

重伝建地区における空き家対策の在り方 -高岡市の今後の方向性-

Vacant houses measures in the preservation districts for groups of historic buildings

-Recommendations for better town planning in Takaoka city, Toyama-

MJC20601 高木 翔平

Shohei Takagi

指導教官 垣内 恵美子

Advisor: Prof. Emiko Kakiuchi

本研究では、重要伝統的建造物群保存地区における空き家対策の在り方を考察した。はじめに各種調査・報告書から「調和のとれたまちづくり」「空き家の利活用の多様な支援体制」「公民の連携体制の構築」の一般的な空き家対策に必要な3つの要素を浮かび上がらせた。次に浮かび上がった要素に着目してヒアリング調査を整理・分析し、富山県高岡市の空き家対策の今後の方向性について明らかにした。高岡市において今後求められる取組みは、①フロア配置の見直しによる「関係部局における情報共有・連携を図るための組織体制の構築」、②研修会やワークショップなどの「伝統的な建築技術の継承に向けた取組みの検討」、③公民の役割分担・ビジョン共有のための『『まちづくりプラットフォーム』の構築』の3つである。

キーワード：文化財保護、伝統的建造物群保存地区、空き家対策、持続可能性

Key Words: Cultural property protection, Preservation districts for groups of historic buildings,

Vacant houses measures, Sustainability

論文の構成

第1章 はじめに

第2章 一般的な空き家対策の現状と課題

第3章 重伝建地区の空き家対策の現状と課題

第4章 まとめ

1 はじめに

1.1 研究の背景

近年、人口減少・高齢化が進行し、全国的に空き家問題が深刻となっている。重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区という）においても空き家の増加が深刻な問題になっており、人々の生活の営みがあってこそ文化財としての価値がある重伝建地区を保護していくためには、空き家の解消に向けた取組みが求められる。

1.2 研究の目的と方法

本研究では、はじめに各種調査・報告書から一般的な空き家対策の現状や課題を抽出して、

「一般的な空き家対策に必要な要素」を浮かび上がらせる。次にこの要素に着目して重伝建地区を持つ自治体にヒアリング調査を実施して、重伝建地区の空き家対策を把握する。最後にヒアリング調査を整理・分析した結果を踏まえて、他の自治体と富山県高岡市の重伝建地区における空き家対策を比較しながら、高岡市の今後の方向性について検討する。

2 一般的な空き家対策の現状と課題

2.1 各種調査・報告書からみる「一般的な空き家対策に必要な要素」

重伝建地区における空き家対策の在り方を考察するにあたって、重伝建地区における空き家対策のデータや知見が十分ではないため、まずは一般的な空き家対策で蓄積された豊富なデータと知見を抽出することにより、「一般的な空き家対策に必要な要素」を浮かび上がらせる。

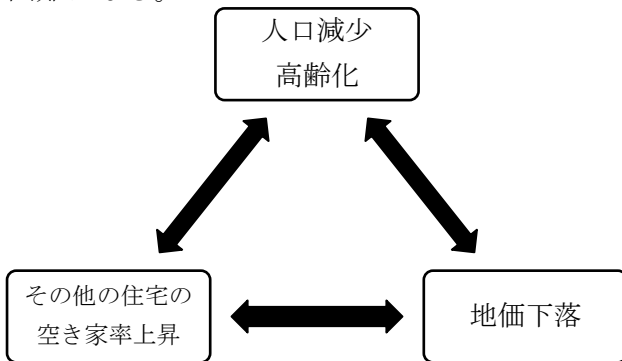
2.2 各種調査・報告書の選定理由

一般的な空き家の現状と課題の全体像を多角的に把握するため、①空き家数などの定量的な観点、②空き家の所有者の観点、③空き家対策を実施する自治体の観点、の3つの観点に着目して、以下の各種調査・報告書からデータや知見を抽出する。

- ① 総務省「住宅・土地統計調査」等
- ② 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」
- ③ 総務省「空き家対策に関する実態調査 結果報告書」

2.3 総務省「住宅・土地統計調査」等の観点からみる要素

今後も人口減少や高齢化が進行する地域では、空き家率が高くなると、図1のとおり、「人口減少・高齢化」と「地価下落」「その他の住宅の空き家率上昇」の3つがお互いに負の影響を与える「負のスパイラル」が発生し、空き家の解消が困難になる。



<図1：負のスパイラル>

2.4 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」の観点からみる要素

空き家の解消に向けては、空き家の適正管理の促進による「空き家の流動化」、相談会の開催や空き家バンクの運営による「空き家のマッチング」、空き家の利活用への助成による「空き家の利活用」の促進など「空き家の利活用の多様な支援体制」が求められる。

2.5 総務省「空き家対策に関する実態調査 結果報告書」の観点からみる要素

自治体の空き家対策の人員が不足し、その結果として空き家対策の職員は目の前の業務をこなすのに精一杯であり、防災、衛生、景観など総合的な観点から組織横断的に空き家対策に取り組むことが困難な状況にある。

2.6 小括

各種調査・報告書から一般的な空き家対策の現状や課題を抽出した結果、一般的な空き家対策に必要な以下の3つの要素が浮かび上がってきた。

1つ目は、「調査のとれたまちづくり」である。「負のスパイラル」を断ち切るためには、個々の空き家の利活用により空き家率を減少させることはもちろんであるが、人口減少・高齢化や地価の下落も含めた3つの課題に総合的に対処する「調和のとれたまちづくり」が求められる。

2つ目は、「空き家の利活用の多様な支援体制」である。空き家の解消に向けては、空き家の適正管理の促進による「空き家の流動化」、相談会の開催や空き家バンクの運営による「空き家のマッチング」、空き家の利活用への助成による「空き家の利活用」の促進など「空き家の利活用の多様な支援体制」が求められる。

3つ目は、「公民の連携体制の構築」である。「空き家対策の人員の不足」や「関係部局との連携の不足」を補うためには、自治体内で関係部局との連携体制を構築して空き家対策を効果的・効率的に進めることが重要であるが、行政の力だけでは限界があるため、空き家の所有者や地域住民も含めた「公民の連携体制の構築」が求められる。

3 重伝建地区の空き家対策の現状と課題

3.1 重伝建地区の制度の概要

近年、過疎化や少子高齢化などを背景に伝統的建造物などの文化財を支える地域社会が衰退し、空き家の増加が深刻な問題となっている。重伝建地区の制度の目的である文化財の保護のためには、単に建物を保存するだけでなく、適切な管理のもと空き家を地域資源として活用していくことが喫緊の課題である。

3.2 ヒアリング調査の概要

3.2.1 目的と項目

一般的な空き家対策に必要な3つの要素に着目して、重伝建地区を持つ自治体にヒアリング調査を実施して、重伝建地区の空き家対策を把握する。ヒアリング調査では、先行研究から得た情報を踏まえて、各重伝建地区の特色や町並み保存事業整備の経過と成果、空き家活用の取組みの経過と成果などについて幅広く聞き取りする。

3.2.2 調査対象の選定理由

以下の5つの条件を満たす重伝建地区の中から、先行研究や自治体のホームページの情報を踏まえて、「住民の生活と観光の調和のとれたまちづくりを進めている」ことを基準に、表1のとおり、4自治体を選定する。なお、丹波篠山市については5つの条件を満たさないが、全国の重伝建地区の中でも特色ある空き家対策を実践していることが、ホームページの情報から把握できたため、ヒアリング対象として追加する。

- ① 重伝建地区の選定年が平成24年以前である地区（高岡市金屋町の選定年以前である地区）
- ② 「その他の住宅」の空き家率のデータが収集可能である地区
- ③ 人口規模が市・中核市並みである地区（人口5万人以上～50万人未満）

④ 高岡市の重伝建地区と成り立ちが極端に異なる地区

⑤ 町並み保存会がある地区

<表1：ヒアリング対象の概要>

自治体名	調査対象	調査日	調査場所・方法
金沢市	金沢市役所 歴史都市推進課	令和 2.11.27	金沢市役所
丹波篠山市	丹波篠山市 教育委員会 文化財課	令和 2.10.6	丹波篠山市役所
橿原市	橿原市 教育委員会 今井町並み保存整備事務所	令和 2.8.26	今井町並み保存整備事務所
八女市	八女市役所 定住対策課	令和 2.8.20	オンラインによるヒアリング

4 まとめ

4.1 ヒアリング調査の整理・分析及び高岡市の今後の方向性

ヒアリング調査を一般的な空き家対策に必要な3つの要素に基づき整理・分析する。また、ヒアリング調査を整理・分析した結果を踏まえ、他の自治体と高岡市の重伝建地区における空き家対策を比較しながら、高岡市の今後の方向性について検討する。

4.1.1 高岡市の概要

高岡市は富山県の北西部にあり、人口172,125人（平成27年現在）のまちである。市内には東海北陸自動車道や能越自動車道、北陸新幹線、あいの風とやま鉄道が通り、交通の利便性が高い。

高岡は、加賀藩2代藩主・前田利長によって高岡城の城下町として開かれたのが起源である。その後、一国一城令により高岡城は廃城となるが、加賀藩3代藩主・前田利常による商工振興策や町民の努力により、高岡は商都として発展

を遂げる。高岡には商都高岡の中心であった山町筋、鋳物発祥地である金屋町、伏木港との中継拠点として大きな役割を果たした吉久など、それぞれ特徴の異なる歴史的町並みが数多く残っており、山町筋、金屋町、吉久の3地区は重伝建地区にも選定されている。

4.1.2 調和のとれたまちづくり

「調和のとれたまちづくり」を進める手法には、表2のとおり、行政主導型と民間主導型の2つがある。

<表2：「調和のとれたまちづくり」の手法>

	行政主導型		民間主導型
特長	・包括的に歴史的景観を保全 ・関係課を一緒にフロアに配置	・公共施設を集中的に整備 ・まちづくりを一元的に進める体制	・空き家を共通のコンセプトで面的に整備 ・関係者を巻き込んだプラットフォーム
該当自治体	金沢市	橿原市	丹波篠山市

他の自治体との比較により見えてきた高岡市の課題は、「文化財保護とまちづくりの調和を図るための組織体制が不十分」である。文化財保護とまちづくりの調和を図るためには、「保存」と「活用」の相反することもある両者のバランスをいかにとるかが重要であり、そのためには関係課において日頃からの情報共有・連携が図られやすい組織体制を構築することが重要と考える。

4.1.3 空き家の利活用の多様な支援体制

各自治体では「空き家の流動化」「空き家のマッチング」「空き家の利活用」の3つの段階に応じて、多様な取組みが実施されている。

他の自治体との比較により見えてきた高岡市の課題は、「伝統的な建築技術の継承が不十分

」である。伝統的な建築技術の継承は、重伝建地区の文化的価値の維持につながるものであり、一般的な空き家対策とは異なる非常に重要な取組みである。伝統文化や歴史的な町並みを活かしたまちづくりを進める都市、「歴史都市」を目指す高岡市においても、伝統的な建築技術の継承に向けた取組みが必要と考える。

4.1.4 公民の連携体制の構築

公民の連携体制には、表3のとおり、関係者の範囲・頻度を基準に分類すると、以下の3つの手法がある。

<表3：公民の連携体制の手法>

	保存会の会合に行政職員が参加	公民の空き家活用の委員会の立ち上げ	常設施設における情報交換・相談対応
関係者範囲	住民行政	住民建築士行政	住民建築士行政
頻度	定期的	定期的	常時
該当自治体	高岡市 丹波篠山市	八女市	金沢市 橿原市

他の自治体との比較により見えてきた高岡市の課題は、「建築士を含めた公民の連携体制の構築が不十分」である。伝統的な建築技術を継承するための必要な取組について建築士と行政で検討する機会を設けるためにも、建築士を含めた公民の連携体制を構築することが重要と考える。また、多様な関係者と連携を図るためには、相反することもあるそれぞれの意見や利害を日頃から調整することが重要であり、そのためには日頃からの情報共有・連携が図られやすい公民の連携体制を構築することがより一層求められると考える。したがって、例えば、保存会やまちづくり団体、行政、建築士などの専門家が一堂に集まり、定期的に情報共有・連携を図る「ま

ちづくりプラットフォーム」を構築することを提案したい。

4.2 政策提言

高岡市の重伝建地区における空き家対策において今後求められる取組みは、①フロア配置の見直しによる「関係部局における情報共有・連携を図るための組織体制の構築」、②研修会やワークショップなどの「伝統的な建築技術の継承に向けた取組みの検討」、③公民の役割分担・ビジョン共有のための「まちづくりプラットフォーム」の構築、の3つである。

① フロア配置の見直しによる「関係部局における情報共有・連携を図るための組織体制の構築」

文化財保護とまちづくりの調和を図るためには、生涯学習・文化財課や建築政策課、都市計画課が日頃からコミュニケーションを取り、お互いの政策を有機的に連動させる視点を持つことが重要である。そして、政策を有機的に連動させるためには、自然にコミュニケーションが生まれるよう、生涯学習・文化財課や建築政策課、都市計画課を一緒にフロアに配置することが必要である。

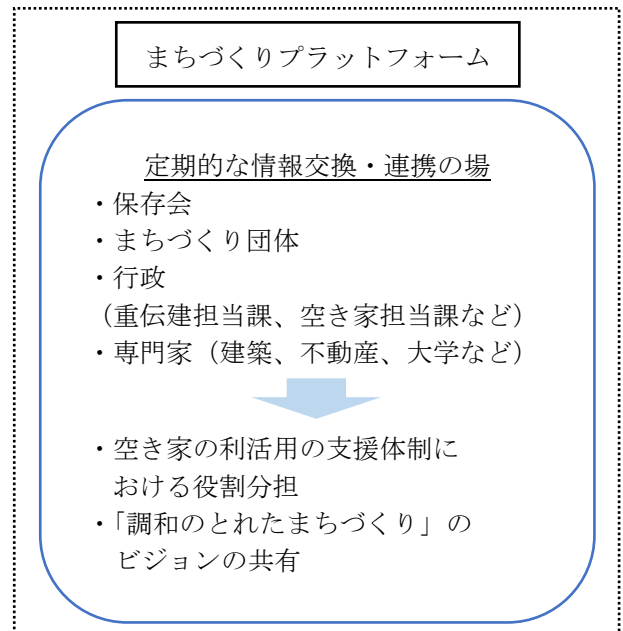
② 研修会やワークショップなどの「伝統的な建築技術の継承に向けた取組みの検討」

伝統的な建築技術の継承は、重伝建地区の文化的価値の維持につながるものであり、「歴史都市・高岡」の実現に向けて重要な取組みである。伝統的な建築技術を継承するための取組について建築士と行政で検討することが必要であり、検討にあたっては、既存の「高岡市空き家活用推進協議会」を活用すべきと考える。

③ 公民の役割分担・ビジョン共有のための「まちづくりプラットフォーム」の構築

「まちづくりプラットフォーム」は、図2のと

おり、行政の力だけでは限界がある、①空き家の解消に向けた切れ目のない多様な支援体制の構築、②人口減少・高齢化や地価の下落も含めた3つの課題に総合的に対処する「調和のとれたまちづくり」の推進、を公民連携により実現するための重要な連携体制の仕組みである。「関係部局における情報共有・連携を図るための組織体制の構築」や「高岡市空き家活用推進協議会との連携体制の構築」の取組みを進めた後に、①どこまでの関係者を巻き込むのか、②どれくらいの頻度で情報共有を図るのか、などの「まちづくりプラットフォーム」の基本的な枠組みを検討していくことが望ましい。



<図2：まちづくりプラットフォーム>

4.3 今後の課題

ヒアリング調査の対象は全国に123地区ある重伝建地区の一部の地域であり、重伝建地区の全体的な傾向や共通点を整理・分析するまでには至っていない。また、多くのまちづくり団体が空き家再生の手法として活用していた、サブリース事業を実施する際のリスクや、どのような方法で資金調達するのが有効か検討することも今後の課題である。少子高齢化・人口減少の

進行により、これから多くの重伝建地区において空き家の増加がさらに深刻な問題となる。重伝建地区は人々の生活の営みがあってこそ文化財としての価値があるものであり、その価値を保存していくためには、地元住民や行政などの多様な主体が連携しながら、空き家の解消に向けて継続して取り組んでいくことが求められる。各重伝建地区でさまざまな取組みが実施され、個性あふれるまちづくりが進むことを期待したい。

参考文献

- ・ 呂茜 (2015) 「重要伝統的建造物群保存地区制度の効果と空き家問題-自治体アンケート調査を踏まえて-」『公共政策研究』2015年15巻, pp. 78-89.
- ・ 岩井正 (2007) 「伝建地区の現状と課題-伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサステナビリティ-」『創造都市研究』2巻 No. 1, pp. 1-17.
- ・ 斎尾直子・寺尾慈明 (2014) 「歴史的町並みを活用したまちづくり実施地区における地域居住の維持 重要伝統的建造物群保存地区と未選定地区との比較分析」『日本建築学会計画系論文集』2014年79巻695号, pp. 131-13.
- ・ 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/R1_akiya_syoyuusya_jittaityousa.html
- ・ 総務省「空き家対策に関する実態調査 結果報告書」
https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/hyouka_190122.html
- ・ 国土交通省「国土交通白書 2015」
<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/index.html>