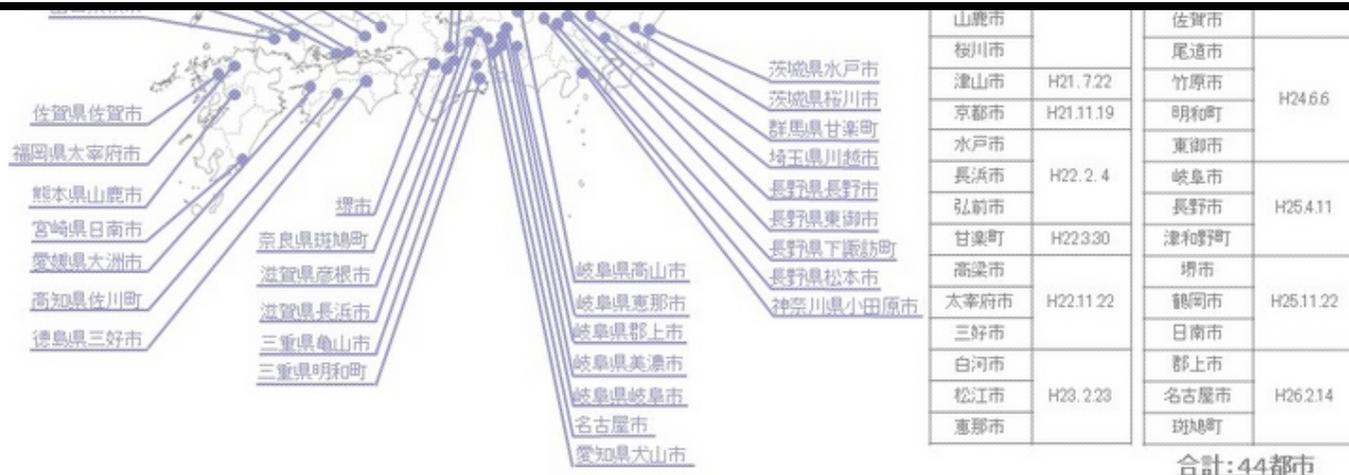
平成26年2月14日



本研究では、

「歴史的風致維持向上計画」認定都市44都市

における空地・空家に関する取組みを収集した。



歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

44の「歴史的風致維持向上計画」認定都市のうち、
空地・空家に関する取組みは**32事例**確認できた

歴史的風致維持向上計画認定都市における 空地・空家に関する事例32事例			
事業内容による類型	事業名	事業内容	
空家バンク 事例 [20事例]	行政主体 「14事例」	金沢住宅再生バンク	情報提供 改修費支援
		空き家情報バンク	情報提供
		亀山市空き家情報バンク	情報提供
		下諏訪町空き家情報バンク	情報提供
		山鹿市空き家バンク制度	情報提供
		津山市空き家情報バンク	情報提供
		空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		恵那市空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		おだはら空き家バンク	調査 情報提供
		空き家情報バンク	情報提供
		東御市空き家バンク	情報提供
		空き家情報	情報提供
		日南中心市街地魅力発掘事業	情報提供
		空き家・空き店舗情報	情報提供
	その他 [6事例]	ながはま住宅再生バンク	情報提供 維持管理
		空き地と空き家の管理サービス	情報提供 維持管理
		えひめ空き家情報バンク	情報提供
		美濃市空き家活用事業	情報提供 改修費支援 相談受付
		空き地・空き家おまかせサービス	維持管理
		日生住宅	相談受付 情報提供
調査・検討事例 [4事例]	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	相談受付 利活用検討	
	芹橋地区歴史的まちなみの保存・再生に係る事業	調査 ワークショップ 居住支援	
	松江市中心市街地における空き家活用を通じた住み替え支援に係る活動	情報提供 調査 ワークショップ	
	鶴岡市 空き家活用事業	調査 ワークショップ 改修	
活用実施事例 [8事例]	まちづくり会社によるサプリース事業	改修工事	
	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	調査 社会実験 イベント ワークショップ	
	空き家のお掃除会、アートイベント	イベント	
	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	社会実験 イベント	
	尾道空き家再生プロジェクト	調査 改修工事 居住支援 イベント	
	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	改修工事 イベント	
	門前暮らしのすすめプロジェクト	調査 居住支援 改修工事 イベント	
常楽市	イベント		

【連携体制】
【事業資金】
の項目で比較

杵築市事例

実際に空地・空家を活用し、
イベントや社会実験を実施した事例

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

活用実施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	空き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	奈良県斑鳩町	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 京都市景観まちづくりセンター	川越蔵の会	佐賀市街なか再生会議	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	東楽会	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		○	○	○	○	○	○	○
	人学	○	○	○	○	○	○	○	○
	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・全国都市再生モデル)	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	空き家	空き家	空き家	空き地	空き家+空き地	空き家	空き家	空き家+空き地	空き家+空き地
事業内容	・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	・イベント	・社会実験 ・イベント	・調査・居住支援 ・改修工事・イベント	・改修工事 ・イベント	・調査・居住支援 ・改修工事・イベント	・イベント	・調査・社会実験
	・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。	・空き家実証調査および空き家所有者意識調査 ・空家活用に関する実証的調査『空家活用した着物着付・和小物製作体験』、『京町家de言葉会』 ・地域向けワーキング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学生化。 ・移動及び再利用可能なコンテナを使って街なか人に集めるプログラムを実施 ・来場者数のカウント及び来場社を対象としたアンケートの実施	・空き家の現状調査、ワークショップ式の空き家再生工事、空き家への居住支援の実施。 ・ポテックをしながら、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、言葉会等のイベントを開催。その後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 ・ウェブサイト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、雑貨や飲食、エステなどを学生、近隣住民、県立大学、東楽会で運営し出店。	・城下町地区のデザインコードや空き地・空き家の調査と分析 ・調査分析に基づいた空き地や修繕場所等の基本設計 ・飯屋や合や体験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

比較
項目

活用実施事例8事例

杵築市事例

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

活用実施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	空き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	門前暮らしのすすめプロジェクト	常楽市	杵築市城下町地区における空地発生メカニズムの解明と空地を活用した住民主体のまちづくりシステムの調査・構築
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	奈良県斑鳩町	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 京都市景観まちづくりセンター	川越蔵の会	佐賀市街なか再生会議	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	東楽会	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	○	●	○	●	○		○	●
連携団体	○		○	○	○	●			○
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・全国都市再生モデル)	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	空き家	空き家	空き家	空き地	空き家+空き地	空き家	空き家	空き家+空き地	空き家+空き地
事業内容	・改修工事 ・イベント ・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。	・調査 ・ワークショップ ・社会実験 ・イベント ・空き家等実証調査および空き家所有者実証調査 ・空家活用に関する実証的調査、『空家活用し、着物着村・和小物製作体験』、『空家de音楽会』 ・地域向けワーキングランチ会およびシンポジウムの開催	・イベント ・空き家の蔵遊び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。	・社会実験 ・イベント ・駐車場を地域住民の方と協働で生活化。 ・移動及び再利用可能なコンテナを使って街なか人に集めるプログラムを実施 ・来場者数のカウント及び来場社を対象としたアンケートの実施	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント ・空き家の現状調査、ワークショップ式の空き家再生工事、空き家への居住支援の実施。 ・ピクニックをしながら、空き地の活用方法を考えるイベントの開催。	・改修工事 ・イベント ・空き家を修理し、公開施設として活用。 ・空き家等のイベントを開催。その後はチャレンジショップなどで活用。	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント ・空き家の現状調査 ・ウェブサイト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	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント ・空き家、空き地を活用し、雑貨や飲食、エステなどを学生、近隣住民、県立大学、東楽会で運営し出店。	・調査 ・社会実験 ・城下町地区のデザインコードや空地・空き家の調査と分析 ・調査分析に基づいた空地や修繕場所等の基本設計 ・飯屋や合や体験スペースなどを住民と共同で製作。 ・空き地での実証実験 ・活用実験中のアンケート調査、ヒアリング調査の実施

比較項目

活用実施事例8事例

杵築市事例

連携体制 主体: ● 連携団体: ○	企業
	専門家
	地域住民
	大学
	行政
	NPO
その他法人	

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

活用実施事例と杵築市事例における【連携体制】の傾向

事業名		活用実施事例[8事例]								杵築市事例 杵築市城下町 地区における 空地発生メカニ ズムの解明と 空地を活用した 住民主体の まちづくりシステ ムの調査・構築
		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 新たまちづくり の実証的調査	空き家のお掃除会 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 すすめ プロジェクト	常楽市	
連携体制 主体:● 連携団体:○	企業	●		○	●	○		●	○	○
	専門家			○		○		●		○
	住地域		○	○	○	○		○	●	●
	大学		○	○	○	○			○	○
	行政	○	●		●	○		○		●
	NPO			●	●	●	●			
	その他 法人		●	○						

「企業」、「地域住民」
が取組みに関わっている事例
8事例のうち、
それぞれ**6事例**と最多

杵築市事例においても
「企業」、「地域住民」
が取組みに関わっている

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

活用実施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	空き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	奈良県斑鳩町	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 京都市景観まちづくりセンター	川越蔵の会	佐賀市街なか再生会議	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	東楽会	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		○	○	○	○	○	○	○
	人学		○	○	○	○	○	○	○
	行政	○	●	○	○	○	○	○	○
	NPO		●	○	○	○	○	○	○
	子の他法人		○	●	●	●			
事業資金	・事業収入 助成金(犬山市)	助成金(国土交通省・全国都市再生モデル)	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	空家	空家	空地	空家+空地	空家	空家	空家+空地	空家+空地
事業内容	・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	・イベント	・社会実験 ・イベント	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント	・改修工事 ・イベント	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント	・イベント	・調査 ・社会実験
	・犬山まちづくり会社が借り受けて改修した上で、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。	・空き家実証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、『空き家活用した着物着付・和小物製作体験』、『京町家de音楽会』 ・地域向けワーキング・勉強会およびシンポジウムの開催	・空き家の蔵遊び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生活化。 ・移動及び再利用可能なコンテナを使って街なか人に集めるプログラムを実施 ・来場者数のカウント及び来場社を対象としたアンケートの実施	・空き家の現状調査、ワークショップ式の空き家再生工事、空き家への居住支援の実施。 ・ピクニックをしながら、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、公開施設として活用。 ・音楽会等のイベントを開催。その後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 ・ウェブサイト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、雑貨や飲食、エステなどを学生、近隣住民、県立大学、東楽会で運営し出店。	・城下町地区のデザインコードや空地・空き家の調査と分析 ・調査分析に基づいた空地や修繕場所等の基本設計 ・飯屋や合や体験スペースなどを住民と共同で製作。 ・空き地での実証実験 ・利活用実証中のアンケート調査、ヒアリング調査の実施

比較項目

活用実施事例8事例

杵築市事例

事業資金

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

活用実施事例と杵築市事例における【事業資金】の傾向

事業名	活用実施事例[8事例]								杵築市事例 杵築市城下町 地区における 空地発生メカニ ズムの解明と 空地を活用した 住民主体の まちづくりシステ ムの調査・構築
	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 新たまちづくり の実証的調査	空き家のお掃除会 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 すすめ プロジェクト	常楽市	
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 モデル)	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)

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事例と最多

杵築市事例
国土交通省による「助成金」

②大分県杵築市城下町地区における
空地活用実証実験

空地活用実証実験スケジュール

2014/09/18 2014/10/02	全2回ワークショップ
2014/11/01 ┆ 2014/11/30	空地活用実証実験 来街者ヒアリング調査
2014/11/30 ┆	担い手アンケート調査
2014/12/18	担い手会議

住民主導による
空地活用の検討と実践

・ワークショップ ・実証実験

住民意識からみる空地活用
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

歴史的町並みにおける
空地活用実験の
検討と実践及び評価

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

②大分県杵築市城下町地区における
空地活用実証実験

空地活用実証実験スケジュール

2014/09/18
2014/10/02

全2回ワークショップ

2014/11/01
↓
2014/11/30

空地活用実証実験

来街者ヒアリング調査

2014/11/30
↓

担い手アンケート調査

2014/12/18

担い手会議

住民主導による
空地活用の検討と実践

・ワークショップ ・実証実験

住民意識からみる空地活用
評価と今後の方向性

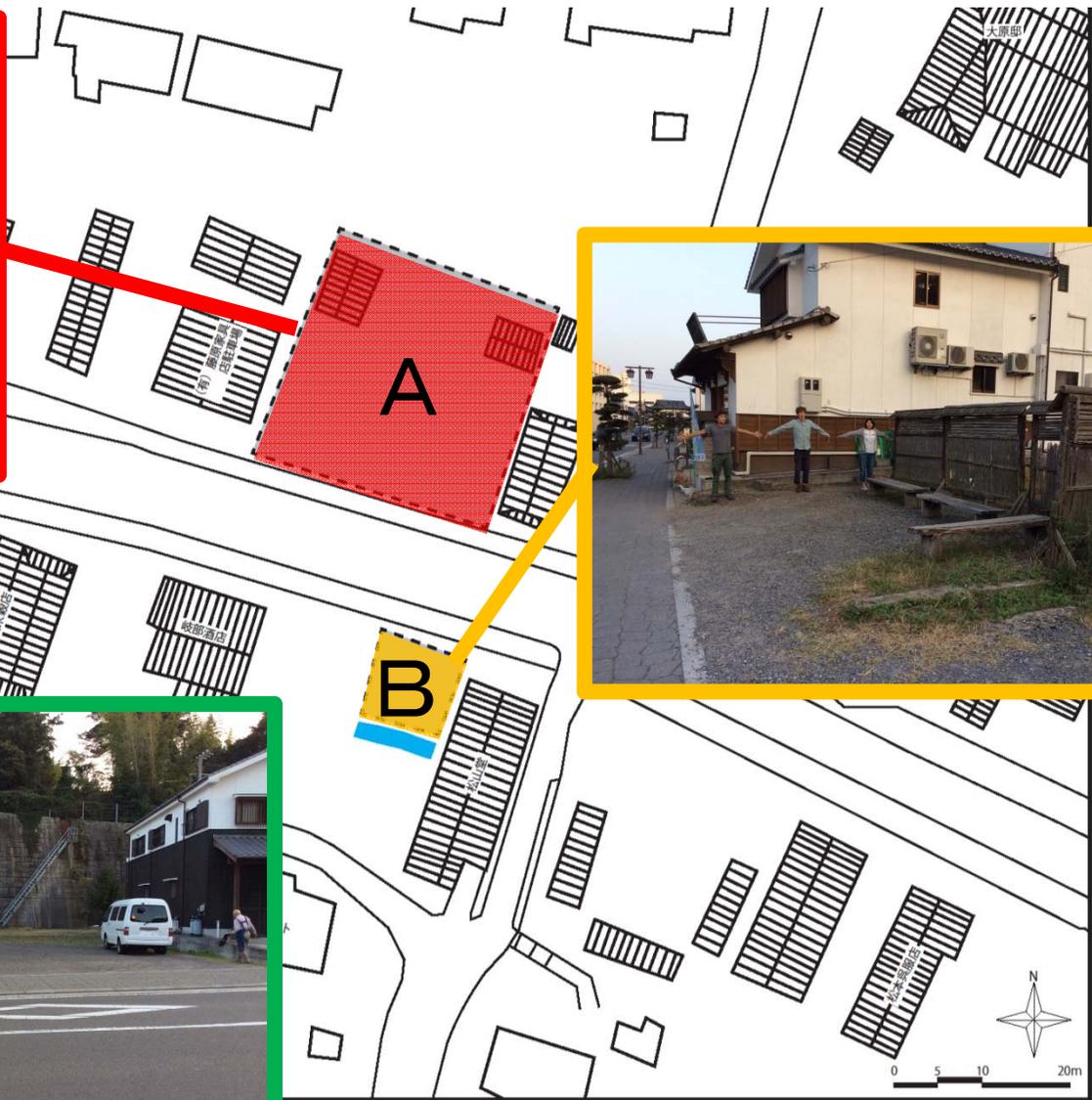
・来街者ヒアリング調査
・担い手アンケート調査 ・担い手会議

歴史的町並みにおける
空地活用実験の
検討と実践及び評価

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

住民主導による空地活用の検討

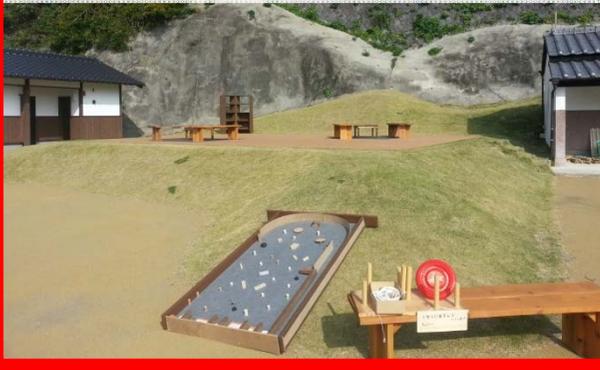
全2回のワークショップでは3つの空地において活用案の検討



住民主導による空地活用の検討

ワークショップの意見から実証実験では.....

子どものたまり場



実施内容

- ・楽器の演奏
- ・キッズダンスのリハーサル
- ・フリーマーケット...etc

実施内容

- 販売(から揚げ, 野菜, おでん, スモーク製品など)...etc

売る

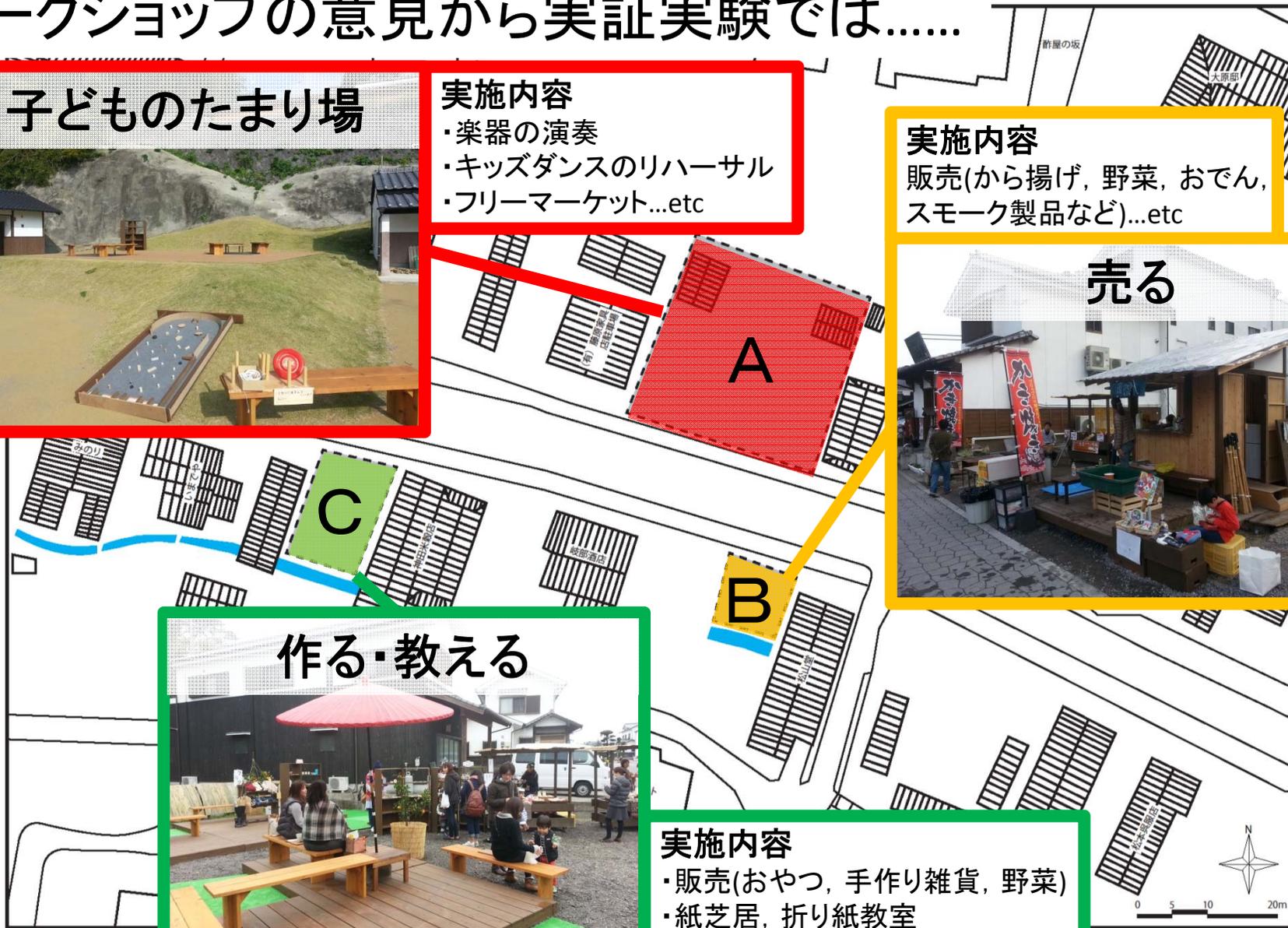


作る・教える



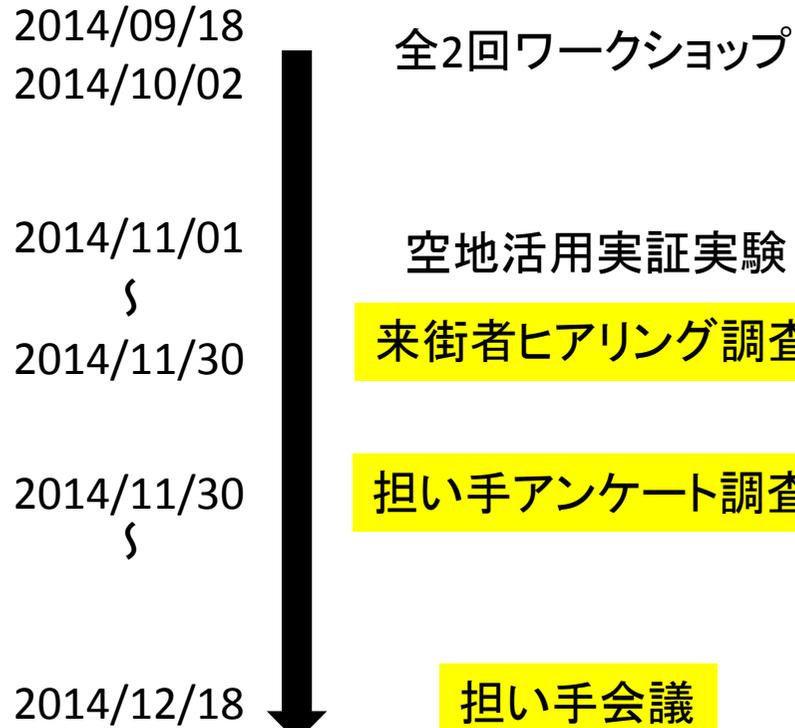
実施内容

- ・販売(おやつ, 手作り雑貨, 野菜)
- ・紙芝居, 折り紙教室
- ・中国整体...etc



②大分県杵築市城下町地区における
空地活用実証実験

空地活用実証実験スケジュール



住民主導による
空地活用の検討と実践

- ・ワークショップ
- ・実証実験

住民意識からみる空地活用
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

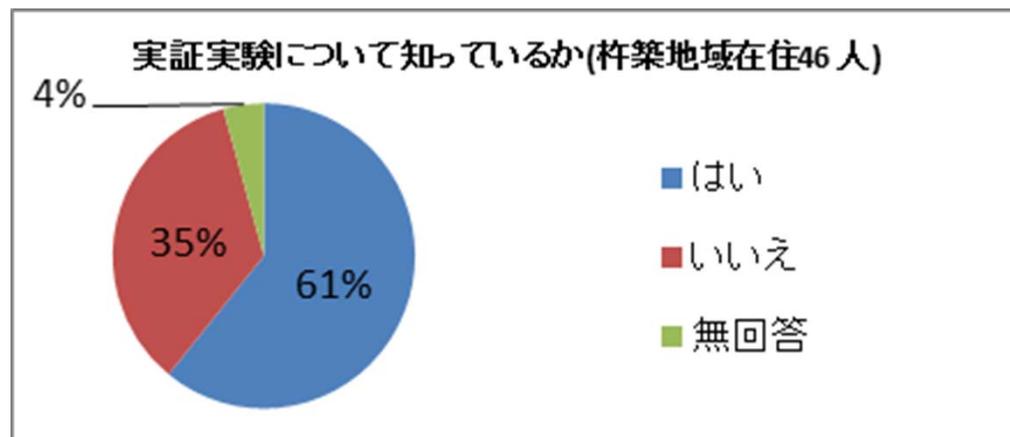
歴史的町並みにおける
空地活用実験の
検討と実践及び評価

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

住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

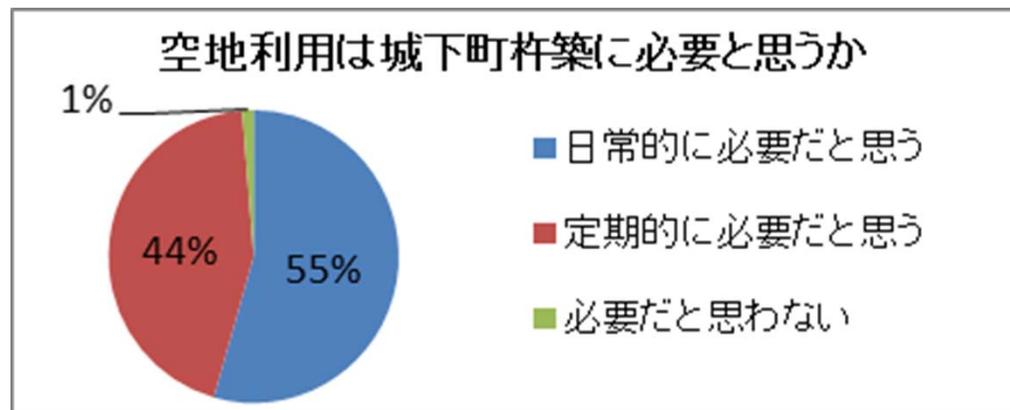
来街者ヒアリング調査

調査期間	実証実験期間中(2014/11/1~30)
対象	空地利用に訪れた来街者
サンプル数	79人(杵築市居住者46人)



Q「実証実験について知っているか」

杵築市居住者の実証実験の**認知度**は**約6割**にとどまっていることが分かった。



Q「空地利用は城下町杵築に必要と思うか」

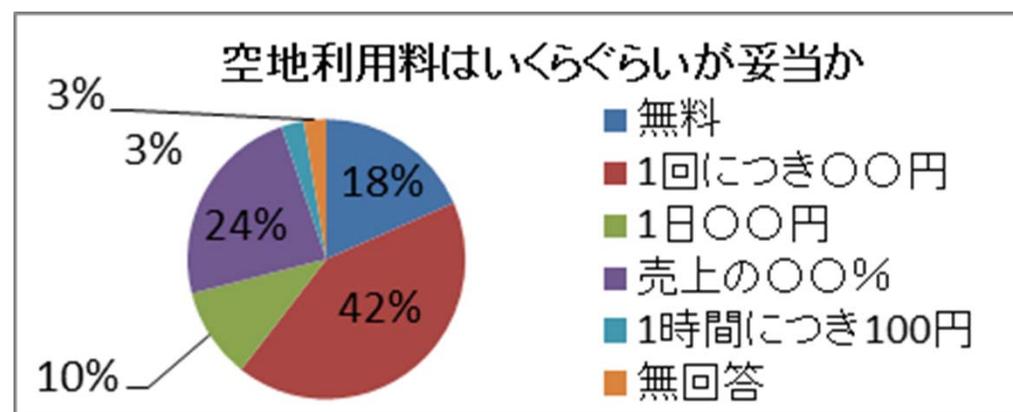
『**日常的**に必要な』という回答が**55%**
『**定期的**に必要な』という回答**44%**

実験での空地の活用内容がワークショップで考慮した**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。

住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

担い手アンケート調査

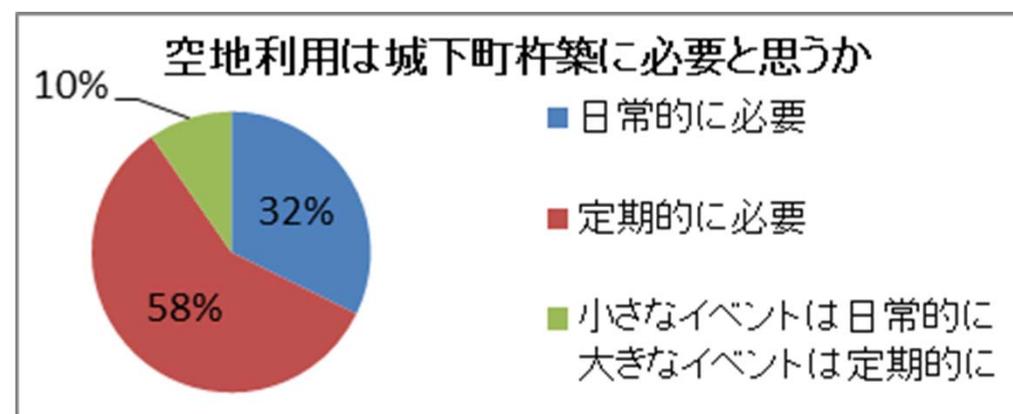
調査期間	実証実験後(2014/11/30~)
対象	イベントや出店を行った担い手
サンプル数	31団体



Q「空地利用料はいくらぐらいが妥当か」

『**無料**』以外の回答が**約8割**程度あり、

活動によっては、利用金を支払ってもいいという傾向が確認できた。



Q「空地利用は城下町杵築に必要と思うか」

『**日常的**に必要な』という回答が**32%**

『**定期的**に必要な』という回答が**58%**

運営内容が**日常的に求められる空地の在り方**とは異なっていたことがわかる。

住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

担い手会議

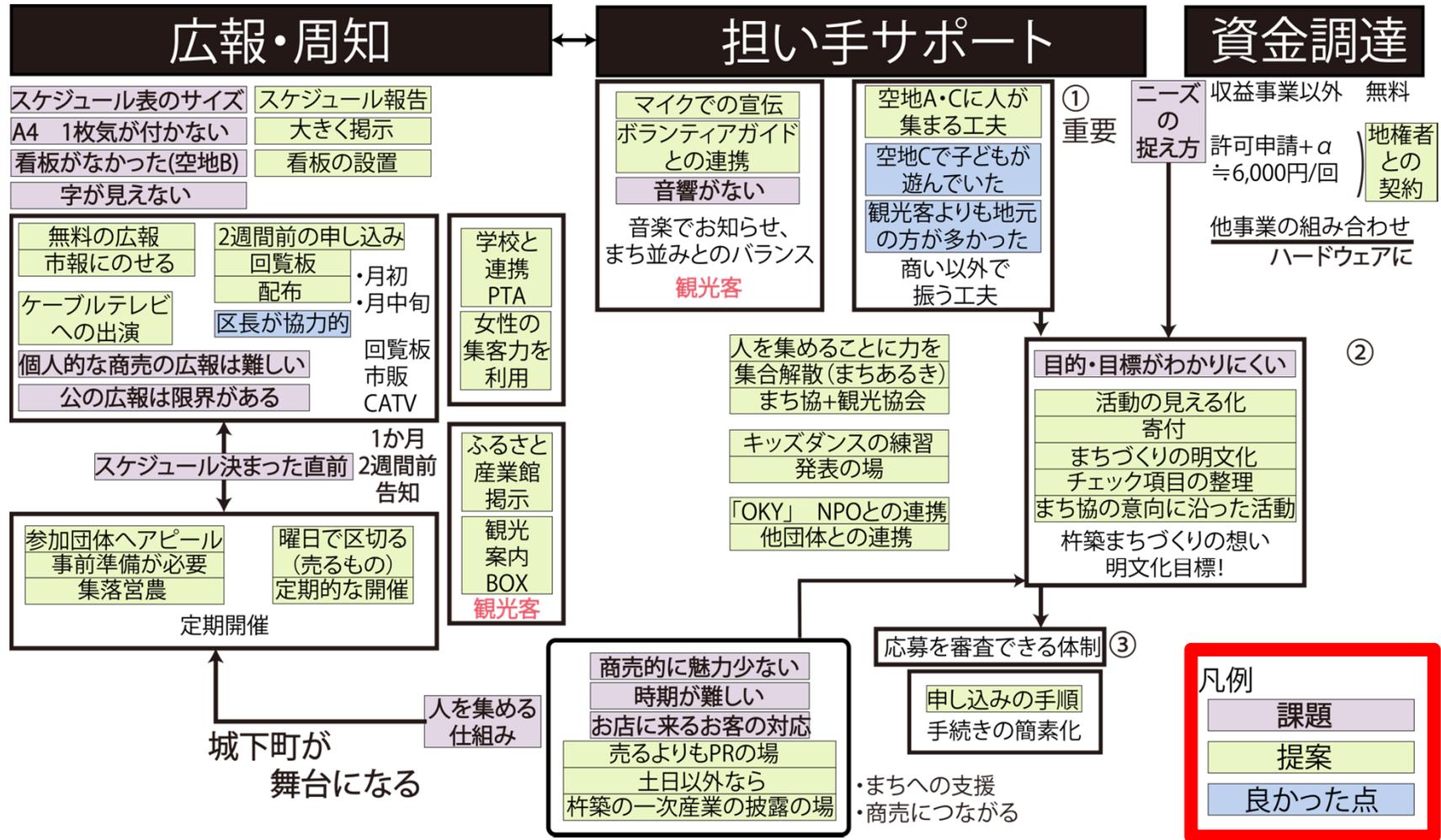
	担い手会議
日程	2014/12/18
住民参加者	16人
内容	実証実験後、担い手とのワークショップを実施し、今後も継続的に空地利活用をすることを想定して、運営上の課題についても整理・対応方策の検討を行い、今後の空地利活用のあり方について検討する。



担い手会議の様子

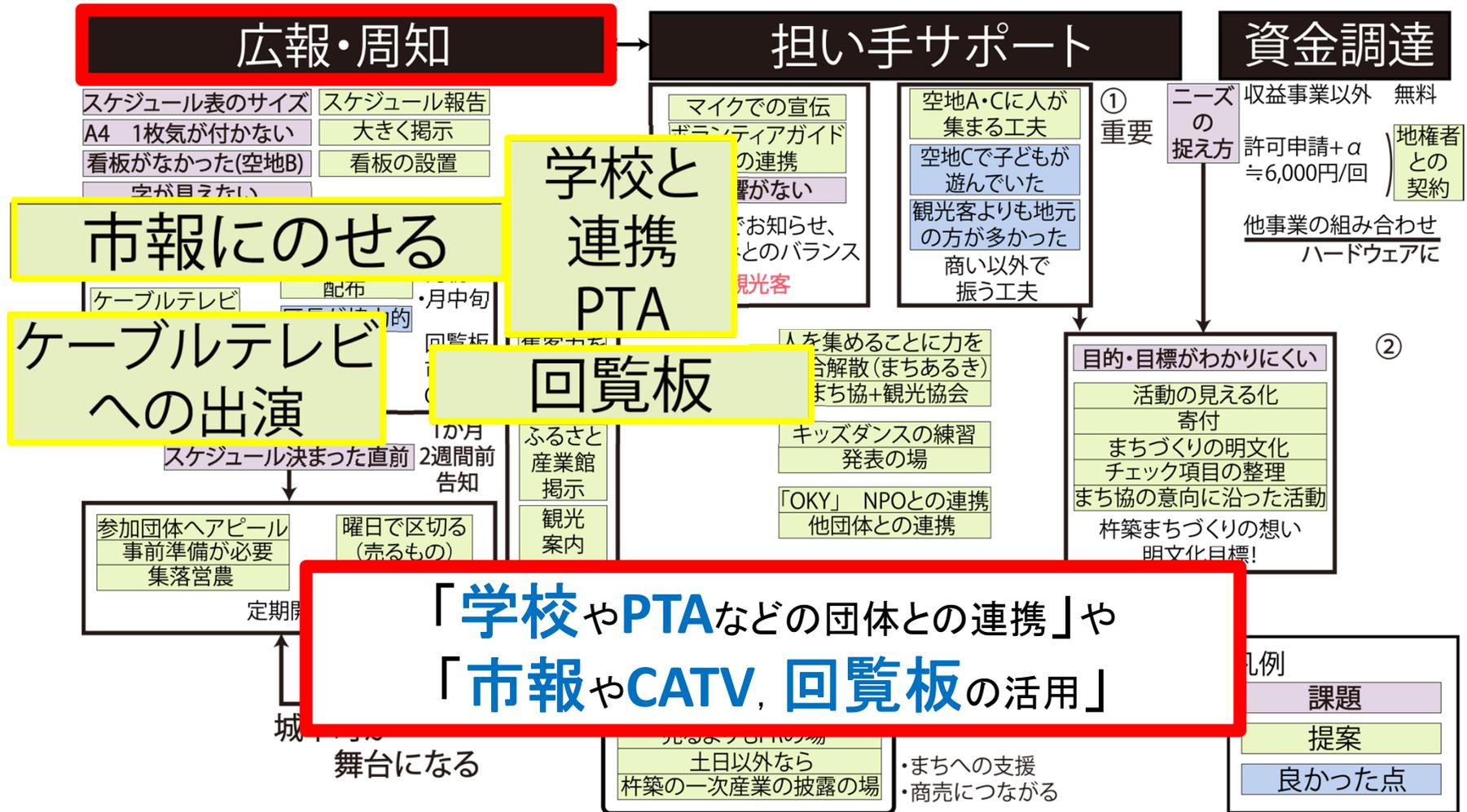
住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

担い手会議



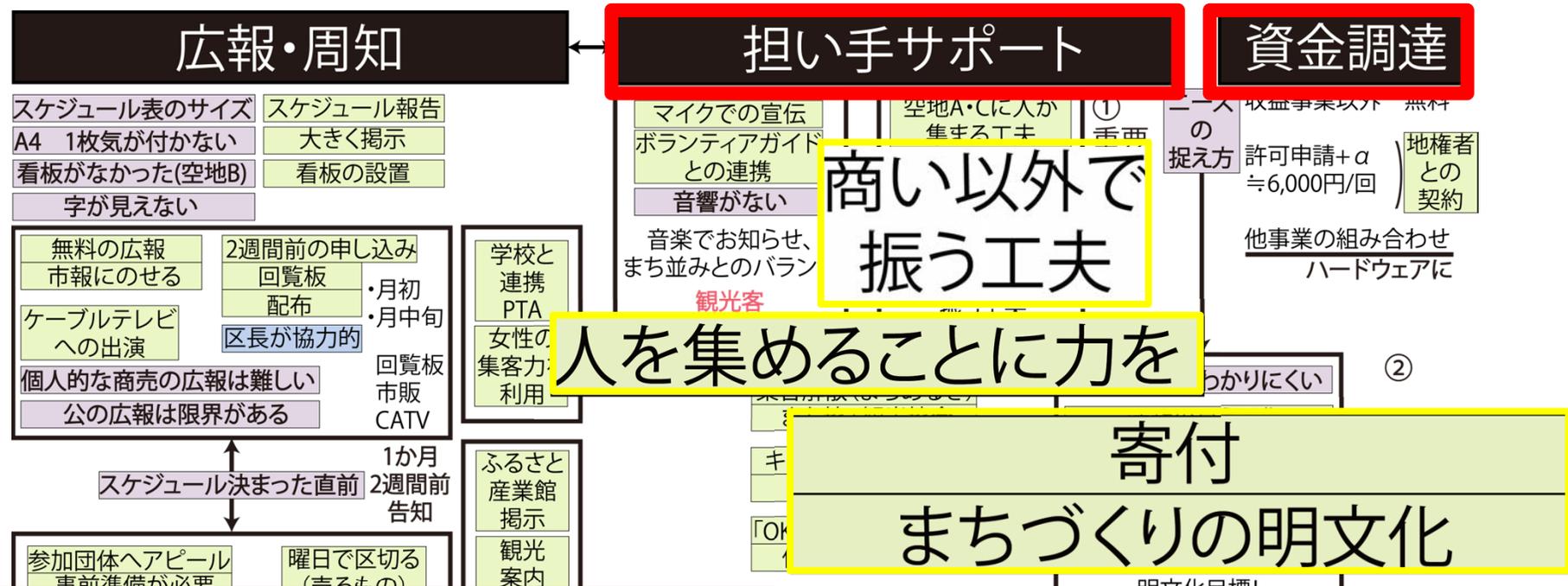
住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

担い手会議



住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

担い手会議



・まちづくりの方向性を「明文化」

→まちづくりに賛同する個人・団体からの「寄付金」

・実証実験での活用内容は商いに偏っていた

→「商い以外」で賑わいを生み出す「人を集めるしくみ」

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、

連携体制

「地域住民」や「企業」などの団体との連携はもちろん、取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ことが必要

資金調達・運用方法

継続的な活用とするために、

- ① **「寄付金」**や**「空地利用料」**などの**「助成金」**に頼らない**資金調達の方法**を考えること
- ② **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



ご清聴ありがとうございました

事業の概要

～認定計画に基づく事業を支援します～

街なみ環境整備事業

- ◆ 重点地区または街づくり協定等が結ばれた地区において、協議会活動、建造物の修景、地区公共施設の整備等について、総合的に支援します。
- ◆ 歴史的風致形成建造物等については、復原、買取等についても支援します。



歴史的風致形成建造物の復原・修景・買取・専設

都市公園事業

- ◆ 古蹟、城跡、旧宅等を復原したもので上価値の高いもの
- ◆ 公園管理者以外の歴史的風致維持向でも支援します。



都市公園内の城跡等の復原

都市再生整備計画事業

- ◆ 認定計画に基づく事業を行う地区で一定の要件を満たす場合には、交付率の上限を現行の40%から45%に拡充します。
- ◆ 古都及び緑地保全事業、電柱電線類移設等の新たな基幹事業の追加により、市町村の創意工夫をより一層活かした取り組みを支援します。



電柱電線類移設による魅力的なまちづくりの推進

歴史的風致形成建造物 (法第12条～21条)

市町村長が、重点区域内の歴史的な建造物を、歴史的風致維持向上計画に即して歴史的風致形成建造物として指定できます。



歴史まちづくりを重点的に進める区域 (重点区域)

都市再生区画整理事業

- ◆ 認定計画に基づく土地区画整理事業地区を重点地区として支援します。
- ◆ あわせて、歴史的まちなみ形成に資する建築物等の敷地上的の従前建築物等の移転補償費を支援します。

都市・地域交通戦略推進事業

- ◆ 重点区域内の過度な自動車交通の流入を抑制するために設けられるパークアンドライド駐車場などの整備を支援します。

地域用水環境整備事業

- ◆ 歴史的風致維持向上計画に定めた農業用排水施設の修復(更新)等を支援します。



まちなみの中で歴史的風致の形成に寄与している用水路の整備・管理

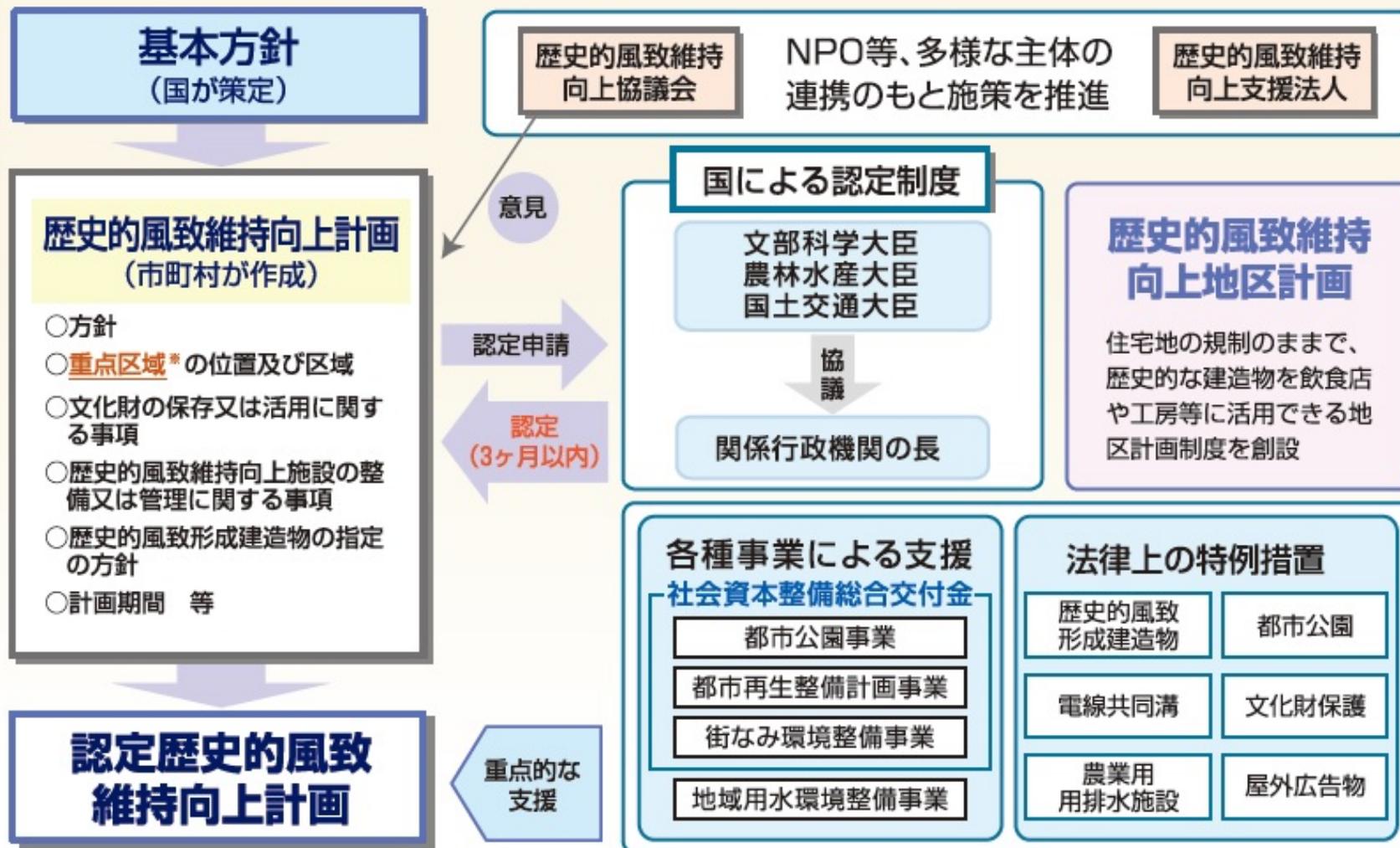
市街地の周辺において歴史的風致の形成に寄与している施設の整備・管理

城郭建築(重要文化財)

大名庭園(名勝)

歴史まちづくり法の概要

市町村は、国が策定する基本方針に基づき、歴史的風致維持向上計画を策定し、国の認定を申請できます。
記載すべき事項については、法第5条第2項各号及び主務省令に定められています。



※重点区域とは「重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地」又は「重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域」と、「その周辺の土地の区域」のことをいう。

空き地活用ヒアリング調査票

記入日時：	月 日 時 分	記入場所：	記入者：		
1. 属性について					
1-1. 性別について	①男性 ②女性				
1-2. 年齢	①20代未満 ②20～29歳 ③30～39歳 ④40～49歳 ⑤50～59歳 ⑥60～69歳 ⑦70～79歳 ⑧80歳以上				
1-3. 居住地	①杵築地域 ②山香地域 ③太田地域 ④大分市 ⑤別府市 ⑥日出町 ⑦国東市 ⑧その他(_____ 県 _____ 市)				
2. 実証実験について					
2-1. 空き地利用を 知ったきっかけ	①通りがかり ②新聞 ③テレビ ④知人 ⑤前回までのワークショップ ⑥その他(_____)				
2-2. 実証実験について 知っているか	①はい ②いいえ				
2-3. 他に利用した空き地	①空き地A ②空き地B ③空き地C ④利用していない				
2-4. 誰と来たか	①ひとり ②家族 ③友人 ④その他(_____) 大人____人・子供____人				
2-5. 主に何をして過ごしたか	①休憩 ②読書 ③談笑 ④買い物 ⑤飲食 ⑥遊具の使用 ⑦イベントへの参加 ⑧その他(_____)				
2-6. 空き地利用は城下町杵築 に必要と思うか	①日常的に必要なと思う ②定期的に必要だと思う ③必要だと思わない 理由 [_____]				
2-7. 空き地に必要と感じたもの 足りないと感じたもの	①ない ②ある [_____]				
2-8. 今後、空き地利用の取り組み に参加したいか	①はい ②いいえ 理由 [_____]				
3. 利用満足度について					
項目	不満	やや不満	ふつう	やや満足	満足
①立ち寄りやすさ	1	2	3	4	5
②居心地の良さ	1	2	3	4	5
③空き地利用と街並みの調和	1	2	3	4	5
④子供や高齢者が利用する上での安全性	1	2	3	4	5
⑤空き地利用が通りにもたらず雰囲気	1	2	3	4	5
⑥総合評価	1	2	3	4	5









総括

- 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、
情報提供や維持管理といった『**空き家バンク**』が**主流**
- 『空き家』に比べ、『**空き地**』を対象とする取り組みは**全国的
実施されていない**
- 調査、検討、活用には、『**専門家**』『**地域住民**』『**大学**』の**協力**が重要
特に、実際に活用を実施する際には、『**地域住民**』『**企業**』の**協力**と
助成金の確保が重要
- 空き地・空き家の活用内容は、
店舗として活用、芸術・音楽の場として活用、体験の場として活用
が**主流**

歴史的風致: 地域固有の歴史や伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる
歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって
形成してきた良好な環境

(参考 www.bunka.go.jp/Bunkazai/rekishifuchi/index.html
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 - 文化庁)

32事例を【事業内容】により**類型化**

研究の背景

旧町屋が立ち並ぶ商店街等の歴史的町並みにおける
空地・空家に関する取り組みは、
空地・空家の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。

住民主導による空地活用の検討



歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

【事業内容】により類型化

歴史的風致維持向上計画認定都市における 空地・空家に関する事例32事例			
事業内容による類型	事業名	事業内容	
空家バンク 事例 [20事例]	行政主体 「14事例」	金沢住宅再生バンク	情報提供 改修費支援
		空家情報バンク	情報提供
		亀山市空き家情報バンク	情報提供
		下諏訪町空き家情報バンク	情報提供
		山鹿市空き家バンク制度	情報提供
		津山市空き家情報バンク	情報提供
		空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		恵那市空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		おだはら空き家バンク	調査 情報提供
		空き家情報バンク	情報提供
		東御市空き家バンク	情報提供
		空き家情報	情報提供
		日南中心市街地魅力発掘事業	情報提供
		空き家・空き店舗情報	情報提供
	その他 [6事例]	ながはま住宅再生バンク	情報提供 維持管理
		空き地と空き家の管理サービス	情報提供 維持管理
		えひめ空き家情報バンク	情報提供
		美濃市空き家活用事業	情報提供 改修費支援 相談受付
		空き地・空き家おまかせサービス	維持管理
		日生住宅	相談受付 情報提供
調査・検討事例 [4事例]	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	相談受付 利活用検討	
	芹橋地区歴史的まちなみの保存・再生に係る事業	調査 ワークショップ 居住支援	
	松江市中心市街地における空き家活用を通じた住み替え支援に係る活動	情報提供 調査 ワークショップ	
	鶴岡ランド・バンク事業	調査 ワークショップ 改修	
活用実施事例 [8事例]	まちづくり会社によるサブリース事業	改修工事	
	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	調査 社会実験 イベント ワークショップ	
	空き家のお掃除会、アートイベント	イベント	
	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	社会実験 イベント	
	尾道空き家再生プロジェクト	調査 改修工事 居住支援 イベント	
	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	改修工事 イベント	
	門前暮らしのすすめプロジェクト	調査 居住支援 改修工事 イベント	
	常楽市	イベント	

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

【事業内容】により類型化

歴史的風致維持向上計画認定都市における 空地・空家に関する事例32事例			
事業内容による類型	事業名	事業内容	
空家バンク 事例 [20事例]	行政主体 「14事例」	金沢住宅再生バンク	情報提供 改修費支援
		空家情報バンク	情報提供
		亀山市空き家情報バンク	情報提供
		下諏訪町空き家情報バンク	情報提供
		山鹿市空き家バンク制度	情報提供
		津山市空き家情報バンク	情報提供
		空家バンク制度	情報提供 改修費支援
		恵那市空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		おだはら空き家バンク	調査 情報提供
		空家情報バンク	情報提供
		東御市空き家バンク	情報提供
		空家情報	情報提供
		日南中心市街地魅力発掘事業	情報提供
		空き家・空き店舗情報	情報提供
	その他 [6事例]	ながはま住宅再生バンク	情報提供 維持管理
		空き地と空き家の管理サービス	情報提供 維持管理
		えひめ空き家情報バンク	情報提供
		美濃市空き家活用事業	情報提供 改修費支援 相談受付
		空き地・空き家おまかせサービス	維持管理
		日生住宅	相談受付 情報提供
調査・検討事例 [4事例]	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	相談受付 利活用検討	
	芹橋地区歴史的まちなみの保存・再生に係る事業	調査 ワークショップ 居住支援	
	松江市中心市街地における空き家活用を通じた住み替え支援に係る活動	情報提供 調査 ワークショップ	
	鶴岡ランド・バンク事業	調査 ワークショップ 改修	
活用実施事例 [8事例]	まちづくり会社によるサブリース事業	改修工事	
	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	調査 社会実験 イベント ワークショップ	
	空き家のお掃除会、アートイベント	イベント	
	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	社会実験 イベント	
	尾道空き家再生プロジェクト	調査 改修工事 居住支援 イベント	
	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	改修工事 イベント	
	門前暮らしのすすめプロジェクト	調査 居住支援 改修工事 イベント	
	常楽市	イベント	

①『空家バンク事例(行政主体)』

行政が主体となって
情報提供、維持管理、相談受付等の
空家バンク制度を実施

②『空家バンク事例(その他主体)』

行政以外の団体が主体となって
情報提供、維持管理、相談受付等の
空家バンク制度を実施

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

【事業内容】により類型化

歴史的風致維持向上計画認定都市における 空地・空家に関する事例32事例			
事業内容による類型	事業名	事業内容	
空家バンク 事例 [20事例]	行政主体 「14事例」	金沢住宅再生バンク	情報提供 改修費支援
		空家情報バンク	情報提供
		亀山市空き家情報バンク	情報提供
		下諏訪町空き家情報バンク	情報提供
		山鹿市空き家バンク制度	情報提供
		津山市空き家情報バンク	情報提供
		空家バンク制度	情報提供 改修費支援
		恵那市空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		おだはら空き家バンク	調査 情報提供
		空き家情報バンク	情報提供
		東御市空き家バンク	情報提供
		空き家情報	情報提供
		日南中心市街地魅力発掘事業	情報提供
		空き家・空き店舗情報	情報提供
	その他 [6事例]	ながはま住宅再生バンク	情報提供 維持管理
		空き地と空き家の管理サービス	情報提供 維持管理
		えひめ空き家情報バンク	情報提供
		美濃市空き家活用事業	情報提供 改修費支援 相談受付
		空き地・空き家おまかせサービス	維持管理
		日生住宅	相談受付 情報提供
調査・検討事例 [4事例]	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	相談受付 利活用検討	
	芹橋地区歴史的まちなみの保存・再生に係る事業	調査 ワークショップ 居住支援	
	松江市中心市街地における空き家活用を通じた住み替え支援に係る活動	情報提供 調査 ワークショップ	
	鶴岡ランド・バンク事業	調査 ワークショップ 改修	
活用実施事例 [8事例]	まちづくり会社によるサブリース事業	改修工事	
	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	調査 社会実験 イベント ワークショップ	
	空き家のお掃除会、アートイベント	イベント	
	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	社会実験 イベント	
	尾道空き家再生プロジェクト	調査 改修工事 居住支援 イベント	
	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	改修工事 イベント	
	門前暮らしのすすめプロジェクト	調査 居住支援 改修工事 イベント	
	常楽市	イベント	

①『空家バンク事例(行政主体)』

行政が主体となって
情報提供、維持管理、相談受付等の
空家バンク制度を実施

②『空家バンク事例(その他主体)』

行政以外の団体が主体となって
情報提供、維持管理、相談受付等の
空家バンク制度を実施

③『調査・検討事例』

空地・空家の調査、ワークショップ
等は実施されているが、
活用の実施には至っていない事例

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

【事業内容】により類型化

歴史的風致維持向上計画認定都市における 空地・空家に関する事例32事例			
事業内容による類型	事業名	事業内容	
空家バンク 事例 [20事例]	行政主体 「14事例」	金沢住宅再生バンク	情報提供 改修費支援
		空家情報バンク	情報提供
		亀山市空き家情報バンク	情報提供
		下諏訪町空き家情報バンク	情報提供
		山鹿市空き家バンク制度	情報提供
		津山市空き家情報バンク	情報提供
		空家バンク制度	情報提供 改修費支援
		恵那市空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		おだはら空き家バンク	調査 情報提供
		空家情報バンク	情報提供
		東御市空き家バンク	情報提供
		空家情報	情報提供
		日南中心市街地魅力発掘事業	情報提供
		空家・空き店舗情報	情報提供
	その他 [6事例]	ながはま住宅再生バンク	情報提供 維持管理
		空き地と空き家の管理サービス	情報提供 維持管理
		えひめ空き家情報バンク	情報提供
		美濃市空き家活用事業	情報提供 改修費支援 相談受付
		空き地・空き家おまかせサービス	維持管理
		日生住宅	相談受付 情報提供
調査・検討事例 [4事例]	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	相談受付 利活用検討	
	芹橋地区歴史的まちなみの保存・再生に係る事業	調査 ワークショップ 居住支援	
	松江市中心市街地における空き家活用を通じた住み替え支援に係る活動	情報提供 調査 ワークショップ	
	鶴岡ランド・バンク事業	調査 ワークショップ 改修	
活用実施事例 [8事例]	まちづくり会社によるサブリース事業	改修工事	
	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	調査 社会実験 イベント ワークショップ	
	空き家のお掃除会、アートイベント	イベント	
	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	社会実験 イベント	
	尾道空き家再生プロジェクト	調査 改修工事 居住支援 イベント	
	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	改修工事 イベント	
	門前暮らしのすすめプロジェクト	調査 居住支援 改修工事 イベント	
	常楽市	イベント	

①『空家バンク事例(行政主体)』

行政が主体となって
情報提供、維持管理、相談受付等の
空家バンク制度を実施

②『空家バンク事例(その他主体)』

行政以外の団体が主体となって
情報提供、維持管理、相談受付等の
空家バンク制度を実施

③『調査・検討事例』

空地・空家の調査、ワークショップ
等は実施されているが、
活用の実施には至っていない事例

④『活用実施事例』

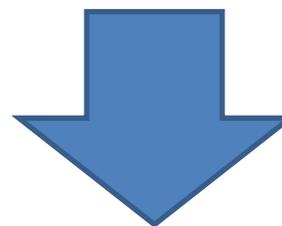
空地・空家を活用したイベントや
社会実験を実施している事例

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

【事業内容】により類型化

歴史的風致維持向上計画認定都市における 空地・空家に関する事例32事例			
事業内容による類型	事業名	事業内容	
空家バンク 事例 [20事例]	行政主体 「14事例」	金沢住宅再生バンク	情報提供 改修費支援
		空家情報バンク	情報提供
		亀山市空き家情報バンク	情報提供
		下諏訪町空き家情報バンク	情報提供
		山鹿市空き家バンク制度	情報提供
		津山市空き家情報バンク	情報提供
		空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		恵那市空き家バンク制度	情報提供 改修費支援
		おだはら空き家バンク	調査 情報提供
		空き家情報バンク	情報提供
		東御市空き家バンク	情報提供
		空き家情報	情報提供
		日南中心市街地魅力発掘事業	情報提供
		空き家・空き店舗情報	情報提供
	その他 [6事例]	ながはま住宅再生バンク	情報提供 維持管理
		空き地と空き家の管理サービス	情報提供 維持管理
		えひめ空き家情報バンク	情報提供
		美濃市空き家活用事業	情報提供 改修費支援 相談受付
		空き地・空き家おまかせサービス	維持管理
		日生住宅	相談受付 情報提供
調査・検討事例 [4事例]	飛騨高山 町家再生・住替え支援・就労支援事業	相談受付 利活用検討	
	芹橋地区歴史的まちなみの保存・再生に係る事業	調査 ワークショップ 居住支援	
	松江市中心市街地における空き家活用を通じた住み替え支援に係る活動	情報提供 調査 ワークショップ	
	鶴岡ランド・バンク事業	調査 ワークショップ 改修	
活用実施事例 [8事例]	まちづくり会社によるサブリース事業	改修工事	
	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	調査 社会実験 イベント ワークショップ	
	空き家のお掃除会、アートイベント	イベント	
	佐賀市街なか再生社会実験実施業務	社会実験 イベント	
	尾道空き家再生プロジェクト	調査 改修工事 居住支援 イベント	
	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	改修工事 イベント	
	門前暮らしのすすめプロジェクト	調査 居住支援 改修工事 イベント	
	常楽市	イベント	

『空家バンク事例』が合計で
20事例と全体32事例の
約6割を占めている。



歴史的町並みにおける
空地・空家に関する事例としては、
情報提供や維持管理といった
『空家バンク事例』が主流

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

活用実施事例における【事業概要】、【事業内容】の傾向

活用実施事例[8事例]								
対象地	愛媛県 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 斑鳩町
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	イベント	・社会実験 ・イベント	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント	・改修工事 ・イベント	・調査 ・居住支援 ・改修工事 ・イベント	イベント
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。	・空き家悉皆調査および空き家所有者意識調査 ・空家活用に関する実証的調査。『空家活用した着物着付・和小物製作体験』、『京町家de音楽会』 ・地域向けワーキング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芝生化。 ・移動及び再利用可能なコンテナを使って街なかの人に集めるプログラムを実施 ・来場者数のカウント及び来場社を対象としたアンケートの実施。	・空き家の現状調査、ワークショップ式の空き家再生工事、空き家への居住支援の実施。 ・ピクニックをしながら、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、音楽会等のイベントを開催。その後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 ・ウェブサイト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、雑貨や飲食、エステなどを学生、近隣住民、県立大学、東栄会で運営し出店。
	店舗として活用	体験の場として活用	芸術の場として活用	店舗 体験の場 芸術の場 として活用	その他活用	店舗 芸術の場 として活用	その他活用	店舗として活用

【事業内容】に関しては、

店舗、芸術・音楽の場、体験の場としての活用が主流

歴史的町並みにおける空地・空家に関する取組

杵築市事例における【事業概要】、【事業内容】

対象地	杵築市
事業概要	調査 社会実験 イベント
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・城下町地区のデザインコードや空き地・空き家の調査と分析 ・調査分析に基づいた空き地や修景箇所等の基本設計 ・仮設屋台や休憩スペースなどを住民と共同で製作。 ・空き地の利活用実験 ・利活用実験中のアンケート調査, ヒアリング調査の実施
	<p>店舗 体験の場 芸術の場 として活用</p>

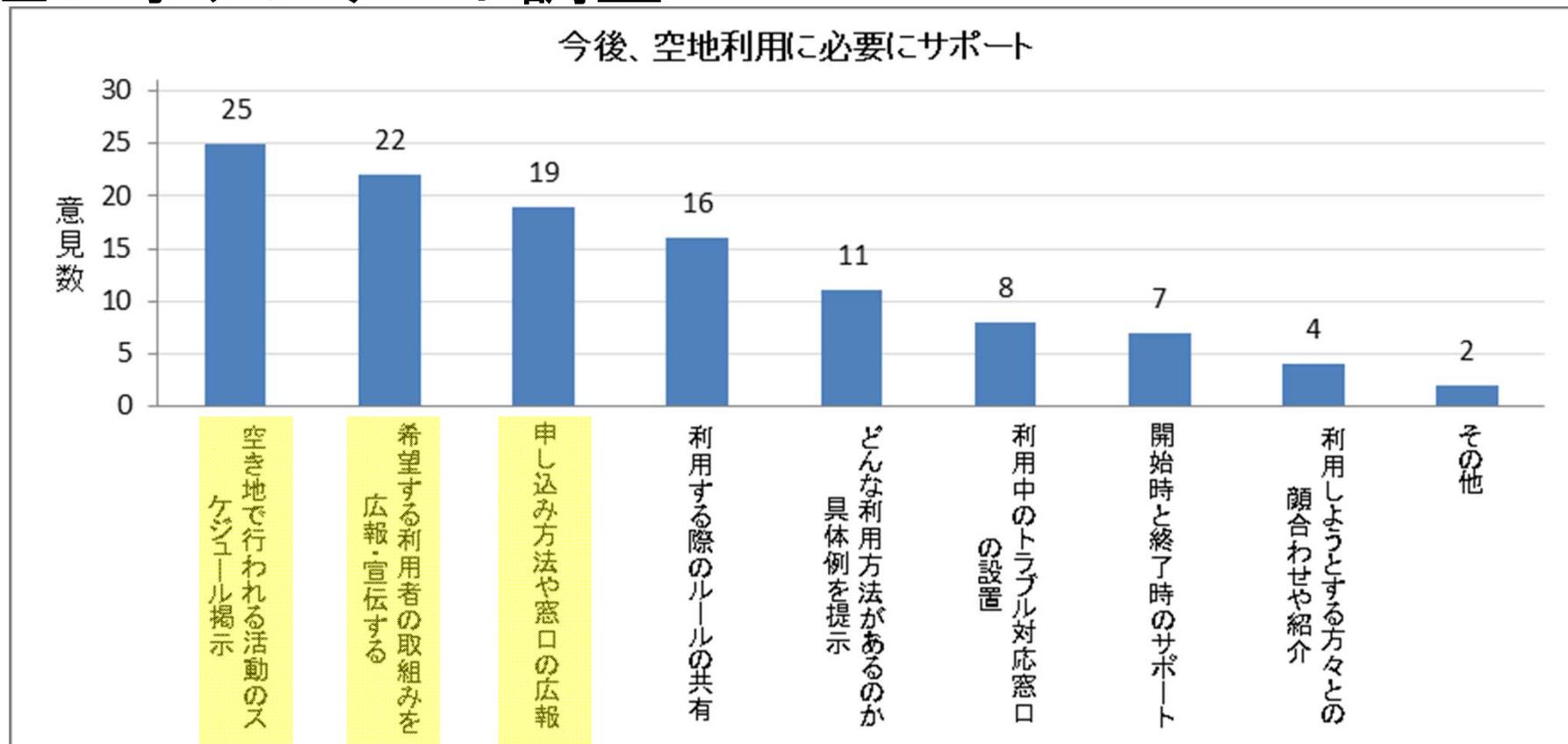
「活用実施事例」に見られた
空き家・空き地を

- 店舗として活用
- 芸術・音楽の場として活用
- 体験の場として活用

杵築市事例においても
空き地で実施

住民意識からみる空地活用評価と今後の方向性

担い手アンケート調査



Q「今後、空地利用に必要なサポート」

- 「各空地の**活動スケジュール**の揭示」
- 「希望する利用者の**取組みを広報・宣伝**」
- 「**申し込み方法**や**窓口**の広報」

など、広報に関するサポートが求められていることがわかる。

住民主導による空地活用の検討

それらの意見から実証実験では.....



設置した工作物

テーブル, ベンチ, 棚, 遊具

実施内容

- ・楽器の演奏(サクソス, スティールパン)
- ・キッズダンスのリハーサル
- ・フリーマーケット

住民主導による空地活用の検討

それらの意見から実証実験では.....

設置した工作物

屋台, ウッドデッキ, ベンチ, 柵

実施内容

販売(から揚げ, 野菜, おでん, スモーク製品など)



B

住民主導による空地活用の検討

それらの意見から実証実験では

設置した工作物

屋台, ウッドデッキ, ベンチ, 柵

実施内容

- ・販売(おやつ, 手作り雑貨, 野菜)
- ・紙芝居, 折り紙教室
- ・中国整体



住民主導による空地活用の検討

全2回のワークショップにより、

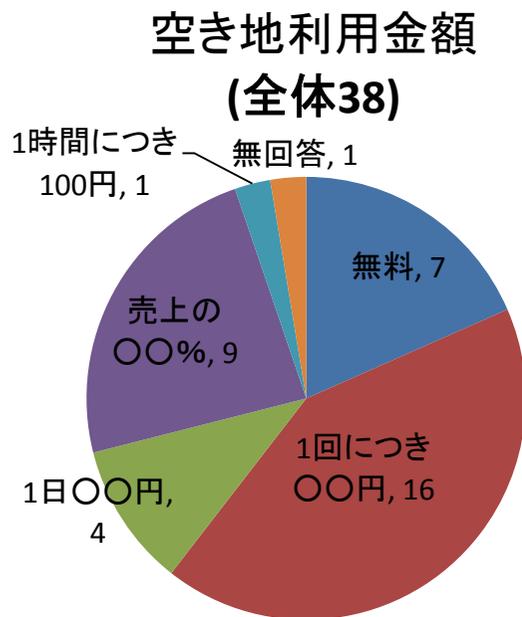
- ・空地周辺の**特徴**
- ・空地の**活用内容**
- ・**運営体制**
- ・杵築市城下町地区の街並みにあった**工作物のデザイン**

を検討

2.担い手アンケート調査結果

1-1.利用金額

空き地の利用金額に関しては31団体から**38件の意見**がみられた。



1回につき〇〇円

最小: **500**円/回 最大: **2,000**円/回 平均: **1,133**円/回

1日〇〇円

最小: **1,000**円/日 最大: **10,000**円/日 平均: **3,250**円/日

売上げの〇〇%

最小: **5**% 最大: **30**% 平均: **8.1**%

利用金額は活動内容によって、意見が異なる。

- **収入のない**音楽イベントや紙芝居等を行った団体の意見...「無料」
- **飲食関係の販売**を行った団体の意見...「売上の〇〇%」

活動内容によって得られる利益も異なることから、
「売上〇%」など、売上げや得られる利益に応じた料金設定が必要。