

歴史的景観地区における空き家活用支援サービスの有効性に関する研究

～富田林寺内町における事例～

正会員 ○赤塚直人^{*1} 同 小川宏樹^{*2} 会員外 長曾我部まどか^{*3}

7. 都市計画—6. 景観と都市設計—e. 景観管理・まちなみ

歴史的景観、空き家活用、富田林寺内町、L L Pまちかつ

1章 はじめに

1-1 研究の背景と目的

歴史的景観地区において、子供世帯の別居と高齢小世帯化、老朽化、相続問題等が複雑に絡み合う現代では、町並みの保存の限界が見えてきている。それに伴い、歴史的景観保全を図る地域内においても空き家が発生しており、その遊休化した不動産を活用できずに、良好な景観が保全できないケースが発生してきた。地域の実情に合った町家等の活用、町並みの修景、賑わいの創出を前提とした、総合的な不動産流通、活用の仕組み作りが必要となってきた。

そこで、近年、空き家活用に関する相談・橋渡し・コンサルティング等サービスを行う空き家活用支援サービスを活用する団体が増えてきている。

本研究では、歴史的景観地区における空き家活用支援サービスの運用の実態を明らかにし、その有効性を明らかにすることを目的とする。

1-2 研究の方法

まず、1章で全国の歴史的景観地区における空き家活用支援サービスのようなサービスの実態を明らかにし、研究対象を決めた。

2章に関しては文献調査により寺内町の成り立ち、まちづくりの歴史を整理する。次にL L Pまちかつへのヒアリングを行いL L Pまちかつによる空き家活用支援サービスの概要や実績を知る。

次に、3章は富田林市伝統的建造物群保存地区保存計画に係る基準をもとに、景観の評価を行い、それをもとに、事業主体や地区、建築時期によって分析を行う。

4章に関しては、空き家を活用した工房・ギャラリー・店舗の入居者にヒアリング調査を行い、空き家活支援サービスのまちづくりの効果を考察する。

表1 歴史的景観地区の空き家活用支援サービス

団体名／地区等	内容	実績
今井まち並み 再生ネットワーク ／重伝建地区 (奈良県橿原市)	・マッチング、契約、メンテ ・保存活用 ・借りて修理、家賃安 ・補助金有り	・6年間 26件
京町家情報センター ／景観法・民間のみ (京都府京都市)	・マッチング ・保存活用 ・不動産業の組織化 ・雨、上下水道まで ・補助金無し	・10年間 150件
犬山まちづくり会社 ／中心市街地活性化法 ・景観法 (愛知県犬山市)	・個人取得 ・空店舗対策 ・サブリース、改修 ・全額負担 ・補助金有り	・会社改修 7件 ・個人改修 13件
NPO八女町家 再生応援団 ／重伝建地区 (福岡県八女市)	・個人取得 ・マッチング、契約、メンテ ・基本部分は所有者 ・補助金無し	・5年間 24件 ・自己 8件
L L Pまちかつ ／重伝建地区 (大阪府富田林市)	・募集、面談、マッチング ・建物所有者の支援 ・空き家活用の周知、PR ・空き家等利活用に関する調査研究	・5年間 24件

1-3 全国の空き家活用支援サービスの実態

全国の歴史的景観地区における空き家活用支援サービスの実態を知るために、全国町並み保存連盟に加盟する68団体を対象に、インターネットなどにより、実態を調査した。(表1)

その中でも、歴史的景観地区のうち特に重伝建地区において、空き家活用支援サービスを運用し、実績を上げている団体として、調査対象にL L Pまちかつを選定した。

2章 寺内町における空き家活用

2-1 まちづくりの歴史

寺内町は富田林市のはぼ中心部にあり、東西南北約350mの四角い区域で12haの広がりをもち近世寺内町の町割をほぼそのまま残している。(図1)

現代に残った伝統的建造物を保存するため様々な活動がされてきた。昭和47年6月に「富田林寺内町保全構想」が提案され、昭和48年1月には「富田林寺内町をまもる会」が結成され町並みの保存に向けて動き出した。

その後昭和62年4月に「富田林寺内町地区町並み保全要綱」が施行し、平成6年7月には「富田林寺内町をまもり・育てる会」が結成され、平成9年10月の「重要伝統的建造物群保存地区」の選定に至るまで江戸・明治期の歴史的建造物の保存が中心のまちづくりが行われた。

その後、平成20年1月の「富田林駅南地区まちづくり協議会」の結成、平成21年9月の「LLPまちかつ」の設立以後、大正・昭和期の建造物を活用したまちづくりへと移っている。

2-2 LLPまちかつの成り立ち

「LLPまちかつ(有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構)」は、歴史的佇まいを残す寺内町と商店街が連なり、レトロな雰囲気の残る駅前周辺の魅力向上と、賑わいとおちつきのあるまちづくりを目的として、富田林駅南地区の空き家等の活用希望者の相談・サポート窓口、所有者との橋渡しを担う組織として、平成21年9月に富田林駅南地区の有志6人により設立された。LLPまちかつは住民や地域のまちづくり団体、行政等と連携して空き家・空き店舗を有効活用して「アートと工房のまちづくり」を目指す、公益性の高い組織である。(図2)

2-3 LLPまちかつ実績

LLPまちかつによるマッチングは24件である。一方、不動産業者による仲介や借り手と貸し主間の直接の賃貸契約等が17件である。(平成26年3月現在)(図3)



図1 富田林駅南地区地図

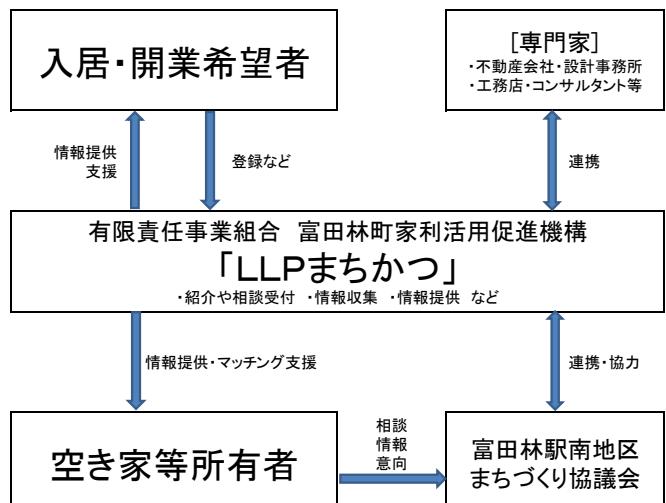


図2 LLPまちかつ活動フロー

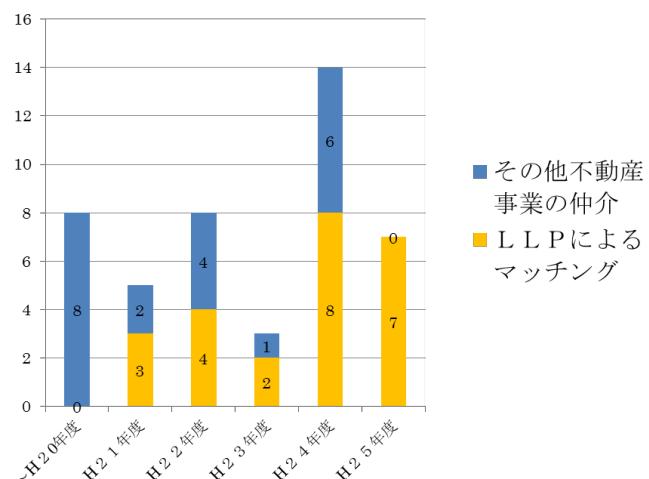


図3 LLPまちかつ活動実績

3章 空き家活用支援サービスの景観への評価

3-1 分析の方法

分析の対象は、LLP まちかつ提供の駅南地区空き家活用マップにある空き家を活用した工房・ギャラリー・店舗 37 件とする。

評価の方法は、「富田林市富田林伝統的建造物群保存地区に係る基準」をもとに 11 の評価項目を設定し、現地調査によって判定した。(表 2)

判定結果をもとにし、事業主体ごとの地区・建築時期によって各分類ごとの仲介事業の件数、達成率の平均値にどのような違いが表れるかを調べ、分析する。

なお、達成率とは、11 の評価項目の内いくつ該当するかの割合である。

3-2 地区による分析

地区は、重要伝統的建造物群保存地区(以下、伝建地区)内か、伝建地区外で区別する。(表 3)

伝建地区内では事業主体間での景観への評価の違いは小さい。つまり伝建地区内では高水準で景観が保全されている。

また伝建地区外では LLP まちかつはほとんど活動を行っていない。 LLP まちかつ以外では達成率が低い。

このことから伝建地区の制度が景観保全に効果を発揮していると考えられる。

3-3 建築時期による分析

建築時期は、富田林市富田林伝統的建造物群保存地区保存計画における伝統的建造物の指定状況を参考にし、建築時期を明治以前か大正以降に区別する。(表 4)

事業主体間、建築時期での景観の評価の違いは小さく、いずれも高い水準で景観が保全されているといえる。

また、 LLP まちかつによる事業の方が明治以前の伝統的建造物を活用している件数が 11 件と多い。

このことから LLP まちかつは、活用が難しい江戸明治期の建造物を積極的に活用しているといえる。そのため、今回のような評価では定量的に差は出ないが、建築の活用による歴史的景観の保存に大きな効果を発揮していることがわかる。

表 2 評価項目

項目	内容
1 壁面の位置	建築物の外壁は伝統的な町並み壁面線を維持する。
2 2階以下	高さは 2 階建て以下とする。
3 木造	主要構造は原則として木造とする。
4 屋根形式	切妻平入り、又は入母屋平入りとする。
5 屋根色	葺き材料はいぶし銀又は黒色つや消しの日本瓦とする。
6 開口色	木製については茶褐色系統、アルミ製等は黒褐色系統とする。
7 車庫	扉、垣等で外部から見えないようにする。
8 店舗デザイン	伝統的な町並みに調和したものとする。
9 門	ブロック・金属製の使用は避け、周囲の町並みに調和したものとする。
10 建築設備	露出しないように配慮する。露出した建築設備は、周囲の景観と調和のとれるよう、色彩、問い合わせ等配慮する。
11 屋外広告物	自家用以外の広告物は設けない。大きさ・色彩等は周囲の景観に調和したものとする。原則として 1 階のひさし線より低くし、建物より前に設置しない。

表 3 事業主体と地区による景観評価結果

地区 事業主体	伝建地区内	伝建地区外	合計
LLP まちかつ	16 件 93%	1 件 89%	17 件 93%
LLP まちかつ 以外	12 件 97%	8 件 62%	20 件 83%
合計	28 件 95%	9 件 65%	37 件 88%

上段：事業件数 下段：達成率の平均値

表 4 事業主体と建築時期による景観評価結果

建築時期 事業主体	明治以前	大正以降	合計
LLP まちかつ	11 件 99%	6 件 82%	17 件 93%
LLP まちかつ 以外	5 件 98%	15 件 78%	20 件 83%
合計	16 件 99%	21 件 79%	37 件 88%

上段：事業件数 下段：達成率の平均値

4章 空き家活用支援サービスのまちづくり効果

4-1 ヒアリング調査の方法

対象は、LLPまちかつ提供の駅南地区空き家活用マップにある空き家を活用した工房・ギャラリー・店舗37件とし、ヒアリング項目は、以下のとおりである。

建造物の構造、建造物全体における契約範囲、現在の用途と入居以前の用途、契約形態、仲介事業者を選んだ理由、物件を選んだ理由、改修時期と改修程度、景観に関する意識等である。

対象とした37件のうち、回答を得られたのは23件である。

4-2 入居者の違いと景観に対する意識

事業主体別に仲介事業者を選んだ理由と景観に対する意識を見てみると、LLPまちかつ空き家活用支援サービスでは、「アートと工房のまちづくり」というコンセプトのもと、伝統的建造物の雰囲気、寺内町の雰囲気を好む感度の高く、景観に対する意識が高い人が入居している。

その他不動産業者等が行った仲介では、伝統的建造物を活用できていないが、それでも寺内町の雰囲気を大切にしたいと考える人は多い。LLPまちかつが関わっていなくても、LLPまちかつマッチングで入居した人と関わりを持つことでLLPまちかつ景観まちづくりの波及効果が生まれている。

また、物件を選んだ理由では、LLPまちかつ空き家活用支援サービスを利用している人は、寺内町の雰囲気や建物の雰囲気などをえり好んで入居する人が多い。その他不動産業者等が行った仲介では、改修のしやすさなどの事業のコスト負担も考慮して伝統的建造物を活用していない場合も多い。

4-3 空き家活用支援サービスの有効性

「LLPまちかつ空き家活用支援サービス」では、伝統的建造物を分割して借りることができ改修費用の負担や事業リスクが軽減され、活用促進につながっている。

LLPまちかつ空き家活用支援サービスでは物件所有者に代わって、入居希望者の選定を行うので、

入居者選定の負担や入居者に対する不安も軽減される。

5章 結論

LLPまちかつ空き家活用支援サービスによる継続的な空き家活用で、文化財保護が図られ、それ以外の建造物も修景して活用することで、町並みの形成に寄与しているといえる。

また、まちづくりのコンセプトを明確にすることにより、景観に対する意識に高い入居者が集まり、その波及効果も生まれる。

さらには、入居者と物件所有者双方の課題も解決される。

このように、歴史的景観地区における空き家活用支援サービスのようなエリアマネジメントは、歴史的建造物の保存のみならず、まちづくりにも大きな効果を発揮する。

参考文献

- ・ LLPまちかつホームページ
(<http://machikatsu.jp/>)
2015年3月13日アクセス
- ・ 村上訥一、加盟伸雄、苅谷勇雅、江面嗣人(2004)
「日本の町並み調査報告書集成10近畿地方の町並み2」東洋書林、p.375-p.385
- ・ 松村直美、森本信明、久隆浩(2000)
「保全型まちづくりにおける人的ネットワーク構造に関する研究：富田林寺内町を事例にして」日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1,都市計画,建築経済・住宅問題 2000,1039-1040
- ・ 富田林市「富田林伝統的建造物群保存地区保存計画」(富田林市教育委員会告示第1号)

*1 和歌山大学 修士課程

*2 和歌山大学 准教授 博士(工学)

*3 和歌山大学 特任助教 博士(工学)

Graduate School, Wakayama University
Assoc. Prof., Wakayama University. Dr. Eng.
Assic. Prof., Wakayama University. Dr. Eng.