

答申に向けた整理について

(町家の保全・活用のあり方について)

目 次

1	はじめに	1
2	現状及び課題	1
3	審議内容	3
	（1） 町家等の保全・活用の取組	4
	（2） 町家等の活用と併せて取り組むべき周辺環境の整備	5
4	今後の方向性	6
	（1） 活用の相談窓口、マッチング組織のあり方	6
	（2） 活用にあたっての規制緩和のあり方	6
	（3） 町家等の活用に向けた関心の向上のあり方	7
	（4） 大道筋周辺地域の活性化に向けた取組のあり方	7
	（5） 大道筋周辺地域における取組の方向性の共有化のあり方	7
5	おわりに	8

1 はじめに

堺市堺区区民評議会（以下、評議会という）では、平成28年度において、歴史的・文化的資源の活用具体化に向け、特に喫緊の課題である「町家の保全・活用のあり方」について、市長から諮問がなされ、審議を進めてきた。

町家は、「近世・堺」のまちなみの息吹を伝えるものであり、これら歴史的まちなみを再生することで、歴史的建造物を核とした良好な景観形成に繋がり、また、これを将来に引き継ぐことにより、地域への愛着と誇りを育むとともに、新たな魅力と賑わいを創出することが期待できる。

※ 町家とは、「概ね戦前に建築され、地域が有する伝統的な様式を備えた建造物」のこと。

なお、評議会においては、今回の諮問を受け、審議を進めてきたが、その過程において、町家のみならず、上記の定義以外の建造物の活用も視野に入れた検討（本答申では「町家等」と記載）や、これらの動きを促すための周辺環境の整備の検討も併せて行ってきた。

町家等を始めとした地域の魅力を最大限に生かし、堺区のまちづくりを公民協働により、さらに加速させることを期待して、今般、評議会として、答申を取りまとめた。

2 現状及び課題

（現状）

堺区における環濠都市地域は、江戸期に形成された短冊形の町割や、内川・土居川が当時の環濠都市の面影を残すなど、本市を代表する歴史・文化的景観を有する地域であり、町家や多くの寺社が立地している。

特に環濠都市地域の北部は、第二次世界大戦の戦火を免れ、戦前の町家が数多く残っている地域である。

そのため、環濠都市地域の北部においては、歴史的なまちなみの再生に向けて、平成26年5月に「堺環濠都市北部地区町なみ再生協議会」が設立されており、公民協働により、「まちなみガイドライン」に則した外観修景に対する補助



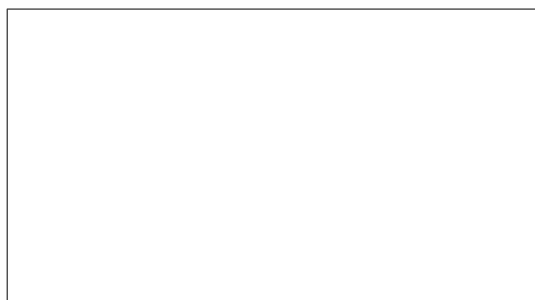
◆ 環濠都市地域北部地区の町家・寺社の分布

制度（まちなみ修景補助制度）を活用し、まちなみの再生を進めていただいている。

近年、町家は他都市においても、歴史的・文化的資源として、まちの活性化への活用が期待されている。

その一方で、町家を始めとした古くからの木造建造物は老朽化に伴い、維持管理や補修費用が大きな負担となり、現代風の建物への建替えや駐車場等に転用されるなど、取り壊される場合も増えてきている。

また、堺区内では空き家数が増加しており、区ごとの空き家の状況においても空き家数、空き家率ともに堺区が大きくなっており、これらの空き家の利活用も課題となっている。



◆ 外観の修景を終えた町家

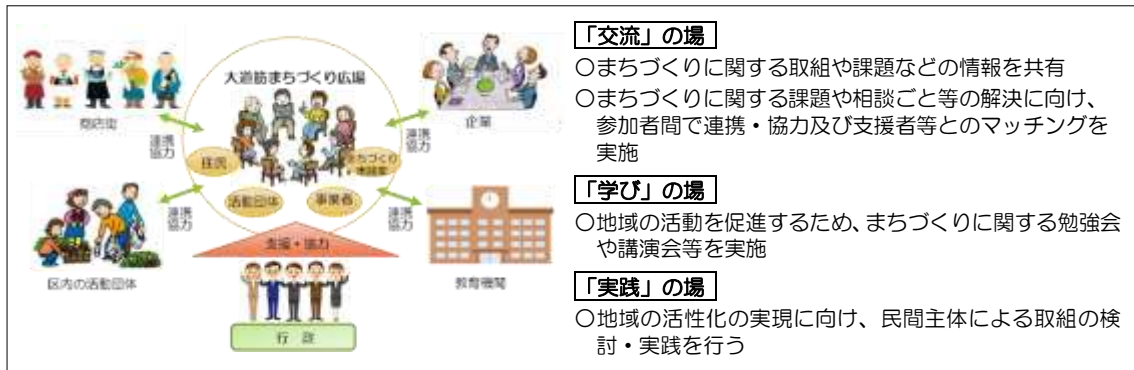


◆ 区ごとの空き家の状況

昨年度（平成27年度）の答申では、大道筋を含む環濠都市地域において、歴史・文化資源や水辺を活かした地域主体のまちづくりを進め、都市の魅力を向上させ、賑わいの創出を図っていくことが必要との方向性を示し、主な提案として以下のとおり掲げたところである。

- ◇ 大道筋を堺区の資源としてアピールしていく取組を実施すること。
- ◇ 町家や寺社、お茶文化など、堺区にある資源を活かした取組を進めること。
- ◇ 堺区内で様々な取組を進めている団体、グループ、個人、企業などが集い、地域における取組を促進するための「場・しくみ」を構築すること。
- ◇ 取組を進めるにあたって、許認可や町家の保存などで抱える様々なハードルを取り除く方策を検討すること。
- ◇ 町家を残し、活用するしくみづくりを早期に進めるとともに、町家を使い、まちの活性化に取り組む人を応援するしくみづくりを検討すること。

今年度、堺区では、これら提案のうち、「場・しくみ」の構築については、大道筋をはじめとしたまちづくりについて語り合う、交流・学び・実践の「場」である「(仮称)大道筋まちづくり広場」が設置されたところである。



◆ (仮称)大道筋まちづくり広場

また、寺社やお茶文化などの資源を活かし、大道筋の賑わい創出や活性化を図る取組として、来訪者が歴史文化に触れる体験事業、空き家のリノベーション事業などを実施する取組が進めている。

(課題)

昨年度答申の提案内容の一部が、実現に向け進められているが、都市魅力の向上やまちの賑わい創出に向けては、提案内容のさらなる推進が求められる。

また、今年度の検討事項である「町家の保全・活用のあり方」についての課題としては、町家を始めた歴史的な建造物がまちづくりの資源として価値を有し、その活用が当該所有者にとってもメリットが高いということを認識していただけるような情報発信、活用意欲を一層高めていただくための方策などがある。

さらに、町家等を活用したコミュニティカフェやものづくり工房などは、まちの賑わいづくりに効果的であるとともに、採算性も十分見込めることなどを活用希望者にどのように発信していくのか、さらに、これらの資源の活用を促すための貸し手と借り手をつなぐしくみの構築も課題である。

加えて、町家等を大道筋周辺地域の重要な資源として考え、総合的にまちの魅力向上に向けた取組を進めることで、町家等の活用も一層進むことも想定される。そのため、周辺地域の魅力向上をめざして、さらなる取組の創出を図っていくことも期待するところである。

3 審議内容

町家の保全・活用のあり方についての審議にあたり、環濠都市地域の北部においては、堺環濠都市北部地区町なみ再生協議会にて、町家の保全についての取組が進められているところであることから、評議会においては、町家等の活用を中心に「(1) 町家等の

保全・活用の取組]、「(2) 町家等の活用と併せて取り組むべき周辺環境の整備」の二つの方向性について、検討を進めてきた。

また、これらの取組にあたっては、地域で活動している方々をはじめとした民間がもつネットワークや情報、行政が担うハード整備を中心とした環境整備など、それぞれのスキルやノウハウをうまく組み合わせることで、効率的な運営を図るとともに、持続可能な発展が期待できるよう創意工夫のもと、推進することが重要である。

(1) 町家等の保全・活用の取組

まず、概ね戦前に建築され、地域が有する伝統的な様式を備えた建造物である町家の保全に向けた取組として、現在行っている修景補助制度の活用の促進や、文化財保護と観光資源の視点から、重要文化財山口家住宅、登録文化財清学院に引き続き、市指定文化財井上家住宅（鉄砲鍛冶屋敷）の保存・修理を進めるなど、歴史的価値の高い町家の保全を進め、歴史的なまちなみとしての魅力を高めていただきたい。

一方で、貸し手と借り手のマッチングなど、民間が持っているノウハウを活かし、民間主体で町家等も含む空き家の活用を促すしくみづくりを構築するとともに、活用状況を注視しつつ、行政が相談窓口を設置し、活用のハードルとなっている規制の緩和についても、活用希望者の意見をよく聴き取って、実現に向け最大限努力をすること。

表

◆ 町家等の活用に係る規制

併せて、町家への関心を高めるため、町家のよさを知るイベントを開催するなど、町家の情報を広く発信していくとともに、町家の多い地域への誘客を図ること。例えば、若い世代も含めた区民主体で、町家の現状を把握するための調査などを実施することを通して、町家への関心を高め、まちの資源への誇りや愛着を高めることも有効である。

さらに、店舗や宿泊施設だけでなく、活用の多様性を検討することで、地域と連携しつつ、子どもの居場所づくりや高齢者の交流広場として活用したり、起業家を支援するための共有オフィスや、芸術作品を創作し、発表する施設などにも活用できると考えられる。

主な取組例

- ・ 相談窓口、マッチングのしくみの構築に向け、大道筋に設置する「場」において検討・実施
- ・ 町家のよさを実感できるイベントの実施
- ・ 町家の保全に向けたまちなみ再生事業（まちなみ修景補助制度）の促進
- ・ 町家等の実態調査の実施
- ・ 町家等の魅力、活用事例を伝える情報発信の充実

(2) 町家等の活用と併せて取り組むべき周辺環境の整備

町家等の活用に向けては、単に活用の促進やまちなみの魅力向上だけでなく、相乗効果を生むように周辺環境の利便性や回遊性を高めることで、活用に向けた投資を呼び込むことができる。

そのため、町家・まちなみだけでなく、大道筋周辺地域に存在する歴史的・文化的資源を周遊するための観光ネットワーク構築、人が集まるような沿道空間にするための整備など、総合的にまちの魅力向上につながる取組を進めること。

大道筋周辺地域を、外国人観光客を含む来訪者、沿道区民、とりわけ女性や子どもたちにとって、安全で安心して過ごせる空間にすること。具体的には、行政として回遊性や賑わい創出に資するハード面の整備を区民の意見を聴きながら、さらに進めること。また、区民との協働で、区民や事業者のおもてなしの心の醸成に繋がる施策の推進や、まちづくりに取り組む民間団体の育成、支援強化などを進めること。

主な取組例

- ・ 大道筋の沿道空間の整備（花壇の整備、歩道の改修、自転車通行環境の整備等）
- ・ 広い歩道空間を活かしたイベントの実施
- ・ 情報発信ツールの充実
- ・ 寺社を活用した来訪者向けの取組など、歴史的・文化的資源を活用した取組のさらなる推進
- ・ 大道筋周辺地域において、まちづくりに取り組む団体を育成

なお、周辺地域の魅力向上に向け、現状で述べたとおり大道筋における「場」づくりや大道筋の賑わい創出に向けた公民協働の取組などが進められており、このような取組を着実に進めていくことが今後も求められる。

また、昨年度の答申で提案した他の取組についても、スピード感をもって、実施にむけた検討を進めてほしい。

4 今後の方向性

(1) 活用の相談窓口、マッチング組織のあり方

町家等だけでなく、空き家の活用も視野に入れ、それらの活用を促進するために、町家等の所有者が気軽に相談できる窓口や、貸し手と借り手をつなぐマッチング組織などの構築を進める。

まずは、行政において相談窓口を設け、関係団体等との連携のもと、活用に関する相談を実施するとともに、所有者等のニーズを把握し、相談から得られたニーズなどを精査しながら、堺区の現状にふさわしい、NPO等の民間主体によるマッチング組織の構築を進めていただきたい。

図

◆ 相談窓口・マッチング組織（イメージ）

(2) 活用にあたっての規制緩和のあり方

町家等の活用にあたり、活用希望者のハードルとなる規制に関しては、旅館業法等の規制緩和が進み、町家等を活用した簡易宿所などの設置が容易になっている。

一方で、建築基準法における既存不適格建築物、消防法に係る規制に関しては、安全・安心等の観点も踏まえつつ、適切な規制に努めることも必要である。

行政においては、今後、町家等の活用状況の進み方、他市状況等を見ながら、引き続き検討いただきたい。

(3) 町家等の活用に向けた関心の向上のあり方

活用に向けては、所有者をはじめとした周辺住民の関心の向上も必要である。そのため、町家等の活用事例を巡る「まち歩き」などのイベントを実施することを通して、町家等のよさや資源としての価値を有することを広く知ってもらうための取組を進めていただきたい。

(4) 大道筋周辺地域の活性化に向けた取組のあり方

町家等の活用と併せて取り組むべき環境整備として、象徴的な空間として大道筋沿道をアピールしていくため、散歩を楽しんだり、イベントがやりやすいような歩道空間をつくっていくことが必要であり、歩道等の整備などのハード面の整備を進めていただきたい。

また、寺社やお茶文化などの資源を活かした来訪者向けの取組をはじめ、大道筋沿道の賑わい創出、回遊性の向上に向けた取組についても併せて進めていただきたい。

なお、まちづくりに取り組む民間団体の育成、支援強化の一環として、今年度に設置した「(仮称) 大道筋まちづくり広場」において、沿道の区民、事業者、企業、活動団体が気軽に交流し、まちづくりを学び、考え、実践することを通して、堺区のまちづくりに取り組んでいただく人を創出し、大道筋をはじめとした地域の活性化を公民協働で進めていただきたい。

(5) 大道筋周辺地域における取組の方向性の共有化

大道筋における取組を進めるにあたり、区民、事業者、企業、活動団体、行政がともに、共通認識をもってまちづくりを進めるための方向性を整理した指針等を取りまとめ、そのもとに、総がかりで大道筋周辺地域の賑わい創出を進めていただきたい。

5 おわりに

評議会では、これまで審議を重ね、上記のとおり、答申を取りまとめた。この答申に記載した内容を踏まえ、実現可能なものについては、施策化に向けた検討を進めていただきたい。

また、評議会としても、区民評議会の提案をもとに進めている取組を注視し、必要に応じて助言などを行っていきたい。そのためには、各種取組の進捗状況など、これまでの審議に関する情報については、区民も含め、常に共有できるようにしたい。