

市政

令和5年4月号

特集

地域に幅広く貢献する 空き家・空き店舗の利活用施策

2018年時点のわが国の空き家は過去最高の約849万戸に達する中で、にぎわい創出やまちなか再生、エリア価値の向上、市民の居場所づくりなど、空き家・空き店舗を積極的に有効活用する自治体が増えています。

特集では、学識者から居住目的のない、いわゆる「その他空き家」の発生動向、有効な空き家対策・活用事例などについてご寄稿いただきました。また、地域コミュニティの活性化につながる空き家活用施策、中心市街地活性化を目的としたリノベーションまちづくり、歴史的建造物を活用した観光まちづくりなど、空き家・空き店舗を有効活用し、地域振興につなげた都市自治体の取り組み内容を紹介します。

寄稿 1

東京圏の空き家発生メカニズムと 必要な取り組み

日本大学経済学部教授 中川雅之

寄稿 2

未来につながる空き家活用

日野市長 大坪冬彦

寄稿 3

エリアの価値向上と持続可能なまちの構築 ～リノベーションまちづくりの取り組み～

岐阜市長 柴橋正直

寄稿 4

地域の歴史的資源を活用した 持続可能な観光まちづくり

大洲市長 二宮隆久



東京圏の空き家発生メカニズムと 必要な取り組み

日本大学経済学部教授

なかがわまさゆき
中川雅之



東京圏の空き家発生メカニズム

「住宅土地統計調査」(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年(平成10/1998〜平成30/2018年)で約1.5倍(約576万戸↓約849万戸)に増加している。また、居住目的のない空き家、いわゆる「その他空き家」(空き家のうち「その他の住宅」に分類。以下同)はこの20年で約1.9倍に増加し、平成30年には約349万件に上っている。空き家自体が社会にとって好ましくないものか。そのようには断言できない側面がある。どんな社会でも人口移動を可能にするためには、一定のバッファつまり空き家の存在が必要である。買い手や借り手 wait っている空き家が存在しない社会では、引越し先を探すことは非常に困難を伴う。大きな人口、住宅ストックを抱えている社会では多くの空き家を用意する必要がある。このため、空き家ストックは住宅ストックとほぼ同じ動きを示す。中川(2021)では、東京圏(1

都3県)の空き家ストックの増減率が住宅ストック率の増減率にほぼ比例して、低下していることを示している。また、豊かな住生活を楽しむためには、空き家に分類される「二次的住宅」も必要になる。

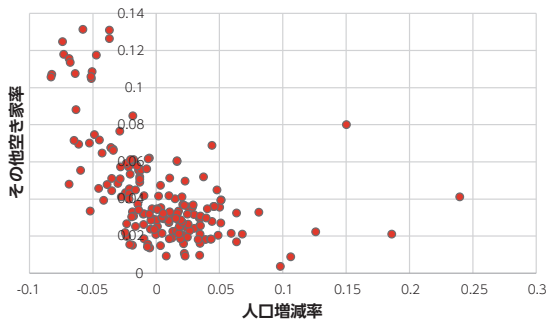
しかし、住宅政策上問題とされるのは、上記のように人口移動を容易にするための空き家でも、豊かな住生活を実現するための空き家でもない、居住目的のない、いわゆる「その他空き家」と呼ばれる空き家である。中川(2021)で詳しく述べているが、「その他空き家ストック」の動きは、住宅ストック全体の伸び率が低下しても、関係なく高い伸び率を示している。何よりも、人口が増加し住宅ストックが増え続けている状況下でも、市場からはじかれてしまったこの空き家がかなりの比率で伸びているのは、やや奇妙な印象を受ける。

「その他空き家」の動き方の背後には、人口、世帯と住宅ストックの mismatches が生じていることが示唆される。このことを検証す

るために、市区町村単位でストック調整と空き家の現状を見ることとしよう。

図表1を見ると、人口が減少している領域においては、人口減少率が高いほど「その他空き家率」が高い関係が見られる。一方、人

図表1 人口増減率(2010～2015年)と「その他空き家率」(2018年)の散布図



注1) 横軸は2010～2015年の人口増減率(国勢調査)
注2) 縦軸は2018年の「その他空き家率」

口が増加している領域においては「その他空き家率」との明確な関係は観察されない。つまり、

●人口が増加する地域では、それに合わせて住宅ストックも増加するため人口増減率と「その他空き家率」は相関関係を示さない

●一方、人口減少地域では、すぐにそれに合わせて住宅ストックが減少しない（除却されない）ため、人口減少率が高くなれば「その他空き家率」が高くなるという関係がある。

その関係を確認するために、簡単な回帰分析を行ってみた。データは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、神奈川県の172市区町村の平成30年と平成25(2013)年の「その他空き家率」、平成22(2010)年と平成27(2015)年の人口である。決定係数は0.762である。

$$V_{i2018} = 0.01094 + 0.05169 \left(\frac{P_{i2015}}{P_{i2010}} - 1 \right) - 0.5131D + \left(\frac{P_{i2015}}{P_{i2010}} - 1 \right) + 0.61387V_{i2013}$$

(0.00216)*** (0.03474) (0.08772)*** (0.05564)***

V_{ij} : i地域、j年のその他空き家率
 P_{ij} : i地域、j年の人口
 D : 人口増減率が負であったときに1、正であったときに0をとるダミー変数

注1) 「その他空き家率」は住宅土地統計調査(総務省統計局)、人口は国勢調査(総務省統計局)のデータを使用している
 注2) 下の括弧書きは標準偏差を示し、***は1%水準で有意であることを示す

推計結果を見ると、

●右辺の第2項が有意でないことから、人口増加局面にある市区町村では人口が「その他空き家率」に影響を及ぼしていないこと

●右辺第3項が1%水準で有意であることから、直近の人口が1%減少した場合、「その他空き家率」は約0.5%上昇すること

●右辺第4項が1%水準で有意であることから、前期(ここでは平成25年)の「その他空き家率」の約6割が次期(ここでは平成30年)にも持ち越されてしまうことが示されている。

このような関係を基に、「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」「社会保障人口

題研究所)の令和27(2045)年までの市区町村別将来推計人口を5年ごとに外挿して、

令和30(2048)年の市区町村別の「その他空き家率」の傾向を把握しようと試みたものが、図表2に示されている。図表2において

は、1都3県の173市区町村が、人口規模が小さな順に並べられ、平成30年と令和30年の「その他空き家率」の5市区町村の移動平均が示されている。これを見ると、人口規模の小さな市区町村においては、市区町村全体で7戸に1戸が、人口規模の大きな市区町村でも20戸に1戸が、居住目的のない「その他空き家」になってしまっていることが示されている。かなり寂しい地域社会が大都市であっても広がってしまうことが予想される。

注目すべき大都市圏の空き家対策

平成26(2014)年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、平成27年に施行された。それは空き家対策に関する基本方針・計画の策定を求めただけではなく、さまざまな強い介入を行うことを可能としている。例えば、市区町村長に「空家等」の所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用を可能とする、適切な管理が行われていない空き家の固定資産税などの特例措置を解除する、除却、修繕などの措置の助言、指導、勧告、命令を行う、行政代執行の方法によりそれらの措置の強制執行を行うことなどを認めた画期的な法制であったと評価することがで

図表2 2048年の「その他空き家率」の予想



注1) 筆者の推計による
 注2) 横軸は1都3県の173市区町村を2015年の人口の小さな順に並べたもの
 注3) 縦軸はその他空き家率の5市区町村の移動平均

きよう。

しかし、平成30年で全国で約349万戸に上る「その他空き家」に対して、市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸であり、法律に基づいた対策が行われたのは14万件に過ぎない。つまり、管理状態が非常に悪く地域社会に対して悪影響を与える空き家について、強い措置を定めた取り組みだけでは、十分な対応ができない状態が出現していた。このため、各地方公共団体では独自に、あるいは法律と連携する形で取り組みを行うことが積極的に進められた。

例えば前橋市においては「前橋市空家等対策の推進及び空家等の活用に関する条例」を定めることで、より包括的な措置を進めている。以下に前橋市の取り組みの特徴を述べよう。

まず、事業者および市民の責務を明確化したことが挙げられよう。これらの責務の明確化によって、空き家対策に参画するプレーヤーの裾野が大きく広がっている。具体的には、前橋市と不動産関係団体とで「空家等の利活用の促進に関する協定」が締結されたほか、建築士、行政書士、司法書士など専門家団体との間でも「前橋市における空家等対策の推進に関する協定」が締結され、空き家に対する流通、修繕、除却などの対応が広範な主体の参加を得ながら進めることが可能と

なっている。

また、法律で定められた管理状態が特に悪いとされた「特定空家等」以外の空き家についても、その施策の対象範囲としている。具体的には、市長は「特定空家等」となる恐れがある「空家等」の所有者などに対し、除却、修繕など必要な措置を取るよう、助言または指導することができることとしている。

さらに、緊急応急措置として「空家等」が危険な状態となることが切迫し、かつ、「空家等」の所有者が判明しないときは、危険な状態となることを防止するために、必要な最低限の措置を取ることが可能なものとされている。

このほか前橋市では、空き家実態調査の結果、空き家率が高い地域と低い地域の差が顕著であることが把握され、一律の施策ではなく、空き家率が高い地域へのきめ細かな施策の実施が必要だという判断の下、空き家対策最重点地区・重点地区を指定し、それらの地区では定期的に実態調査を実施し、推移を把握するほか、補助制度をより手厚い内容とするなどの方策が取られている。

また、空き家対策については人材不足を課題として挙げる地方公共団体が多いが、空き家対策を担う民間事業者、NPOなども大きな役割を果たしている。例えば「NPO法人空家・空地管理センター」では、管理代行を独自資格「空家・空地管理士」を有する者に担

わせているほか、司法書士、行政書士、不動産業者と連携したワンストップ相談窓口を設けている。さらに東京都、埼玉県、大阪府の市区町村と空き家などの相談に関する協定を締結することで、各地方公共団体の相談窓口の受託、運営、適正管理の機能を担っている。また市区町村職員に代わって、地域の空き家巡回などを実施しているほか、各種の啓発活動を実施している。

民間事業者の取り組みとしては、例えば、三井不動産リアルティ株式会社（三井のリハウス）では「シニアデザイン」というコンセプトの下で、空き家になる前の住まいの終活に係るサービス提供が行われているほか、株式会社カチタスでは、八王子市を中心に買取再販により空き家を流通に乗せる事業に積極的に取り組んでいる。

国土交通省では、社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会の提言として、これまでに述べたような問題意識の下、空き家発生抑制、活用促進、適切な管理・除却の促進を公的セクターのみならず、消費者、NPO、民間事業者など幅広いプレーヤーが担う包括的な政策の提案が行われている。その提案の制度化に今後大きく期待したい。

参考文献

・中川雅之（2021）「都市住宅の市場と都市構造」経済学の観点から」、『都市住宅学』113号 pp.10-15

未来につながる空き家活用

ひの
日野市長（東京都）

おおつほふゆひこ
大坪冬彦



日野市の概要

日野市は、都心から西に35km、東京都のほぼ中心部に位置し、多摩川と浅川の清流に恵まれ、湧水を含む台地と緑豊かな丘陵を持つまちである。昔から交通の要衝であり、東西には甲州街道・川崎街道の二つの街道とJR中央線・京王線の二つの鉄道が走り、南北には多摩都市モノレールも通っている。かつては農業中心の宿場町で「多摩の米蔵」といわれていたが、昭和の初めからは大企業の誘致により工業都市の顔も持ち合わせている。

また、戦後は、多摩平など大規模団地の開発などにより宅地化され、今でも住宅地の開発や分譲マンションの建設などが進んでおり、首都圏のベッドタウンとしても発展している。

空き家の現状と対策

市民や自治会などの情報を基に市が独自で行った現地調査では、戸建て空き家数は約700棟であり、調査を開始した平成29年か

ら増加してはいない。

本市では、平成27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行を契機として、会派を超えた議員連盟の後押しもあり、「日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例」を平成28年に制定した。また、空き家対策を計画的に実施するべく同年に対策計画を策定し、さまざまな手法で空き家対策を行っていった。空き家数が増加していないのは対策の効果の表れだと考えられる。

代表的な空き家対策として、空き家所有者が売却などでお困りの際には、不動産関連の団体と連携して、無料で市内の不動産事業者の5社から見積もりが取れる制度を設けたり、相続人がいない空き家を把握した場合には、速やかに相続財産管理人の選任申し立てを行い、建物の劣化が進む前に管理状況の改善を図るなど、積極的な取り組みを行っている。

空き家活用の手法・事例

本市では先に挙げた取り組みのほかに空き

家活用を促進する制度があり、代表的なものとして以下の三つを挙げる。

① 空き家活用マッチング制度

空き家所有者と空き家を活用したい方とのマッチングを行う制度で、事前登録制となっている。所有者からの相談があった際に、丁寧にヒアリングを行い、活用したい方に所有者の意向に沿う提案を募り、マッチングさせるといふもので、平成29年から開始している。これまで所有者から延べ54件の相談を受けて、24件の活用につなげた実績がある。

② 地域貢献に資する空き家活用に対する 改修費などの助成制度

空き家を借りて、地域コミュニティの活性化につながる取り組みを行う場合に、バリアフリー化や内装工事などに要する費用に対して助成を行う制度。耐震性があり原則5年以上活用することを条件に助成を行う全体改修補助（上限300万円）は、財源として国や都の支援を受けているほか、より活用が広まるように条件を緩和したスタートアップ改修補

助(上限40万円)を市独自施策として実施している。

③空き家活用に関する専門家の派遣制度

空き家の専門家を自治会などに無料で派遣し、空き家活用に関するワークショップなどを行う制度。地域の方々に少しでも空き家に関心を持っていただき、地域が主体となった空き家活用につながることを目的としている。

これらの制度などにより、地域の資源として活用されている事例を3点ほど紹介する。

(1)ふれあいサロン(高齢者の居場所)としての活用(地域住民主体)

丘陵部に位置する住宅地において、坂の頂上付近にしか集会所がないため、高齢者が気軽に集える状況ではなかった。このため、この地域でコミュニティ活動をしている団体が新たな集会所として空き家を探していたところ、坂の中段部にある空き家を2年契約で借



明星(めいせい)地区つながりの家アムールの様子

り受けることができた。この空き家は、それほど修繕する部分は多くなかったため、スタートアップ改修補助を利用して運営を開始した。ふれあいサロンは毎週月・火・木・金を開催日として地域の集まりの場で活用しているほか、パソコン・スマートフォンのに関する講座の開催場所や、近隣の大学生との世代交流の場とし

て利用されている。本物件は、平成30年から活用が始まったが、所有者に活動内容などをご理解いただき、契約更新することができたため、現在も同じ内容で活用されている。

(2)地域の広場・防災倉庫としての活用

(自治会主体)

本事例は、空き家を除却して、地域の公園や防災倉庫として利用している事例である。

こちら先ほどの事例と同様に丘陵部に位置し、昭和40年代に一齐に開発された住宅地にあり、近隣に公園がほとんどない状況で、以前から地域住民より広場の設置や防災機能の強化が求められていた地域であった。もともと賃貸アパートが建築されていたが、老朽化などにより入居者がおらず空き家となっていたため、所有者も日頃の管理に苦慮していた状況であった。所有者との交渉の末、所有者側で建物の除却を行い、自治会が地域の広場として整備することで合意に至り、自主的に管理運営できるように所有者・自治会・市の三者で管理協定を交わし活用を開始した。地域住民がそれぞれの知識や経験を生かし、道路や塀の補修、菜園や花壇作りを行い、現在はイベント時に集まれるような場として整備され、地域コミュニティの醸成に寄与する場所となっている。

(3)ひきこもり支援の拠点としての活用

(行政主体)

本市では地域住民や自治会だけでなく、市で空き家を利用する事例もあり、令和4年度

よりひきこもり支援の拠点としても活用が始まった。

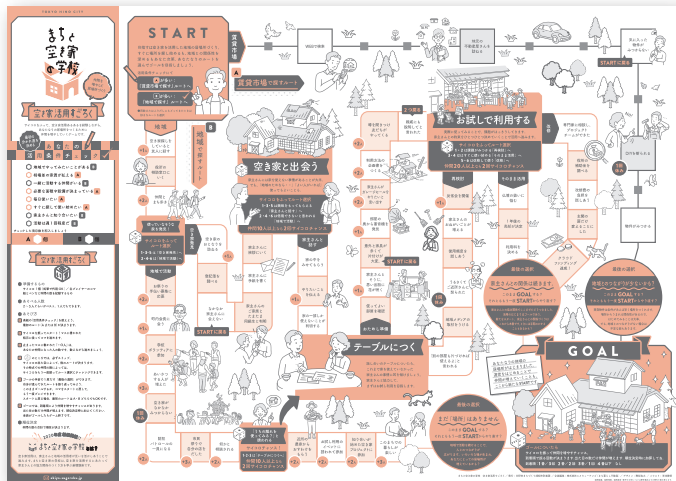
空き家対策部署と福祉部署が連携することにより実現した事例で、公共の利用ということで所有者からの理解も得やすかったため活用に向けて順調に話が進んだ。

本空き家では、ひきこもりという社会課題に対し、自宅以外に安心できる居場所を提供するとともに、社会との関わりや交流を持つ場所をつくることを目指している。ひきこもり当事者やその家族だけでなく、地域の子どもから大人まで多くの人に利用してもらうことで、自然と孤独やひきこもりへの理解を育んでいくことが重要と考え、「みんなの居場所をみんなで創り上げていく」ことをコンセプトとしている。空き家を使うことにより、いわゆる普通の「家」であることが、施設に行くという障壁を取り払う効果があるのではないかとも考えている。

今後は、ひきこもり家族会や地域の父親コミュニティによるイベント、美容師による理美容コーナー、利用者による地域の困りごとサポートなどを段階的に実施していく予定であり、地域の拠点となることを期待している。

空き家活用の育成

地域住民や活用希望者などの協力もあり、本市ではさまざまな空き家活用が展開されている。一方で、これらの取り組みを実践する



まちと空き家の学校の授業風景

中で見えてきた課題として、空き家活用に携わる人材をいかに増やし、空き家活用のノウハウをどのように共有していくかということ

が浮かび上がってきた。この課題を解決するため、令和3年度より「まちと空き家の学校」という名称で事業を立ち上げた。この事業は、空き家活用に関心のある方を一堂に集め、短期間で集中的に講座と実習を行うもので、活用希望者を育成する場と活用希望者間で交流する場を一体的に提供することにより、今後の空き家活用に向けた連携体制やネットワークの構築を目的としている。

空き家活用すころく

「まちと空き家の学校」で使用しているテキストは市で独自に作成しており、空き家を活用するに当たり、今どの道を進み、どこにいるのかを理解するために、空き家活用のステップをまとめた「空き家活用すころく」は、発生し得るトラブルやその対応も学べると大変好評である。

令和3年度の学校の開講に先立って、市民や所有者などこの取り組みを広く周知するために公開シンポジウムを開催し、オンライン参加も含めて100人以上の方にご参加をいただくことができたが、改めて空き家対策に対する市民などの関心の高さがうかがえる結果となった。

実際に受講生を募集すると、令和3年度と令和4年度は定員をはるかに超える応募があり、このような方々が空き家活用に向けて一歩踏み出せるように、行政として後押しできるようにしていきたい。

人材育成は、必ずしも即効性があるとは限らないものの、近い将来必ず必要となる要素であり、未来に向けた種まきをまさに今行っている段階であると認識している。

今後も、「まちと空き家の学校」や活用マッチング制度を通じて空き家活用の事例が増えていくことで、市民が空き家を「悪いもの」としてではなく、「地域の資源になり得る存在」だということを自然に認識してもらえるよう

取り組んでいきたい。

まとめ

本市では、転入者の増加などにより人口の微増を維持してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、人口減少が予測よりも早い時期に到来し、少子高齢化がさらに進むことが予想される。

これにより空き家の増加に拍車がかかり、治安の悪化やまちの魅力の低下が危ぶまれる状況が想定される。不動産市場において、土地や家屋が価値のある資産として成り立つうちは、一定程度の住宅が更新され、地域の住環境も保たれるだろう。しかし、一度市場の流動性がなくなり、住宅の更新が進まない状況に陥ると、連鎖的に状況が悪化することも考えられる。そこで悪化する前の早い段階から手が打つことで、より円滑な不動産流通を継続させるとともに、さまざまな空き家活用につながることで、適切な住宅地の新陳代謝から魅力的で住んでみたいと思えるまちづくりに貢献できると考えている。

これまでの具体的な成果や課題の検証を行うつつ、今後も柔軟な空き家施策を展開できるように、市民、空き家所有者、空き家活用者などと連携を深め、地域の資源として空き家を認識し活用できるよう持続的に取り組むたい。

エリアの価値向上と持続可能なまちの構築 〜リノベーションまちづくりの取り組み〜

岐阜市長（岐阜県）

柴橋正直



はじめに

岐阜市は人口40万人、市域面積203・60km²、名古屋から約30kmに位置する中核市である。市の中心部に清流長良川、金華山といった豊かな自然を有し、1300年の歴史を誇る「ぎふ長良川の鵜飼」も行われている。

また、織田信長公が天下布武「美濃を制するものは天下を制する」を唱えた地であり、昨年11月に開催した「岐阜市産業・農業まつり〜ぎふ信長まつり〜」では、騎馬武者行列に木村拓哉さん、伊藤英明さんが出演されたことで全国的な話題になった。

金華山の頂には織田信長公・斎藤道三公ゆかりの岐阜城がそびえ立ち、麓には城下町としての名残あるまち並みが今なお残っている。

岐阜市センターゾーン

本市は、戦国時代から現代にかけて、まちの中心部が1本の都市軸上で移動しており、中でも、岐阜駅周辺、柳ヶ瀬、つかさのまち

（市庁舎）周辺、岐阜公園エリアは、時代を象徴する個性に満ちあふれたエリアとなっている。このエリアを含むセンターゾーンは、本市および圏域が持続発展するためのエンジンとなる重要なゾーンとして、市街地再開発とリノベーションまちづくりを両輪とした、官民連携によるまちづくりを推進している。

特に岐阜駅周辺エリアにおいては、近年、岐阜駅と歩行者用デッキで直結した四つの市街地再開発ビルが連鎖的に完成し、本年2月には、長年の懸案であった岐阜駅北中央東・中央西地区において、市街地再開発組合が設立されるなど、県都の玄関口としての再整備も着々と進んでいる。

一方、柳ヶ瀬エリアにおいては、同年3月に県内最大の335戸の商業施設、公益的施設、住宅を有する市街地再開発ビル「柳ヶ瀬グランドスル35」がオープンし、これと併せ隣接する金公園を本市のセントラルパークとしてリニューアルした。

こうした新たな拠点の誕生により、まちの

様相が大きく変化している。

また、ソフト面では、リノベーションまちづくりの取り組みにより、柳ヶ瀬に関わろうとする意識の広がりとともに、民間による出店やイベント開催など、新たな動きも生まれてきている。

こうしたまちの変化が、さらなる新たなまちづくりの担い手を呼び込むきっかけとなり、活力が停滞していた柳ヶ瀬など、まちなかの活性化につながっている。

リノベーションまちづくり

（1）取り組みの背景

柳ヶ瀬は、本市の中心市街地の核として、旧来より、飲食、物販、映画館などの商業機能が集積し、面的にアーケードが広がる一大繁華街である。昭和時代には「柳プラ」と呼ばれるほど、多くの来街者が回遊し、活気と熱気に満ちあふれたまちであった。

しかし、平成時代には、百貨店などの大規模小売店舗が撤退し空き店舗化が進行、また

人口減少も顕著となり、商業、住宅機能と
いった都市機能が低下し、中心市街地活性化
が喫緊の課題となっていた。

このような中で、柳ヶ瀬におけるリノベ
ーションまちづくりの取り組みが始まった。

(2) リノベーションまちづくりとは

まちにある建物や土地などは、過去の歴史
や人々の営みなどが重層的に積み重なって現
存している。そうしたこのまちならではの資
産を活かし、新しい使い方をすることで、魅
力あるコンテンツを創出し、集積することに
より、エリアの価値向上と地域の課題を解決
することを狙いとされている。

(3) リノベーションまちづくりの芽吹き

きっかけは、平成23年度の岐阜市商店街活
性化プロデューサーによる空きビルのリノ
ベーション事業である。ビルのレトロな雰
囲気を活かし、やる気はあるが資金力に乏しい
若手出店希望者に床を小割りして貸すこと
で、これまでにない新たな入居者を呼び込
み、空きビル再生の話題となった。

また、来街者や出店を増やしていくために
は、リピーターであるまちのファンづくりが重
要であることから、平成26年に商店街アーケ
ードのある道路上で、新たな定期市「サンデー
ビルディングマーケット」が毎月1回第三日曜
日に開催された。これは、商店街振興組合な
どが本市の補助金を活用し、若い女性をター
ゲットに、フライヤーや会場装飾などのデザ
インにこだわった個性あるマーケットである。

当初は50店舗でのスタートであったが、
徐々に開催エリアを拡大し、人通りの少な
かった柳ヶ瀬本通りが若いお客さんで埋め尽
くされ、まちの皆さんは驚きを持って受け止
められた。

なお、現在は本市から都市再生推進法人の
指定を受けた「柳ヶ瀬を楽しみたいまちにする株
式会社」がこの取り組みを引き継ぎ、自立し
た運営を行っており、毎回5000人が来街
するまでに発展している。

平成29年にはマーケットが定着し、まちの
ファンも増えてきたことから、次の取り組み
として、空きビルに出店誘導し、まちづくり
プロジェクトでは、都市再生推進法人がビ
ルの空き区画をリノベーションし、入居者を



若い世代を中心ににぎわう「サンデービルディングマーケット」

募集した結果、ビル内のフィルム映画館のレ
トロ感に魅力を感じたアパレルブランドや、
サンデービルディングマーケットの出店者、イ
ラストレーターやアーティストなどが新規出
店した。

こうした柳ヶ瀬の遊休不動産や公共空間の
新しい使い方により、それまでにない魅力あ
るコンテンツが生まれ、目に見える形でリノ
ベーションまちづくりが芽吹いていった。

(4) さらなる取り組み

「リノベーションスクール」

柳ヶ瀬でのまちづくりの芽吹きをより確実
なものとし、持続していくためには、魅力あ
るコンテンツを創出していく人材、いわゆる
まちづくりの担い手の育成・創出が課題と
なっていた。

本市では、平成30年に3期目となる中心市
街地活性化基本計画の内閣総理大臣認定を受
け、さまざまな施策に取り組んでいく中で、
新たなまちづくりの担い手を育てるリノベ
ーションスクール事業を実施することとした。

この事業は、柳ヶ瀬の空き店舗や空きビル
などの遊休不動産、歴史や文化など、まちの
資源を題材とした事業計画を立案し、オー
ナーにプレゼンテーションを行う、短期実践
型のスクールである。

専門分野の異なる受講生がグループとな
り、オーナーやまちの人へのヒアリングを経
てアイデアを出し合い、専門家の指導の下、

事業計画を練り上げるものである。令和元年度から3年間の取り組みにより、器とカフェのお店や手芸工房を併設した老舗生地店の再生、トークイベントやアートイベントの主催など、まちを動かすさまざまな担い手が誕生した。

また、スクール修了生の活動は、柳ヶ瀬のみならず他地区にも波及し、修了生がまちづくり会社「株式会社岐阜まち家守」を設立するなど、遊休不動産や公共空間活用の取り組み



「リノベーションスクール@岐阜」参加者の皆さん

を開始している。

(5) 取り組みの成果

柳ヶ瀬周辺エリア^(※1)では、平成26年4月～令和3年6月までに約150店舗の新規出店^(※2)があり、出店理由の8割^(※3)がエリアへの期待感によるものであるなど、まちに新陳代謝が生まれてきた。

また、令和元年度の市民意識調査においても、中心市街地がにぎわっていると感じてい

る若い世代の割合が10年前と比べ、約2倍に増加しており、これまでの取り組みがエリアの期待値を高め、まちへの投資を誘発したものと考えられる。

(6) 今後の取り組み

空き店舗や空きビルの活用以外に、自分の趣味やサークル活動などを活かして、まちに関わりたい人が多数存在することから、令和4年度には、こうした人たちがイベントプログラム^(※4)の企画・実施を通して、まちと関わるきっかけとなる「柳ヶ瀬日常二ナール」を新たに行った。

柳ヶ瀬のアート巡りや美食の食べ尽くしなど、多様な魅力的な49のプログラムが行われ、今後、参加者の自立した取り組みに期待しているところである。

また、本市ではリモートオフィスの開設とスタートアップ相談窓口の2本柱とした「ぎふしスタートアップ支援事業」や、空き店舗

への新規出店者に対する補助事業、空き店舗ツアーなども用意し、こうした制度も併せ、さらなる総合的な取り組みを行っていく。

おわりに

まちづくりは、ハード、ソフトの両面から取り組むことで、より大きな効果が期待できる。例えば、まちなかで、本市が時代に合った公共空間を再整備し、その空間で担い手をはじめ多くの方が活動し、まちでのひとときを楽しむ。ずっとその場にいたい。ここで暮らし続けたい。そんな思いにさせてくれる活きた空間がまち全体に広がっていくことで、このまちはさらに魅力的になる。

本市においては、セントラルパーク「金公園」の再整備を行い、民間事業者や市民の皆さまが新たな活用に向けて、大きく動き始めたところである。また、有識者や地元商店街などの関係者で構成する「岐阜市中心市街地道路空間利用懇談会」を開催しており、新しい道路空間の整備・活用も推進していく。

今後、公共空間や遊休不動産の有効活用など、官民一体の「オール岐阜」によるリノベーションまちづくりを推進し、エリアの価値向上と持続可能なまちの構築に努めていく。

※1…柳ヶ瀬とその周辺約28haの区域

※2…岐阜市調査(R3)

※3…岐阜市新規出店者アンケート(R3)

地域の歴史的資源を活用した 持続可能な観光まちづくり

おおす
大洲市長(愛媛県)

このみやたかひさ
二宮隆久



はじめに

大洲市は、愛媛県の西部に位置した人口約4万人のまちである。大洲盆地の中心を1級河川の肱川が緩やかに流れ、瀬戸内海に注いでいる。夏になると日本三大鵜飼の一つとして知られる「大洲のうかい」でぎわうほか、秋になればその河原で大洲の郷土料理「いもたき」が振る舞われる。大洲城がある肱南地区は、昔から肱川を利用した舟運の港として栄え、江戸時代においては伊予大洲藩6万石の城下町、明治以降には製蠶や製糸業で繁栄した歴史があり、城下町の町割の中に大洲城や臥龍山荘、明治・大正期の町家、蔵、古民家などの歴史的建造物が数多く残っている。こうした肱川を中心とした歴史的建造物や文化が、本市の歴史的風致を形成している。

まちに対する危機感と歴史的資源を活用した観光まちづくりの研究

肱南地区には、歴史的建造物が約100棟

残っていたが、平成28～29年にかけて所有者の高齢化や相続、修繕費の増大などを理由に建物の維持管理が困難となり、大洲の城下町の町並みが一齐に取り壊されそうになり、新築、改築などが進む時期があった。

これまで行政が中心となって景観維持に対する補助や規制の創設などを行ってきたが、所有者や行政だけで保全することが困難となっており、広範囲にわたり大洲の町並みが失われると、城下町の歴史的風致だけでなく、地域のアイデンティティーまでも失いかねない状況であった。

まちの歴史的な風景を残していくためには、何から始めればいいのか。国では、既に歴史まちづくり法やまち・ひと・しごと創生法の制定・

施行がなされ、人口減少が進む地方において歴史的風致を残していくことが国としての大きな課題と認識されており、平成28年9月、内閣官房に「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」が設置され、平成29年1月には専門家会議が発足していた。

平成29年6月、地方創生を課題とする市役所職員(本市)と地域金融機関行員(伊予銀行)でまちを残していくための勉強会を立ち上げた。全国の事例調査を進める中で、兵庫県篠山市(現在の丹波篠山市)に極めて先進的な事例があり、まちの中に「まちづくりビークル」と呼ばれる開発機能を組成して、分散型開発を進めて成果を上げていることが分かった。

その概念を確立し、事業展開をしていた一般社団法人ノオトの代表(内閣官房専門家会議構成員)など専門家を大洲に招き、アドバイスを受けながら大洲のまちづくりの仕組みが作られていった。

地域の若者たちの活動

歴史的資源を活用した観光まちづくりについて研究していくことと並行して、まちでは、空き家の清掃や簡単な維持修繕を行う取り組みもスタート。

平成29年4月、地域の若者を中心に「YATSGUI」(平成29年9月NPO法人に認



旧村上邸中庭 改修前



旧村上邸中庭 改修後

証)が結成され、清掃や空気の入替えなどのすぐに行える簡単な修繕から始め、DIYイベントへの活用などで人の出入りを増やし、少しでも空き家を使用することによって建物の損傷の進行を遅らせようと活動しながら活用の情報発信も行った。

YATSUGIの延長線上の試みとして、城下町の町家を活用し100年前のにぎわいを再現する本格的なイベント「城下のMACHIBITO」も開催。平成29年度から令和元年度の3年間、毎年1度2日間開催し、3年目には、活用された町家は18棟、出店者は123ブースにも上った。

このイベントの成果としては、地域住民や市民の皆さんが改めて城下町の歴史的資源の魅力を実感したこと、市外・県外のお客さんにも大洲の魅力を伝えられたこと、事業者には事業と町家との相性の良さに気が付いてもらえたこと、そして城下町の歴史的資源のポテンシャルを再確認できたことであった。

地域の未来への投資と観光まちづくり戦略

平成29年12月、城下町エリアの歴史的風致を維持・向上させていくために、歴史的資源を活用し、雇用の給与増などを通じて地域内での経済の好循環を目指す、「地域未来投資促進法に基づく基本計画」が本市と愛媛県とで策定され、6大臣(経済産業・財務・総務・農林水産・国土交通・環境)の同意を得ることができた。

これにより、これまでの勉強会での成果、YATSUGI活動、城下のMACHIBITOの成果を踏まえた本格的な「事業」として取り組めるよう、国の支援などを受けながら官民連携による観光まちづくりが可能となる制度環境を整えることができた。国の制度の後ろ盾を得ることで、民間事業者は公的なサポートを得ることができ、城下町に進出しやすくなり、また、歴史的資源に価値を見いだしながら地域の未来に投資していくという本市の姿勢も明確になった。

その後、具体的な戦略を策定するため「大洲市観光まちづくり戦略会議」(平成29年7月発足)で、約1年間かけて検討が行われ、平成31年2月「大洲市観光まちづくり戦略ビジョン」の素案を策定。戦略ビジョンでは、本市の観光まちづくりに対する理念の定義やSWOT分析がなされるとともに、ターゲットや

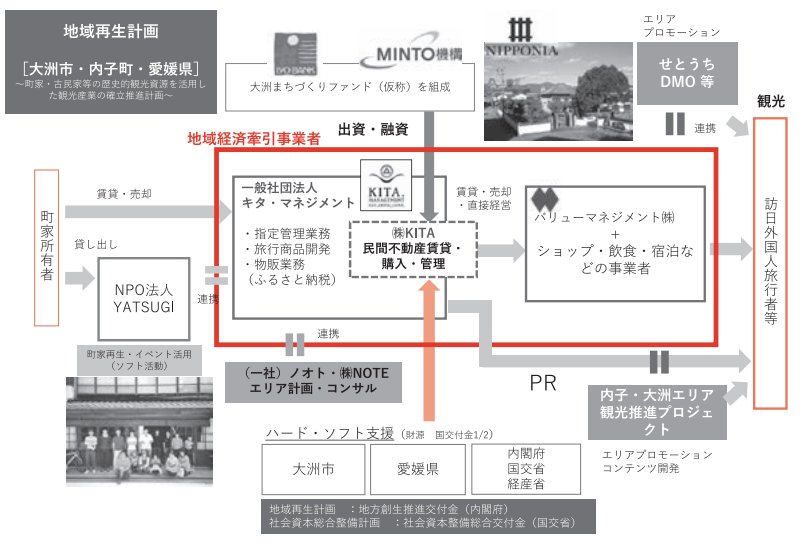
主要事業が明確化された。

また、町家・古民家などの歴史的資源の活用について、町家活用エリア基本計画、同実施計画がまとめられ、まちづくりビジュアルとしてのDMO組成も含めて戦略会議において実質的な事業計画が定められた。

官民での連携協定の締結とまちづくりの仕組み作り

篠山市(当時)の事例を参考に、大洲独自のまちづくりの仕組みを作っていく上で最も重

図 地域再生計画全体スキーム図





旧村上邸土蔵 改修後



旧村上邸土蔵 改修前

要だったのが、官民の連携協定であった。平成30年4月、本市、伊予銀行、バリエーマネジメント株式会社、一般社団法人ノオト・株式会社NOTEで連携協定を締結。バリエーマネジメント社は歴史的建造物を生かした「NIPPONIA HOTEL」などの宿泊・レストラン事業を展開、NOTE社はこれまでに培ったノウハウを提供、伊予銀行は資金提供、本市はまちづくりビークル

となる地域DMO（一般社団法人キタ・マネジメント）を設立することとした。

連携協定により、互いの強みを生かした役割分担を決定した後、作成したのが全体スキーム図である。今回の場合、地域未来投資促進法による基本計画を軸に、地域再生計画（地方創生関係）、社会資本総合整備計画（歴史的風致関係）の制度設計に当てはめることになった。

このスキーム図は、左側の部分が町家の所有者など地域側、右側の部分

が旅行者などの来訪者・消費者側となり、その間に、さまざまな事業者が加わることで、まちの価値を途切れることなく消費者に届けていくことを表している。

地域経済牽引事業者（地域経済を自らが引っ張っていく事業者）と記載されている赤色の枠は、特に重要なエンジン部分となり、このエンジンに、上から民間資金、下から公的資金が注入され、まちの経済を回していく仕組みである。

分散型ホテルと地域経済効果

大洲の観光まちづくりにおいて、最も重要な機能が分散型ホテルであり、城下町の核となるホテルの進出により、多くの事業者がまちづくりに参画しやすくなった。城下町にある町家などの歴史的建造物は、通常1階が商店、2階が住居として使われていたため、1階をショップ、2階にホテルの客室を配置している建物が多く、かつての利用形態を再現することにより、建物の改変を少なくし、建物への改修による負荷を減らすことができるため、文化財としての価値も生かしながら再生することができた。

このスキームによって、令和元年～4年度で合計28棟の古民家が改修され、地域経済牽引事業者であるバリエーマネジメント社が運営する分散型ホテル「NIPPONIA HOTEL 大

洲城下町」や、そのほか市内外の事業者が進出して各種ショップがオープン。

キタ・マネジメントの調査によると、波及効果も含めた進出事業者数は20事業者、新規雇用者数71人、年間人件費6569万4000円を創出している（令和3年決算ベース）。

これからの大洲のまちづくり

地域の歴史的資源を未来に向かって引き継いでいくため、それらを活用しながら保全していこうとする大洲のまちづくりは、官民連携による地域経営モデルとして、国内だけでなく海外からも評価を得ることができた。令和4年9月、これまでの観光まちづくりの取り組みが評価され、オランダにある持続可能な観光地の国際認証機関「グリーン・ディスティネーションズ」が選出する「世界の持続可能な観光地トップ100」に本市が選定された。

これからの人口減少を見据え、住んでよし、訪れてよし、働いてよしの持続可能なまちづくりを進めていくことが重要であると考えており、本市の未来につながるため、歴史的資源を活用した持続可能なまちづくりモデルを確立して経済効果を創出させていくとともに、住民にも歴史的資源の大切さがより認識され、今後多くの建物が保全活用されるまことにしたい。