

(案)

町家の保全・活用のあり方について

(答 申)

平成 29 年 月
堺市堺区区民評議会

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、活用の促進	4
	① 町家等の活用のしくみづくり	
	② 町家等の活用に対する意識の醸成	
	③ 歴史的まちなみとしての魅力向上	
	(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
	① 総合的にまちの魅力向上につながる取組の推進	
	② まちの魅力向上に寄与する人材の育成	
4	課題解決に向けた取組	7
	(1) 町家等の活用を進める取組	7
	① 活用の相談窓口、マッチング組織等のあり方	7
	ア. 町家等の活用相談窓口の設置	
	イ. マッチング組織の構築	
	ウ. 活用にあたっての規制緩和のあり方	
	② 町家等の活用に対する意識の醸成	9
	ア. 町家等のよさを知る取組の推進	
	イ. 所有者の負担軽減につながるしくみづくり	
	③ まちなみの形成について	10
	(2) 大道筋周辺地域の活性化に向けた取組	10
	① 大道筋沿道において、人が集まる魅力ある空間づくりを推進	10
	② まちづくりに参画する人材の育成	10
5	結びに	11
	(参 考) 堺市堺区区民評議会委員名簿	12
	これまでの審議経過	13

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、これらの町家を保存、さらには活用することで、歴史的建造物を核とした良好な景観形成を図るとともに、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み、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。

町家等を含む地域資源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。

これらの町家を保存するとともに、歴史的なまちなみを再生するため、環濠都市地域の北部地区において、平成26年5月に地元住民による「堺環濠都市北部地区町なみ再生協



堺環濠都市北部地区と町家の分布

議会」が設立された。これまでに、公民協働により、「まちなみガイドライン」を作成するとともに、これに則した外観修景に対する補助制度（まちなみ修景補助制度）を創設・活用し、市と連携・協力しながら、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、取り壊されることも増えてきている。

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高い数値になっている。

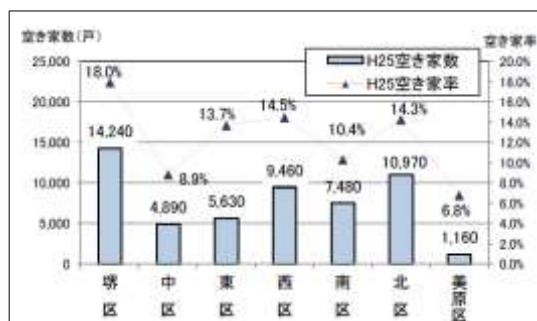
さらに、大道筋を中心とする環濠都市全体においても、空き家や空き店舗が増えており、地域活力の低下につながる一つの要因となっているが、一方で町家等を利用したカフェや宿泊施設ができるなどの動きもある。

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、歴史的・文化的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、許認可や町家等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。
- ◇ 町家等を残し、活用するしくみづくりを早期に進めるとともに、町家等を使い、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。



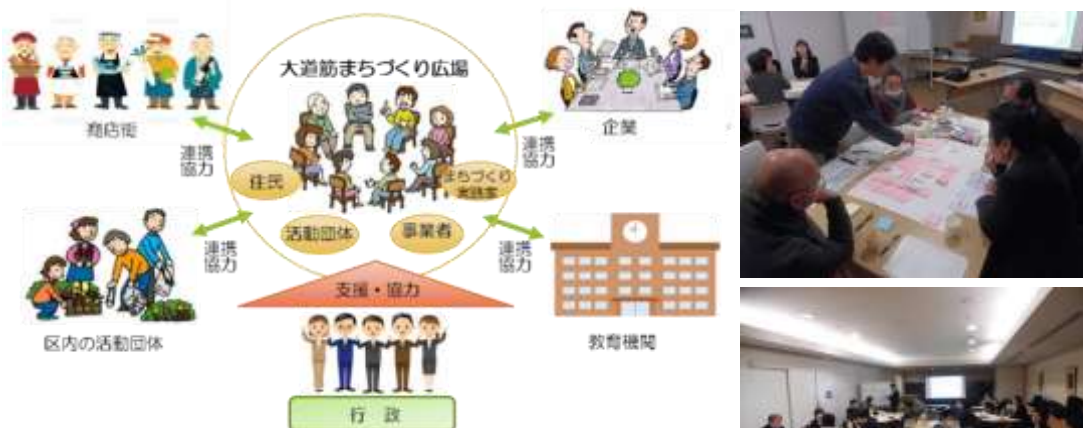
▲ まちなみ修景補助制度の活用事例



▲ 区ごとの空き家の状況

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。

大道筋をはじめとした区域の活性化・賑わいの創出を図るため、まちづくりに関心を持つ住民、事業者、まちづくり活動団体などが気軽に集い交流し、学び、企業や商店街、教育機関、行政などと連携・協力できる「場・しくみ」として設置。



「交流」の場

- まちづくりに関する取組や課題などの情報を共有。
- まちづくりに関する課題や相談ごと等の解決に向け、参加者間で連携・協力及び支援者等とのマッチングを実施。

「学び」の場

- 地域の活動を促進するため、まちづくりに関する勉強会や講演会等を実施。

「実践」の場

- 地域の活性化の実現に向け、民間主体による取組の検討・実践を行う。

◆ (仮称) 大道筋まちづくり広場の概要

また、大道筋の賑わい創出や活性化を図ることを目的に、寺社やお茶を楽しむ文化などの資源を活かし、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られている。

(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、町家を始めとし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のような情報発信、活用意欲を一層高めていただくことが課題である。

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ことから、採算性も十分見込めることなどを勘案しつつ、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をどのように構築していくのかなども課題である。

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、昨年度提案したソフト面の取組など、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地区においては、堺環濠都市北部地区町なみ再生協議会が中心となり、町家の保全やまちなみの再生等に関する取組が進められていることから、評議会においては、北部地区以外の町家等の活用も視野に、「(1) 町家等の保全・活用の推進」、「(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、活用の促進

① 町家等の活用のしくみづくり

町家等を魅力ある地域資源として捉え、再評価するとともに、積極的に活用することによって、地域の活性化につなげる取組も各地で進んでいる。このような動きを促進することが必要である。そのため、活用状況を注視しつつ、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、行政が相談窓口を設置していただきたい。

なお、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。

また、税の減免や改修費用の補助など、町家等を貸すことでメリットを感じることができ、積極的に貸したくなるような制度や、改装に伴う経費など、所有者側の負担についても、解決していくことも必要である。

実際の活用にあたっては、店舗や宿泊施設だけでなく、多様な活用方法を検討することで、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の活用や、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。

② 町家等の活用に対する意識の醸成

空き家が店舗や交流場所などに活用されることにより、町の安全・安心につながったり、コミュニティの醸成にもつながることもあると考えられる。そういう意味においても、空き家等を活用してもらうこと自体が社会貢献につながるなどの認識を生んでいくことも必要である。

併せて、町家等への関心を高めるため、そのよさを知るイベントを開催するなど、町家等の情報を広く発信していくこと。例えば、若い世代をはじめとした区民主体で、町家等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、町家等への関心を高め、まちの資源への誇りや愛着を高めることも有効である。

③ 歴史的まちなみとしての魅力向上

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存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。

主な取組例

- ・ 空家活用も含む相談窓口、マッチングのしくみの構築に向け、民間主体における組織のあり方を検討・実施
- ・ 町家等を貸すことで所有者にもメリットがある制度、しくみの検討
- ・ 町家等のよさを実感できるイベント、表彰制度の実施
- ・ 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

① 総合的にまちの魅力向上につながる取組を推進

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と考えられる。

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の構築、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。

② まちの魅力向上に寄与する人材の育成

来訪者が満足してもらうためには、魅力的な場所だけでは不十分であり、来訪者を迎えるホスピタリティの向上も必要になってくる。そのため、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を進めること。

また、大道筋周辺地域における民間主体による活動を促進するため、まちづくりに取り組む民間団体や人材の育成、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・人材を育成

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。

4 課題解決に向けた取組

(1) 町家等の活用を進める取組

① 活用の相談窓口、マッチング組織等のあり方

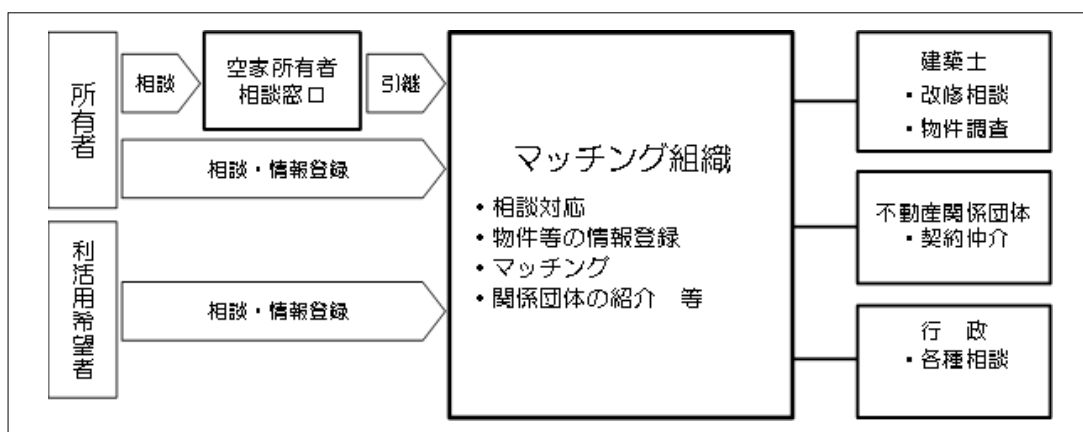
ア. 町家等の活用相談窓口の設置

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ことが必要であり、まずは、行政において、空き家等の所有者等からの相談について、建築や不動産などの関係者とも連携しながら、活用等の相談を実施する窓口を設置していただきたい。

イ. マッチング組織の構築

活用相談を受ける中で、所有者等のニーズを把握し、精査しながら、堺区の現状にふさわしい、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。

町家バンク等のマッチング組織については、「登録物件が少ない」、「貸し手と借り手の思いの違ひがあり、成約まで結びつきにくい」などの課題を抱えているところも多い。その中でも、金沢市においては、地元の不動産業者の理解が高く、建築士などの関係者がきめ細やかなサポートを行うことで、成約件数を上げている。このような他地域の事例を参考にしながら、構築に向けた検討を実施してもらいたい。



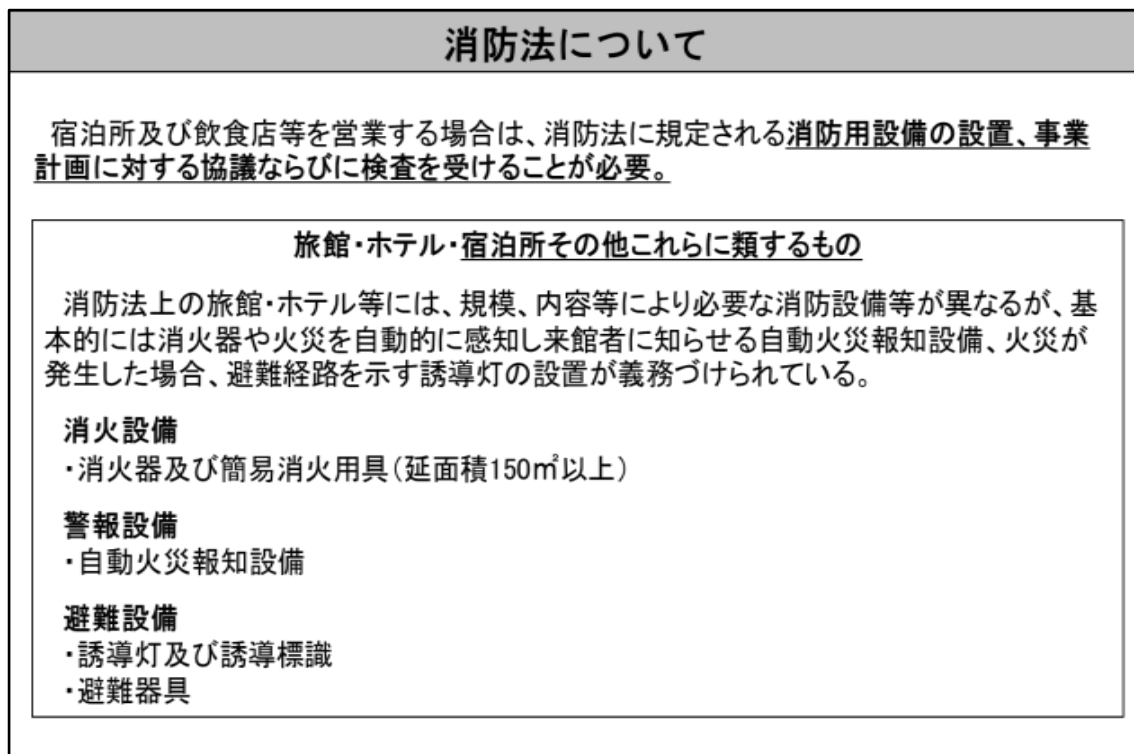
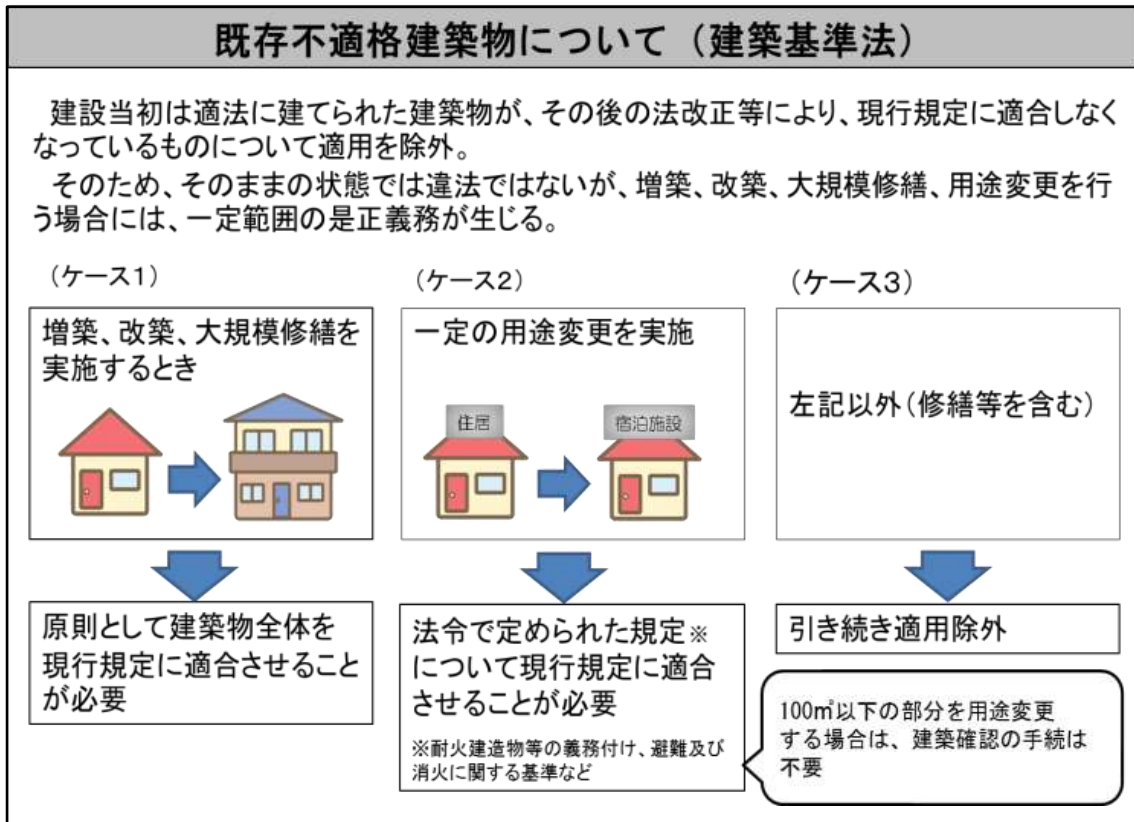
◆ マッチング組織（イメージ）

ウ. 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と考えられる主な規制

としては、「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」や、宿泊施設に活用する場合には、「旅館業法における規制」が考えられる。

<町家等の活用に係る主な規制>



旅館業法等について

旅館業とは、宿泊料を受けて人を宿泊(寝具を使用して施設を利用すること)させる営業であり、ホテル営業や旅館営業、簡易宿所営業などがある。簡易宿所等の旅館業を営業する場合は、旅館業法に基づく許可を受ける必要がある。

旅館業法施行令の改正(平成28年4月1日)

- ・面積要因の緩和
簡易宿所(10人未満の場合)は、1人あたり3.3㎡に緩和



旅館業における衛生等管理要領の改正(平成28年4月1日)

- ・玄関帳場の要件の緩和
簡易宿所には、法令上の義務付けはないが、条例や規則でフロント設置を義務付けているところが多いため、運用の弾力化を進める。



堺市ラブホテル建築等規制条例施行規則の改正(平成28年9月1日)

- ・設備要件の緩和

その中でも、旅館業法に関しては、国においても規制緩和が進み、町家等を活用した簡易宿所などの設置要件などが緩和され、活用が進みやすい条件も整ってきている。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、建築物等の安全・安心等の観点も踏まると、引き続き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。

② 町家等の活用に対する意識の醸成

ア. 町家等のよさを知る取組の推進

町家等の活用に向けては、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。

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、町家等の活用事例を巡る「まち歩き」などのイベント、町家をはじめとした景観形成に資する建物や、町家等の活用につながる取組を進める人を表彰したり、紹介するような取組などを進めていただきたい。

イ. 所有者の負担軽減につながるしくみづくり

所有者にとってメリットが生じるような制度、改装や維持管理に伴う負担減につながるような取組などについても、活用の相談窓口における所有者からの相談内容や、他市での事例を踏まえながら、今後検討を進めていただきたい。

③ まちなみの形成について

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るために、町家の外観修景に対する補助制度を活用した取組など、まちなみの再生を進めていただいている。

また、町家等を核としたまちなみを形成するためには、建築物の高さ、外壁の色彩、建築物の用途など、規制を定めることも必要となってくる。住民による自主的なまちづくりのルールを定め、取り組まれている地域もあり、今後、このような取組も視野に入れた検討を進めていただきたい。

(2) 大道筋周辺地域の活性化に向けた取組

① 大道筋沿道において、人が集まる魅力ある空間を創出

大道筋周辺地域における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、緑にあふれ、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、ハード面の整備を進め、来訪者や住んでいる人にとって、魅力ある空間づくりを進めていただきたい。

また、寺社やお茶を楽しむ文化などの資源を活かした来訪者向けの取組をはじめ、大道筋周辺地域の賑わい創出につながる取組、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、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、プログラム等に取りまとめ、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。

② まちづくりに参画する団体・人材の育成

まちづくりに取り組む民間団体・人材の育成、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するなど、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 結びに

評議会では、平成27年度は「歴史的・文化的資源を活用したまちづくりのあり方」について審議を進め、「身近な資源を発掘・再認識することで、区民意識の向上を図り、活用に向けた取組を進めること」を基本的な方向性として、具体的なアイデア等について議論を進めてきたところである。その中では、地域の魅力に気づき、誇りや愛着を感じるきっかけづくりが必要なこと、歴史的・文化的資源などを活かし、都市魅力を向上させ、賑わいの創出を図るとともに、それを実現するための「場・しくみ」づくりを進めることを答申として取りまとめた。

平成28年度は、前年度の検討内容を踏まえつつ、活用における具体的なアイデアの実現化に向けた議論を進めてきた。その中でも、特に喫緊の課題として、町家等の保全・活用に焦点をあてつつも、町家等も堺区にある歴史・文化資源の一つと捉え、これらの資源が堺区に賑わいを創出させる方策について審議を進め、答申として取りまとめたところである。

この2年間の審議においては、堺区の特徴である歴史・文化を活用して町の賑わいに繋がる方策を検討してきたが、今後、この実施にあたっては、堺の特色である刃物やお茶を楽しむ文化など、堺らしいものを組み合わせることで、堺オリジナルのものをつくり出していくことが必要である。

また、堺区にある古いものや伝統あるものを今の時代に合ったものに変化させることで、付加価値を高めていくことも必要である。例えば古い家の持ち味を生かしつつ、新しくカフェや店に変化させることで、新しい生命を吹き込むことができ、そのようなリノベーションを進めた店が多くの人でにぎわっている。また、まちなかにある複数の町家等を宿泊施設に改装し、町全体をホテルに見立てた動きを見せているところもある。

他地域で取り組まれている動きを見守りつつ、今回の答申でまとめた内容を踏まえ、実現可能なものから、関係部局や民間との連携のもと、施策化に向けた検討を進めていただきたいと考える。

なお、取組を進めるにあたっては、訪れる人だけでなく、住んでいる人にとっても、趣を感じさせるような空間づくり、その時代に合ったよりよい形を想定しつつ、進めていただきたい。取組を進めるにあたっては、まちづくりに参画する人の存在が必須であり、まちづくり広場などの取組には期待するところである。

この2年では、歴史・文化をキーワードに、まちの賑わい創出に向けた検討を行ってきたが、堺区が住みたいまち、住み続けたいまちになっていくためには、その他の観点も見据えた検討も必要であり、「住む」や「働く」などの多様な観点において、堺区らしいまちのあり方も検討いただきたい。

(参考)

■ 堺市堺区区民評議会 委員名簿

	氏 名	役 職
会 長	岩田 三千子	摂南大学理工学部住環境デザイン学科 教授
副会長	川上 浩	NPO法人堺観光ボランティア協会 理事長
委 員	桂 春宜	堺市堺区自治連合協議会 副会長
委 員	佐野 知	看護師 (公募委員)
委 員	信田 禮子	社会福祉法人堺市社会福祉協議会 理事
委 員	谷本 順一	株式会社つぼ市製茶本舗 代表取締役 (公募委員)
委 員	間宮 吉彦	大阪芸術大学デザイン学科 教授
委 員	矢本 憲久	堺東駅前商店街協同組合 代表理事 そや堺ええ街づくり隊 副隊長
委 員	湯川 まゆみ	NPO法人SEIN 代表理事

■ これまでの審議経過

回	日 時	議 事
第1回	平成28年5月12日(木) 午後3時から	<ul style="list-style-type: none"> ◆平成28年度の諮問について ◆平成28年度堺市堺区区民評議会のスケジュールについて ◆平成27年度の審議経過について ◆町家に係る現状及び取組について ◆応募型地域まちづくり支援事業について(報告)
第2回	平成28年6月20日(月) 午後6時から	<ul style="list-style-type: none"> ◆応募型地域まちづくり支援事業の審査について ◆大道筋における「場」づくりの取組について ◆町家の保全・活用のあり方について
第3回	平成28年8月5日(金) 午前10時から	<ul style="list-style-type: none"> ◆中間報告に向けた考え方の整理について ◆大道筋における「場」づくりの取組について
第4回	平成28年9月30日(金) 午前10時から	<p>【堺区選出市議会議員との意見交換会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆中間報告骨子案について
第5回	平成28年10月20日(木) 午後6時から	<ul style="list-style-type: none"> ◆中間報告案について
第6回	平成29年1月30日(月) 午後6時から	<ul style="list-style-type: none"> ◆町家の保全・活用のあり方について ◆(仮称)大道筋まちづくり広場の開催結果について
第7回	平成29年3月1日(水) 午後6時から	<ul style="list-style-type: none"> ◆答申案について