

【現状と課題】

人口減少・少子高齢化の中、県内の伝統的価値のある町家・民家、その町家に看板を付けた店舗が空き家・空き店舗化し、放置され、家屋の倒壊による危険性、防犯・火災面の心配も増えています。また、解体されるケースでは、解体後、駐車場化、もしくは個性のない新建材の家へと変貌し、まちなみ景観が崩れ、地域資源の損失とコミュニケーションの低下、郷土愛をもたない子供たちが増えることによる教育の低下が懸念されています。



【必要性】

このような中、県内でも伝統的な町家の残存率が高い桜井市本町通り商店街では、中小企業庁の補助事業；商店街まちづくり事業に採択され、アーケード撤去・防犯カメラ設置・LED街路灯整備・付帯設備等の整備が始まっています。そして、本事業がきっかけで、戸々の解体や改修が加速していますが、景観調和を意識して改修をされているか疑問な状況です。今求められていることは、官民連携して、景観に調和するデザインコードを早期に示すことです。価値のある建物は、安易に転売・解体するのではなく、サブリースや買い取る会社をつくり、まち全体をみて必要な機能を配置していく事業実施とそれを支援する体制として、(下記の金野氏や吉井氏のような) 中間支援者の発掘・配置と地域活性化を目的とした資金支援体制が求められています。

【本事業に関連する経緯と具体的活動・提案】

- 今までに取り組まれている活動や提案は下記のとおりです
- ① 大和・町家バンクネットワーク（空町家情報の一元化）
 - ② 文化財建造物専門家育成講習会（奈良県建築士会）
 - ③ 町家利活用につなげる奈良・町家の芸術祭 HANARART
 - ④ 奈良県地域資源発掘・発信事業（H22～24） ↓一例



仕舞屋計画提案；畿央大学三井田ゼミ

- ⑤ 新町家デザインコードづくり（NPOさんが俵座）
- ⑥ 奈良県エリアマネジメント推進事業&中間支援事業
- ⑦ 知の連携拠点整備事業（奈良県立大学と奈良市・宇陀市・桜井市・明日香村による連携；文科省）H25～30

桜井駅前エルト2階に県立大学の地域サテライトを設置



【各地エリアマネジメント推進事業（H25 県補助）】

- 明日香（飛鳥）ニューツーリズム協議会
 - ⇒クラウド型ファンドを活用したゲストハウス改修
- NPO泊瀬門前町再興フォーラム
 - ⇒暖簾のある町並みに向けた取り組み
- 桜井市本町通り・周辺まちづくり協議会
 - ⇒桜井駅南口（中心市街地）の活性化に向けた取り組み

【エリアマネジメント中間支援事業（H25 県委託）】

- （一社）うるわしの桜井をつくる会
 - ⇒上記3地区を支援する
 - ⇒桜井駅前再開発ビルの有効活用
 - ⇒産官民のネットワークをつくる（特に金融機関）
 - ⇒まちづくり会社設立に向けた検討
 - ⇒先進地の視察及び発信



先進事例1；（一社）ノオト（篠山市） 金野氏・谷垣氏

- 国家戦略特区「歴史的建造物の活用」について
 - ※建築基準法の取り扱い；現行法で新たな審査制度を創設（新特区制度）
 - ⇒地方自治体に新たに設ける専門の委員会により、建築基準法の適用除外を認める仕組みを推進
 - ⇒文化財保護法でいう保存建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
 - ※ 間もなく国土交通省より通知予定
- 地域経営の視点
 - ⇒協議会型まちづくりとは違い、特定のエリアを対象として公共空間の管理・運営やエリアプロポーシオン等を特定の組織が行う
 - ⇒空き町家を購入→景観を配慮しスケルトンで補強
 - 必要な施設として販売し、適切な利益を得る

先進事例2；株式会社黒壁（長浜市）伊吹氏

●黒壁ガラス工房 25 周年ファンド

- ※ファンド会社；ミュージックセキュリティーズ
- ⇒文化に魅力を感じるターゲット(1万人)を絞り込んで広告を出せるクラウド型ファンドを活用
- ⇒最終的に手数料20%掛かるが広告効果あり
- ⇒明日香ニューツーリズムが黒壁を参考とし、ゲストハウスに活用(3万円/口,特典;無料宿泊券等)

先進事例3；長浜まちづくり会社（長浜市）吉井氏

●長浜駅前再開発のプロセス

- ・H18；まちづくりフォーラム・研修会・懇話会
- ・H19；中心市街地活性化基本計画策定委員会発足
- ・H20；中心市街地活性化協議会設立
- ・H21；長浜市中心市街地活性化基本計画認定
- ・H22～23；市と商工会で地権者に関係なく計画作成
- ・H24～25；国土交通省エリアマネジメント補助事業
- ・H25；地権者を含めまちづくり委員会発足
- ・H26；理事4名で補償額と基本計画作成へ

●会社運営について

- ⇒プロとしての集団意欲を働ける環境をつくること
- ⇒責任感とスピード感を持って、横につなげる役割

県エリアマネジメント中間支援フォーラム（報告）

- 主催者；(一社)うるわしの桜井をつくる会
- 共催者；奈良県
- 開催場所；桜井市立図書館
- 開催日時；H26・3・15(土) 10:00～17:00



挨拶；県土マネジメント部まちづくり推進局中尾晃史次長
「補助金の切れ目が縁の切れ目のまちづくりから、全国からまちづくりに賛同される方を少しでも助けてあげたい。かつ、自分自身も投資家になり資金調達に協力しよう。このような、行政頼みでない先進的な事例を今回のフォーラムで学び、何とか自立できるまちづくりを考えましょう。」

1部；クラウド型ファンドオープンセミナー

講師；ミュージックセキュリティーズ(株)



(特 色)

- ・儲かるから投資をしようという人は殆どいない
 - ・男性が圧倒的に多い
 - ・当初はインターネットをする20～30歳代が多かったが最近では60歳代が1/4を占めるようになった
- (事 例)
- ・自治体との連携—太陽光パネルを市の施設に設置するため地元の方々から資金を調達
 - ・企業との連携—地場の特色ある商品づくりをし、出口でファミリーマートで売る—阪神電鉄が高架下の空き区画を飲食店で埋めるにぎわい創出事業

II部；基調講演

エリアマネジメントの現状とこれからの展望

「信頼」と「地域ルール(ガイドライン)」が社会関係資本をより良い関係として構成することにつながる



講師；小林重敬氏（東京都市大学教授）

エリアが抱えている課題を共有する
↓
資源活用しエリアの活性化に関係者が協働する
↓
関係者の絆が強まりエリアマネジメントの活動が深化する

【今後考えられる中心市街地の方向性】～考察～

- 大学との連携
 - ・県立大学と奈良市・桜井市・宇陀市・明日香村
⇒地(知)の連携拠点；地域人材育成と地域再生
 - ・建築士会ヘリテージマネージャーと大阪工業大学
⇒中心エリアの歴史文化をひも解く面的調査(申請中)
 - ・インターンシップ→地域ゼミ→卒業研究⇒雇用へ繋ぐ
 - ・地域連携；本事業を通じ、県・桜井・明日香・宇陀地域の官民と各大学との連携を深めるきっかけとする。また、関東圏の大学(明治大学藤江ゼミ等)とのつながりにより、ターゲット層である東京へ情報発信する。
- 中心市街地活性化基本計画の認定を受けるかどうか？
 - ・外科的手術(再開発)が必要な場合はOK、以外は慎重にアドバイザー；地域計画研究所 中塚氏より
- 文化財を活かした地域活性化事業(文化庁)を活用し(歴史～観光産業)若手ガイド育成を実施⇒継続が重要
- まちづくり会社を設立し、地域再生ファンドでなく、地域活性化ファンドを運用するの一案。そのためには、地元金融機関の関与が重要となる。(記 中尾七隆)