

令和元年度

修士論文

重要伝統的建造物群保存地区における

空き家を活用したまちづくりに関する研究

ー 東海地方の重要伝統的建造物群保存地区 10 地区を対象として ー

指導教員 浅野 聡 准教授

三重大学大学院工学研究科

建築学専攻

田垣 徳幸

三重大学大学院 工学研究科

目 次

第1章 研究の背景と目的

1-1 研究の背景	1
1-2 研究の目的	4

第2章 研究の概要

2-1 既往研究の整理	6
2-2 研究の位置づけ	8
2-3 研究の構成	8
2-4 研究の進め方	8
2-5 研究の調査方法	9

第3章 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

3-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定経緯	11
3-2 各地区の取り組み	15
3-3 伝建地区の現状	20

第4章 「観光立国推進基本法」の概要

4-1 観光立国推進基本法の制定経緯	23
4-2 国家戦略特区の概要	25
4-3 伝建地区の取り組み	26

第5章 「伝統的建造物群保存地区」の概要

5-1 伝統的建造物群保存地区の制定経緯	29
5-2 重要伝統的建造物群保存地区一覧	30
5-3 伝統的建造物群保存地区が生み出す価値	32

第6章 東海地方の重伝建地区の概要

6-1 選定理由	35
6-2 調査項目と調査方法	36
6-3 三重県亀山市関宿	37
6-4 愛知県名古屋市有松	42
6-5 愛知県豊田市足助	46
6-6 岐阜県高山市三町	50

6-7	岐阜県高山市下二之町大新町	54
6-8	岐阜県美濃市美濃町	57
6-9	岐阜県恵那市岩村町本通り	62
6-10	岐阜県郡上市郡上八幡北町	66
6-11	岐阜県白川村荻町	71
6-12	静岡県焼津市花沢	74
6-13	考察	78
6-14	まとめ	98

第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題

7-1	詳細調査の対象地区と調査方法	109
7-2	岐阜県美濃市美濃町	111
7-3	岐阜県恵那市岩村町本通り	118
7-4	三重県亀山市関宿	125
7-5	考察	137
7-6	今後に向けた取り組み施策の提案	142

第8章 空き家活用制度の現状と課題

8-1	空き家バンクの概要	177
8-2	東海地方の重伝建地区のある自治体の空家等対策計画	182
8-3	東海地方の重伝建地区のある自治体の空き家バンクの状況	183
8-4	対象地区の空き家バンクの実態調査	183
8-5	三重県伊賀市	183
8-6	岐阜県美濃市	188
8-7	岐阜県恵那市	191
8-8	三重県亀山市	193
8-9	考察	195
8-10	今後に向けた取り組み施策の提案	200

第9章 研究の総括

9-1	まとめ	213
9-2	今後の課題	218

謝辞

参考文献

第 1 章 研究の背景と目的

1－1 研究の背景

1－2 研究の目的

第1章 研究の背景と目的

1-1 研究の背景

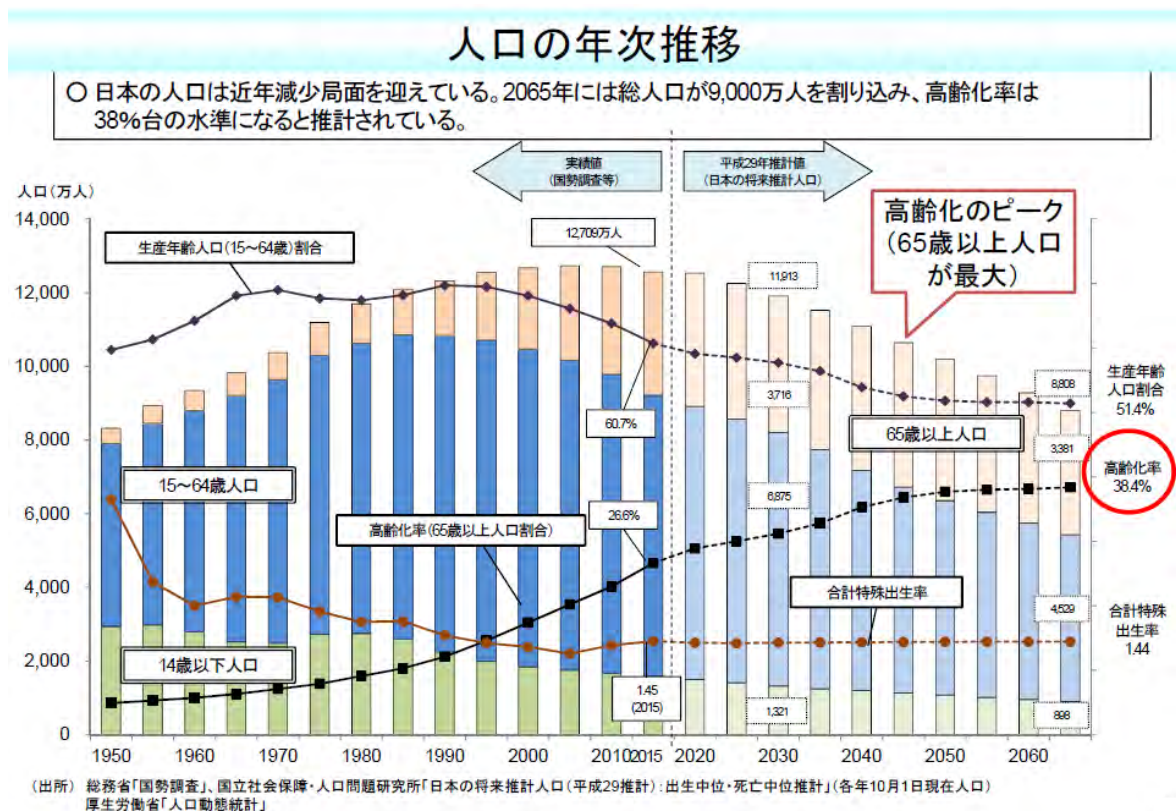
日本の人口は、江戸時代には3,000万人前後で推移し、明治時代に入り明治5年(1872)には3,480万人、第1回の国勢調査の大正9年(1920)に5,596万人、第2次世界大戦が終わった昭和20年(1945)には7,119万人と一貫して増え続け、昭和42年(1967)には1億人を突破して1億20万人となった。(図1-1)¹⁾

しかし、平成20年(2008)の1億2,808万人をピークに人口が減少し、2048年には1億人を切り、2065年には8,808万人になると推定されている。

また、人口の高齢化も進み、平成25年(2013)の4人に1人(25.0%)が、2035年には3人に1人(33.3%)、2065年には2.6人に1人(38.4%)が65歳以上になると推定されている。

出生率も、昭和22年(1947)～昭和24年(1949)の第1次ベビーブーム期が4.3(1949年4.43)であったが、昭和25年(1950)以降は急激に低下し、昭和46年(1971)～昭和49年(1974)の第2次ベビーブーム期を含め約2.1台で推移していたが、昭和50年(1975)に2.0を下回ってから再び低下傾向となった。平成元年(1989)に1.57、平成17年(2005)には過去最低の1.26まで落ち込んだ。

近年は微増傾向が続いているが、平成29年(2017)は1.43(出生数は過去最少)と低迷しており、2065年には1.44になると推定されている。

図1-1 日本の人口の推移¹⁾

こうした人口減少、少子高齢化が社会に及ぼす影響としては、経済規模の縮小、地方公共団体の行政機能の低下、社会保障制度と財政の破綻、将来を支える子どものいない社会などが、挙げられている。²⁾

経済規模の縮小は、このままの人口減少が続き生産年齢人口（15～64歳）が減少すると、平成30年(2018)の名目GDP557兆円が令和7年(2025)には514兆円と約8%減少する見込みで、日本経済は低迷することが想定されている。これは、日本全体、それを構成する都市の存続の問題にも繋がっていく。

そのほかに町並みに及ぼす影響としては、空き家の問題が深刻化してきている。³⁾

空き家は「防災性の低下」「防犯性の低下」「ごみの不法投棄」「衛生の悪化、悪臭の発生」「風景、景観の悪化」などの問題があり、各地方公共団体では空き家対策に取り組んでいる。

そのため、国は、平成26年(2014)11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、空き家の除却と利活用の推進を図っている。

詳細は、“第3章「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制度”に示す。

そのため、国は、①潜在的労働力（65歳以上、女性）の掘り起こし、②出生率の回復、③生産性の向上、④新しいコミュニティビジネスの創造（農業や水産業と商工業との連携）のほか、成長戦略の柱、地方創成への切り札として、⑤観光先進国・日本、への飛躍を図っている。

平成15年(2003)当時の小泉純一郎総理が「観光立国懇談会」を主宰し、「ビジット・ジャパン事業」が開始、平成20年(2008)に観光庁が設立、平成28年(2016)に「観光立国基本法」が制定、平成29年(2017)に「観光立国基本計画」が閣議決定された。

詳細は、“第4章「観光立国推進基本法」の制度”に示す。

これまで観光というと、風光明媚な場所や温泉地に団体で行くのが中心であったが、現在、観光資源として注目されるのは、生活臭の漂う下町界隈や路地空間、歴史的建築、近代化遺産、郷土料理、祭り、市場、地場産業など、その地域独特の気象・風土のなかで育まれた生活・文化とそこでの交流や体験である。逆に先進的、前衛的な空間も注目されている。⁴⁾

こうした状況下で、各地で歴史的資源を観光資源としたまちづくりに取り組んでいる。

まちづくりの中で、歴史的建築や近代化遺産の地域では、こうした取り組み以前から各地で町並みの保存・保全に取り組んで来ており、住民運動から国の法制度にまでその活動は昇華している。

最初の動向は、歴史的遺産としての建造物保存に関わるこれらの施策として、昭和25年(1950)に文化財保護法が制定、昭和29年(1954)に改正された。

昭和50年(1975)の改正では歴史的集落・町並みの保存のための伝統的建造物群保存地区制度、重要無形民俗文化財制度、文化財の保存技術の保護制度が設けられた。平成8年(1996)の保護法改正で文化財登録制度が導入された。

各地方公共団体において、伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区と略）を都市計画区域又は準都市計画区域においては市町村の都市計画として決定し、都市計画区域又は準都市計画区域以外では市町村の保存条例に基づき決定する。さらに、国は市町村が決定した伝建地区について、申出を受けて我が国にとって価値が高いものを重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区と略）に選定する。平成30年(2018)5月18日現在では、43道府県98市町村118地区が選定されている。

詳細は、“第5章「重要伝統的建造物群保存地区」の制度”に示す。

こうした状況下において、多くの伝建地区では、上記の人口減少、少子高齢化社会の影響により、地方部では「過疎問題」、大都市圏では「旧市街地空洞化問題」のため、「地区人口」、「地区世帯」は減少傾向、「地区の空き家数」は増加傾向にある。

その一方で、観光政策による「観光客数」は増加、「店舗数」も観光客数に合わせて増加しつつあるところも多く、伝建地区制度が地域振興に貢献している。

従って、町並みの保存と生活の調和を図りながら、まちを存続させるために、観光的魅力を持つ資源の活用を図り、地域産業として持続可能な観光政策を導入することが必要と考えられる。⁵⁾

政府はこうした状況を踏まえ、「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」における議論などから、開発許可制度運用指針（平成26年(2014)8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）の一部を改訂した。（平成28年(2016)12月27日付け国都計第138号国土交通省都市局長通知）

改訂内容は、Ⅰ. 個別的事項 Ⅰ-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）を下記のように改正した。⁶⁾

「1-7、1-13 及び 1-14 によるほか、市街化調整区域における既存建築物の用途変更に係る法第42条第1項ただし書の規定による許可及び法第43条第1項の規定による許可（以下「用途変更の許可」という。）に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

(1) (中略)

(2) 人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域の活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。これに対し、空家となった古民家等を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持の取り組みに活用することが必要となることも考えられる。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における既存集落等が抱える課題に対応するため、既存建築物を次の①又は②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

①観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

(中略)

②既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

(中略)

(3) (2)の具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

(中略)

以上の研究の背景の図式を、図1-2に示す。

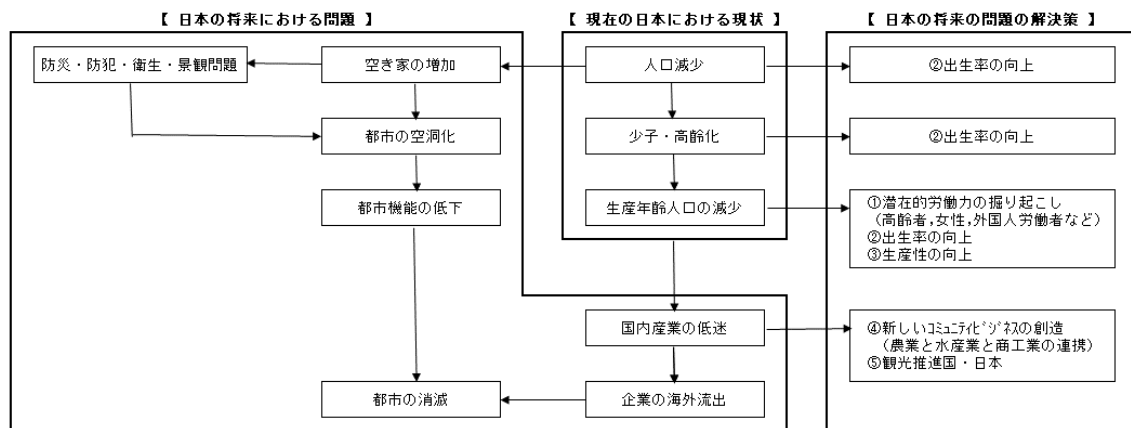


図 1-2 研究の背景の図式

1-2 研究の目的

多くの伝建地区では、人口減少、少子高齢化社会の影響により、伝統的建造物の保存・保全問題、空き家・空き地の増加問題、まちづくり活動の後継者問題が顕著化してきている。

本研究では、こうした問題の解決策の一つとして各地で取り組んでいる伝建地区の町並みの保存と生活の調和を図りながら、観光的魅力を持つ資源の活用として、空き家を再生させたまちづくりに着目し、行政および地域の人々のまちの活性化に対する取り組みを明らかにする。さらに、活性化しているまちと停滞しているまちの特徴から、まちを活性化させるための施策を提案する。さらに、空き家の活用状況を調査し、空き家活用の課題と空き家活用の有効な施策を提案することを目的とする。

以上の研究の目的の図式を、図 1-3 に示す。

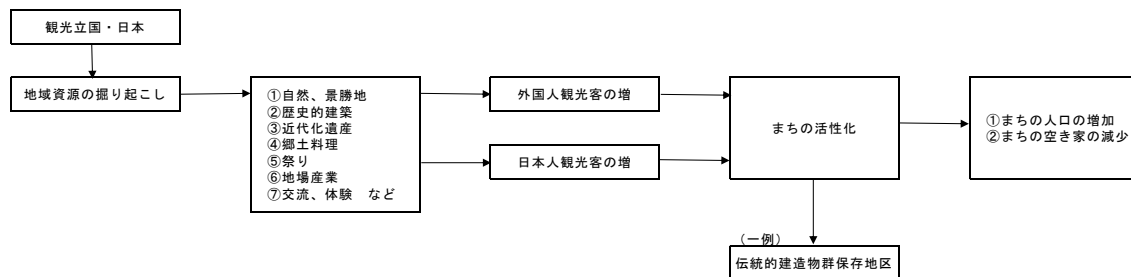


図 1-3 研究の目的の図式

-
- 1) 厚生労働省：日本の将来推計人口（平成 29 年度推計）の概要
（内閣府HP：https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/sl1_1_1_02.html）
 - 2) 内閣府HP：選択する未来－人口推計から見えてくる未来像－「選択する未来」委員会報告
解説・資料集https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/future/sentaku/s2_3.html
 - 3) 国土交通省：国土交通白書 2015
<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/index.html>
 - 4) 十代田朗，山田雄一，内田純一，伊良皆啓，太田正隆，丹治朋子：観光まちづくりのマーケティング，学芸出版社，2010. 11
 - 5) 創造都市研究：岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）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－，2007 年
 - 6) 国土交通省：開発許可制度www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000011.html

第2章 研究の概要

2－1 既往研究の整理

2－2 研究の位置づけ

2－3 研究の構成

2－4 研究の進め方

2－5 研究の調査方法

第2章 研究の概要

2-1 既往研究の整理

これまでの歴史的な町並みに関する既存研究では、町並みを生かしたまちづくりの合意形成に関する研究や、用途変更と所有権移転の関係、保存地区の選定が建物の外観に及ぼす影響、町並みの整備の方向性、保存地区指定後の変化に関する研究など、多くの研究がある。

また、空き家問題に関する既存研究では、各地区の空き家および空き家活用の取り組みに関する研究など、多くの研究がある。

しかしながら、伝建地区に限定した空き家問題に関しての研究は、下記に示すように少ないと思われる。

- ・斎尾尚子、寺尾慈明：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，第79巻，第695号，131-139，2014年1月、日本建築学会 計画系論文集
- ・矢吹剣一、西村幸夫、窪田亜矢：歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究 ―長野市善行寺門前町地区を対象として―，No. 49 No. 1，2014年4月、日本都市計画学会 都市計画論文集
- ・竹鼻紫、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか：伝建地区とその周辺における空き家実態とその利活用可能性に関する研究 ―函館市西部地区を対象として―，No. 45-3，2010年10月日本都市計画学会 都市計画論文集
- ・加藤浩司、山本玲子、北島力、中島孝行、中島宏典：伝建地区における空き家の発生要因と活用の仕組みに関する研究 ―八女福島伝建地区を中心事例として―，研究No. 0771，No. 35，2008年版住宅総合研究財団研究論文集 など

また、伝建地区における観光資源としての空き家活用に関しての研究は、下記に示すようにさらに少ないと思われる。

- ・岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）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―，2007年，創造都市研究 など
- そのほか、「重伝建地区」、「観光」、「空き家」、「店舗」、「まちづくり」のキーワードで検索した論文などの一部を下記に示す。

上記キーワードに関する研究は、日本建築学会（日本建築学会計画系論文集、日本建築学会技術報告集）、都市計画学会（都市計画論文集、学術研究論文集、支部研究発表会講演概要集）以外の日本不動産学会（不動産学会誌）、日本デザイン学会（デザイン研究）などの学会のほか、公共政策研究、住宅総合研究財団研究論文集、人文地理、創造都市研究、地球環境研究、都市住宅学など、幅広い分野で取り上げられている。

そのため、本研究を進めるに際しては、日本建築学会、都市計画学会に限定せず、幅広い研究分野の論文などを参考にした。

(1) 日本建築学会

- ・斎尾直子、寺尾慈明：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，日本

建築学会計画系論文集 第79巻 第695号, pp131-139, 2014年1月

- ・山本幸子、中園真人：地方自治体の空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態，日本建築学会計画系論文集 第78巻 第687号, pp1111-1118, 2013年5月
- ・小伊藤亜希子、片方信也、室崎生子、上野勝代、奥野修、小伊藤直哉：京都市における町家活用型店舗の特徴と持続可能性，日本建築学会計画系論文集 第73巻 第631号, pp1853-1860, 2008年9月
- ・藤木庸介、柏原誉、山村高淑：観光化が伝統的民家の使用に及ぼす影響について ―世界遺産都市・中国雲南省麗江旧市街地を事例として―，日本建築学会計画系論文集 第73巻 第629号, pp1488-1506, 2008年7月
- ・山添紘司、棚田治久、神吉紀世子：歴史的まちなみ保存地区における空き家・空き地の実態と活用 ―その1 ～全国重伝建地区にみる空き地・空き家の現状と活用事例～，日本建築学会大会学術講演概要集, pp849-850, 2001年9月

(2) 都市計画学会

- ・矢吹剣一、西村幸夫、窪田亜矢：歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究 ―長野市善光寺門前町地区を対象として―，(社)日本都市計画学会 都市計画論文集 No. 49 No. 1, pp47-52, 2014年4月
- ・竹鼻紫、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか：伝建地区とその周辺における空き家実態とその利活用可能性に関する研究，(社)日本都市計画学会 都市計画論文集 No. 45-2, pp25-30, 2010年10月
- ・坂本紳二郎、松浦健治郎、浦山益郎：愛知県常滑市「やきもの散歩道地区」の観光まちづくりにおける店舗集積に関する研究，(社)日本都市計画学会 都市計画論文集 No. 41-3, pp1025-1030, 2006年10月

(3) 住宅総合研究財団

- ・加藤浩司、山本玲子、北島力、中島孝行、中島宏典：伝建地区における空き家の発生要因と活用の仕組みに関する研究 ―八女福島伝建地区を中心事例として―，住宅総合研究財団研究論文集 No. 35, pp107-118, 2008年版

(4) 創造都市研究

- ・並木亮諭：DMO（観光目的地マネジメント組織）に関する地域経営の視点からの分析，都市創造研究 131巻1号, pp23-44, 2018年
- ・岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）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, pp1-17, 2007年

(5) 公共政策研究

- ・呂茜：重要伝統的建造物群保存地区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 15巻, pp78-89, 2015年

2-2 研究の位置づけ

上記の既往研究においては、伝建地区の観光、空き家問題、空き家の活用など、個々の問題に対し、特定の地区における観光、空き家、まちづくりを研究対象としている。

そのため、本研究では、特定の地区を対象とするのではなく、重伝建地区における共通する観光と空き家活用によるまちの活性化に着目して研究を進める。

重伝建地区に共通する人口減少、少子高齢化社会におけるまちなみの保全問題に対し、複数の市町村の重伝建地区のある行政、まちづくり活動団体、重伝建地区の新たな店舗の経営者への聞き取り調査により現状と課題の抽出をおこない、今後の観光を活かした町並みの保存・保全の課題を考える。

全国で選定された重伝建地区は重要な観光資源であり、それを活かすことは観光化と空き家の店舗への活用に繋がり、さらには、まちの活性化に繋がるものと考ええる。

2-3 研究の構成

研究の構成を、図 2-1 に示す。

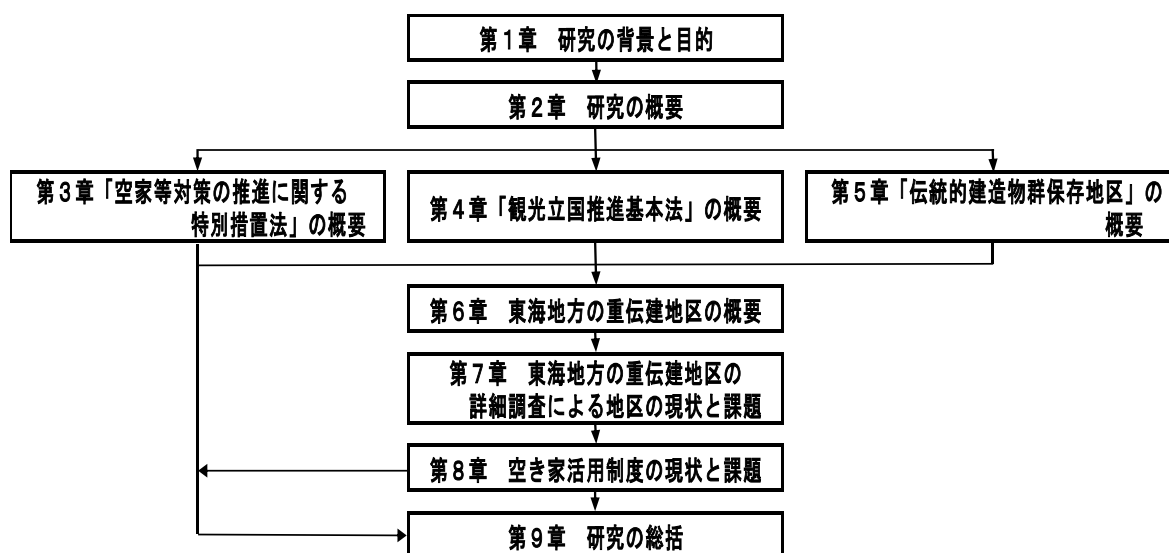


図 2-1 研究の構成

2-4 研究の進め方

研究の進め方を、図 2-2 に示す。

“第1章 研究の背景と目的”で、現在の日本における問題点を明確にして研究の目的を示す。

“第2章 研究の概要”で、既往研究の整理により研究の位置付けを明確にて研究の進め方を示す。

“第3章 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要”で、現在の日本における空き家の現状と国の空き家に関する取組みを調査する。

“第4章 「観光立国推進基本法」の概要”で、現在の日本における観光の現状と国の観光に関する取組みを調査する。

“第5章 「重要伝統的建造物群保存地区」の概要”で、日本における重伝建地区の選定の経緯と現状を調査する。

“第6章 東海地方の重伝建地区の概要”で、東海地方の重伝建地区10地区の概要を調査し、各地区の特徴から10地区を類型化する。

“第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題”で、類型化した東海地方の重伝建地区10地区の各グループから地区を選出し、詳細調査を実施し、「重伝建地区における空き家を活用したまちづくり」の施策を提案する。

“第8章 空き家活用制度の現状と課題”で、空き家活用制度が機能している地方自治体と第7章で選出した重伝建地区のある地方自治体を調査し、「重伝建地区における空き家活用」の施策を提案する。

“第9章 研究の総括”で、第6章～第8章での調査と分析結果から施策の提案まで、明らかとなった事項を整理する。

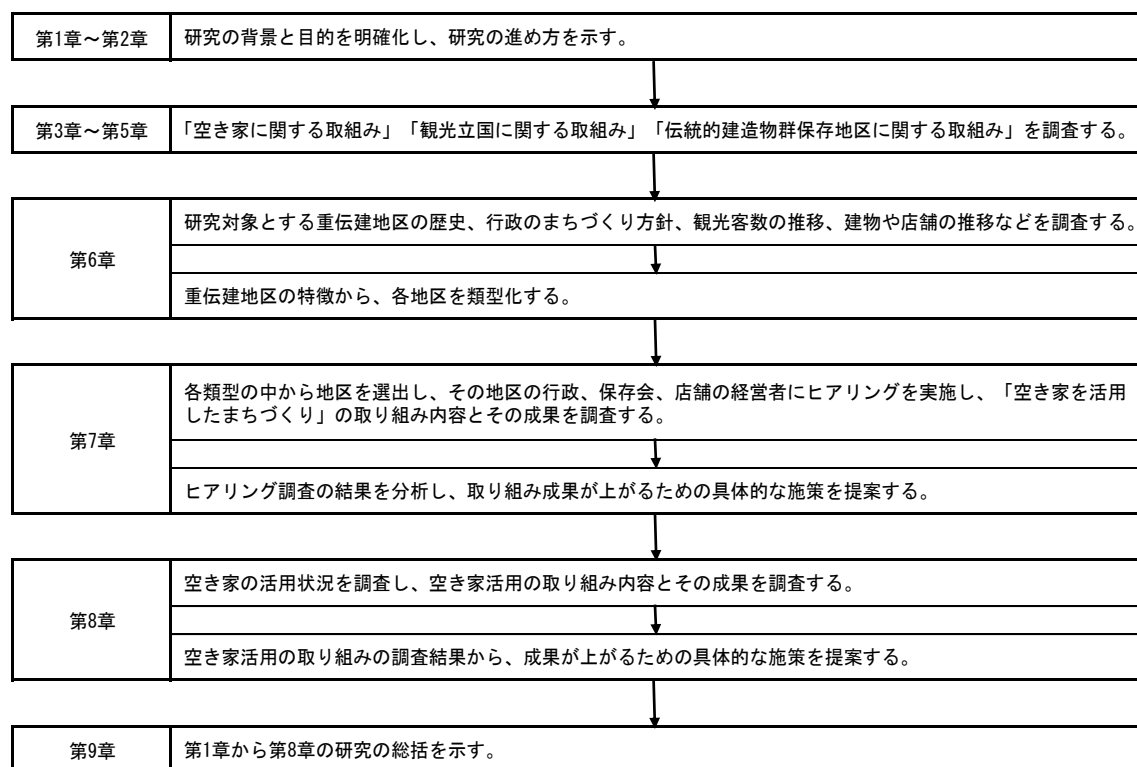


図2-2 研究の進め方

2-5 研究の調査方法

調査の方法を下記に示す。

- (1) 第3章～第5章の現在の日本における空き家、観光、伝建地区に関する現状と取組み状況の把握は、政府機関のホームページや文献などで調査する。
- (2) 第6章の重伝建地区の特徴は、まちの歴史（まちの興り、繁栄時期、繁栄理由など）、まちづくり

の歴史（経緯、活動内容など）、まちの現状（人口、建物数、店舗数など）、各地区の行政のまちづくり方針に関しては、各地区の伝統的建造物群保存地区調査報告書、国勢調査結果などの報告書、行政の総合計画、保存会のホームページなどで調査する。また、まちの過去および現在の建物数や店舗数などは、ゼンリンの住宅地図で調査する。

(3) 第7章の重伝建地区の詳細調査は、各地区の特徴から各地区を類型化し、各類型から地区を選出して詳細な調査を実施する。詳細調査として、選出した地区の行政におけるまちづくりの方針、町並み保存会などのまちづくりの活動方針と活動内容、町並みの建物の使用状況および伝統的建造物活用とした店舗の状況のヒアリング調査を実施する。

(4) 第9章の空き家活用制度は、空き家活用制度が機能している地方自治体のヒアリング調査と選出した地区の地方自治体にはアンケート調査を実施する。

(5) 以上の調査と分析結果から、重伝建地区における空き家を活用したまちづくりに関する提案をおこなう。

第3章 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

3－1 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定経緯

3－1－1 空き家の現状

3－1－2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

3－2 各地区の取り組み

3－3 伝建地区の現状

第3章 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

3-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定経緯

3-1-1 空き家の現状

空き家率は、1990年代の初めには一旦は頭打ちの傾向を示していたが、その後再び上昇が加速した。その背景には、90年代の終わり頃から、地方で先行して人口および世帯人数の減少が始まり、条件の悪い地域から空き家率が高まるようになった。近年では、都市部でも郊外など条件の悪い地域、さらに都心部でも木造住宅密集地域などの条件が悪い地域では、空き家率が高まる状況となっている。

全国の空き家数および空き家率は、図3-1に示すように年々増加しており、空き家数は平成25年(2013)で818万戸にも及んでいる。¹⁾ 野村総合研究所では、2033年に1,955万戸まで増えると試算している。²⁾

総住宅数と空き家数の関係は表3-1に示すように、総住宅数の各5年間の推移は、昭和38年(1963)～昭和53年(1978)では10%～20%増加、平成5年(1993)～平成25年(2013)では約10%増加している。

一方、空き家数の各5年間の推移は、昭和38年(1963)～昭和53年(1978)では20%～90%増加、平成5年(1993)～平成20年(2008)では10%～30%増加しており、空き家数の増加率が総住宅数の増加率を上回っている。

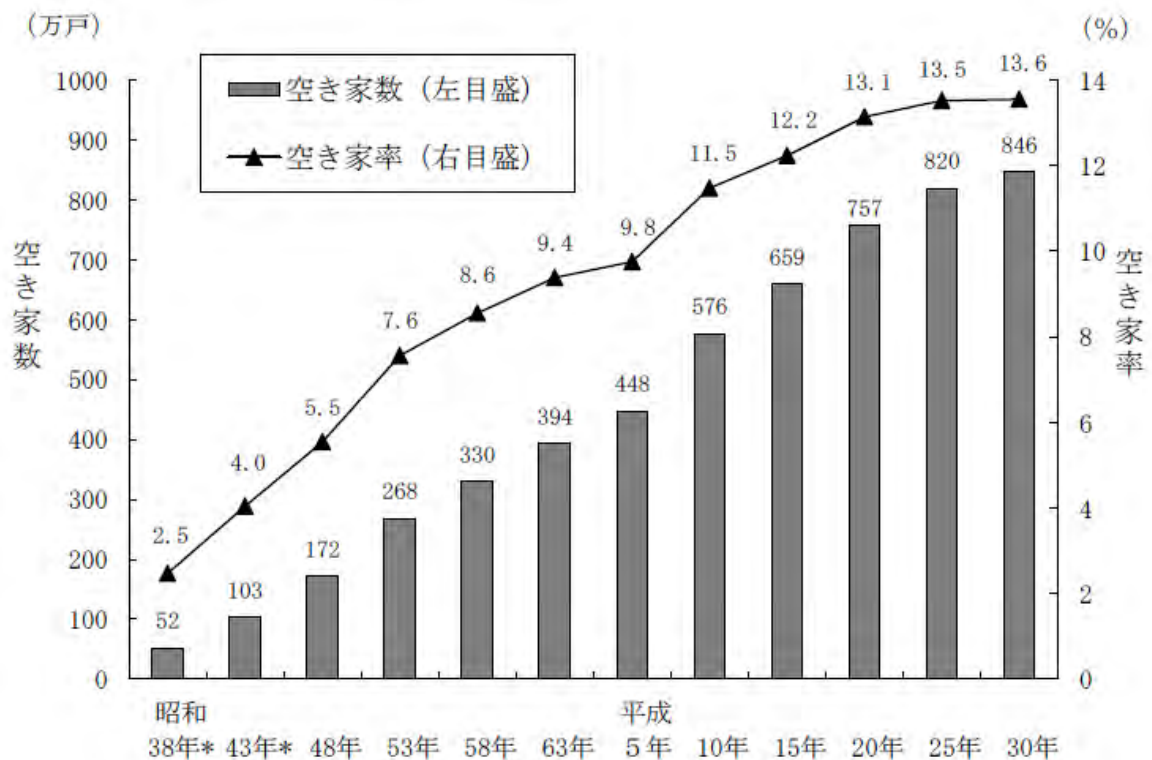


図3-1 総住宅数、空き家数および空き家率の推移 (全国(昭和38年～平成30年))¹⁾

表3-1 総住宅数の増加率、空き家数の増加率およびその他住宅空き家の増加率の比較¹⁾

	昭和38年	昭和43年	昭和48年	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
総住宅数（千戸）	21,090	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,870	50,246	53,891	57,581	60,629	62,420
総住宅数増加率 （昭和38年を100として）	100	121	147	168	183	199	217	238	256	273	287	296
5年毎の総住宅数増加率	—	121%	121%	114%	109%	109%	109%	110%	107%	107%	105%	103%
空き家数（千戸）	522	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568	8,196	8,460
空き家率	2.5%	4.0%	5.5%	7.6%	8.6%	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
空き家数増加率 （昭和38年を100として）	100	198	330	513	633	755	857	1,104	1,263	1,450	1,570	1,621
5年毎の空き家数増加率	—	198%	166%	156%	123%	119%	114%	129%	114%	115%	108%	103%
5年毎の空き家数増加率 ／5年毎総住宅数増加率	1.00	1.63	1.37	1.36	1.13	1.10	1.04	1.18	1.07	1.07	1.03	1.00
その他住宅空き家数（千戸）	—	—	—	917	1,252	1,310	1,488	1,825	2,118	2,681	3,184	3,474
総住宅数に対する その家住宅空き家率	—	—	—	2.6%	3.2%	3.1%	3.2%	3.6%	3.9%	4.7%	5.3%	5.6%
空き家に対する その家住宅空き家率	—	—	—	34.2%	37.9%	33.2%	33.2%	31.7%	32.1%	35.4%	38.8%	41.1%
その他住宅空き家数増加率 （昭和38年を100として）	—	—	—	100	137	143	162	199	231	292	347	379
5年毎の空き家数増加率	—	—	—	—	137%	105%	114%	123%	116%	127%	119%	109%

空き家の増加に加え、空き家の種類も問題となってきた。空き家の内訳の割合の推移を、図3-2に示す。

空き家は、①賃借用の住宅（平成30年度では空き家全体の50.9%）、②売却用の住宅（平成30年度では空き家全体の3.5%）、③二次的住宅（週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように普段は人が住んでいない住宅など）（平成30年度では空き家全体の4.8%）、④その他の住宅（平成30年度では空き家全体の41.1%）の4つに分類される。

このうち、特に問題となるのは、空き家になったにもかかわらず、買い手や借り手を募集しているわけではなく、そのまま置かれている状況の「④その他の住宅の空き家」である。高齢になって高齢者向け施設・住宅に転居したり、親の死亡後そのままにしておくケースなどがこれに当たる。

空き家のうち、「①賃借用の住宅」「②売却用の住宅」「③二次的住宅」の割合は減少傾向にあるが、「④その他の住宅」の割合は増加傾向にある。

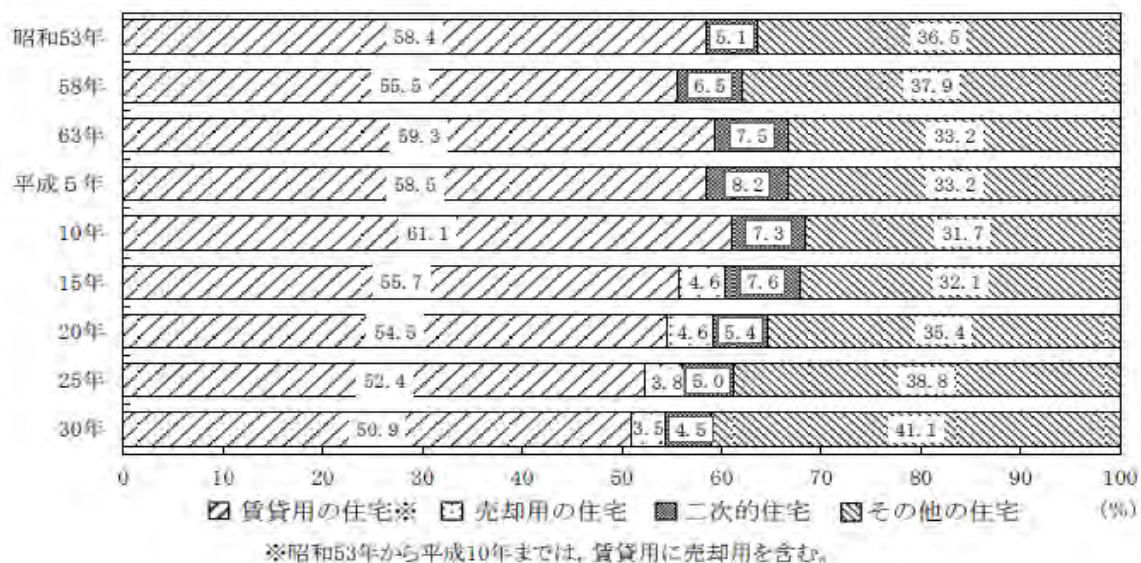


図3-2 空き家の種類別割合の推移（全国（昭和53年～平成30年））¹⁾

空き家が増加している背景には、①持ち家がある人に親の死亡により住宅を相続（人口・世帯数の減少、核家族化）、②新しい住宅（購入、賃貸）への転居（新規物件のニーズが高い、中古物件の価値が低い）、③売却・賃貸化が望ましいが、質や立地面で問題のある物件ゆえに市場性が乏しい、④一人暮らしの高齢者の老人ホームや介護施設への入居、⑤空き家を物置として使用、⑥解体費用をかけたくない（住宅を解体すると土地の固定資産税などの住宅用特例が適用外となるため、そのまま放置の方が有利（※1））、⑦特に困っていない、⑧住宅を解体するのに手間も時間もかかり面倒くさい、⑨将来使うかもしれない（空き家に思い入れがあり解体するに忍びない、解体するという判断できる人がいない）、⑩リフォームが必要等の理由で賃貸をしない、などがある。

空き家は住まなくても維持管理を適切におこなっていれば問題がないが、放置期間が長引くと倒壊したり、不法侵入者や放火、不法投棄の危険性が増すなど周囲に悪影響を及ぼす問題空き家となる。

空き家が管理不全となる理由としては、①所有者が遠方居住等により定期的な管理ができない、②死亡や相続人不在、③所有者が修理や解体費用を負担できないなどの経済的な理由、④所有者の適正管理意識や近隣への迷惑意識の欠如があり、所有者の自覚が乏しいことが問題を深刻化させる一因となっている。³⁾

総務省統計局は、平成10年(1998)以降5年毎に「住宅・土地統計調査」を実施し、住宅総数、空き家数、前回調査時からの上昇率（空き家率は上昇ポイント）を公開している。

平成30年(2018)の「住宅・土地統計調査」結果から、住宅総数順の都道府県名を表3-2に、空き家率順の都道府県名を表3-3に示す。(平成30年(2018)住宅・土地統計調査⁴⁾をもとにランキング作成)

表3-2 住宅総数、空き家数、空き家率、前回からの上昇率（空き家率は上昇ポイント）（住宅数順）

順位	都道府県	住宅総数		空き家数		空き家率	
		戸数	上昇率	戸数	上昇率	率	上昇ポイント
1	東京都	7,666,900	4.2%	809,200	-1.0%	10.6%	-0.5
2	大阪府	4,678,599	2.0%	709,300	4.3%	15.2%	0.4
3	神奈川県	4,501,500	3.5%	483,000	-0.8%	10.7%	-0.5
4	愛知県	3,478,900	1.2%	390,600	-8.0%	11.2%	-1.1
5	埼玉県	3,389,100	3.8%	346,200	-2.5%	10.2%	-0.7
	↓						
10	静岡県	1,713,800	3.3%	280,700	3.5%	16.4%	0.1
	↓						
20	岐阜県	895,100	1.9%	139,800	4.6%	15.6%	0.4
	↓						
23	三重県	855,000	2.9%	129,700	0.9%	15.2%	-0.3
	↓						
43	徳島県	380,900	4.4%	73,800	13.3%	19.4%	1.9
44	佐賀県	352,300	4.2%	50,300	13.9%	14.3%	1.5
45	福井県	325,100	5.0%	44,800	4.0%	13.8%	-0.1
46	島根県	314,300	3.3%	47,700	6.1%	15.2%	0.5
47	鳥取県	256,900	2.7%	39,400	8.9%	15.3%	0.9
	全国	62,420,000	3.0%	8,460,100	3.1%	13.6%	0.1

表 3-3 住宅総数、空き家数、空き家率、前回からの上昇率（空き家率は上昇ポイント）（空き家率順）

順位	都道府県	住宅総数		空き家数		空き家率	
		戸数	上昇率	戸数	上昇率	率	上昇ポイント
1	山梨県	422,100	0.0%	90,000	-3.1%	21.3%	-0.7
2	和歌山県	484,200	1.7%	98,400	14.4%	20.3%	2.2
3	長野県	1,008,600	2.7%	197,000	1.5%	19.5%	-0.3
4	徳島県	380,900	4.4%	73,800	15.3%	19.4%	1.9
5	高知県	392,100	-0.1%	74,200	6.3%	18.9%	1.1
5	鹿児島県	879,800	1.8%	166,400	13.0%	18.9%	1.9
	↓						
13	静岡県	1,713,800	3.3%	280,700	3.6%	16.4%	0.1
	↓						
15	岐阜県	895,100	1.9%	139,800	4.8%	15.6%	0.4
	↓						
20	三重県	855,000	2.9%	129,700	0.9%	15.2%	-0.3
	↓						
43	愛知県	3,478,900	1.2%	390,600	-7.4%	11.2%	-1.1
44	神奈川県	4,501,500	3.5%	483,000	-0.8%	10.7%	-0.5
45	東京都	7,666,900	4.2%	809,200	-1.0%	10.6%	-0.5
46	沖縄県	652,600	8.3%	66,800	7.1%	10.2%	-0.2
47	埼玉県	3,389,100	3.8%	346,200	-2.5%	10.2%	-0.7
	全国	62,420,000	3.0%	8,460,100	3.2%	13.6%	0.1

3-1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

“3-1-1 空き家の現状” で示したように増加する空き家の問題は深刻化しており、①防災性の低下、②防犯性の低下、③ごみの不法投棄、④衛生の悪化、悪臭の発生、⑤風景、景観の悪化、などの問題により周りの住民の生活環境を脅かす状況となってきた。

そのため、各地方公共団体は、使われていない住宅（空き家）や土地（空き地）の情報をインターネットで公開し、利用希望者に紹介する仕組みの空き家バンクを設け、平成 29 年(2017)には全国で 763 の地方公共団体が空き家バンクを導入した。しかし、地方公共団体の空き家バンクには紹介する物件数（空き家所有者からの登録数）が少なく、対象も限られているため、利用率が低いという難点があった。

また、一部の地方公共団体では、平成 16 年(2004)6 月 18 日の景観法制定後に、景観を理由にした空き家の除却の代執行を実施する地方公共団体もあった。和歌山県は、平成 23 年(2011)に「建築物等の外観の維持保全および景観支障状態の制限に関する条例」を制定し、平成 28 年(2016)3 月 2 日に那智勝浦町の空き家の撤去に着手した。

こうした動きを受けて、国は平成 26 年(2014)11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家等対策特措法と略）を制定し、平成 27 年(2015)に完全施行し、問題のある空き家（特定空家等）の解体・撤去などを助言・指導・勧告・命令できるようにした。また、平成 29 年(2017)秋から全国共通の空き家バンクのサイト運用を国土交通省が公募によって選定した 2 業者の

(株)LIFULL とアットフォーム(株)でそれぞれ開始し、国は全国版の運営などで2025年の空き家（売却用などを除く）を400万戸程度に抑える目標を掲げ、除却と利活用の推進を図っている。

国土交通省の「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」の概要を、以下に示す。⁵⁾

(1) 背景

適切な管理がおこなわれていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要（1条）

(2) 定義

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって住居その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。

「特定空家等」とは、①倒壊等著しい保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われなかったことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等

(3) 空家等についての情報収集

市町村長は、法律で規定する限度において空家等への調査（9条）、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能

市町村は、空家等に関するデータベースの整備等をおこなうよう努力（11条）

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能 さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）

(5) 財政上の措置及び税制上の措置等

国および地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充をおこなう（15条1項）

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通省および総務大臣が定めることとされている。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3-2 各地区の取り組み

空き家の実態に関しては、各地方公共団体においてその実数や状況が正確に把握されていないという現実もある。

このような状況下において、岡山県岡山市では平成27年(2015)6月～平成28年(2016)1月(約8ヶ月)、三重県津市では平成27年(2015)7月～平成28年(2016)1月(約7ヶ月)、富山県入善市では平成26年度(2014)、平成27年度(2015)ともに5月～10月(計約12ヶ月)に、空家等の実態調査および所有者の意向調査が実施されている。⁶⁾

また、空家等対策計画については、平成29年(2017)10月1日時点で全市町村1,741の約26%に当たる447の市町村が策定済みで、1,063の市町村が策定を予定している。

地方公共団体における空家等対策計画の策定事例を表3-4に示し、各地方公共団体の計画の特徴を下記に示す。

- ・総合的な空き家対策の取組方針の進捗状況や成果の検証(京都府京都市)
 - ・空き家の特定と外観目視による老朽・危険度の判定(岡山県岡山市)
 - ・計画策定(取り組み方針を明記)(岡山県岡山市、群馬県前橋市、京都府京都市、東京都板橋区、鳥取県日南町)
 - ・空家等の適正管理、活用、特定空家等の除却などの具体的な目標を設定(新潟県妙高市、鳥取県日南町)
 - ・総合相談窓口の設置(群馬県前橋市)
 - ・利活用促進のためのマッチングの仕組み(群馬県前橋市)
 - ・利活用や老朽空家等の解体支援のための補助制度(群馬県前橋市)
 - ・地方公共団体組織などと協働による雪庇処理や除草の管理施策の盛り込み(新潟県妙高市)
- そのほか、空家対策の先進的な取り組み事例を表3-5に示し、具体的な対策項目を下記に示す。
- ・空き家の自治会による適正管理の促進(山形県酒田市)
 - ・空き家の活用促進(地域の自治組織の取り組み支援)(京都府京都市)
 - ・空き家の活用促進(農地取得の下限面積の緩和)(兵庫県穴栗市))
 - ・空き家の解体・除却の促進(除却跡地等の固定資産税の一定期間減免)(新潟県見附市、富山県立山町、福岡県豊前市、鳥取県日南町)
 - ・相続人等の不明空き家対策(相続財産管理人の選定)(山形県酒田市)

表3-4 各地方公共団体における空家等対策計画策定事例⁷⁾

① 政令市・中核市・特別区の事例

策定市区町村		策定年月	計画期間	策定主体	計画の特長
岡山県岡山市	政令市	H28. 3	10年間 (H28年度～ H37年度)	自前 (職員)	・ 策定準備として住宅を含む全建物の空家の特定と外観目視による老朽・危険度を判定 ・ 5段階の老朽・危険度ランク別に優先順位を付けた空家等対策を盛り込む
京都府京都市	政令市	H29. 3	10年間 (H29年度～ H38年度)	自前 (職員) ※一部協議会運営を外注	・ 総合的な空き家対策の取組方針(H25. 7策定)や適正管理等条例(H26. 4施行)に基づき取り組んできた対策の進捗状況や成果を検証 ・ 新たな施策と充実させる施策を短期・中長期に分けて明記し、5つの取組指標を明記
群馬県前橋市	中核市	H27. 12	5年間 (H27年度～ H31年度)	自前 (職員)	・ 中核市初の計画策定事例 ・ 総合相談窓口の設置、利活用促進のためのマッチングの仕組み、利活用や老朽空家等の解体支援のための補助制度を盛り込む
東京都板橋区	特別区	H28. 4 (発効)	10年間 (H28年度～ H37年度)	自前 (職員)	・ 老朽化が引き起こす諸問題の程度は空家等とほぼ同じであるとして「全ての老朽建築物等」を対象とする計画を策定

② 市・町の事例

策定市区町村		策定年月	計画期間	策定主体	計画の特長
新潟県妙高市 (積雪地域)	市	H28. 8	4年間 (H28年度～ H31年度)	自前 (職員)	・ 空家等の適正管理、活用、特定空家等の除却などに関する5つの具体的な目標を設定 ・ 自治組織等との協働による雪底処理や除草などの管理施策を盛り込む
鳥取県日南町 (中山間地域)	町	H28. 3	5年間 (H27年度～ H31年度)	自前 (職員)	・ 人口減少と少子高齢化が進む中山間地域の町の計画策定事例 ・ 特定空き家等の撤去戸数などの目標を設定

表3-5 各地方公共団体における空家等対策の先進的な事例⁷⁾

対策項目		取組市町村	取組みの概要
空き家の適正管理の促進		山形県酒田市	・ 自治会等と空き家等所有者の良好な関係を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援
空き家の活用促進	地域の自治組織等の取組の支援	京都府京都市	・ 地域団体が主体となって行う空き家の発生予防や活用等の空き家対策の取組の支援を平成22年度から実施 ・ 市は専門家の紹介や取組のアドバイスや経費を助成
	農地取得の下限面積の緩和	兵庫県宍粟市	・ 空き家の活用や農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1aに緩和
空き家の解体・除却の促進	除却跡地等の固定資産税の一定期間減免	新潟県見附市	・ 減免期間：2年間
		富山県立山町	・ 減免期間：2年間
		福岡県豊前市	・ 減免期間：10年間。当初5年間は住宅用地特例に準ずる額。6年度目以降は段階的に5/6～1/6に乘数を減ずる
		鳥取県日南町	・ 減免期間：10年間
相続人等の不明空き家対策	相続財産管理制度	山形県酒田市	・ 相続人の存在・不存在が明らかでない老朽危険空き家の対応として、市が利害関係人となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任を申立て ・ 選任された管理人による清算手続きをもって、市税未納や老朽危険建物の解体等の問題解決を図る

平成26年(2014)11月27日に制定された「空家等対策特措法」の施行により、特定空家等に対する措置は、平成29年(2017)10月時点までに助言・指導8,555件、勧告417件、命令36件、行政代執行47件となっている。平成28年度(2016)の助言・指導は221市町村で3,515件と平成27年度(2015)に比べて市町村数・措置件数のどちらも増加している。

平成30年(2018)3月末時点での「空家等対策特措法」に基づく代執行の事例を表3-6に示すが、問題のある空き家の撤去が進まないのが現状である。

その原因の1つ目には、除却作業に係る重い費用負担（一般的な2階建て住宅の場合、1件当たり100～200万円）があるとされている。

2つ目には、空き家の中には相続登記がなされていないものもあり、所有者不明の空き家を略式代執行した場合は、費用の回収は困難になる可能性が高い。そのため、地域の安全確保などが目的であるとしても、公費支出による除却については、行政の公平性を損なうことや、いずれは地方公共団体が対応してくれるという所有者のモラルハザードを招く恐れがあるといった問題が懸念され、代執行が実施されにくい。

また、「空家等対策特措法」には、空き家の撤去のほか、空き家の利活用も施策となっている。

空き家の利活用施策には、①空き家バンクの活用、②相談体制の整備と媒介機能の強化、③用途変更の緩和、が挙げられる。⁸⁾

①空き家バンクの活用

実績が出ている空き家バンクでは、不動産業者、NPO、住民などと連携して積極的に物件情報を収集する一方、物件の詳細情報に加えて、助成制度や地域情報などを提供するほか、インターネット以外に冊子作成やセミナー開催などより広報を積極的におこなっており、こうした取り組みが重要とされている。

②相談体制の整備と媒介機能の強化

市町村においては、空き家所有者の相談に対応する体制整備が課題とされている。市町村だけで体制が整備されなければ、不動産業界団体、NPOなどとの官民連携の取り組みが重要とされている。

③用途変更の緩和

空き家を用途変更して保育施設、老人ホーム、カフェ、シェアハウスなどに活用する場合、建築基準法などの防耐火規制、避難規制などの基準に適合させる必要が生じ、回収費用が高額となるため、変更が難しい場合があるため、この点を検討する必要がある。

表3-6 各地方公共団体における「空家等対策特措法」に基づく執行事例⁷⁾

■ 執行事例の概要

●: 借地事例、●: 財産管理制度の活用事例

	都道府県	市区町村	措置の対象物					特定空家等の物理的状態			
			住宅	非住宅	門、塀等の工作物	立木等	その他 (擁壁等)	著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
行政代執行	北海道	旭川市	●アパート					●			
	埼玉県	坂戸市		●物置		●		●			●
	千葉県	柏市		●事務所				●			
	新潟県	十日町市	●					●			
	山口県	周南市	●					●			
略式代執行	千葉県	香取市	●店舗・事務所					●			
		〃		●ブロック塀				●			
		香取市	●店舗併用					●			
	東京都	台東区	●				●残置物	●	●		
		町田市			●トタン塀	●	●アンテナ等	●			●
	新潟県	十日町市		●元旅館 (解散法人)				●			
	富山県	上市町	●			●		●		●	●
	岐阜県	瑞浪市		●社宅兼倉庫 (解散法人)				●			●
	滋賀県	東近江市				●				●	●
		東近江市				●				●	●
	兵庫県	神戸市	●(解散法人)					●			
	鳥取県	鳥取市		●附属倉庫				●			
	福岡県	宗像市	●					●			
		宗像市	●					●			

空き家バンクの現状の運営では、次のような問題が生じている。

①家主がバンク登録をためらう

- ・相手が分からないので不安、変な人は避けたい、今後の予定が決まっていないので躊躇する、など。

②認知度が低く情報が集まらない

- ・担当者が自ら空き家を見つけ、所有者と調整して登録に至っている案件が多い、など。

③山間地のため家賃や売買の金額が低く、手間がかかる割には採算性が低い

④売買契約時に必要な宅建業者の手配の手間や、そのための費用の拠出を希望者が敬遠する

⑤建物の価値が乏しい

- ・戦前であれば、腕の良い職人が良質な資材を調達して長持ちする住宅をつくり、使う側も必要ときに必要な手入れを行い、住宅を長く使い継がれたが、戦後から高度成長期においては、住宅が大量生産される過程で、住宅の質が劣化してきた。

⑥住宅購入者が中古ではなく新築を求める

- ・中古建物の質の劣化で、住宅購入者は買うならば新築という考え方が支配的となっていくた。
住宅の購入を検討している人の検討物件は、新築分譲マンション38.2%、新築分譲一戸建21.8%、土地購入注文住宅14.4%、中古マンション11.8%、中古一戸建て6.4%という意識調査もある。⁹⁾
・また、新築と中古を合わせた全住宅取引のうち中古の占める比率が14.7%というデータもある。¹⁰⁾

3-3 伝建地区の現状

伝建地区は、周辺環境と一体的となって歴史的景観を形成する価値の高い建造物群である。町並みを形成する建物は、規模が大きく維持管理が難しいことから、建物が壊れた場合は、町並みそのものも壊すこととなる。町並みの保存には、人口の減少を食い止める地域環境作りと、空き家の維持管理が重要であり、伝建地区の課題でもある。歴史的町並みの残る地域の多くでは、少子高齢化と後継者不足、それに伴う空き家、空き地の増加が問題となっている。

伝建地区における空き家の現状に関しては、平成19年(2007)に岩井正による「伝建地区（伝統的建造物群保存地区）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）」¹¹⁾において、下記のように報告されている。

平成8年(1996)7月から平成18年(2006)4月の約10年間で、人口と世帯数の推移を見てみると、それぞれ以下の3タイプに分類できる。

①人口変化

「人口が減少している地域」は、41地区のうち73%の30地区と最も多い。「人口変化がない地域」は京都市、神戸市、長崎市といった大都市部の8地区である。「人口増加している地区」は山口県柳井市と岐阜県高山市および沖縄県竹富島のわずか3地区である。

②世帯数変化

「世帯数が減少している地域」は、41地区のうち61%の25地区と最も多い。「世帯数の変化がない地域」は京都市、神戸市、長崎市といった大都市部の7地区である。「世帯数の増加している地区」は山口県柳井市・萩市、長崎県東御市、と岐阜県高山市・白川村、京都府美山町、宮崎県日向市および沖縄県竹富島の9地区全体の22%である。

③地区人口変化と空き家増減との関連状況

「伝建地区」に選定された地区の空き家に関する53地区のアンケート調査結果において、「空き家が減少している」が最も多く約半数の25地区、「空き家の変化が見られない」14地区、「空き家が減少している」は1地区、「回答なし」が13地区となっている。

また、「竹鼻紫、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか：伝建地区とその周辺における空き家実態とその利活用可能性に関する研究 ―函館市西部地区を対象として―、日本都市計画学会 都市計画論文集 No.45-3, 2010年10月」¹²⁾においては、下記のように報告されている。

歴史的市街地を有する都市においては、歴史的資源を活かした地域振興、まちづくりへの期待の高まりが見られる。しかし、多くの都市では建物個々の整備に留まり、周辺環境も含めた面的整備には至っていない。これは、①歴史的街並みの価値喪失、②歴史資源の非効率的活用が問題として挙げられ、地域振興を考える上で大きな論点となるとともに、早急な対応が求められる。

歴史的街並みを有する地区における空き家の研究として、伝建地区においてその実態を把握したものや、その活用事例から空き家の転用が周辺に与える波及効果を分析したもの、さらに、歴史的建造物の調査に基づき歴史資源を活かしたまちづくりのあり方について論じたものはあるが、それらはどれも地区内の議論に留まり、空き家と歴史資源の有効活用を一体的に論じたものではない。

また、一般的な市街地における空き家の発生要因として、入居者や所有者の高齢化や死去に伴う人的要因や、築年数や床面積、接道といった建物個々の物理的要因が関係することをあきらかにしたものはあるが、それをどう改善するかを明確に議論したものはなく、歴史的市街地における空き家の現状分析と有効活用方策の提案は有意義なものと考えられる。

“3-2 各地区の取り組み”で述べた空き家バンクの問題の一つの「建物の価値が乏しい」という点に関しては、伝建地区における伝統的建築は、腕の良い職人が良質な資材を調達して長持ちする住宅をつくり、使う側も必要なときに必要な手入れを行い、住宅を長く使い継がれており、建物の価値は劣化しておらず、見方によっては価値が上がっている。

中古ではなく新築を求める住宅購入者のなかの歴史的な町並みや歴史的遺産に魅力を感じる人たちに、こうした伝統的建築の魅力を発信していくことが、空き家対策の一つである。

(※1)

固定資産税の課税標準は、地方税法319条の3の2第1項で、空き地（更地）は課税標準の1.4%に対して、小規模住宅用地（住宅一戸につき200㎡以下）については1/6（約16.7%）、一般住宅用地住宅（住宅一戸につき200㎡超）については1/3（約33.3%）となる旨の減税措置がとられている。また、都市計画税は、都市計画税702条の3で、空き地（更地）は課税標準の0.3%に対して、小規模住宅用地（住宅一戸につき200㎡以下）については1/3（約33.3%）、一般住宅用地住宅（住宅一戸につき200㎡超）については2/3（約66.7%）となる旨の減税措置がとられている。

従って、空き家が撤去されると、減税措置の適用がなくなり、固定資産税と都市計画税が増加する。

なお、平成27年(2015)の地方税法の改正で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」による特定空家等への必要な措置が勧告された場合には、特定空家等が建つ用地に対して、この特例から除外するとされた。

-
- 1) 総務省：平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要
 - 2) 野村総合研究所：＜2019年度版＞ 2030年の住宅市場と課題 ～空き家の短期的急造は回避できたものの、長期的な増加リスクは残る～，第276回NRIメディアフォーラム，2019年6月20日
 - 3) 北村喜宜，米山秀隆，岡田博史：空き家対策の実務，有斐閣，2016.3
 - 4) 総務省：平成30年住宅・土地統計調査，
(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html> 2019年12月17日閲覧)
 - 5) 国土交通省：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号），
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
 - 6) 国土交通省：地方公共団体の空き家対策の取組事例1，
<http://www.mlit.go.jp/common/001218439.pdf>
 - 7) 国土交通省：地方公共団体の空き家対策の取組事例2，
<http://www.mlit.go.jp/common/001239420.pdf>
 - 8) 国立国会図書館 調査及び立法考査局 国土交通課 鈴木賢一：空き家対策の現状と課題
ー空家法施行後の状況ー，国立国会図書館 調査と情報－ISSUE BRIEF－，No.997（2018.2.22）
 - 9) リクルート住宅総研オリジナル調査：住宅購入検討調査
(http://www.jresearch.net/house/jresearch/195-239_data02.pdf 2019年2月15日閲覧)
 - 10) 総務省：住宅・土地統計調査，2013
 - 11) 岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の現状と課題 ー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ー，創造都市研究，2007年
 - 12) 竹鼻紫、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか：伝建地区とその周辺における空き家実態とその活用可能性に関する研究 ー函館市西部地区を対象としてー，日本都市計画学会 都市計画論文集 No.45-3，2010年10月

第4章 「観光立国推進基本法」の概要

4－1 観光立国推進基本法の制定経緯

4-1-1 観光立国推進基本法制定の背景

4-1-2 観光立国推進基本法の概要

4－2 国家戦略特区の概要

4－3 伝建地区の取り組み

第4章 「観光立国推進基本法」の概要

4-1 観光立国推進基本法の制定経緯

4-1-1 観光立国推進基本法制定の背景

わが国の人口減少や少子高齢化の深刻化する社会状況において、生産年齢人口（15～64歳）も減少していく。

そのため、日本国内の企業は、収益の減収により成長はおろか現状維持も見込めない状況にある。従って、新たな試みとして、観光や交流の拡大を通じての地域経済の活性化や雇用機会の創出がますます重要となり、自然や歴史資源、温泉等を活用した観光振興に取り組むようになってきている。

平成15年(2003)の政府主導によるビジット・ジャパン事業に始まり、平成25年(2013)以降、①円安の影響（円ドル為替増場が平成24年(2012)後半の約80円から平成27年(2015)後半の120円前後までほぼ一本調子に円安へと向かった）、②日本政府の政策の実施（ビザの免除や緩和、免税制度の改正、無料Wi-Fiの整備、各国への訪問プロポーシヨンの実施、民泊推進のルールづくり、国際会議の誘致支援、公的施設・インフラの開放 など）、③LCC（格安航空会社）の台頭による航空路線の拡大、④クルーズ船の多数就航、⑤発地国の経済成長 などにより急激に訪日外国人数が増加し始めた。

日本へ訪れる外国人の数は、平成15年(2003)521万人、平成20年(2008)835万人、平成25年(2013)1,036万人、平成28年(2016)には2,404万人と当初2020年目標の2,000万人を突破し、新たに、2020年には4,000万人、2040年には6,000万人を目標としている。

平成28年(2016)の世界各国の入国者数は、1位フランス（8,260万人）、2位アメリカ（7,560万人）、3位スペイン（7,556万人）、4位中国（5,927万人）、10位タイ（3,259万人）、12位マレーシア（2,676万人）、13位香港（2,656万人）で、日本は16位（2,404万人）でアジア5位であった。¹⁾

平成29年(2017)の世界各国の入国者数は、1位フランス（8,260万人）、2位スペイン（8,179万人）、3位アメリカ（7,587万人）、日本は12位（2,869万人）であった。²⁾

訪日外国人の1人あたりの旅行支出は15万円強で、日本人国内旅行の3万円強の約5倍となる。訪日日数の伸びに伴い、総消費額は伸び続け、平成29年(2017)は4.4兆円にまで達している。仮に2030年に訪日外国人の旅行消費額が15兆円という国の目標を達成できれば、日本人の国内旅行消費額20兆円強に、かなり近い金額となる。「宿泊」「飲食」「交通」「娯楽」「買い物」など、様々な分野で大きな経済効果が期待され、新規雇用が生まれるという意味でも、各業界に与えるインパクトは計り知れないものがある。

これまで観光というと、風光明媚な場所や温泉地に団体で行くのが中心であったが、現在、観光資源として注目されるのは、生活臭の漂う下町界隈や路地空間、歴史的建築、近代化遺産、郷土料理、祭り、市場、地場産業など、その地域独特の気象・風土のなかで育まれた生活・文化とそこでの交流や体験である。逆に、先端技術や科学技術のものづくりのような先進的な空間や、前衛的な建築、都市的アミューズメント、現代アート、ファッションなどの前衛的な空間も注目される。³⁾

こうした状況下で、各地で観光まちづくりに取り組んでいる。

観光まちづくりとは、「地域が主体となって、自然、文化、歴史、産業、人材など、地域のあらゆる

資源を活かすことによって、交流を振興し、活力あふれるまちづくりを実現するための活動」のことである。⁴⁾

国においては、平成18年(2006)12月に、旧「観光基本法」(昭和38年(1963)制定)を全面改訂し「観光立国推進基本法」を制定するとともに、平成20年(2008)10月には、国土交通省の外局として観光庁を発足させ、地域観光施設の支援を強化している。

また、平成21年(2009)12月に閣議決定した「新成長戦略(基本方針)～輝きのある日本～」の中では、6つの成長戦略分野のひとつとして、観光立国・地域活性化戦略が位置づけられている。

以下に、平成12年(2000)以降の観光行政の概要を示す。

①観光立国推進基本法と観光庁の設立

国においては、平成18年(2006)12月に、それまでの観光に関する基本法であった旧「観光基本法」(1963(昭和38)年制定)を全面改訂して、「観光立国推進基本法」を制定した。これは、観光を21世紀における日本の重要な政策の柱として明確に位置付けるとともに、以下のような主旨を持つ。

・観光立国の実現に関する施策の基本理念として、地域における創意工夫を生かした主体的な取り組みを尊重しつつ、地域の住民が誇りと愛着を持つことのできる活力に満ちた地域社会の持続可能な発展を通じて国内外から観光旅行を促進することが、将来にわたる豊かな国民生活の実現のため特に重要であるという認識の下に施策を講ずべきこと等を定める。

・国は、基本施策として、国際競争力の高い魅力ある観光地の形成、観光産業の国際競争力の強化および観光の振興に寄与する人材の育成、国際観光の振興、観光旅行の促進のための環境の整備に必要な施策を講ずる。

・平成19年(2007)6月には、観光立国の実現に関する諸施策の総合的かつ計画的な推進を図るマスタープランとして観光立国推進基本法を閣議決定し、観光立国の実現に関する施策についての基本的な方針や目標とともに、観光立国推進基本法で政府が総合的かつ計画的に講ずべきと示された施策等について策定した。ここで掲げられた基本方針の「国民の国内旅行および外国人の訪日旅行を拡大するとともに国民の海外旅行を発展」、「将来にわたる豊かな国民生活の実現のため観光の持続的な発展を推進」、「地域住民が誇りと愛着を持つことのできる活力に満ちた地域社会を実現」などは、地域における観光振興への取り組みの姿勢として、普遍的なものとしている。

・また、観光立国推進基本計画の目標を達成し、観光立国を実現するためには、関係省庁との連携・調整を強化して、政府を挙げて、総合的かつ計画的に観光立国の実現に向けた施策を推進する必要がある。そのため、機能的かつ効果的な業務の遂行を可能とする体制を整備するとともに、観光行政の責任を有する組織を明確にするため、平成20年(2008)10月1日には、国土交通省の外局として、「観光庁」を発足させた。

②インバウンドの新たな目標と国内観光の挺子入れ

訪日外国人旅行者誘致については、「2020年初めまでに2,500万人、将来的には3,000万人、2,500万人による経済波及効果約10兆円、新規雇用56万人」を目標に据え、それぞれの地方都市が持つ個性的で、多様な魅力を大事にしながら、高いポテンシャルをもつ自然、文化遺産等を観光資源として

活かして、国によって訪れる場所や楽しむ内容に大きな相違がある外国人観光旅行客のニーズに対応していく方向性が打ち出された。

4-1-2 観光立国推進基本法の概要

国は、成長戦略の柱、地方創成への切り札として、「観光先進国・日本」への飛躍を図るため、平成18年(2006)12月に、旧「観光基本法」(昭和38年(1963)制定)を全面改訂した。

改訂された「観光立国推進基本法」は、観光を21世紀における日本の重要な政策の柱として明確に位置付けるとともに、以下のような主旨を持つ。

(1) 4つの施策の柱

- ①国際競争力の高い魅力のある観光地の形成
- ②観光産業の国際競争力の強化および観光の振興に寄与する人材の育成
- ③国際観光の振興
- ④観光旅行の促進のための環境の整備

(2) 基本的な目標

- ①訪日外国人旅行者数を2010年までに1,000万人にする
- ②海外旅行者数を2,000万人にする
- ③国内における観光旅行消費額を2010年までに30兆円にする
- ④日本人の国内観光旅行による1人当たりの宿泊数をもう1泊増やし、2010年度までに年間4泊にする
- ⑤国際会議の開催件数を5割増にする など

4-2 国家戦略特区の概要

平成26年(2014)5月に安倍政権は、産業の国際競争力の強化および国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、地域や分野を限定し大胆な規制・制度の緩和や税制面の優遇をおこなう規制改革制度として、東京圏、関西圏、新潟市、養父市、福岡市、沖縄県の6区域の国家戦略特区を認定した。

平成27年(2015)8月には第二次指定として、仙北市、仙台市、愛知県の3区域を追加認定し、12月には第三次指定として、広島県、愛媛県今治市の一区域、東京圏に千葉市、福岡市のエリアに北九州市を追加認定した。

“4-1 観光立国推進基本法の制定経緯”に示すように国の基本戦略としての観光立国・地域活性化戦略を受け、国家戦略特区においても、目的と政策課題に観光に関する認定された地域が含まれている。

目的および政策課題に観光に関する事項が含まれる地域とその政策課題を、下記に示す。⁵⁾

(1) 沖縄県

- ・目的:「国際的観光拠点」の形成
- ・政策課題: ①外国人観光客などが旅行しやすい環境の整備、②地域の強みを活かした観光ビジネスモデルの振興、③国際的環境の整ったイノベーション拠点の整備

(2) 仙北市

・目的：「内外の林業者や放牧などの食関連事業者への民間貸与・使用の拡大を促進するとともに、無人自動飛行（ドローン）の実証などにより、最先端の地方創成のモデルケースとして発信するとともに、外国人医師の受入環境を整備し、農林・医療などの総合的な交流拠点」の形成

・政策課題：①国有林野の民間開放による有効活用、②臨床修練制度を活用した国際交流の促進、③耕作放棄地などの生産農地への再生、④国内外観光客の誘客と観光拠点の開発、⑤地域の安全対策および第一次産業への無人自動飛行の活用

(3) 広島県・愛媛県今治市

・目的：「しまなみ海道（西瀬戸自動車道）」でつながる広島県と今治市において、多様な外国人材を積極的に受け入れるとともに、産・学・官の保有するビッグデータを最大限に活用し、観光・教育・創業などの多くの分野におけるイノベーションを創出する。」

・政策課題：①創業人材を含めた高度外国人材の集積の推進、②雇用ルール明確化によるグローバル企業・新規企業への支援、③地場製造業や新たなホスピタリティ・サービス産業の活性化、④スポーツ・教育面における国際交流拠点の整備、⑤観光分野における先進的な「自治体間連携モデル」の推進

平成26年(2014)に認定された沖縄県の「国際的観光拠点」の形成、平成27年(2015)に認定された仙北市の国内外観光客の誘客と観光拠点の開発と広島県・愛媛県今治市における観光分野における先進的な「自治体間連携モデル」の推進に関しては、現時点において成果の報告が確認できない。

そのため、本研究では、取り組み内容と取り組み結果に関する分析はおこなわず、現状把握のみに留める。

4-3 伝建地区の取り組み

伝建地区の最盛期には活発な経済活動がおこなわれ、地域産業を担っていた。しかし、現在では、多くの伝建地区において、人口や世帯数が減少し空き家が増加し、まちが空洞化しつつある。そのため、まちを維持・保存するような活動が、観光まちづくりである。

観光まちづくりという用語は、21世紀になって、運輸大臣の諮問に対する観光政策審議会答申「21世紀初頭における観光振興方策—観光振興を国づくりの柱に」の中で、はじめて使われた。⁶⁾

観光まちづくりの定義は、「地域が主体となって、自然、文化、歴史、産業など、地域のあらゆる資源を生かすことによって、交流を振興し、活力はあふれるまちを実現するための活動」としている。観光まちづくりの答申では、地域住民中心が強調されており、産業中心に偏ることなく、「地域住民中心に軸足を置きながらの推進」と「住民と旅人が互いに交流し合う観光の振興」が強調されている。⁷⁾ 観光まちづくりとは、地域が主体となって、自然、文化、歴史、産業、人材など、地域のあらゆる資源を活かすことによって、交流を振興し、活力あふれるまちづくりを実現するための活動のことである。⁸⁾

観光まちづくりに期待されているのは、以下の項目である。

- ①人々のふるさと意識を深め、生きがいを深めてもらえることーいきがい効果
- ②地域活性化の手段として観光への期待が大きいことー経済効果
- ③貴重な自然、歴史的な資源、快適な住環境等、地域のよさを持続的な利用を進めることー文化創造・平和創出効果

一方で、こうした取り組みは、各地区の町並みが変わっていくという不安、少子高齢化・市町村合併による地域の誇りの喪失、町並みを成立させていた産業の変換など、新しい課題も生まれている。

また、長年の保存活動の中で世代交代が進まない、当初の目標が見失うなど、活動団体にも問題が出てきている。

-
- 1) 世界観光機関（UNWTO）、各国政府観光局
 - 2) 内田宗治：外国人が見た日本 「誤解」と「再発見」の観光150年史，中公新書，2018.10，
日本政府観光局編2014，国土交通省観光局編2014
 - 3) 十代田朗，山田雄一，内田純一，伊良皆啓，太田正隆，丹治朋子：観光まちづくりのマーケティング，学芸出版社，pp.12-13，2010.11
 - 4) アジア太平洋観光交流センター観光まちづくり研究会：2001年 観光まちづくりガイドブック
地域づくりの新しい考え方観光まちづくり実践のために，2003.3
 - 5) 郭 洋 春^{カク ヤンチュン}：国家戦略特区の正体 外資に売られる日本，集英社新書，2016年2月
 - 6) 須田寛：観光 新しい地域^{くに}づくり，学芸出版社，2009.10
 - 7) 観光まちづくり研究会2002，16号
 - 8) 創造都市研究 岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の現状と課題 ー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ー，2007年

第5章 「重要伝統的建造物群保存地区」の概要

- 5－1 重要伝統的建造物群保存地区の制定経緯
- 5－2 重要伝統的建造物群保存地区一覧
 - 5-2-1 重要伝統的建造物群保存地区の都道府県箇所数
 - 5-2-2 重要伝統的建造物群保存地区の種別箇所数
 - 5-2-3 重要伝統的建造物群保存地区の選定年別箇所数
 - 5-2-4 重要伝統的建造物群保存地区の選定基準別箇所数
- 5－3 重要伝統的建造物群保存地区が生み出す価値

第5章 「重要伝統的建造物群保存地区」の概要

5-1 重要伝統的建造物群保存地区の制定経緯

わが国は、戦後驚異的な経済復興を果たし、その発展は世界の奇跡とも言われた。しかし、環境汚染や自然破壊などの問題もいろいろあり、町や村の形態の変化もその一つであった。

商工業を中心として発展した地域は、東京、横浜、名古屋、大阪など太平洋ベルト地帯に集中した。そのため、発展を支える多くの労働者は、全国の地方部から吸い上げられ、多くの人口が都市部に集中することで、都市周辺部にベッドタウン化が進み、周辺部の農村地域が大きく様変わりをしていった。

その結果、都市周辺の農地や伝統的な家屋が次々と住宅団地などへ開発されていき、その発展は全国的に広がり、各地の伝統的な日本家屋や町屋が失われていった。

1960年代頃から、町並み環境の価値に早くから気付いた人々によって各地で伝統的建造物の保存を求める動きが起きた。¹⁾

古都における固有の伝統的都市環境の破壊されることに反対する住民運動などから、昭和41年(1966)に古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(古都保存法)が制定された。これにより、京都市、奈良市、鎌倉市における社寺陵墓等とその周辺の自然環境が古都保存法に指定されたが、町並み・集落は一切含まれなかった。

そのため、昭和43年(1968)、全国に先駆けて地方自治体による初の歴史的環境保存条例である「金沢市伝統環境保存条例」に端を発し、1970年代に倉敷市、柳井市、盛岡市、京都市、高山市など多くの市や町で歴史的環境保存関連の条例が相次ぎ、昭和50年(1975)に、国において文化財保護法の改正による歴史的集落・町並みの保存のための「伝統的建造物群保存地区」制度が制定された。

昭和50年(1975)文部省告示第157号で、選定基準として、「選定基準(1) 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの」、「選定基準(2) 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの」、「選定基準(3) 伝統的建造物群及びその周辺の環境が地域的特色を顕著に示しているもの」の3分類が定められた。

また、伝建地区の特性から、「①商家の町並み(商家町、在郷町)」、「②武家を中心とした町並み(城下町、武家町)」、「③港と結びついた町並み(港町)」、「④集落(山村集落、農村集落、島の農村集落)」、「⑤宿場の町並み(宿場町、構中宿)」、「⑥社寺を中心とした町並み(門寺町、寺内町、里坊群、社家町)」、「⑦産業と結びついた町並み(養蚕町、鉱山町、製塩町、製蠟町)」、「⑧茶屋の町並み(茶屋町)」の8分類が定められた。¹⁾

伝建地区は、都市計画区域または準都市計画区域においては市町村の都市計画として、都市計画区域または準都市計画区域以外では市町村の保存条例に基づき決定する。国は市町村が決定した伝建地区についての申出を受けて、我が国にとって価値が高いものを重伝建地区に選定する。選定による効果としては、市町村がおこなう保存事業に国が補助できること、伝統的建造物に対する固定資産税が非課税となることなどがあげられ、選定により国による規制などは発生しない。

伝建地区制度は、ほかの文化財保護制度と比べると、市町村の主体性、自主性を尊重し、まちづく

りの視点を強く持った特異な制度である。

伝建地区では、伝統的建造物のみならずその他の一般建築物の現状変更、土地形質の変更等、地区内で行われる行為のほとんどが許可申請の対象となる。

伝建地区内の行為の許可は市町村教育委員会がおこなうが、都市計画で定めた伝建地区では市町村長と教育委員会が連名で許可をおこなう。これは、特に都市計画区域では建物や土地の用途等の申請内容について、伝建地区としての歴史的風致の維持と住民の生活安定、生業確保の効果を総合的に判断する必要があるからである。²⁾

5-2 重要伝統的建造物群保存地区一覧

重要伝統的建造物群保存地区は、平成30年(2018)5月18日に喜多方市小田付が選定され、令和2年(2020)1月末までに、43道府県98市町村118地区が選定されている。重要伝統的建造物群保存地区の一覧を、表5-1に示す。

5-2-1 重要伝統的建造物群保存地区の都道府県別箇所数

43道府県98市町村118地区を都道府県別で整理すると、石川県と京都府が各8箇所、長野県が7箇所、岐阜県が6箇所と続き、1箇所も選定されていないのは山形県、東京都、神奈川県、熊本県の4都県である。(表5-2)

表5-2 重要伝統的建造物群保存地区の都道府県別箇所数

箇所数	都道府県	都道府県数
8	石川・京都	2
7	長野	1
6	岐阜	1
5	兵庫・山口・福岡	3
4	富山・佐賀・長崎	3
3	福島・滋賀・奈良・島根・岡山・広島・徳島・宮崎・鹿児島	9
2	青森・秋田・群馬・福井・山梨・愛知・鳥取・愛媛・高知・大分・沖縄	11
1	北海道・岩手・宮城・茨城・栃木・埼玉・千葉・新潟・静岡・三重・大阪・和歌山・香川	13
0	山形・東京・神奈川・熊本	4

5-2-2 重要伝統的建造物群保存地区の種別箇所数

43道府県98市町村118地区を種別で整理すると、商家町が23箇所、武家町が12箇所、港町と山村集落が各11箇所と続き、商家町が際立って多い。(表5-3)

表 5-3 重要伝統的建造物群保存地区の種別別箇所数

種別	都道府県	都道府県数
商家町	青森・宮城・埼玉・千葉・富山・長野・岐阜x4・愛知・滋賀x2・奈良x2・鳥取・岡山x2・山口・徳島・福岡・佐賀・大分	23
武家町	青森・岩手・秋田・山口x2・高知・長崎・大分・宮崎・鹿児島x3	12
港町	北海道・新潟・兵庫・広島x2・山口・香川・長崎x3・宮崎	11
山村集落	福島・富山x2・石川・長野・岐阜・静岡・京都・徳島・福岡・宮崎	11
在郷町	秋田・茨城・栃木・愛媛・高知・福岡x2	7
宿場町	福島・福井・長野x2・三重・山口	6
城下町	岐阜・兵庫x2・福岡	4
山村・養蚕集落	群馬・石川・山梨・兵庫	4
茶屋町	石川x2・京都	3
鉾山町	島根・岡山	2
醸造町	和歌山・佐賀	2
製織町	群馬・京都	2
船主集落	石川x2	2
寺町	石川x2	2
農村集落	京都・鳥取	2
門前町	京都x2	2
島の農村集落	沖縄x2	2
寺内町・在郷町	大阪・奈良	2
鋳物師町	富山	1
漁村	京都	1
漁村集落	徳島	1
漆工町	長野	1
社家町	京都	1
製塩町	広島	1
製磁町	佐賀	1
製猟町	愛媛	1
染織町	愛知	1
里坊群・門前町	滋賀	1
在郷町・醸造町	福島	1
商家町・茶屋町	福井	1
宿場・養蚕町	長野	1
宿場町・農村集落	兵庫	1
宿坊群・門前町	長野	1
武家町・商家町	島根	1
港町・温泉町	島根	1
港町・在郷町	佐賀	1
山村・講中宿	山梨	1

5-2-3 重要伝統的建造物群保存地区の選定年別箇所数

43 道府県 98 市町村 118 地区を選定年別で整理すると、昭和 51 年(1976)～昭和 63 年(1988)の 13 年間で 28 箇所、平成元年(1989)～平成 10 年(1998)の 10 年間で 24 箇所、平成 11 年(1999)～平成 20 年(2008)の 10 年間で 31 箇所、平成 21 年(2009)～平成 30 年(2018)の 10 年間で 35 箇所と増加傾向にある。(表 5-4)

表 5-4 重要伝統的建造物群保存地区の選定年別箇所数

選定年	都道府県	都道府県数
昭和51年～昭和63年 (13年間)	秋田・長野・岐阜・京都x2・山口x2・岡山・宮崎・青森・長野・岐阜・京都・岡山・兵庫・徳島・鹿児島・愛媛・広島・三重・山口・香川・宮崎・島根・長野・沖縄・京都・徳島	28
平成元年～平成10年 (10年間)	北海道・新潟・滋賀・佐賀・長崎x2・山梨・京都・奈良・広島・富山x2・鹿児島・福井・千葉・福岡・滋賀・高知・大阪・岐阜・福岡・京都・鳥取・宮崎	24
平成11年～平成20年 (10年間)	岐阜・埼玉・沖縄・富山・長野・岩手・石川・山口・福岡・鹿児島・岐阜・島根・兵庫・大分・青森・京都・長崎・石川・京都・徳島・佐賀・群馬・長野・奈良・佐賀x2・和歌山・兵庫・石川・福井・長崎	31
平成21年～平成30年 (10年間)	石川・福岡・愛媛・奈良・茨城・福島・愛知・山口・石川x2・栃木・群馬・石川・高知・福岡・富山・石川・岐阜・兵庫・島根・岡山・秋田・鳥取・宮城・静岡・長野・山梨・愛知・滋賀・長野・徳島・兵庫・広島・大分・福島	35

5-2-4 重要伝統的建造物群保存地区の選定基準別箇所数

43 道府県 98 市町村 118 地区を選定基準別で整理すると、選定基準（1）伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なものが 28 箇所、選定基準（2）伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているものが 46 箇所、選定基準（3）伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているものが 44 箇所と、選定基準（2）が一番多い。

選定年別で見ると、昭和 51 年(1976)～昭和 63 年(1988)の 13 年間と平成元年(1989)～平成 10 年(1998)の 10 年間では選定基準（3）が一番多いが、平成 11 年(1999)～平成 20 年(2008)の 10 年間と平成 21 年(2009)～平成 30 年(2018)の 10 年間では選定基準（2）が一番多くなり、全体では選定基準（2）が一番多くなっている。（表 5-5）

表 5-5 重要伝統的建造物群保存地区の選定基準別箇所数

選定基準	都道府県	都道府県数	昭和51年～昭和63年(13年間)	平成元年～平成10年(10年間)	平成11年～平成20年(10年間)	平成21年～平成30年(10年間)
(1)	青森・宮城・埼玉・富山x2・石川x2・長野・岐阜x3・愛知x2・滋賀・京都・大阪・奈良x3・兵庫・鳥取・岡山x2・広島・山口・徳島・高知・佐賀	28	8箇所(29%)	5箇所(21%)	9箇所(29%)	6箇所(17%)
(2)	青森・岩手・秋田x2・福島・石川x4・茨城・群馬・栃木・長野x3・福井・滋賀・京都・兵庫x2・和歌山・広島x2・島根x2・山口x4・愛媛・高知・福岡x2・佐賀x2・長崎x4・大分x2・宮崎x2・鹿児島x3	46	7箇所(25%)	5箇所(21%)	17箇所(55%)	17箇所(49%)
(3)	北海道・福島x2・群馬・千葉・新潟・富山x2・石川x2・福井・山梨x2・長野x3・岐阜x3・静岡・三重・滋賀・京都x6・兵庫x2・岡山・鳥取x2・徳島x2・香川・愛媛・福岡x3・佐賀・宮崎・沖縄x2	44	13箇所(46%)	14箇所(58%)	5箇所(16%)	12箇所(34%)

5-3 伝統的建造物群保存地区が生み出す価値^③

各自治体が伝建地区を決定し伝統的な町並みを保存することは、次の 2 つの意義がある。

①住民にとって非常に大きな精神的な価値を持っている。

②人々が大切にすることは、ほかの人々の心を打ち、歴史の中の価値あるものに触れ合う。

歴史的な町並みの町屋や洋風建築の修復後の使い方には、従来の使い方を続けているものと新しい飲食店や資料館などに利用されているものがある。こうした使い続けることによる活用と再生の歴史的遺産の保存は、以下の大きな価値を生み出す。

①地域に対する経済的プラス効果

それまで衰退してきた地区が、活用や再生によって魅力を取り戻し、買い物客や観光客を集める。

②歴史的遺産の保存の経済的負担の軽減

活用による収入で、歴史的な建物と遺跡を修復して維持していくための費用の一部を賄える。

③エネルギー消費の軽減

古くなった建物もできるだけ再生・活用して使い、壊すことによる材料などの消費を防止する。

④我々の日常の生活の豊かな楽しみ

表5－1 重要伝統的建造物群保存地区一覧

番号	都道府県	地区名称	種 別	選定年月日	選定基準	面積 (ha)
1	北海道	函館市元町末広町	港町	平1. 4. 21	(3)	14. 5
2	青森	弘前市仲町	武家町	昭53. 5. 31	(2)	10. 6
3	青森	黒石市中町	商家町	平17. 7. 22	(1)	3. 1
4	岩手	金ヶ崎町城内諏訪小路	武家町	平13. 6. 15	(2)	34. 3
5	宮城	村田町村田	商家町	平26. 9. 18	(1)	7. 4
6	秋田	横手市横田	在郷町	平25. 12. 27	(2)	10. 6
7	秋田	仙北市角館	武家町	昭51. 9. 4	(2)	6. 9
8	福島	下郷町大内宿	宿場町	昭56. 4. 18	(3)	11. 3
9	福島	南会津町前沢	山村集落	平23. 6. 20	(3)	13. 3
10	福島	喜多方市小田付	在郷町・醸造町	平30. 5. 18	(2)	15. 5
11	茨城	桜川市真真壁	在郷町	平22. 6. 29	(2)	17. 6
12	栃木	栃木市嘉右衛門町	在郷町	平24. 7. 9	(2)	9. 6
13	群馬	桐生市桐生新町	製織町	平24. 7. 9	(2)	13. 4
14	群馬	中之条町六合赤岩	山村・養蚕集落	平18. 7. 5	(3)	63. 0
15	埼玉	川越市川越	商家町	平11. 12. 1	(1)	7. 8
16	千葉	香取市佐原	商家町	平8. 12. 10	(3)	7. 1
17	新潟	佐渡市宿根木	港町	平3. 4. 30	(3)	28. 5
18	富山	高岡市山町筋	商家町	平12. 12. 4	(1)	5. 5
19	富山	高岡市金屋町	鋳物師町	平24. 12. 28	(1)	6. 4
20	富山	砺波市相倉	山村集落	平6. 12. 21	(3)	18. 0
21	富山	砺波市菅沼	山村集落	平6. 12. 21	(3)	4. 4
22	石川	金沢市東山ひがし	茶屋町	平13. 11. 14	(1)	1. 8
23	石川	金沢市主計町	茶屋町	平20. 6. 9	(1)	0. 6
24	石川	金沢市卯辰山麓	寺町	平23. 11. 29	(2)	22. 1
25	石川	金沢市寺町台	寺町	平24. 12. 28	(2)	22. 0
26	石川	輪島市黒島地区	船主集落	平21. 6. 30	(2)	20. 5
27	石川	加賀市加賀橋立	船主集落	平17. 12. 27	(2)	11. 0
28	石川	加賀市加賀東谷	山村集落	平23. 11. 29	(3)	151. 8
29	石川	白山市白峰	山村・養蚕集落	平24. 7. 9	(3)	10. 7
30	福井	小浜市西組	商家町・茶屋町	平20. 6. 9	(2)	19. 1
31	福井	若狭町熊川宿	宿場町	平8. 7. 9	(3)	10. 8
32	山梨	甲府市塩山下山田原上条	山村・養蚕集落	平27. 7. 8	(3)	15. 1
33	山梨	早川町赤沢	山村・講中宿	平5. 7. 14	(3)	25. 6
34	長野	長野市戸隠	宿坊群・門前町	平29. 2. 23	(2)	73. 3
35	長野	塩尻市奈良井	宿場町	昭53. 5. 31	(3)	17. 6
36	長野	塩尻市木曽平沢	漆工町	平18. 7. 5	(2)	12. 5
37	長野	千曲市稲荷山	商家町	平26. 12. 10	(2)	13. 0
38	長野	東郷市海野宿	宿場・養蚕町	昭63. 4. 28	(1)	13. 2
39	長野	南木曽町妻籠宿	宿場町	昭51. 9. 4	(3)	1245. 4
40	長野	白馬村青鬼	山村集落	平12. 12. 4	(3)	59. 7
41	岐阜	高山市三町	商家町	昭54. 2. 3	(1)	4. 4
42	岐阜	高山市下二之町大新町	商家町	平16. 7. 6	(1)	6. 6
43	岐阜	美濃市美濃町	商家町	平11. 5. 13	(1)	9. 3
44	岐阜	恵那市岩村町本通り	商家町	平10. 4. 17	(3)	14. 6
45	岐阜	郡上市郡上八幡北町	城下町	平24. 12. 28	(3)	14. 1
46	岐阜	白川村荻町	山村集落	昭51. 9. 4	(3)	45. 6
47	静岡	焼津市花沢	山村集落	平26. 9. 18	(3)	19. 5
48	愛知	名古屋市有松	染織町	平28. 7. 25	(1)	7. 3
49	愛知	豊田市足助	商家町	平23. 6. 20	(1)	21. 5
50	三重	亀山市関宿	宿場町	昭59. 12. 10	(3)	25. 0
51	滋賀	大津市坂本	里坊群・門前町	平9. 10. 31	(3)	28. 7
52	滋賀	彦根市河原町芹町地区	商家町	平28. 7. 25	(2)	5. 0
53	滋賀	近江八幡市八幡	商家町	平3. 4. 30	(1)	13. 1
54	京都	東近江市五個荘金堂	農村集落	平10. 12. 25	(3)	32. 2
55	京都	京都市上賀茂	社家町	昭63. 12. 16	(3)	2. 7
56	京都	京都市産寧坂	門前町	昭51. 9. 4	(3)	8. 2
57	京都	京都市祇園新橋	茶屋町	昭51. 9. 4	(1)	1. 4
58	京都	京都市嵯峨島居本	門前町	昭54. 5. 21	(3)	2. 6
59	京都	南丹市美山町北	山村集落	平5. 12. 8	(3)	127. 5
60	京都	伊根町伊根浦	漁村	平17. 7. 22	(3)	310. 2
61	京都	与謝野町加悦	製織町	平17. 12. 27	(2)	12. 0
62	大阪	富田林市富田林	寺内町・在郷町	平9. 10. 31 (平30. 5. 18追加)	(1)	12. 9
63	兵庫	神戸市北野町山本通	港町	昭55. 4. 10	(1)	9. 3
64	兵庫	豊岡市出石	城下町	平19. 12. 4	(2)	23. 1
65	兵庫	篠山市篠山	城下町	平16. 12. 10	(2)	40. 2
66	兵庫	篠山市福住	宿場町・農村集落	平24. 12. 28	(3)	25. 2
67	兵庫	養父市大屋町大杉	山村・養蚕集落	平29. 7. 31	(3)	5. 8
68	奈良	橿原市井町	寺内町・在郷町	平5. 12. 8	(1)	17. 4
69	奈良	五條市五條新町	商家町	平22. 12. 24	(1)	7. 0
70	奈良	宇陀市松山	商家町	平18. 7. 5	(1)	17. 0
71	和歌山	湯浅町湯浅	醸造町	平18. 12. 19	(2)	6. 3
72	鳥取	倉吉市打吹玉川	商家町	平10. 12. 25	(1)	9. 2
73	鳥取	大山町所子	農村集落	平25. 12. 27	(3)	25. 8
74	島根	大田市大森銀山	鉱山町	昭62. 12. 5	(3)	162. 7
75	島根	大田市温泉津	港町・温泉町	平16. 7. 6	(2)	36. 6
76	島根	津和野町津和野	武家町・商家町	平25. 8. 7	(2)	11. 1
77	岡山	倉敷市倉敷川畔	商家町	昭54. 5. 21	(1)	15. 0
78	岡山	津山市城東	商家町	平25. 8. 7	(1)	8. 1
79	岡山	高梁市吹屋	鉱山町	昭52. 5. 18	(3)	6. 4
80	広島	呉市豊町御手洗	港町	平6. 7. 4	(2)	6. 9
81	広島	竹原市竹原地区	製塩町	昭57. 12. 16	(1)	5. 0
82	広島	福山市鞆町	港町	平29. 11. 28	(2)	8. 6
83	山口	萩市堀内地区	武家町	昭51. 9. 4	(2)	55. 0
84	山口	萩市平安古地区	武家町	昭51. 9. 4	(2)	4. 0
85	山口	萩市浜崎	港町	平13. 11. 14	(2)	10. 3
86	山口	萩市佐々並市	宿場町	平23. 6. 20	(2)	20. 8
87	山口	柳井市古市金屋	商家町	昭59. 12. 10	(1)	1. 7
88	徳島	美馬市脇町南町	商家町	昭63. 12. 16	(1)	5. 3
89	徳島	三好市東祖谷山村集落	山村集落	平17. 12. 27	(3)	32. 3
90	徳島	牟岐市出羽島	漁村集落	平29. 2. 23	(3)	3. 7
91	香川	丸亀市塩飽本島町笠島	港町	昭60. 4. 13	(3)	13. 1
92	愛媛	西予市宇和町卯之町	在郷町	平21. 12. 8	(2)	4. 9
93	愛媛	内子町八日市護国	製猟町	昭57. 4. 17	(3)	3. 5
94	高知	室戸市吉良川町	在郷町	平9. 10. 31	(1)	18. 3
95	高知	安芸市土居廊中	武家町	平24. 7. 9	(2)	9. 2
96	福岡	八女市八女福島	商家町	平14. 5. 23	(2)	19. 8
97	福岡	八女市黒木	在郷町	平21. 6. 30	(3)	18. 4
98	福岡	うきは市筑後吉井	在郷町	平8. 12. 10	(3)	20. 7
99	福岡	うきは市新川田籠	山村集落	平24. 7. 9	(3)	71. 2
100	福岡	朝倉市秋月	城下町	平10. 4. 17	(2)	58. 6
101	佐賀	鹿島市浜庄津町浜金屋	港町・在郷町	平18. 7. 5	(2)	2. 0
102	佐賀	鹿島市浜中町八本木	醸造町	平18. 7. 5	(1)	6. 7
103	佐賀	嬉野市塩田屋	商家町	平17. 12. 27	(2)	12. 8
104	佐賀	有田市有田内山	製磁町	平3. 4. 30	(3)	15. 9
105	長崎	長崎市東山手	港町	平3. 4. 30	(2)	7. 5
106	長崎	長崎市南山手	港町	平3. 4. 30	(2)	17. 0
107	長崎	平戸市大島村神浦	港町	平20. 6. 9	(2)	21. 2
108	長崎	雲仙町神代小路	武家町	平17. 7. 22	(2)	9. 8
109	大分	日田市豆田町	商家町	平16. 12. 10	(2)	10. 7
110	大分	杵築市北台南台	武家町	平29. 11. 28	(2)	16. 1
111	宮崎	日南市飢肥	武家町	昭52. 5. 18	(2)	19. 8
112	宮崎	日向市美々津	港町	昭61. 12. 8	(2)	7. 2
113	宮崎	椎原村土根川	山村集落	平10. 12. 25	(3)	39. 9
114	鹿児島	出水市出水麓	武家町	平7. 12. 26	(2)	43. 8
115	鹿児島	薩摩川内市入来麓	武家町	平15. 12. 25	(2)	19. 2
116	鹿児島	南九州市知覧	武家町	昭56. 11. 30	(2)	18. 6
117	沖縄	渡名喜村渡名喜島	島の農村集落	平12. 5. 26	(3)	21. 4
118	沖縄	竹富町竹富島	島の農村集落	昭62. 4. 28	(3)	38. 3

【注記】

1. 選定基準

- (1) : 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
(2) : 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
(3) : 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

-
- 1) 岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）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，2007 年
 - 2) 大河直躬，三船康道：歴史的遺産の保存・活用とまちづくり ＜改訂版＞，学芸出版社，pp. 43-76，2006. 3
 - 3) 大河直躬，三船康道：歴史的遺産の保存・活用とまちづくり ＜改訂版＞，学芸出版社，pp. 28-42，2006. 3

第6章 東海地方の重伝建地区の概要

- 6-1 選定理由
- 6-2 調査項目と調査方法
- 6-3 三重県亀山市関宿
 - 6-3-1 概要
 - 6-3-2 まちづくりの歴史
 - 6-3-3 まちづくり方針
 - 6-3-4 町並みの建物の特徴
- 6-4 愛知県名古屋市有松
 - 6-4-1 概要
 - 6-4-2 まちづくりの歴史
 - 6-4-3 まちづくり方針
 - 6-4-4 町並みの建物の特徴
- 6-5 愛知県豊田市足助
 - 6-5-1 概要
 - 6-5-2 まちづくりの歴史
 - 6-5-3 まちづくり方針
 - 6-5-4 町並みの建物の特徴
- 6-6 岐阜県高山市三町
 - 6-6-1 概要
 - 6-6-2 まちづくりの歴史
 - 6-6-3 まちづくり方針
 - 6-6-4 町並みの建物の特徴
- 6-7 岐阜県高山市下二之町大新町
 - 6-7-1 概要
 - 6-7-2 まちづくりの歴史
 - 6-7-3 まちづくり方針
 - 6-7-4 町並みの建物の特徴
- 6-8 岐阜県美濃市美濃町
 - 6-8-1 概要
 - 6-8-2 まちづくりの歴史
 - 6-8-3 まちづくり方針
 - 6-8-4 町並みの建物の特徴
- 6-9 岐阜県恵那市岩村町本通り
 - 6-9-1 概要
 - 6-9-2 まちづくりの歴史
 - 6-9-3 まちづくり方針
 - 6-9-4 町並みの建物の特徴
- 6-10 岐阜県郡上市郡上八幡北町
 - 6-10-1 概要
 - 6-10-2 まちづくりの歴史
 - 6-10-3 まちづくり方針
 - 6-10-4 町並みの建物の特徴
- 6-11 岐阜県白川村荻町
 - 6-11-1 概要
 - 6-11-2 まちづくりの歴史
 - 6-11-3 まちづくり方針
 - 6-11-4 町並みの建物の特徴
- 6-12 静岡県焼津市花沢
 - 6-12-1 概要
 - 6-12-2 まちづくりの歴史
 - 6-12-3 まちづくり方針
 - 6-12-4 町並みの建物の特徴
- 6-13 考察
 - 6-13-1 繁栄時期
 - 6-13-2 人口の推移
 - 6-13-3 まちづくり方針
 - 6-13-4 観光客数
 - 6-13-5 建物の特徴
 - 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数
 - 6-13-7 建物数と店舗数
 - 6-13-8 観光客数と店舗数
 - 6-13-9 店舗の内訳
 - 6-13-10 各地区の類型化
 - 6-13-11 東海地方の10地区の概要と類型化の結果のまとめ
- 6-14 まとめ

第6章 東海地方の重伝建地区の概要

6-1 選定理由

“第5章「伝統的建造物群保存地区」の概要 5-2 重要伝統的建造物群保存地区一覧”に示すように、現在選定されている重伝建地区は、43道府県98市町村118地区ある。

各地区の重伝建地区は、自然環境、まちの起こり、まちの形態など特徴が異なっており、本研究では全国の重伝建地区を対象とするのではなく、はじめに、地域を絞り込んで対象地区の人口減少、少子高齢化社会の影響、まちづくり活動の後継者問題、伝統的建造物の保存・保全問題、空き家・空き地の増加問題などの現状とこうした問題の解決策の一つとしての観光的魅力を持つ資源の活用として、空き家を活用したまちづくりと行政および地域の人々のまちづくりの取り組みを明らかにする。

地域の絞り込みの方法は、まちづくり活動の最近の動向を考慮しておこなう。

国は、歴史的風致地区の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取り組みを積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図っている。そのため、都市の健全な発展・文化の向上に寄与することを目的に、平成20年(2008)年11月4日に「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」を施行した。その中で、全国を北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州、沖縄の10の地方ブロックに分け、各地方ブロックでの取り組みを強化している。

また、地域の文化と歴史的町並みを活かしたまちづくりを進めるために「町並みはみんなのもの」を合言葉に、「郷土の町並み保存と、より良い生活環境づくり」をめざして昭和49年(1974)に設立された「特定非営利活動法人 全国町並み保存連盟」がある。最近では、全国町並みゼミの規模が大きくなりすぎたことから、北海道・東北、関東、北陸・甲信越、東海、関西、中部・四国、九州・沖縄の7ブロックに分けて活動するとともに、各ブロックの連携を強めている。

上記のことから、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の中部地方ブロックと「特定非営利活動法人 全国町並み保存連盟」の東海ブロックが、三重県・愛知県・岐阜県・静岡県を対象としているため、本研究においてもこの範囲を対象地区とする。

東海地方における重伝建地区を、表6-1と図6-1に示す。

表6-1 東海地方における重伝建地区

都道府県	地 区	選定年月日	種 別	選定基準
三重県	亀山市関宿	昭和59年12月10日	宿場町	(3)
愛知県	名古屋市有松	平成28年7月25日	染織町	(1)
	豊田市足助	平成23年6月20日	商家町	(1)
岐阜県	高山市三町	昭和54年2月3日	商家町	(1)
	高山市下二之町大新町	平成16年7月6日	商家町	(1)
	美濃市美濃町	平成11年5月13日	商家町	(1)
	恵那市岩村町本通り	平成10年4月17日	商家町	(3)
	郡上市郡上八幡北町	平成24年12月28日	城下町	(3)
	白川村荻町	昭和51年9月4日	山村集落	(3)
静岡県	焼津市花沢	平成26年9月18日	山村集落	(3)



図6-1 東海地方の重要伝統的建造物群保存地区

6-2 調査項目と調査方法

東海地方の10地区の重伝建地区に関して、下記項目を調査する。

- (1) まちの概要
- (2) まちづくりの歴史
- (3) まちづくりの方針
- (4) 観光客の入込み客数
- (5) 町並みの建物の特徴

調査方法は、“(1) まちの概要～(3) まちづくりの方針”は各地区の伝統的建造物群保存地区調査報告書、国勢調査結果などの報告書、行政のホームページなどで入手できる総合計画などにより調査する。

“(4) 観光客の入込み客数”は、各市町村における毎年の観光統計の入込み客数のデータを調査する。

観光客には出かけていく人とやってくる人の2種類があり、やってくる人は入込み客と呼ばれており、全国の市町村が毎年年間の推計をしている入込み客数のデータ以外の有効なデータが存在しない。

なお、この統計値は調査方法や推計方法が全国的に統一されていないため、使用上の留意点が必要である。¹⁾ 例えば、人数の考え方が市町村によって違っており、1人が2泊した場合、ある市は1人と数え、ある市は2人と数えており、人数の大小を市町村間で比較できない。

そのため、市町村の比較には使用できないが、ある市町村や観光スポットについての経年比較と客先変動の時期や形に限って市町村間などを相対比較には使用できるため、こうした点に留意しながら、観光統計データの分析をおこなう。

“(5)町並みの建物の特徴”は、ゼンリンの住宅地図の情報を使用する。

ゼンリンの住宅地図は、昭和55年(1980)に47都道府県1,741市区町村の住宅地図が発行され、各都道府県のデータを2～5年に定期的に更新している。ゼンリンの住宅地図は、調査スタッフがすべての家を訪ね、表札の調査や聞き込みをしてデータを取得している。その結果として、建物の居住者名と店舗名、会社名が、建物名や居住者名が不明な建物に関しては空白で表示されており、最新および過去の出版物により現在と過去のまちの建物の情報が得られる。

建物名や居住者名が不明な建物は、ゼンリン住宅地図の表記上の原則として、①公開情報が入手できなかった場合、②調査拒否、掲載拒否(例：警察や自衛隊の官舎等)、③倉庫・駐車場・駐輪場など住宅ではない建物、を示している。そのほか、表札やポストに姓名を掲げている建物においても、ポストにボロボロのチラシの放置状態や玄関前の通路の繁茂状況などから、建物名や居住者名を記載していない場合もある。²⁾

なお、各地区の建物の状況の分析に関しては、地元の人々や観光客などに関係する店舗の状況が明らかとなることを目的としたものであるため、対象とした範囲は、重伝建地区全域ではなく主たる街道(道)沿いに限定して、そのまちの特徴を把握した。こうした手法は、亀山市関宿や名古屋市有松の伝統的保存地区伝建地区調査報告書でもおこなわれている。

また、現地での目視調査も併せて実施した。

6-3 三重県亀山市関宿

6-3-1 概要³⁾

関宿は、亀山市のほぼ中央に位置する。(図6-2)

関宿は、三重県の北部の亀山市にある東海道五十三次の江戸から数えて47番目の宿場町である。江戸と京都を結んだ東海道五十三次は、三重県(伊勢国)では鈴鹿山脈を越えて滋賀県(近江国)に至る。関宿は鈴鹿峠を控え、東海道から大和・伊賀街道、伊賀別街道(参宮街道)が分岐することから、東西交通の結節点として栄えた。



(出典：Yahoo 地図)



(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図6-2 亀山市関宿の位置

現在の三重県亀山市関宿の関地区において、人びとの本格的な生活の形跡が確認されるのは、弥生時代からで、鈴鹿川や加太川の河岸段丘に、弥生時代から古墳時代、さらに鎌倉時代までの遺物を出土する遺跡がいくつか存在しているが、詳しい調査はなされていない。

関の名が歴史上にあらわれるのは、7世紀に^{あらち}安発関（越前国）、不破関（美濃国）、とともに三関といわれた鈴鹿関（伊勢国）が設けられたことに始まり、関の地名もそれに由来している。

関地方はもともと重要な国衛領であったが、いつのころからか神宮領も増え、また鈴鹿庄として、伊勢守であった^{たいらのこれひら}平維衡を祖とする伊勢平家の一つの基盤となっていた。

中世の関地方は、伊勢平家の流れを汲む関氏が地頭として治めることになった。関氏の祖とされる^{たいらのさなただ}平実忠は北条氏に属して関東につめていたが、北条氏の滅亡後(1333)、六代盛政は関東より帰国し、関谷に拠って勢力を伸ばし、五人の子を亀山、神戸、峯、鹿布兜、国府の各城に配し、北勢随一の豪族に成長していった。

以後、交通の要衝であることから、南北朝の争いや、応仁文明の乱にも巻き込まれ、幾度かの合戦が繰り返され、関一統の間でも敵味方に別れることもあった。戦国期には上洛を目指す織田信長に屈服させられ、信長の三男信孝が神戸氏の養子として乗込み、関一統の所領は大部分信孝の管轄するところとなった。

信長の横死以後、柴田勝家と組んだ信孝は、織田信雄と結んだ豊臣秀吉に敗れるが、関氏は蒲生氏郷に属して秀吉に与し、戦後は氏郷に与えられた亀山城を預かっている。氏郷が会津に転封されると、関氏（一政）もそれに従い白河に移り、関地域は徳川家康の管轄するところとなった。

関ヶ原合戦後一時亀山城に移封された関一政が治めたが、10年程で公領となり、さらにその後は亀山藩領となるが、領主としての関氏は姿を消した。

関の町並みは弘治の頃（約430年前の1555年～1558年）（天正年間（1573年～1593年）という説もあり）亀山城主関盛信が領内の交通路の改善に意を注ぎ、その体裁を整えたといわれている。

慶長6年(1601)の徳川家康の宿駅制度化により、関も東海道の正式な宿駅として整備され、伊勢別街道および大和街道との分岐点という立地条件により東海道と伊賀・大和街道の分かれる西の追分と東の追分とを結ぶ約1.8kmの街道は、大名の参勤交代、庶民の交通の拠点としてにぎわい本陣2軒、脇本陣2軒、旅籠40余軒をもつ宿場町として栄えた。

近世を通じて、関宿は何回かの火災に会っている。寛文3年(1663)中町三番丁から出火し、中町の大部分と木崎の一部、計110戸あるいは124戸が焼失した（味噌火事）。貞享3年(1686)には、新所の長徳寺前の町並み32軒焼失している。さらに文政8(1825)年3月には、中町四番丁から出火し、中町中心部の45軒が全焼半焼等の被害を受けている（真弓火事）。しかしその後は大きな火災はなく現在に至っている。

明治の初期においては、東海道の交通も江戸時代より多くなり、さらに参宮客も加えて、関宿の繁栄は続き、旅籠の数は92戸で、幕末より増加している。

しかし、明治22年(1889)以降、関西鉄道株式会社による鉄道敷設が進み、明治33年(1900)には名古屋―湊町（大阪）間に関西鉄道（現JR関西本線）が全通し、参宮線も開通した。さらに、戦後の自

動車に対応する国道1号線の整備などにより、関町の宿駅としての機能は殆ど失われてしまい、高度経済成長のため国土総体的な開発による生活環境の激変は、江戸時代はおろか明治、大正の建造物の変貌をもたらしはじめた。

こうした状況下においても、街道沿いには未だ昔のままの白壁や、馬をつなぐ鉄環、軒の低い連子格子の民家がたち並んでいる。

6-3-2 まちづくりの歴史³⁾

関町では各種産業の均衡ある発展を保持しつつ、美しい自然と豊かな文化財を背景に、住みよく明るい文化的な観光の小都市を目指し、昭和55年(1980)2月に「関町の町並み保存会」が発足した。同年6月には、「関町伝統的建造物群保存地区保存条例」が成立し、現在の保存地区および保存計画の策定が進められた。

関町では、そのまちづくりの方針として、住みよく明るい文化的な観光の小都市建設を目指している。

昭和59年(1984)12月10日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。(写真6-1)

関宿の町並みの保存地区は、江戸時代の宿場であった範囲の東西約1.8kmとその北側に接する寺社を含む地区、面積約25haに及ぶ。保存地区内の主要な街路である東海道に面した建造物約400棟のうち、200棟余りが江戸時代に建設された伝統的建造物である。



写真6-1 亀山市関宿の町並みと建物

6-3-3 まちづくり方針

亀山市では、「第2次亀山市総合計画 グリーンプラン 2025」（平成29年(2017)3月）において、亀山市の将来都市像など定めている。

①将来都市像

・地域に根ざした自然・歴史・産業が調和した「まち」、心身ともに穏やかな日々を過ごせる「ひと」の暮らす亀山市の将来都市像 歴史・ひと・自然の心地がよい 緑の健都 かめやま

②目指すまちのイメージ

- ・快適に過ごせるまち
- ・心と体の豊かさを感じられるまち
- ・活力のあるまち
- ・豊かな子育てができるまち
- ・つながりと交流のあるまち

以上の5つを掲げ、それぞれの視点による亀山らしいまちづくりを目指している。

③まちづくりの基本方針

- ・市民力・地域力が輝くまちづくり

④目指すまちのイメージに対応し、その具現化を図るために推進する政策の柱として以下の5つを施策の大綱と位置づけ、まちづくりを展開

- ・快適さを支える生活基盤の向上
- ・健康で生きがいを持てる暮らしの充実
- ・交通拠点を生かした都市活力向上
- ・子育てと子どもの成長を支える環境の充実
- ・市民力・地域力の活性化

⑤目指すまちのイメージのひとつに、①快適に過ごせるまちの基本施策 (9)歴史的風致を生かしたまちづくりの推進において、関宿が求められるものとして以下の2つを、今後も生活との調和を図りつつ、まちなみの保存とにぎわいのある地域づくりを推進

- ・東海道を基軸とした歴史的風致の維持向上の推進
- ・関宿伝統的建造物群保存地区の保護の推進

また、亀山市では「亀山市観光振興ビジョン」に観光振興に関しての方針が示されており、特に、関宿に関しては、平成19年(2007)に3月に取り纏めた「関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針」を継承して取り組んでいる。

「関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針」

①まちの位置づけ

・地域の中で大切に守り受け継がれてきた貴重な財産である歴史上必要な役割を担ってきた歴史文化遺産を資産に変え、市民の豊かな暮らしづくりに活用していく

②まちづくりの方針

- ・関宿の町並みが育んだ文化と誇りを受け継ぐ
- ・快適に暮らし続けることのできる環境を確保する
- ・人との出会い、ふれあい、語らいを楽しむ

③まちづくりの特徴

- ・住民まちづくりを基本に、にぎわいづくりを進める ～“観光＝観国之光（国の光を観る）”、本物の「まちづくり観光」を推進する～
- ・「暮らしたいまちこそ、訪れたいまち」を信じて
- ・「良きパートナー」とともに

④まちづくりの将来像

- ・～関宿の街道文化が育むにぎわいゾーン～ 香り高い文化・暮らしから、心の交流が生まれるまち

6-3-4 町並みの建物の特徴

平成29年(2017)10月の街道沿いの建物の特徴および平成5年(1993)1月からの推移を、表6-2に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-3に示す。

表6-2 亀山市関宿の建物の推移

項 目	亀山市関宿	
	平成5年(1993)1月	平成29年(2017)10月
経過年数 (年)	24年1ヶ月	
建物数 (軒)	339	329
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	18	63
	5%	19%
店舗数 (軒)	97	81
	29%	25%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	59	41
	61%	51%
飲食店など	1	12
	1%	15%
病院・美容室・理容室など	11	4
	11%	5%
事務所など	6	15
	6%	19%
工務店など	14	3
	14%	4%
不明	6	5
	6%	6%



図6-3 亀山市関宿の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

①平成 29 年(2017)10 月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は 19%(=63/329 軒)で、空き家率は約 14%と推定される。(推定の空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 小括 6-13-6 建物数と建物名称や居住者名の記載がない建物数”に記載) また、亀山市の平成 12 年度(2000)の「関宿 空き家・空き地対策報告書」⁵⁾において、空き家率は 9%という報告があり、平成 12 年度(2000)の調査結果から平成 29 年(2017)の時間的経過を考慮すると、関宿の空き家率は、亀山市の空き家率 12.0% (表 6-10)および全国平均の空き家率 13.6%と同程度であると推定される。

②建物の内、店舗の比率は 25%(=81/329 軒)である。

③店舗の内訳は、販売店などが約半数(=41/81 軒)を占めている。

(2) 平成 5 年(1993)1 月から平成 29 年(2017)10 月の推移の特徴

①建物数に大きな変化は見られない。(339 軒 → 329 軒(-3%))

②建物名または居住者名が不明な建物の比率が増えている。(5% → 19%)

③飲食店などの割合が多くなっている。(1% → 15%)

④事務所などの割合が増えて、工務店などが減っている。(事務所 6% → 19%、工務店 14% → 4%)

6-4 愛知県名古屋市有松

6-4-1 概要^{6) 7)}

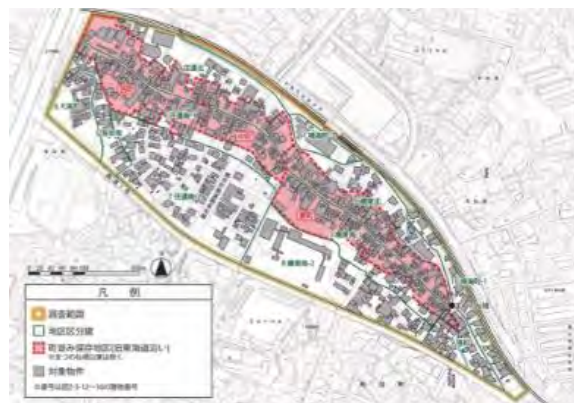
名古屋市は、日本の国土のほぼ中央、木曽・揖斐・長良の木曽三川によって形成された濃尾平野の東に位置する。(図 6-4)

有松は、名古屋東部丘陵の南部の緑区に位置し、慶長 13 年(1608)、東海道の鳴海宿と池鯉鮒宿^{ちりゅう}の間の茶屋集落として尾張藩によって開かれた村で、知多郡の村から移住した者が多かった。

東海道を往来する旅人向けに絞り染め(有松絞り)が考案され、以降、有松のまちは有松絞りとともに発展した。



(出典: Yahoo 地図)



(出典: 有松伝統的建造物群保存地区調査報告書⁴⁾)

図 6-4 名古屋市有松の位置

有松絞は、最初の移住者のひとりであった竹田庄九郎が、九州豊後の絞り染めの技法と出身の阿久比村の農家の副業であった手織り木綿とを結びつけて考案したものと伝えられている。尾張藩の厚い

底護もあって江戸時代中期には江戸および全国に知られるようになった。

有松絞りの発展とともに、東海道沿いには有松絞の販売店などが建ち並び、町並みも立派になっていった。

明治維新を迎え、幕藩体制が崩壊し尾張藩による保護がなくなり、明治初年(1868)には、名古屋・鳴海・大高に紋商が出現して有松の紋業を圧迫しはじめた。東海道の往来者は幕末の混乱期から大きく減り、一度減った通行者はもとには回復しなかった。明治22年(1889)に国鉄東海道本線が有松から離れて設けられ、東海道を往来する旅行者が紋製品の売り上げの中心であった販売は大きな方向転換を迫られた。

しかし、有松絞りは著しく衰退した時期もあったが、新たな意匠や製法の開発、卸売販売への業態転換などのによって再興し、明治後期から昭和初期にかけて最も繁栄することとなった。

戦後統制が強化されると紋業はほとんど製造を止めてしまい、紋業の本格的復興は昭和26年(1981)以降になってからである。

6-4-2 まちづくりの歴史⁸⁾

有松地区では、昭和44年(1969)頃から、町並みの保存に対する考えは、有松絞りの伝統的な産業を存続させ、さらに発展させていきたいという動きと相まって、絞り染めとして発展してきた町並みを「絞りの里」として保存しようという活動となっていった。

同年12月、有松商工会協同組合理事会において「有松町保存準備会」が作られ、さらに、昭和48年(1973)に「有松まちづくりの会」が発足し、翌年には有松と長野県南木曾町妻籠、奈良県橿原市今井町の町並み保存団体により「全国町並み保存連盟」が結成された。そして、昭和53年(1978)には有松と足助で第1回の全国町なみゼミが開催された。

昭和59年(1984)に名古屋市町並み保存要綱に基づく保存地区の第1号として「有松町並み保存地区」を指定し、住民と行政が協力しながら町並みを保存した。

平成28年(2016)7月25日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。(写真6-2)

有松の歴史的町並みは旧東海道沿いの延長約800m、面積約7.3haの町並みである。



写真6-2 名古屋市有松の町並みと建物 (1/2)



写真 6-2 名古屋市有松の町並みと建物 (2/2)

6-4-3 まちづくり方針

名古屋市では、「名古屋市総合計画 2018 平成 26～30 年度（西暦 2014～2018 年度）」（平成 27 年（2015）2 月）において、名古屋市のまちづくりの方針・めざす都市の姿・重点戦略を示している。

①まちづくりの方針

- ・名古屋だからこそできる未来につながる持続可能なまちづくり【歴史に残る街・ナゴヤ】

②めざす都市の姿：めざす 4 つの都市像

- ・都市像 1 人権が尊重され、誰もがいきいきと過ごせるまち
- ・都市像 2 災害に強く安全に暮らせるまち
- ・都市像 3 快適な都市環境と自然が調和するまち
- ・都市像 4 魅力と活力にあふれるまち

③重点戦略

- ・戦略 1 子育て世代に選ばれるまちをつくとともに、地域の活力を高めます
- ・戦略 2 市民・企業・行政の総力で大規模災害に備えます
- ・戦略 3 国際的な都市間競争を勝ち抜く、大きく強い名古屋をつくります

有松の重伝建地区に関しては、「名古屋市総合計画 2018 平成 26～30 年度（西暦 2014～2018 年度）」において取り上げられてはいないが、名古屋市の「名古屋市都市計画マスタープラン“人・まち・自然がつながる交流・創造都市”～交流でつながる創造でつづく、安全で心地よい都市へ～」（平成 23 年（2011）12 月）において、下記の「また来たくなる名所づくり」の対象地区として選定されている。

①戦略的まちづくりの展開

- ・重点地区における取り組み

戦略 1 都心部の機能強化や名所づくりによる名古屋市の魅力・都市力向上

- ・また来たくなる名所づくり

また、名古屋市教育委員会では、「名古屋市有松町並み保存地区保存計画」（改正 平成 28 年（2016）2 月 29 日）と「名古屋市有松伝統的建造物群保存地区保存計画」（変更 平成 29 年（2017）7 月 3 日）を定めて、保存活動を継続している。

6-4-4 町並みの建物の特徴

平成25年(2013)1月の街道沿いの建物の特徴および平成6年(1994)12月からの推移を、表6-3に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-5に示す。

表6-3 名古屋市有松の建物の推移

項 目	名古屋市有松	
	平成6年(1994)12月	平成25年(2013)1月
経過年数 (年)	8年2ヶ月	
建物数 (軒)	116	105
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	8	14
	7%	13%
店舗数 (軒)	55	44
	47%	42%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	26	16
	47%	36%
飲食店など	5	3
	9%	7%
病院・美容室・理容室など	6	6
	11%	14%
事務所など	15	17
	27%	39%
工務店など	0	3
	0%	7%
不明	3	0
	5%	0%

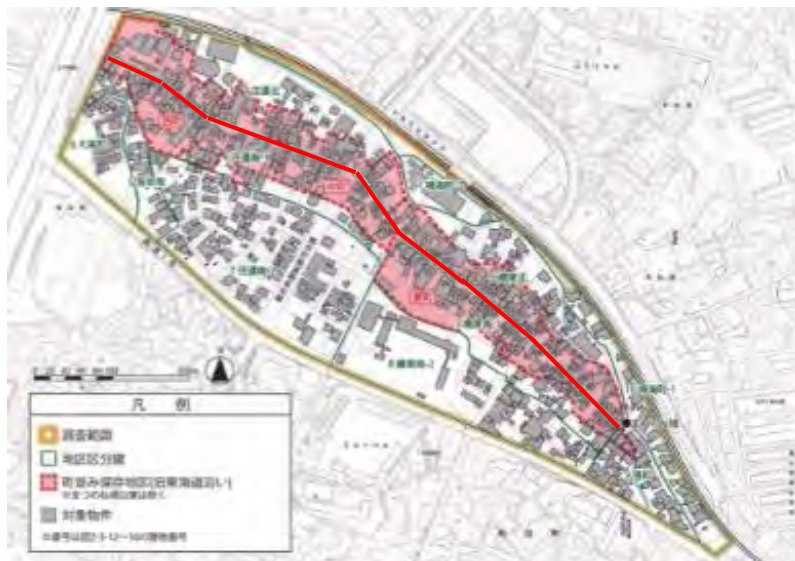


図6-5 名古屋市有松の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

①平成25年(2013)1月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は13%(=15/105軒)で、空き家率は約10%と推定される。(推定の空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 小括 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載) 有松の空き家率は、名古屋市緑区の空き家率9.6%(表6-10)と同程度で、全国平均の空き家率13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は42%(=44/105軒)である。

③店舗の内訳は、事務所などの比率が39%(=17/44軒)と高く、次いで販売店などの比率が36%(=16/44軒)と高い。

(2) 平成6年(1994)12月から平成25年(2013)1月の推移の特徴

①建物数はほぼ同程度である。(116軒 → 105軒(-9%))

②販売店が減って、事務所などが増えている。(販売店：47% → 36%、事務所：27% → 39%) ただし、絞に關係する事務所と販売店を合わせた比率で考えると、まちに大きな変化は見られないと考えられる。(販売店+事務所：74% → 75%)

6-5 愛知県豊田市足助

6-5-1 概要^{9) 10)}

豊田市は愛知県の三河地方西北部に位置し、足助は、豊田市の中心市街地から北東約20kmに位置する。紅葉で名高い香嵐溪に隣接している。(図6-6)

古くから太平洋岸と中部山岳地帯とを結ぶ交通の要地で、戦国諸雄の軍兵が行き来した道でもあった。

平安時代末期にはこの地を治めた足助氏は、南北朝時代に南朝方に与して退転した。室町時代後期にはこの地の国人鈴木氏が台頭し、現在の足助市街地を見下ろす真弓山に足助城を築いた。

町並みの形成は定かではないが、文正元年(1466)に足助八幡宮本殿が再建されていることから、室町時代中期には町並みが存在していたと考えられている。寛永6年(1629)の検地帳によると、足助には現在と同じ四町があり、現在に続く町場が形成されていたと考えられている。

近世には、三河湾でとれた塩を信州に運んだことから「塩の道」と呼ばれ、その物資の運搬には馬が使われたことから「中馬街道」とも呼ばれた尾張、三河から信州を結ぶ伊那街道の物資運搬や庶民通行の重要な中継地となり、在郷の商家町として発展した。

明治の初期に町は最も栄えるが、やがて馬車から鉄道へと輸送手段が変わり、中馬(中継場)基地もいらなくなって寂れていった。



(出典：Yahoo 地図)



(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図6-6 豊田市足助の位置

6-5-2 まちづくりの歴史^{9) 11)}

昭和40年(1965)代の末頃から、町並みの保存の動きが現れた。当時は人口の流出が続き、昭和45年(1965)年には過疎法の適用を受けるに至っており、町民の間にはある焦燥感が漂っていた。

昭和48年(1973)に制定された「足助町民憲章」には、自然と町を美しく保ち、先人をしのぶ文化遺産を大切にするという内容が盛り込まれており、昭和50年(1975)の「足助の町並みを守る会」の発足に始まった。

「全国町並み保存連盟」にも6番目の会員として加盟し、連盟主催の第1回全国町並みゼミには、名古屋市の有松とともにその開催地となり、全国から多くの関係者が集まった。

昭和55年(1980)には、山村の仕事と生活に関する生きた博物館ともいうべき「三州足助屋敷」が開設され、社会的教育的役割を果たしている。

平成23年(2011)6月20日に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。(写真6-3)

保存地区は、東西約1,240m、南北約750m、面積約21.5haの範囲で、伊那街道に沿った江戸時代の足助の町と、近代の切り通しに沿った町筋、街道北側の陣屋や寺社のあった地域を含む。

歴史的な町並みは、足助川と南北の山にはさまれた斜面地に広がっている。敷地は街道沿いに短冊状に割り付けられ、連続して主屋を構え、その背後に棟を直交して蔵や離れなどの付属屋が建てられる敷地利用が特徴である。



写真6-3 豊田市足助の町並みと建物

6-5-3 まちづくり方針

豊田市では、「第8次豊田市総合計画」（平成30年(2018)4月）において、2024年度末を展望したまちづくりの基本的な考え方、豊田市の将来の姿、重点施策、基本施策を定めている。

①まちづくりの基本的な考え方

- ・大きな社会の転換期におけるまちづくりの考え方 ～発想の転換～
前提となる考え方：多様な「豊かさ」を生み出す社会へ
- ・リニア中央新幹線開業を見据えたまちづくりの考え方 ～広域でのポジショニング～
前提となる考え方：広域での役割

②豊田市の将来像

- ・つながる つくる 暮らし楽しむまち・とよた

③めざす姿

- ・「市民」社会とのつながりの中で安心して自分らしく暮らす市民
- ・「地域」魅力あふれる多様で個性豊かな地域
- ・「都市」未来を先取る活力ある都市

④重点施策

- ・超高齢者社会への対応
- ・産業の強靱化
- ・暮らしてよし・訪れて良よしの魅力創出

足助地区に関しては、「第8次豊田市総合計画」では特別に取り上げられていないが、「豊田市景観計画 足助景観重点地区編 足助景観計画」（平成22年(2010)3月）において、足助の景観に関する方針を示している。

①まちの位置づけ

- ・江戸時代から明治時代に「塩の道」として栄えた中馬街道の宿場町の趣を残すまちなみと周囲の山々が一体となって、独自の歴史的な町並みを形成するまち

②まちづくりの方針

- ・「山並み景観」を守る
- ・「まちなみ」を活かす
- ・「足助らしさ」を育む

③まちづくりの特徴

- ・「山並み景観」を守る周囲の山々の適切な維持管理を実施するとともに工作物などの高さや色彩への配慮
- ・「まちなみ」を活かす歴史的なまちなみを活かした建築物などの形態意匠への配慮を促す
- ・「足助らしさ」を育む建築物などの形態意匠や高さへの配慮を促す

足助地区を8つのゾーンに区分し、重伝建地区は「町並みゾーン（旧街道筋）」で、「旧街道筋からの山並みの眺望と足助地区の伝統的な建築様式を持つ家屋や郷蔵等の歴史的な建造物が連続する景観

を活かし、足助地区の歴史的な町並みの核として魅力的な景観を形成します。」として、景観形成基準、遵守基準を定めている。

6-5-4 町並みの建物の特徴

平成28年(2016)10月の街道沿いの建物の特徴および平成6年(1994)9月からの推移を、表6-4に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-7に示す。

表6-4 豊田市足助の建物の推移

項 目	豊田市足助	
	平成6年(1994)9月	平成28年(2016)10月
経過年数 (年)	12年2ヶ月	
建物数 (軒)	215	215
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	12	32
	6%	15%
店舗数 (軒)	119	109
	55%	51%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	56	41
	47%	38%
飲食店など	2	1
	2%	1%
病院・美容室・理容室など	13	16
	11%	15%
事務所など	9	14
	8%	13%
工務店など	7	4
	6%	4%
不明	31	33
	26%	30%



図6-7 豊田市足助の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

①平成28年(2016)10月建物名または居住者名が不明な建物の比率は15%(=32/215軒)で、空き家率は約11%と推定される。(空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 小括 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載) 足助の空き家率は、豊田市の空き家率10.6%(表6-10)と同程

度で、全国平均の空き家率 13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は 51%(=109/215 軒)である。

(2) 平成 6 年(1994)9 月から平成 28 年(2016)10 月の推移の特徴

①建物数は維持されている。(215 軒 → 215 軒(±0%))

②建物名または居住者名が不明な建物の比率が増加している。(6% → 15%) ただし、平成 6 年(1994)9 月と平成 28 年(2016)10 月のデータにおいて、店舗の内容が不明な建物数が約 30%あり、これらの内訳によってもまちの特徴が変わるため、明確な判断ができない。そのため、入手したデータからの建物の把握はここまでに留めることとする。

6-6 岐阜県高山市三町

6-6-1 概要¹²⁾

高山市は東に乗鞍・穂高の北アルプス連峰を眺め、西に白山を望む飛騨のほぼ中央に位置する。(図 6-8)

高山は飛騨地方の政治、経済、文化の中心であり、奈良時代に国分寺が建てられ早くから開かれていた。城下町としての高山は、天正 14 年(1586)に金森長近が飛騨を拝領したことに端を発する。現在の市街地は、慶長 10 年(1605)に完成した金森長近の居城(平山城)の麓に営まれた城下町が次第に発展したものである。

元禄 5 年(1692)に第 6 代藩主頼時が出羽国上ノ山へ天封となり、幕府の直轄領となった。

城下町から天領という経過をたどり、必然的に武家地の縮小、町人町の拡大が行われた。また、代官所統治下で、農業・林業・商工業にわたる政策が順次進められ、その番所を中心とした物資の集散力により、豊かな町人のまちが発展し、高山祭に象徴されるような町人文化が栄えた。

金森時代には京、大坂との関係が強かったため、美濃へ抜ける益田街道が京街道(益田街道→中山道)として重点整備され、また越中街道も北の物資輸送路として重視された。天領時代になると、江戸との関係が強化されたため、松本を経由して江戸に至ることのできる信濃街道が注目され、江戸街道として最重要の街道として利用された。そのほかにも、東へ平湯街道、西へ郡上街道も整備された。

明治 4 年(1871)に越前の幕府領 2 万 6 千石が高山陣屋に所管替えとなり、本保陣屋と高山を結ぶ越前街道が整備された。

明治初期には、飛騨から他国へ移出される物資(特に飛騨第一の特産品である生糸)の大半は、飛騨全土の村々から仲買人や小商人によっていったん高山に集められ、富山・岐阜方面に出荷された。主として越中方面より移入される米・塩・魚などの物資もすべて高山に集められたのち、小商人の手で飛騨一円の村々に運ばれた。明治以降、高山は古くからの物資集積地としての性格が一層強まり、飛騨国の富をほとんど高山の豪商たちの手に集積する結果となった。また、明治 12 年(1879)の高山町の人口は 14,000 人余りであり、岐阜(12,744 人)、大垣(10,639 人)をしのぐ濃尾第一の都市であった。

明治維新後、激しい行政上の変化はあったが、江戸時代とあまり変わらない生活や町屋建築であった。しかし、一部の商人の発展とは別に、飛騨全体における沈滞傾向は高山にもおよび、明治 13 年

(1981)には人口の流出減少が現れてきた。

大正2年(1913)に乗合バスが開通するなど高山と他都市との間の交通整備が進み、その一方で新たな職業の発生などの社会構造が変動しはじめ、都市形態も変化していった。

さらに、明治の花形産業であった繊維工業が大正の末頃から衰退をはじめ、三町の旦那衆の中にも深刻な打撃を受けるものが現れはじめた。

昭和9年(1934)に国鉄高山線が開通すると市街地が拡大し、商業の中心も移動し、旧城下町の衰微が始まっていった。加えて、戦後実行された農地改革により、地所を宅地化していなかった旦那衆は、多くの土地を失い、経済的窮地に立たされていった。



(出典：Yahoo 地図)



(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図 6-8 高山市三町の位置

6-6-2 まちづくりの歴史¹²⁾

市内を流れる清流宮川は、上水道が普及し、人口が増えると、汚水が流れ込むだけの川となり、川と離れて生活ができるようになると清掃することも少なくなり、昭和30年(1955)代には川の汚染が目立ちはじめ、魚の姿も消えていった。

昭和38年(1963)に、こども会が「宮川に清流をとり戻そう」と活動を開始し、昭和41年(1966)には市民憲章「山も水も美しい飛騨高山」の制定に至った。

川を美しくする活動と相前後して、町並み保存の気運が生まれた。昭和25年(1950)に、恵比須台組の町並みを舞台にした映画ロケは、住民が自分たちの住む町の美しさを発見する契機となった。そして、昭和41年(1966)に上三之町町並保存会が結成された。

昭和47年(1979)には高山市環境保全基本条例が、続いて高山市市街地景観保存条例が制定され、制度的な裏付けが用意された。

昭和54年(1979)2月3日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

高山市三町の町並みの保存地区は、面積5.4haに及ぶ。

6-6-3 まちづくり方針

高山市では、「高山市第八次総合計画 平成27(2015)年度～平成36(2024)年度」(平成27年(2015)3

月)において、高山のまちづくりの方針を示している。

①基本理念

・市民が主役という考えのもと、多様な主体が「協働」してまちづくりの取り組むとともに、先人たちが築き上げてきたまちの財産を継承しながら、新たなまちの魅力や個性を「創造」し、将来につなげていくことで、市民が夢と希望を持ち、心豊かに暮らしていくことのできる「自立したまち」を目指す

②将来あるべき姿の都市像

・人・自然・文化がおりなす活力とやさしさのあるまち 飛騨高山

③都市像を実現するための6つの基本分野毎に基本目標

・教育・文化分野：「生きがいと誇りを持ち豊かな心を育むまち」を目指し、歴史文化では、「文化財などの保存・継承、歴史・文化を活用した地域づくり、歴史・文化に親しみ理解する機会の充実」に取り組めます。

④重点プロジェクト：市政運営の重要な3本柱であるキーワード「景気」・「環境」・「文化」

- ・経済・雇用プロジェクト
- ・環境・エネルギープロジェクト
- ・文化・人づくりプロジェクト

行政資源を効率的かつ効果的に活用するとし、「文化・人づくりプロジェクト」で重伝建地区が取り上げられ、「環境・景観／重要伝統的建造物群保存地区・市街地景観保存区域内の建造物の修理・修景への支援や伝統構法木造建築物の耐震化の促進などによる歴史的町並みの保全」を主な取り組みとしている。

⑤歴史文化の今後のまちづくりに向けた主要課題

- ・文化財の老朽化対策や耐震化などを推進する必要があります
- ・祭行事や伝承芸能などの担い手・後継者を育成する必要があります
- ・歴史や文化財などに関する知識や保存意識を高める必要があります

⑥歴史文化の目指す姿

・文化財が地域の大切な財産として保存・継承・活用され、市民が郷土の歴史と伝統文化に誇りを持っています

⑦目指す姿の実現に向けた取り組みの方向性

- ・文化財の適正な管理や伝統的建造物の保存・活用の推進などにより文化財の保存・継承を進めます
- ・郷土の歴史・文化の語り部の育成や伝統文化について意識の向上などにより歴史・文化を活用した地域づくりを進めます
- ・郷土教育の推進や学習環境の整備などにより歴史・文化に親しみ理解する機会の充実を図ります

⑧施策

・文化財などの保存継承／伝統的建造物及びその周辺の環境の調査・再評価による重要伝統的建造物群保存地区拡大の推進

- ・重要伝統的建造物群保存地区などにおける修理・修景や防火対策による歴史的町並み再生の推進
- ・歴史的に価値のある建造物・遺跡・伝承芸能・歴史資料等の公開などによる活用の推進、など

6-6-4 町並みの建物の特徴

平成29年(2017)9月の街道沿いの建物の特徴および平成元年(1989)8月からの推移を、表6-5に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-9に示す。

表6-5 高山市三町の建物の推移

項 目	高山市三町	
	平成元年(1989)8月	平成29年(2017)9月
経過年数 (年)	28年2ヶ月	
建物数 (軒)	106	115
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	0	14
	0%	12%
店舗数 (軒)	87	85
	82%	74%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	29	33
	33%	39%
飲食店など	19	15
	22%	18%
病院・美容室・理容室など	6	3
	7%	4%
事務所など	13	11
	15%	13%
工務店など	0	0
	0%	0%
不明	20	23
	23%	27%



図6-9 高山市三町の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

①平成29年(2017)9月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は12%(=14/115 軒)で、空き家率

は約9%と推定される。（空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 小括 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載）三町の空き家率は、高山市の空き家率16.1%（表6-10）および全国平均の空き家率13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は74%(=85/115軒)と高い。

③店舗の内訳は、販売店など比率が39%(=33/85軒)と高い。

④工務店などの工業関係の店舗はない。

（2）平成元年(1989)8月から平成29年(2017)9月の推移の特徴

①建物数はほぼ同程度である。（106軒 → 115軒(+8%））

②建物名または居住者名が不明な建物の比率が増加している。（0% → 12%）ただし、平成元年(1989)8月と平成29年(2017)9月のデータにおいて、店舗の内容が不明な建物数が約30%あり、これらの内訳によってもまちの特徴が変わるため、明確な判断ができない。そのため、入手したデータからの建物の把握はここまでに留めることとする。

6-7 岐阜県高山市下二之町大新町

6-7-1 概要¹³⁾

高山市の概要は、“6-6 岐阜県高山市三町 6-6-1 概要”に示す。（図6-10）

城下町高山は、元禄5年(1692)、金森氏の転封により空町にあった武家屋敷群が失われ、当初畑地等に分筆され、後に職人町へと発展した。しかし、商人は直轄時代になっても高山にとどまり、財力と町人文化を形成していった。この町人町は、優れた町人文化を育みながら、上品な町並みを温存して明治を迎えている。

高山の古い町並みを残す商人町は、街の中央を流れる宮川の東側区域に位置し、旧平湯街道（現安川通り）を挟んで南側のいわずの^{かみちよう}上町と北側の^{したちよう}下町に分かれている。

城下町の建設は、最初に一番町（一之町通）、二番町（二之町通）、三番町（三之町通）が造られ、町人地の拡張にともない、大新町の一之新町通、二之新町通が造られた。そのため、大新町は扶持人屋敷と町屋が混在している。



（出典：Yahoo 地図）



（出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾）

図6-10 高山市下二之町大新町の位置

6-7-2 まちづくりの歴史

高山のまちづくりのきっかけは、“6-6 岐阜県高山市三町 6-6-2 まちづくりの歴史”に示す。

上二之町においては、昭和47年(1972)に高山市環境保全基本条例、市街地景観保存条例が制定され、昭和48年(1973)に町並み保存会が結成された。

平成16年(2004)7月6日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

高山市三町の町並みの保存地区は、面積約6.6haに及ぶ。三町保存地区では、江戸時代、明治時代に建設された建物が数多く残されており、その保存計画では伝統的建造物を江戸、明治時代の建造物に限定している。一方、下二之町と大新町地区では、江戸期以来の旧越中街道商人町のたたずまいを濃厚にとどめているものの、大正時代以降に建てられた、伝統的形式を有しながらも明治までの町屋とは質の異なる意匠を持つ建物が存在している。

6-7-3 まちづくり方針

高山市のまちづくり方針に関しては、“6-6 岐阜県高山市三町 6-6-3 まちづくりの歴史”に示す。

6-7-4 町並みの建物の特徴

平成29年(2017)9月の街道沿いの建物の特徴および平成元年(1989)8月からの推移を、表6-6に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-11に示す。

表6-6 高山市下二之町大新町の建物の推移

項 目	高山市下二之町大新町	
	平成元年(1989)8月	平成29年(2017)9月
経過年数 (年)	28年2ヶ月	
建物数 (軒)	233	215
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	16	23
	7%	11%
店舗数 (軒)	84	60
	36%	28%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	47	17
	56%	28%
飲食店など	5	10
	6%	17%
病院・美容室・理容室など	4	5
	5%	8%
事務所など	17	14
	20%	23%
工務店など	5	1
	6%	2%
不明	18	13
	21%	22%



図 6-11 高山市下二之町大新町の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

（1）現在の町並みの建物の特徴

①平成 29 年(2017)9 月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は 11%(=23/215 軒)で、空き家率は約 8%と推定される。（空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載）下二之町大新町の空き家率は、高山市の空き家率 16.1%（表 6-10）および全国平均の空き家率 13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は 28%(=60/215 軒)と低い。

③店舗の内訳は、販売店など 28%(=17/60 軒)、飲食店など 17%(=10/60 軒)、事務所など 23%(=14/60 軒)と同程度の比率である。

④工務店などの工業関係の店舗は 2%(=1/60 軒)と、ほとんどない。

（2）平成元年(1989)8 月から平成 29 年(2017)9 月の推移の特徴

①建物数はほぼ同程度である。(233 軒 → 215 軒(-8%))

②店舗数が減少している。(36% → 28%)

③飲食店などの比率は増加している。(6% → 17%) ただし、平成元年(1989)8 月と平成 29 年(2017)9 月のデータにおいて、店舗の内容が不明な建物数が約 20%あり、これらの内訳によってもまちの特徴が変わるため、明確な判断ができない。そのため、入手したデータからの建物の把握はここまでに留めることとする。

6-8 岐阜県美濃市美濃町

6-8-1 概要^{14) 15)}

美濃市は岐阜県南部のほぼ中央に位置し、濃尾平野の最北端にあたる。日本三大清流のひとつとされる長良川沿いに位置する。(図 6-12)

上有知は古くは平安時代中期の百科事典『倭名類聚抄』に、武儀郡の中の有知郷として出ている。その後有知郷は上有知郷と下有知郷とに分かれ、上有知は「かみうち」と呼ばれていたが、訛って「こうずち」となった。

この上有知には、平安時代末から鎌倉時代にかけて上有知氏（神地氏ともいう）と名乗る源氏の武士が存在し、また、室町時代には土岐氏の一族の浅野氏がいた。

天文の頃(1532～1555)、上有知は佐藤六左衛門の領地となり、慶長 5 年(1600)まで六左衛門清信・六左衛門秀方・才次郎方政三代の支配するところとなった。佐藤氏は織田信長に従い、また信長滅亡後は、豊臣秀吉の武将として活躍した。

慶長 5 年(1600)佐藤氏が関ヶ原の合戦に敗北すると、関ヶ原の戦いで功績をあげた金森長近が、2 万石を加封されて、上有知に入ってきた。慶長 5 年(1600)に長良河畔に小倉城を築城し、慶長 11 年(1606)頃現在も残る町割りを完成させた。この町は丘の上に位置するため、水害や地震には強い反面、水利に乏しく、一度火災が発生すると大惨事になったため、防火壁として妻面に建ち上がった「うだつ」のあがる家が軒を並べるようになった。

金森長近は越前（大野城）・飛騨（高山城）・美濃（小倉城）において城下町を造り、これらの城下町を比較すると、下記共通した特徴がある。

第一に、戦国時代に作られた険しい山城は近くに城下町を作ることが困難であったため、新たに城地を定め築城した。第二に、戦国時代の城下町は武士と町人が混在していたが、長近の城下町は家臣の住む武家屋敷と町人の住む町が明確に区分されていた。第三に、町は城側より一番から何番かに幾筋かの大通りを通し、それをつなぐ幾筋かの横町で町割りをおこなった。

天明 3 年(1782)には上有知代官所が置かれ地方行政の中心となり、6 つの街道の結節点であったことと、長良川河畔の上有知川湊による船運により、周辺の物資集散の拠点ともなった。

そして、周辺の山間部で生産される美濃和紙を中心として経済が発展していく上有知は、商業都市として栄え、明治 44 年(1911)には美濃紙にちなんで「美濃町」と改名され、現在に至っている。

明治 44 年(1911)に岐阜～上有知間に電車が全線開通し、東南部が発展する反面、上有知湊は急速に寂れ、その面影を失った。さらに、戦争が始まるとともに紙の生産と取引は停滞し、町は活気を失っていった。



(出典：Yahoo 地図)

(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図 6-12 美濃市美濃町の位置

6-8-2 まちづくりの歴史^{16) 17)}

美濃市内には、卯建の家並み、土蔵、小倉山、川湊跡、社寺など繁栄した時代の名残が各地に残り、文化の香りがする町並みを形成している。

文化財保護委員の内木茂氏が整備・保存を訴え、名城大学の川村力男氏も個人的に町屋の調査をされていた。これらの先生により美濃市の町並みへの関心が徐々に住民に浸透し、町並み保存の第一歩として、昭和 60 年(1985)に空き家だった市内最大規模の商家旧今井家住宅の公開、水琴館の復元が、青年会議所のメンバーによっておこなわれた。そして、昭和 62 年(1987)同じく青年会議所のメンバーによって「まちづくり計画協議会」が民間団体として発足した。

先祖が築いた貴重なうだつの上がる町並みの景観を後世に残していくことの重要性に目覚め、有志が集まり伝統的建造物群保存地区の先進地を見学するなどして、平成 5 年(1993)11 月に「美濃の町並みを愛する会」が設立され、行政と協力しながら古い町並みを残していくことに力を注いだ。

平成 11 年(1999)5 月 13 日に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。(写真 6-4)

保存地区は、東西約 400m、南北約 400m、面積約 9.3ha の範囲で、江戸時代に形成された上有知の歴史的市街地のほとんどを占めている。

選定後は、80 ケ所もの家屋が修理修景工事を実施され、また、電線地中化事業と同じくして舗装、側溝工事も行われ、古い町並みが見違えるようになり、年々、観光客も増加傾向を示し、観光事業の中でも重要な位置を占めるようになった。美濃市の年間の観光客数は、重伝建地区選定の平成 12 年(2000)の 60 万人弱が、平成 28 年(2016)には 100 万人弱まで増加している。(表 6-12)

美濃町は、城下町時代から東西方向に 2 筋の街路と、これを結ぶ南北方向の 4 筋の横町からなる目の字型の街路構成を維持している。この街路に沿って短冊型の屋敷地割が連続し、町屋や土蔵などの伝統的建造物が密度濃く残っている。



写真 6-4 美濃市美濃町の町並みと建物

6-8-3 まちづくり方針

美濃市では、「美濃市第5次総合計画」（平成24年(2012)5月）において、まちづくりの考え方などを示している。

①基本理念

- ・市民が創るキラリと光るオンリーワンのまち

②将来都市像

- ・住みたいまち 訪れたいまち 夢かなうまち

③基本目標

- ・潤いのある人・暮らし
- ・地域コミュニティづくり
- ・自然・文化と共生した元気で魅力あるまちづくり
- ・持続可能な新しい公共による市民主役の市政

基本計画として148の施策を掲げ、重伝建地区に関しては、「文化財／重要伝統的建造物群保存地区と周辺地区の保全」を取り上げている

④基本方針

- ・うだつの上がる町並みの修理・修景を推進するとともに、歴史的建造物と祭礼を一体化に捉え、歴史的風致の維持向上を目指します

⑤課題

- ・空き店舗・空き家が増加し、保存地区内の空洞化が顕著となっています
- ・周辺地域についても風致地区として維持しつつ地区内と一体化して整備を進め、歴史的景観を活かしたまちづくりによる地域活性化が求められています

⑥主な取り組み

- ・歴史的風致維持向上計画における文化財保存整備計画の一体性の確保
- ・歴史的建造物の指定と修理・修景

⑦主な事業

- ・美濃市美濃町重要伝統的建造物群保存地区保存計画の見直し
- ・重要伝統的建造物群保存地区保存補助事業
- ・歴史風致維持向上計画の実践

「美濃市第5次総合計画」に加え、岐阜県策定の「美濃市計画区域マスタープラン」があり、それらに基づいて美濃市が平成26年(2014)7月に策定した「美濃市都市計画マスタープラン」のなかで、下記美濃市美濃町のまちづくりの方針を示している。マスタープランの計画期間は、平成26年度(2014)から平成35年度(2023)までの10年間としている

①川をテーマとしたまちづくりの核の一つとして「歴史的町並み」を定め、「歴史的な町並みと連携する、川文化の歴史と景観豊かな交流拠点」と位置付けている

②美濃市歴史的風致維持向上計画では、「歴史的風致の維持及び向上に関する方針」として、「うだつの上がる町並みとその周辺景観の保存修景」、「伝統的な祭礼行事や芸術の継承と活性化」、「歴史的風致の結び付きを活かした歴史まちづくり事業の展開」を基本方針として、その重点区域として、「城下町上有知地区」を定めている

③美濃市の維持向上すべき歴史的風致地区として、「うだつの上がる町並み」や「美濃和紙」に象徴される特有の歴史的風致を形成しているアイデンティティを設定している

④まちづくりの方針

- ・うだつの上がる町並みによる歴史的風致
- ・美濃まつりにみる歴史的風致

6-8-4 町並みの建物の特徴

平成29年(2017)3月の街道沿いの建物の特徴および平成6年(1994)3月からの推移を、表6-7に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-13に示す。

表 6-7 美濃市美濃町の建物の推移

項 目	美濃市美濃町	
	平成6年(1994)3月	平成29年(2017)3月
経過年数 (年)	23年1ヶ月	
建物数 (軒)	171	166
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	14	36
	8%	22%
店舗数 (軒)	90	84
	53%	51%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	52	39
	58%	46%
飲食店など	6	18
	7%	21%
病院・美容室・理容室など	5	7
	6%	8%
事務所など	11	16
	12%	19%
工務店など	9	3
	10%	4%
不明	7	1
	8%	1%



図 6-13 美濃市美濃町の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

①平成 29 年(2017)3 月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は 22%(=36/166 軒)であるが、美濃市の把握している平成 31 年(2019)4 月の重伝建地区の空き家率は 6.8%である。（“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や居住者名の記載がない建物数”参照）また、美濃市の空き家率は平成 26 年度(2014)で 7.5%（“8-6 美濃市 8-6-2 美濃市の空き家の現状”参照）と 14.8%（表 6-10）というデータがあり、ここでは 7.5%を採用する。（“8-6-2 美濃市の空き家の現状”参照）美濃町の空き家率は、美濃市と同程度で、全国平均の空き家率 13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は 51%(=84/166 軒)である。

③店舗の内訳は、販売店などが約半数(=39/84軒)を占めている。

(2) 平成6年(1994)3月から平成29年(2017)3月の推移の特徴

①建物数はほぼ同程度である。(171軒 → 166軒(-3%))

②建物名または居住者名が不明な建物の比率が増えている。(8% → 22%)

③飲食店などの割合が多くなっている。(7% → 21%)

6-9 岐阜県恵那市岩村町本通り

6-9-1 概要⁹⁾

恵那市は岐阜県の東南部端にあって、岩村町は長野県、愛知県と岐阜県の三県に接する恵那市の東南部の山間にあり、平安末期には近衛家領の遠山荘に属した。(図6-14)

岩村は美濃、信濃、三河の国境近くの要衝で、鎌倉時代に遠山氏が山城を築いたと言われ、天正3年(1575)に入部した川尻鎮吉^{しんきち}、天正10年(1582)に入部した森蘭丸・同長可^{ながよし}・同忠政により中世城郭を近世城郭へと整備された。

戦国時代には織田氏と武田氏の激戦地となった地域的にも重要な位置にあった。

関ヶ原の合戦後、松平家乗^{まつだいらいえのり}が初代の岩村藩主として入城し、本通りに城下町を整備した。岩村は当初二万石であったが18世紀中頃から三万石となり、東農地方の政治、経済、文化の中心として栄えた。岩村は町分と呼ばれる城下の町人と入分と呼ばれる周辺農民によって士族の生活が支えられた消費都市で、農業のほかにはこれといった産業もなかった。しかし、城下町として商業は栄え、その経済地域の一部は長野県・愛知県にも及んでいた。

明治に入って、町の中心は交通の便利な中山道筋の大井・中津川へと移っていき、さらに国鉄中央線の開通によって拍車がかけられ城下町としての地位を失ったが、明治39年(1906)の岩村電気軌道の開設など近代化への努力が続けられ、町は旧町人地から岩村駅方面へ急速に発展した。また、明治末期に蚕糸業、大正末期に寒天業などの振興が図られ、中津川とともに東農地方の中心の一つとしての地位を占めた。

大正3年(1914)に第一次世界大戦が起こり、日本経済は非常な繁栄をきたしたが、同7年(1918)に対戦が終結し、その反動で逆に経済界は不況に陥り、同9年(1920)には、蚕糸・繭価が大暴落し、工場は経営不能となった。さらに、昭和40年(1965)以降は、農業政策と産業構造の変化により、農業人口・農家戸数ともに年々減少していった。



(出典：Yahoo 地図)

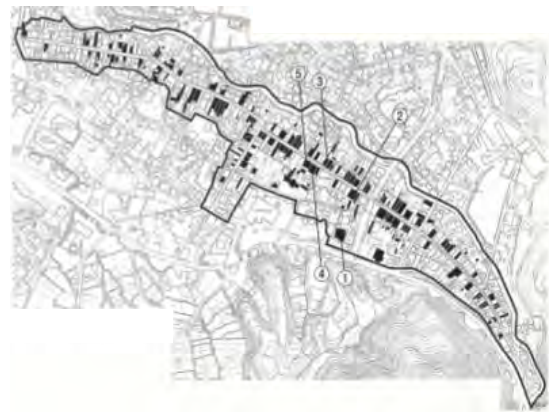
(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図 6-14 恵那市岩村町本通りの位置

6-9-2 まちづくりの歴史^{9) 19) 20) 21)}

岩村町では、昭和 41 年(1966)～昭和 57 年(1982)にはまだ観光客が少なかったが、昭和 58 年(1983)～平成 4 年(1992)に「城、城下町」を中心とした観光戦略をおこない、岩村城址での能の披露などのイベントを開始して、観光客数は漸増した。

昭和 62 年(1987)に、歴史と文化環境を生かした魅力あるまちづくりと町の活性化を図るため、「いわむら町づくり委員会」が発足した。

岩村町では、昭和 62 年(1987)から「いわむら城址薪能」、昭和 63 年(1988)から「いわむらレディースマラソン」、昭和 64 年(1989)から「いわむらファミリーウォーク」、平成 6 年(1994)からは「秋の月待ちお堂めぐり」を毎年開催している。そのほかにも、「岩村城弁財天社春まつり」、「岩村城女太鼓」、「まちづくり講演会とフォーラム」、「岩村城楽市」などの開催しており、平成 8 年(1996)には、明治 41 年(1908)に建てられた東農の中心的な役割を果たした「恵那銀行本店(旧岩村銀行本店)」の跡を「町並みふれあいの館」としてまちづくりの拠点としてオープンさせた。

昭和 62、63 年度(1987、1988)に岩村城下町伝統的建造物群保存対策調査を実施、平成 5 年度(1993)に岩村町伝統的建造物群保存地区条例を制定、平成 6 年度(1994)に岩村町伝統的建造物群保存地区保存審議会が発足した。岩村町では、日本三大山城の一つである岩村城跡を中心とした観光振興に力を入れており、歴史と文化環境を生かした魅力あるまちづくりを目指している。本町の町並み保存もその一環として打ち出されたものである。

平成 10 年(1998)4 月 17 日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。(写真 6-5)

保存地区は本通り両側の東西延長約 1,300m の範囲の面積は約 14.5ha で、このうち東半分は、町人地であった本町および柳町で、西半分は、主として明治、大正時代に形成された西町、新町および朝日町の一帯である。

重伝建地区に選定後、ふれあい館や工芸の館など、古い建築の活用や町並みの整備を継続した。平成 16 年(2004)に岩村町は恵那市と合併し、町並みの整備を継続、電線類の地中化を実施した。



写真 6-5 恵那市岩村町本通りの町並みと建物

6-9-3 まちづくり方針

恵那市では、「第2次恵那市総合計画 平成28年(2016)～平成37年(2025)」(平成28年(2016)3月)において、岩村町に関する地域計画を示している。

①キャッチフレーズ

・“消滅しないぞ いわむら”～人が元気 人が輝く 人が財産～

②計画の柱

- ・訪れたいまち
- ・住み続けたいまち
- ・子どもの笑顔あふれるまち

岩村町の中で、歴史的風致を形成している城下町岩村町地区に関しては、下記計画を示している。

①「歴史・伝統を活かしたまちづくり」として、まちを「歴史的風致重点地区」に指定

②まちづくりの方針

- ・歴史資源の魅力の向上及び活用の促進
- ・町並みの整備、保全
- ・歴史的風致に対する市民意識の向上
- ・歴史的風致を維持する伝統文化の担い手の育成

③まちづくりの特徴

- ・祭り、文化、伝統行事に関する取り組み
- ・景観形成に関する取り組み

④まちづくりの課題

- ・歴史的建造物、町並み保存に関する課題（まちなかに見られる景観阻害要因に関する課題、文化財の保存・活用をおこなうための施設に関する課題）
- ・文化資源のネットワークの構築及び新たな価値付けに関する課題
- ・伝統行事など地域の歴史文化を支える担い手不足に関する課題

⑤まちづくりの将来展望（城下町岩村地区）

- ・これまでの成果を持続させるため整備した施設の利活用に力を入れていく
- ・利活用を支える地域住民によるイベントを継続していくための仕組みづくり

まちの有志が集まったまちづくり組織「ホットいわむら」では、中長期的な視野に立った観光客と住民の相互の満足度向上と観光地いわむらの将来像を描く「いわむらランドデザイン（観光まちづくり指針）」を、観光客のアンケート調査や恵那市教育委員会、岐阜県議会議員、恵那市議会議員、情報科学大学院大学の方々が参加した「いわむらをデザインする会議」で策定している。

また、重伝建地区で伝統的な建物の修理や調査をおこなう NPO 法人「いわむらでんでんけん（伝統工法伝承研究会）」や、空き家を買取り、リノベーションし、活用するための「株式会社え〜ないわむら」などの活動も盛んにおこなわれている。²¹⁾

6-9-4 町並みの建物の特徴

平成30年(2018)1月の街道沿いの建物の特徴および昭和61年(1986)10月からの推移を、表6-8に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-15に示す。

表 6-8 恵那市岩村町本通りの建物の推移

項 目	恵那市岩村町本通り	
	昭和61年(1986)10月	平成30年(2018)1月
経過年数 (年)	31年4ヶ月	
建物数 (軒)	272	230
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	23 8%	28 12%
店舗数 (軒)	116 43%	95 41%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	58 50%	41 43%
飲食店など	2 2%	11 12%
病院・美容室・理容室など	13 11%	20 21%
事務所など	13 11%	20 21%
工務店など	13 11%	11 12%
不明	6 5%	5 5%



図 6-15 恵那市岩村町本通りの建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

（1）現在の町並みの建物の特徴

①平成 30 年(2018)1 月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は 12%(=28/230 軒)であるが、恵那市の把握している平成 31 年(2019)2 月の重伝建地区の空き家率は約 8%である。（“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”参照）また、恵那市の空き家率は平成 30 年(2018)で 15.9%（“8-7 恵那市 8-7-2 恵那市の空き家の現状”参照）と平成 24 年(2012)の 15.8%（表 6-10）というデータがあり、岩村町本通りの空き家率は、恵那市および全国平均の空き家率 13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は 41%(=95/230 軒)である。

③店舗の内訳は、販売店などの比率が 43%(=41/95 軒)と高い。

（2）昭和 61 年(1986)10 月から平成 30 年(2018)1 月の推移の特徴

①建物数は減少している。(272 軒 → 230 軒(-15%))

②飲食店などの割合が多くなっている。(2% → 12%)

6-10 岐阜県郡上市郡上八幡北町

6-10-1 概要^{23) 24)}

郡上市は岐阜県の中央部に位置し、森林が 9 割を占める市の中心に旧八幡町は位置する。(図 6-16)

近世初期に成立した山と川に囲まれた城下町であり、奥美濃の歴史は、白山信仰とともに始まる。白山は、標高 2,702m の御前ヶ峰を中心に大汝峰・剣ヶ峰の三峠を持ち、やや南に別山(2,309m)が聳える霊峰であり、古くから白山は『万葉集』や『古今和歌集』にも歌われ、その秀麗な姿は山岳信仰の尊崇の対象であった。

白山信仰登拝者の交通が盛んになると、美濃の道は修験道の修行の道を基礎としながら整備されていった。長良川を遡行する郡上街道、白川から右徹白^{いとしろ}を経由して京都へ行く裏街道、牧戸から長滝へ

通ずる四街道、高山から清見・明^{みょうがた}方を経由して長滝に至る街道など、飛騨から長滝へ至る経路は重要な交通路であった。

平安時代後期、郡上郷地頭として鷺見氏^{さしみ}が登場する。鷺見氏が地頭として郡上へ入り、領地を安堵されてその勢力圏を強固にしていき、鎌倉幕府の御家人として身分を保証されている。承久3年(1221)に承久^{じょうきゅう}の乱が起きると、鷺見氏家三代目の家保は幕府方に従軍、その論功により地頭職(芥見庄)を安堵された。同じく承久3年(1221)、下総国(千葉県)の香取郡東庄の領主東胤行^{とうたねゆき}は、新保地頭として郡上郡山田庄を加領され、阿千葉(大和町)に城を築いた。東氏一族は、代々歌道や学問に優れ、それぞれの分野で顕著な文化業績を挙げている。

天文9年(1540)の朝倉氏の郡上侵攻は、郡上における戦国時代の始まりである。篠脇城主東常慶^{とうつねよし}は、翌天文10年(1541)に本拠地を大和町篠脇城から八幡町赤谷へと移した。東氏一族の木越城(現在の大和町神路)城主遠藤胤縁^{たねより}・盛数^{もりかず}兄弟は、武力において本家を凌ぐ実力を持ちはじめていた。

永禄2年(1559)8月1日、木越城主の胤縁が常慶の子の常堯^{つねたか}の命で、赤谷城で暗殺された。盛数は迅速に行動を起こし、郡内の諸郷に檄を飛ばして兵を結集後、吉田川を挟んで八幡山に陣を敷いて赤谷山城と対峙した。東殿山の合戦である。8月24日に城は落ち、常慶は戦死し、常堯は飛騨帰雲城の内ヶ島氏理のもとに逃れた。こうして郡上一円の支配を達成した遠藤盛数は、八幡山に城を築き、ここを支配の拠点にしようとした。

盛数の子慶隆^{よしたか}は、織田信長と戦って病没した盛数の意を継ぎ、八幡城を築くとともに城下町づくりをはじめた。

郡上八幡の地は、都市づくりの原理を「陰陽学」に置いており、「四神相応の地形」(東に「青龍」の神がやどる川、南に「朱雀」の神がやどる池か海、西に「白虎」の神がやどる道、北に「玄武」の神がやどる山)を選ぶことを説いている山水名勝の武士好みの地形であった。

承応元年(1652)10月9日、浄化の横町(現大手町)から出火、横町、本町、鍛冶屋町を焼き尽くした。慶隆の孫の遠藤常友はこれを機に城下町の改造を図り、寛文7年(1667)までの歳月を費やして大改造をおこなった。現在の八幡町の骨格は、このときに形成されたものである。その後、大正8年(1919)の大火で北町はほぼ全焼したが復興し、南町は西部や川岸に向かって市街地を拡大しながら近代化したが、近世初期の骨格は継承されてきた。



(出典: Yahoo 地図)



(出典: 文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図 6-16 郡上市郡上八幡北町の位置
三重大学大学院 工学研究科

6-10-2 まちづくりの歴史

昭和 61 年(1986)に柳町町並み保存会が設立し、平成 3 年(1991)に職人町町並み保存会、平成 5 年(1993)に鍛冶屋町町並み保存会が設立した。水路の改修と道水路美装化、ポケットパークの整備などの構想とともに設立した街並み保存会である。

八幡町連合婦人会では、平成元年度(1989)から「生活排水の浄化」を活動の重点目標に掲げた。

八幡には、少しでも美しく、住みよい町にしようと集まった住民の団体「さつきの会」(会員約 130 人)があり、昭和 51 年(1976)に発足時は<水の町 郡上八幡>の宣伝が主な動機で、当初は町内各所に水屋(=水舟・水飲み場)を設置したり、サツキを植えたりしていたが、時が経つにしたがい「水を汚さない」運動に力を注いできた。それぞれ独自の町並み保存活動がおこなわれ、平成 14 年(2002)に締結された「郡上八幡まちなみづくり町民協定」を拡大し、景観を意識したまちづくりが進められてきた。

平成 17 年(2005)の歴史的建造物^{しつがい}調査により約 1,200 棟の町屋群が市街地全体に広く分布していること、平成 18~19 年度(2006~2007)の約 100 棟の実測調査では様々な形態の町屋があることが分かってきた。平成 21 年(2009)に伝統的建造物保存制度の導入を検討し、町並み保存会を中心に本調査を実施した。

平成 24 年(2012)12 月 28 日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。(写真 6-6)

保存地区は、東西約 589m 南北約 525m、旧武家地、旧町人地と八幡城跡で構成される北町の一部で、面積約 14.1ha の範囲である。旧町人地は短冊形の敷地で奥行きがあるが、旧武家地で細分化された敷地は奥行きが浅いものが多い。



写真 6-6 郡上市郡上八幡北町の町並みと建物

三重大学大学院 工学研究科

6-10-3 まちづくり方針

郡上市では、「第2次 郡上総合計画 平成28年度～平成37年度」（平成28年(2016)3月）において、郡上市および八幡地区のまちづくりの基本目標や施策を掲げている。

①まちづくりの基本理念としての目指すべき「郡上市」像

- ・みんなで考え、みんなでつくる郡上 ～ずっと郡上 もっと郡上～

②郡上市の将来像：市民が郡上を誇りに思い、安心して住み続けられることが一番大切なこと

- ・住みたいまち郡上＜安心＞
- ・輝きたいまち郡上＜活力＞
- ・訪ねたいまち＜交流＞

③まちづくりの基本目標

- ・地域資源を活かして産業を育てるまち
- ・美しい水と緑を守り、暮らしの基盤が整う共生のまち
- ・支えあい助け合う安心のまち
- ・香り高い文化と心豊かな人を育むまち
- ・市民と行政が協働でつくるまち
- ・個性あふれる地域づくりを推進するまち
- ・健全な行財政運営を実行するまち

「個性あふれる地域づくりを推進するまち」では、八幡地区は「歴史と伝統を守り、住民主体の地域づくりを進めます。～水とおどりと心のふるさと郡上八幡～」として、城下町の風情を守り、伝統文化を保存継承、地域資源を活かした産業振興とものづくり、公民館を単位とした住民主体の地域づくりを施策としている

④上記を実現するために8つのゾーンを基本とした地域整備の確立を図り、郡上八幡北町の重伝建地区は、重要伝統的建造物群保存地区や古今伝授など多くの文化財や歴史が息づく景観を活かした「歴史文化ゾーン」として位置付けられている

⑤歴史文化など、新たな観光資源の掘り起こしによる観光産業の底上げを図り、観光・交流産業の活性化を図る

⑥第1次総合計画の観光振興の総括および課題で、郡上市は、良好な自然環境や歴史・文化など多くの観光資源に恵まれた県下でも有数な観光地だが、観光資源が点在しており、連携が取れていないのが課題。そのため、この観光資源を最大限活かし、広域連携による郡上市全体の観光地づくりを進めるために、郡上市観光連盟が主体となり、着地観光の推進や海外誘致に努めてきた

6-10-4 町並みの建物の特徴

平成28年(2016)1月の街道沿いの建物の特徴および平成16年(2004)4月からの推移を、表6-9に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-17に示す。

表 6-9 郡上市郡上八幡北町の建物の推移

項 目	郡上市郡上八幡北町	
	平成16年(2004)4月	平成28年(2016)1月
経過年数 (年)	11年10ヶ月	
建物数 (軒)	142	139
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	18	32
	13%	23%
店舗数 (軒)	20	15
	14%	11%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	3	1
	15%	7%
飲食店など	2	5
	10%	33%
病院・美容室・理容室など	4	2
	20%	13%
事務所など	4	2
	20%	13%
工務店など	2	2
	10%	13%
不明	3	0
	15%	0%



図 6-17 郡上市郡上八幡北町の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

- ①平成 28 年(2016)1 月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は 23%(=32/139 軒)であるが、空き家率は約 17%と推定される。(空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載) 郡上八幡北町の空き家率は、郡上市の空き家率 25.2% (表 6-10) より低く、全国平均の空き家率 13.6%より高いと推定される。
- ②建物の内、店舗の比率は 11%(=15/139 軒)と低い。
- ③店舗の内訳は、飲食店の比率が 33%と高いが、15 軒中の 5 軒であり、全体の建物数における比率 4%(=5/139 軒)は低い。

(2) 平成16年(2004)4月から平成28年(2016)1月の推移の特徴

①建物数はほぼ同程度である。(142軒 → 139軒(-2%))

②建物名または居住者名が不明な建物の比率が増加している。(13% → 23%)

6-11 岐阜県白川村荻町

6-11-1 概要²⁵⁾

白川村は岐阜県の北部に位置し、江戸時代には隣村の荘川村(現高山市)とともに白川郷と呼ばれていた。(図6-18)

荻町集落の開発の端緒を知る確たる資料は今のところ見当たらない。白川郷は8世紀頃からはじまった白山を信仰の対象とする山岳信仰の修験の行場として開かれ、長い間、仏教の一宗派である天台宗教団の影響下にあった。白川郷の名は、文献では九条兼実の日記『玉葉』の安元2年(1176)10月の条に「飛驒白川郷」とあるのが所見と言われている。

源平合戦のおり、寿永2年(1183)木曾義仲の軍が越中の礪波山となみさんくりに倶利伽羅峠からとうげにおいて平氏の軍を破り、平氏残党の一部が白川郷に落ちのびここに隠棲したと伝えられている。

今日の荻町の原型は、中世初頭にはすでに形成されていたとも考えられている。

鎌倉時代に親鸞聖人によってはじめられた浄土真宗は、地方農民層を主体に全国的に広まり、この地方では白川郷が布教の中心地となり、文永6年(1269)に嘉念坊善俊かねぼうぜんしゅんが鳩谷に一字を建立して、白川郷一帯を統治したと言われている。

荻町集落の存在が史実の上でより一層明らかになるには、寛正元年(1460)に内ヶ嶋うちがしま為氏めうじが信州より入郷して以後のことである。

15世紀中頃に信州から飛驒に侵攻してきた内ヶ嶋氏理うちがしまうじまさ(うじとし)は、保木脇に本城の帰雲城を築き、越中礪波郡上郷まで勢力を伸張し、北に荻町城、南に向牧戸城の支城を築き、山下大和守、川尻備中守をそれぞれ配置した。この荻町城山下時慶大和守によって、城下の荻町の経営が一段と発展したと言われている。

天正14年(1586)には金森氏の飛驒国支配に伴い、白川郷もその統治下に入り、元禄5年(1692)に金森氏が出羽上山へ転封されて以降は、飛驒は天領となり、明治維新まで白川郷も代官の支配を受けることとなった。

白川村には、越中赤尾へ通じる白川街道、越中桂を経て加賀方面へ抜ける道、古川・高山へ通じる道などがあり、金森時代にはこれらの道筋が一層整備され、搬出入の物資に対して運上口役銀を徴収していた。

荻町の産物は、米をはじめとする穀類、桑・繭と麻などのほかに、近世中期当時の重要な産物の一つとしてえんしょう焰硝製造があったことが特に注目されている。

焰硝生産には、ヨモギ・アカソ・ムラタチなどの雑草を大量に採取し、焰硝生産を秘匿にし、陶器の製造という作業工程から床下利用が適していたことと、養蚕業における桑の集積や飼育上のスペースの確保から、多層式の家屋構造が最適な条件を備えており、合掌造り家屋を生み出し、普及させた

ものと推定されている。

しかし、昭和10年(1935)代の戦時体制に入ると食糧増産の強化により、桑園は普通畑に改廃され、養蚕は消滅した。戦後の20年(1945)代の後半から再び養蚕経営が開始され、本格化の兆候が見られたが、その後まもなく衰退し消滅した。



(出典：Yahoo 地図)



(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図 6-18 白川村荻町の位置

6-11-2 まちづくりの歴史

昭和46年(1971)12月に、地域住民によって「荻町集落の自然環境を守る会」が発足し、「住民憲章」が制定され、合掌造りの家屋とそれを取り囲む自然の保存がはかられてきた。また、集落保存を目的とした調査もおこなわれてきた。

昭和51年(1976)9月4日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

荻町およびその周辺の地区全体には、建造物、史跡、民族行事・芸能および自然環境・動植物などの観光資源がきわめて豊富にあり、特に、合掌造りは荻町の特徴を象徴するものである。

6-11-3 まちづくり方針

白川村は、「白川村第六次総合計画(2011～2020)」(平成23年(2011)3月)と「世界遺産マスタープラン」(平成22年(2010)12月)を定めている。

「白川村第六次総合計画(2011～2020)」では、基本目標や重点施策を定めている。

①基本目標

- ・白川村は「日本一美しい村」を目指す

②重点施策

- ・質の高い観光への転換
- ・新産業の創出と新村民受け入れ態勢の整備
- ・子育てを応援する環境づくり
- ・生涯を安心して過ごすことのできる村づくり
- ・村民全員“ふるさと博士”の認定

このうち、「質の高い観光への転換」では、下記体系を定めている。

③観光サービスの向上

- ・「もてなしの心」の徹底
- ・白川郷観光事業者評価制度の導入
- ・観光ガイドの育成

④観光資源の質の向上

- ・「白川村世界遺産マスタープラン」の実施
- ・村内周遊観光ルートの設定と情報発信
- ・観光施設の設備改修事業の実施

また、「白川村景観計画」（平成20年(2008)3月）では、この方針を実現するための方針や手段を定めている。重要伝統的建造物群保存地区に選定されている荻町は、「重要伝統的建造物群保存地区保存条例および計画」（昭和51年(1976)4月30日）により、景観保全が既に行われている。

①3つの景観形成目標

- ・緑豊かな自然環境と共に生きる景観形成
- ・伝統を受け継ぎ、新たな歴史を創る景観形成（集落毎の情緒ある景観形成）
- ・村の魅力を繋いでもてなす景観形成

6-11-4 町並みの建物の特徴

平成27年(2015)9月の街道沿いの建物の特徴および平成6年(1994)9月からの推移を、表6-19に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-19に示す。

表 6-10 白川村荻町の建物の推移

項 目	白川村荻町	
	平成6年(1994)9月	平成27年(2015)9月
経過年数 (年)	21年1ヶ月	
建物数 (軒)	84	96
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	7	21
	8%	22%
店舗数 (軒)	51	50
	61%	52%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	13	15
	25%	30%
飲食店など	8	17
	16%	34%
病院・美容室・理容室など	10	7
	20%	14%
事務所など	10	7
	20%	14%
工務店など	9	4
	18%	8%
不明	9	6
	18%	12%



図 6-19 白川村荻町の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

（１）現在の町並みの建物の特徴

①平成 27 年(2015)9 月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は 22%(=21/96 軒)で、空き家率は約 17%と推定される。（空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載）荻町の空き家率は、全国平均の空き家率 13.6%より高いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は 52%(=50/96 軒)と高いと推定される。

③飲食店の比率が 34%(=17/50 軒)高い。

（２）平成 6 年(1994)9 月から平成 27 年(2015)9 月の推移の特徴

①建物数は増加している。(84 軒 → 96 軒(+14%))

②建物名または居住者名が不明な建物の比率が増加している。(8% → 22%)

③飲食店などの比率が増加している。(16% → 34%)

④工務店などの比率が減少している。(18% → 8%)

6-12 静岡県焼津市花沢

6-12-1 概要^{9) 26)}

焼津市は静岡県の南に位置し、花沢は焼津市の北端にあり、古代の東海道と言われる日本坂峠に通じる山あいの集落である。(図 6-20)

山間の限られた場所の南北に流れる花沢川の西側に沿って集落が形成され、傾斜地であるため屋敷ごと、あるいは建物ごとに石垣を築いて屋敷地が造成されている。

花沢に近い高草山の麓には、早くから伊勢神宮内宮の所領である^{かたのかみのみくりや}方上御厨が設定されており、建久 3 年(1192)の『伊勢神宮神領注分写』によれば、その成立は 11 世紀末にさかのぼるであろうと言わ

れている。また、慶長9年(1604)の「御縄打水帳」が残されていることから、16世紀には人々が暮らしていたと考えられている。

花沢村では、こうぞ、みつまたなどの栽培や薪や炭などの燃料の生産を生業としてきたが、明治以降は、養蚕とともに、茶やみかんの栽培がおこなわれるようになり、茶やみかんは海外にも輸出された。昭和に入るとみかん栽培が隆盛をきわめ、季節労働者などが多く集まるようになった。

花沢の生業の中心はお茶と密柑の栽培で、急斜面に石垣を組み、土を盛って茶畑と蜜柑畑を切り開いてきた。



(出典：Yahoo 地図)



(出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」⁴⁾)

図6-20 焼津市花沢の位置

6-12-2 まちづくりの歴史⁷⁾

平成26年(2014)9月18日に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

保存地区は、近代にみかんや茶の栽培などにより財をなした集落およびその周辺で、東西約240m、南北約800m、面積約19.5haである。

6-12-3 まちづくり方針

焼津市では、「第6次焼津市総合計画」(平成30年(2018)3月)において、焼津市の将来都市像とまちづくりの資本理念が示され、それに対する政策が定められている。

①将来都市像

・やさしい 愛しさ いいもの いっぱい 世界に拡げる 水産文化都市 Y A I Z U

②まちづくりの基本理念

- ・地域資源や将来性を“いかす”
- ・みんなに、地球に“やさしい”、
- ・市民の力を“はぐくむ”、人と未来に“つなげる”

上記を達成するために、政策3：産業の発展と交流でにぎわうまちづくりに花沢地区に関係する政策を定めている。

③芸能文化と歴史伝統のまちづくり

(施策が目指す姿) 芸能文化や歴史伝統の活動をとおして交流を深める

(課題) ・文化振興、伝統芸能の継承、保存活動に対する支援

- ・伝統文化や文化財への市民の理解の向上
- ・文化財の価値の判断及び保存と活用方法の検討 など

花沢地区に関しては、関連する個別計画として、「伝統的建造物群保存地区保存事業計画」が明記されている

そのほかに、焼津市の「焼津市都市計画マスタープラン」(平成28年(2016)5月)において、将来のまちづくりの基本的な考え方として、①誰もが安心して生き生きと暮らせるまちづくり、②活力ある産業と活発な交流を生み出すまちづくり、③環境にやさしいまちづくり、④自然災害に強いまちづくり、を示している。

その基本的な考え方に基づくまちづくり方針を地区毎に「地区別構想」として定めており、花沢がある東益津地域では、下記のように定めている。

①高草山や花沢の里など、地域固有の資源を活かしたまちづくり

- ・自然資源などを活かした、観光客も一緒になって楽しめる魅力あるまちづくり
- ・花沢の里(重要伝統的建造物群保存地区)など、れきしや技術等の保存と継承する仕組みの構築
- ・地域ならではの自然資源や歴史文化資源を守り、活かす景観まちづくり

花沢の景観に関する方針として、下記のように定めている。

①まちを景観まちづくり重点地区に選定

②まちづくりの方針(花沢の里周辺地区)

- ・歴史文化と自然が調和した地域固有の景観の保全と向上
- ・人々が快適に暮らすための景観づくり
- ・住民や来訪者が交流する景観づくり

③まちづくりの課題(花沢の里周辺地区)

- ・来訪者の多くは花沢の散策ではなく満観峰に登ること
- ・観光によるにぎわいよりも地域住民の生活を配慮したい
- ・来訪者によるごみ捨てや敷地内への立入りなどで住みづらくなならないような配慮
- ・来訪者の駐車場、案内対策 他

④まちの将来像：花沢の里周辺地区の将来像のキャッチフレーズ

- ・初めてなのになつかしい郷
- ・のどかな
- ・歴史・文化と自然が調和、心和む里
- ・日本坂峠は続く長屋門作りの里
- ・ヤマトタケル
- ・四季の香りがする豊かな里山
- ・歴史(城跡・寺社・地域固有の)のどかな自然景観(四季折々の)住民と来訪者との調和・交流

- ・歴史文化と自然の調和
- ・四季を感じる里山を散策しよう！
- ・安心安全な景観
- ・のどかな自然に溶け込む散策と人々の交流 など

6-12-4 町並みの建物の特徴

平成30年(2018)7月の街道沿いの建物の特徴および平成4年(1992)7月からの推移を、表6-11に示す。調査した街道沿いの建物の範囲を、図6-21に示す。

表 6-11 焼津市花沢の建物の推移

項 目	焼津市花沢	
	平成4年(1992)7月	平成30年(2018)7月
経過年数 (年)	26年0ヶ月	
建物数 (軒)	27	28
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	1	3
	4%	11%
店舗数 (軒)	1	2
	4%	7%
(店舗の内訳) (軒)		
販売店など	0	0
	0%	0%
飲食店など	0	1
	0%	50%
病院・美容室・理容室など	0	0
	0%	0%
事務所など	1	1
	100%	50%
工務店など	0	0
	0%	0%
不明	0	0
	0%	0%



図 6-21 焼津市花沢の建物の調査範囲（赤線で示す道沿いの建物）

(1) 現在の町並みの建物の特徴

①平成30年(2018)7月の建物名または居住者名が不明な建物の比率は11%(=3/28軒)で、空き家率は約8%と推定される。(空き家率の推定根拠に関しては、“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数”に記載) 花沢の空き家率は、焼津市の空き家率11.8%(表6-10) および全国平均の空き家率13.6%より低いと推定される。

②建物の内、店舗の比率は7%(=2/28軒)である。

(2) 平成4年(1992)7月から平成30年(2018)7月の推移の特徴

①全体として、建物の全軒数が28軒しかなく、重伝建地区の選定の種別である山村集落である。

②建物数はほぼ同程度である。(27軒 → 28軒(+4%))

③店舗数の変動は小さく、住居家屋が主である。(4% → 7%)

6-13 考察

“6-3 三重県亀山市関宿 ～ 6-12 静岡県焼津市花沢”で取り上げた対象地区に関して、重伝建地区の概要、まちの繁栄の時期と要因と衰退理由、人口・世帯数の最近の傾向、建物数・住居者不明建物数・店舗数、観光客数の推移の比較を、表6-10と図6-22に示す。

6-13-1 繁栄時期

各地区の繁栄時期に関しては、次のような共通点がある。

まちの繁栄時期は江戸～明治～昭和初期であり、商業町や宿場町は交通や特産品により、山村集落は農産物により繁栄し、それは交通手段の変化や産業構造の変化による衰退の要因にも繋がっている。

6-13-2 人口の推移

各地区の人口の推移に関しては、名古屋市有松のある名古屋市緑区を除き、各地区のある市町村とも人口は減少傾向にある。世帯数は白川村荻町の白川村を除き、重伝建地区のある市区町村ではほぼ横ばいとなっている。これは、対象とした重伝建地区のある市区町村に限らず全国的な傾向とも一致する。

ただし、人口や世帯数などの数値は重伝建地区の範囲だけのものではないため、その地域の傾向として捉えるべきである。特に、静岡県焼津市花沢は焼津市の統計値であり、花沢地区の実態を捉えてはいない。

6-13-3 まちづくり方針

各地区のある市町村では「総合計画」を策定し、その中でまちの将来像を定め、それに向けての基本方針や施策を定めている。そのほかに、「総合計画」の施策を実行するための「景観計画」なども策定している。

多くの地区の行政では、歴史的資源の保存と継承、これを活かした住民と観光客を含んだまちづくりを目指している。























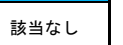
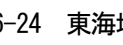
各地区のまちづくり方針などを、表 6-11 に示す。

各地区の総合計画において重伝建地区の取り扱い（紙面に占める割合）には差があり、名古屋市、豊田市、焼津市では、有松、足助、花沢の各地区の取り上げ方が、他の重伝建地区のある市町村に比べて総合計画の一部にしか触れられていない。

6-13-4 観光客数

各重伝建地区のある市町村、重伝建地区の周辺地域、重伝建地区内の施設の観光客数の推移を、表 6-12、図 6-23～図 6-24 に示す。

重伝建地区内の施設の観光客数は、その地区を訪れた人が必ずその施設に入る訳ではないため、正確な人数や傾向を示すもの、他地区との比較できるものではないと考えるが、ほかに有効なデータがないため、このデータを用いて重伝建地区のある市町村、重伝建地区の周辺地域、重伝建地区内の施設の観光客数の推移の関係を分析する。

重伝建地区	市町村	周辺地域	重伝建地区
亀山市関宿		該当なし	
名古屋市有松		該当なし	
豊田市足助			
高山市三町			
高山市下二之町大新町			
美濃市美濃町			
恵那市岩村町本通り			
郡上市郡上八幡北町		該当なし	
白川村荻町		該当なし	
焼津市花沢		該当なし	該当なし

(凡例)




	: 増加（入込客数の推移の近似式が右肩上がり）
	: 横ばい（入込客数の推移の近似式がほぼ水平）
	: 減少（入込客数の推移の近似式が右肩下がり）

図 6-24 東海地方の市および周辺施設と重伝建地区の観光

重伝建地区のある市町村、重伝建地区の周辺地域、重伝建地区の施設を訪れる観光客数の推移の相関関係を、表 6-13 に示す。

表 6-13 各重伝建地区のある市町村と周辺地域・周辺施設と重伝建地区の観光客数の相関関係

重伝建地区	市町村の入込む客数と 重伝建市区の入込客数の 相関関係		周辺地域の入込客数と 重伝建市区の入込客数の 相関関係		周辺施設の入込客数と 重伝建市区の入込客数の 相関関係		備 考	
亀山市関宿	負の相関		—		正の相関			
名古屋市有松	相関がない		—		—			
豊田市足助	相関がない		強い正の相関		強い正の相関			
高山市三町	正の相関		正の相関		正の相関			
高山市下二之町大新町								
美濃市美濃町	相関がない		正の相関		強い正の相関			
恵那市岩村町本通り	正の相関		相関がない		強い正の相関			
郡上市八幡北町	相関がない		—		強い正の相関			
白川村荻町	強い正の相関		—		—			
相関関係	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
強い正の相関	1	13%	1	25%	4	67%	6	33%
正の相関	2	25%	2	50%	2	33%	6	33%
弱い正の相関	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
ほとんど相関がない	4	50%	1	25%	0	0%	5	28%
弱い負の相関	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
負の相関	1	13%	0	0%	0	0%	1	6%
強い負の相関	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
合 計	8	100%	4	100%	6	100%	18	100%

(注記) 焼津市花沢は周辺地域・周辺施設の入込客数のデータがないため、上記集計からは除外する。

- ①亀山市の入込客数と関宿にある旅籠玉屋歴史資料館の入込客数とは、相関関係がない。
- ②名古屋市の入込客数と有松にある有松・鳴海校会館の入込客数とは、相関関係がない。
- ③豊田市の入込客数と足助にある足助中馬館の入込客数とは、相関関係がない。足助周辺の香嵐渓と三州足助屋敷の入込客数と足助中馬館の入込客数とは、強い正の相関関係がある。
- ④高山市と高山市街地エリアの入込客数と三町にある飛騨高山まちの博物館の入込客数とは、正の相関関係がある。
- ⑤美濃市の入込客数とうだつの上がる町並みと小倉公園の入込客数とは、平成23年(2011)以降は正の相関関係がある。美濃市の入込客数と美濃町とうだつの上がる町並みの入込客数とは、正の相関関係がある。うだつの上がる町並みと小倉公園の入込客数と美濃町とうだつの上がる町並みの入込客数とは、強い正の相関関係がある。
- ⑥恵那市の入込客数と岩村町本通りの岩村城下町の入込客数とは、正の相関関係がある。岩村町周辺の恵那峡の入込客数と岩村町本通りの岩村城下町の入込客数とは、相関関係がない。岩村町に近い岩村城跡の入込客数と岩村町本通りの岩村城下町の入込客数とは、正の相関関係がある。
- ⑦郡上市の入込客数と郡上八幡北町の入込客数とは、相関関係がない。
- ⑧白川村の入込客数と荻町の白川郷合掌造り集落の入込客数とは、強い正の相関関係がある。

⑨焼津市花沢の入込客数のデータが見つけれなかったため、市および周辺地域の入込客数との相関は不明である。

以上より、豊田市足助は近隣にある香嵐溪や三州足助屋敷を、高山市三町および下二之町大新町は高山市および高山市市街地エリアを、美濃市美濃町は美濃市を、恵那市岩村町本通りは恵那市や岩村城跡を訪れる人が立ち寄る正の相関があることがわかった。

また、各重伝建地区の観光客数は、各地区で観光客数の統計の年と対象範囲が異なるが、下記傾向にあることがわかった。(図 6-22)

①増加傾向：高山市三町、(高山市下二之町大新町)、美濃市美濃町、恵那市岩村町通り、
郡上市郡上八幡北町、白川村荻町

(注記) 郡上市郡上八幡北町は、平成 12 年(2000)～平成 17 年(2005)の入込客数の傾向は減少、平成 18 年(2006)～平成 21 年(2009)は増加、平成 22 年(2010)～平成 25 年(2013)は減少、平成 26 年(2014)～平成 28 年(2016)は増加と減少と増加の傾向を繰り返している。そのため、平成 18 年(2006)～平成 28 年(2016)のスパンで見ると横ばい傾向となるが、“6-13-8 観光客数と店舗数”において観光客数の店舗数の推移の平成 16 年(2004)～平成 28 年(2016)の調査スパンにおいては増加傾向となるため、ここでは増加傾向と整理する。

②横ばい傾向：名古屋市有松

③減少傾向：亀山市関宿、豊田市足助

④不明：焼津市花沢

6-13-5 建物の特徴

各重伝建地区の建物の状況を、表 6-14 に示す。それぞれの項目に関して、以下に説明する。

6-13-6 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数

建物数は、白川村荻町が 21 年間で 14%増加、恵那市岩村町本通りが 31 年間で 15%減少しているが、その他の地区は 8～28 年間で-9%～+8%と変化は見られない。(有意水準の定義は表 6-29～6-31 参照)

また、建物名称や住居者名のない建物数は、亀山市関宿が 24 年間で 15%増加、高山市三町が 28 年間で 12%増加、美濃市美濃町が 23 年間で 14%増加、白川村荻町が 21 年間で 14%増加しており、その他 6 地区は 8～31 年間で 4%～10%の増加でほぼ同程度であった。ただし、郡上市郡上八幡北町は 11 年間で 10%増加、豊田市足助は 12 年間で 9%増加と有意水準としては同程度の評価であるが、数値的には増加と近似値という範囲にあり、その 2 地区を含めると 6 地区となり東海地方の 10 地区の半数以上の地区が、建物名称や住居者名のない建物数が増加していることがわかった。

建物数と建物名称や住居者名のない建物数の関係を、図 6-25 に示す。

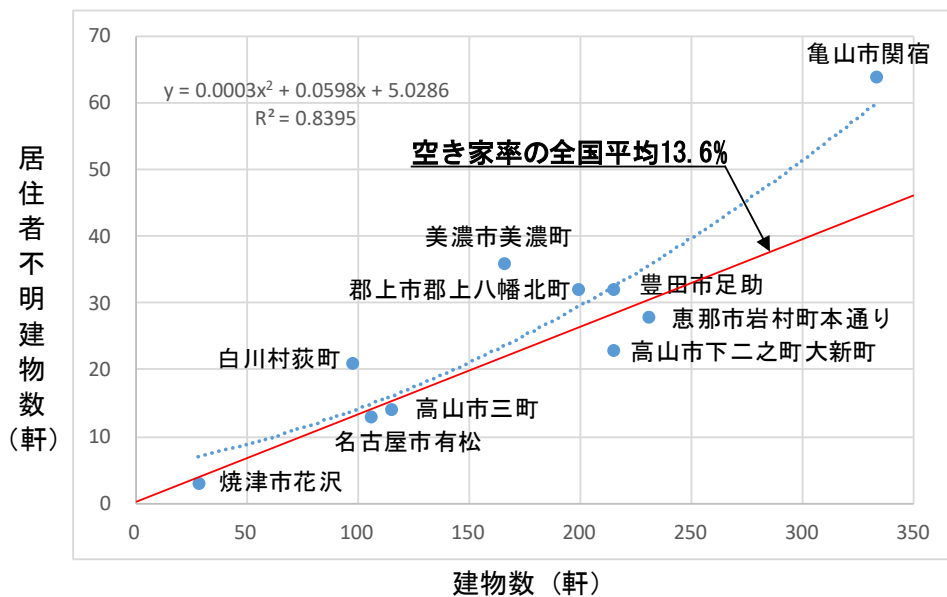


図 6-25 各重伝建地区における建物数と居住者不明建物数

東海地区にある重伝建地区 10 地区の建物数と建物名称や居住者名のない建物数には、相関が見られる。10 地区のうち 5 地区が空き家の全国平均の 13.6% よりも高く、重伝建地区における建物名称や居住者名のない建物に関しては、全 10 地区の重伝建地区においても共通の課題であることが明らかとなった。

ゼンリンの住宅地図の建物名称や住居者名のない建物は、現地調査と追跡調査でも公開情報が入手できなかった建物、調査拒否・掲載拒否をされた建物、倉庫・駐車場・駐輪場など住宅ではない建物である。そのため、建物名称や住居者名のない建物＝空き家ではなく、また、住居者が明確な建物においても空き家は存在するため、この数値をそのまま空き家率と単純比較することはできない。

亀山市では、平成 12 年度(2000)の旧東海道に面した建物のみを対象にした空き家・空き地調査²⁵⁾を実施し、建物数 389 軒、空き家 35 軒、空き家率 9% という結果が報告されている。(平成 30 年(2018)10 月 18 日亀山市生活文化部ヒアリング)

ゼンリン住宅地図での建物名称および居住者名のない建物の率は、平成 12 年(2000)12 月に 7% (表 7-4) となっており、平成 12 年(2000)における建物名称および居住者名のない建物の率の誤差は -29% $(=(7-9)/7)$ となる。

美濃市では、平成 30 年(2018)2 月時点で美濃市美濃町の重伝建地区の空き家率は、6.8% という結果が報告されている。(平成 30 年(2018)12 月 12 日美濃市教育委員会ヒアリング)

ゼンリン住宅地図での建物名称および居住者名のない建物の率は、平成 22 年(2013)3 月に 17%、平成 29 年(2017)3 月に 22% という結果 (表 7-3) となっており、平成 31 年(2019)2 月での建物名称および居住者名のない建物の率を外挿すると 22% となり、誤差は +69% $(=(22-6.8)/22)$ となる。

恵那市では、平成 31 年(2019)2 月時点で恵那市岩村町本通りの重伝建地区の空き家率は、約 8% という結果が報告されている。(平成 31 年(2019)2 月 8 日恵那市教育委員会ヒアリング)

ゼンリン住宅地図での建物名称および居住者名のない建物の率は、平成20年(2008)3月に10%、平成29年(2017)10月に11%という結果(表7-8)となっており、平成31年(2019)2月での建物名称および居住者名のない建物の率を外挿すると11%となり、誤差+27% $(=(11-8)/11)$ となる。

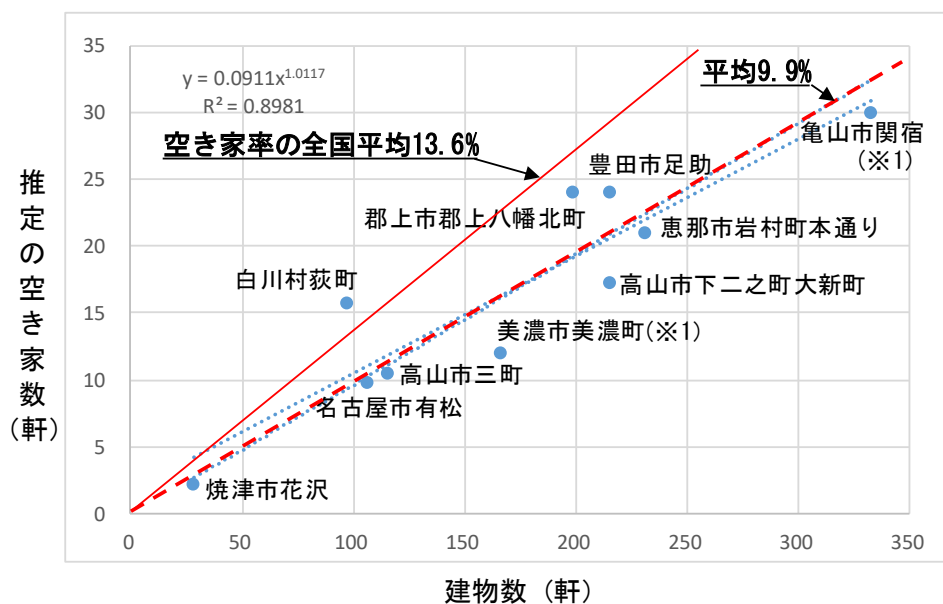
亀山市関宿、美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りの建物名称および居住者名のない建物の推定率と市が把握した空き家率との誤差は-28%、+69%と+27%で、平均誤差は+22%となる。建物名称および居住者名のない建物の率が、市が把握した空き家率より高めに出来るのは、表札が掲げられていない建物や調査拒否や標示拒否された建物、倉庫・駐車場・駐輪場など住宅ではない建物が含まれるためと推定される。ただし、亀山市の建物名称および居住者名のない建物の率が、市が把握した空き家率より低めに出る理由は不明である。

亀山市関宿、美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りの結果から、建物名称および居住者名のない建物の率の78% $(=100-22)$ $\div 75\%$ が空き家率の近似値と見なすことができる。建物名称および居住者名のない建物の率の75%の値を、空き家の状態を把握するための概略の数値として捉えることとする。

各地区の建物数と推定の空き家数の関係を、図6-26に示す。

重伝建地区10地区の推定の空き家率は8.0%~16.2%となり、平均値の9.9%は全国平均の13.6%よりも27% $(=9.9-13.6)/13.6$ 低い値となっている。

この結果は、「呂茜：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 p78-89」²⁷⁾において、平成24年(2012)11月に全国の重伝建地区98地区を有する市町村の重伝建地区担当部局を対象にアンケート調査をおこない、64地区から回答を得た結果、“ほとんどの地区の空き家率が0~25%の間にあり、平均的には約10%で、通常の市街地の空き家率とほぼ同じ値である。”と同様の結果となった。



(注記) (※1) 亀山市関宿と美濃市美濃町は市からの提供データ

図6-26 各重伝建地区における建物数と推定の空き家数

各地区の推定の空き家率を所在地の市町村および全国の空き家率との関係、市町村と全国の空き家率の関係を、表 6-15 に示す。

表 6-15 各重伝建地区における建物数と推定の空き家率と市と全国の空き家率の比較

	重伝建地区と市町村の空き家率の比較		重伝建地区と全国の空き家率の比較		市町村と全国の空き家率の比較
重伝建地区 > 市町村	—	重伝建地区 > 全国	郡上市郡上八幡北町、白川村萩町	市町村 > 全国	郡上市
重伝建地区 ≒ 市町村	亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、美濃市美濃町	重伝建地区 ≒ 全国	亀山市関宿、豊田市足助	市町村 ≒ 全国	亀山市、豊田市、高山市、恵那市、焼津市
重伝建地区 < 市町村	高山市三町、高山市下二之町大新町、恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町、焼津市花沢	重伝建地区 < 全国	名古屋市有松、高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、焼津市花沢	市町村 < 全国	名古屋市、美濃市

- (注記)
1. 空き家率は美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りは市からの提供データ。それ以外は推定値。
 2. 白川村萩町の所在地の空き家率のデータが未入手のため、上記表から除外。
 3. 空き家率の有意水準を±3%とする。

東海地方における重伝建地区の空き家率は、市町村全域の空き家率より高い傾向の地区はなく、同程度4地区と低い傾向5地区があり、重伝建地区が市町村全域よりも魅力のある地区であることがわかった。

ただし、全国平均と比較すると重伝建地区の方が高い傾向が2地区と同程度が2地区があり、重伝建地区においても空き家は重大な問題でもあることもわかった。

また、重伝建地区のある市町村全域の空き家率も全国平均より高い傾向1市と同程度5市があり、空き家の問題は、重伝建地区のある市町村全域として考えていかなければならない問題でもある。

なお、各市町村の空き家率は総務省統計局の「住宅・土地統計調査」の結果を用いているが、その値は各市町村の全域の実態を正しく表しているかは確認が必要である。（“8-5-5 伊賀市の空き家バンクの取り組みの特徴” 参照）

6-13-7 建物数と店舗数

建物数と店舗数の関係を、図 6-27 に示す。

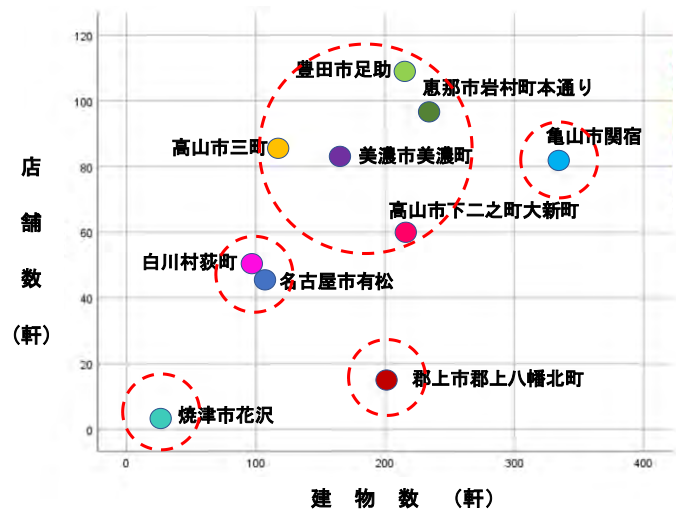


図 6-27 建物数と店舗数の関係

全 10 地区を建物数と店舗数の関係でグループ分けするために、クラスター分析を実施し、その結果を表 6-16 と図 6-28 に示す。

表 6-16 建物数と店舗数の関係のクラスター分析

近接行列										
	ユークリッド平方距離									
ケース	1:亀山市関宿	2:名古屋市長有松	3:豊田市足助	4:高山市三町	5:高山市下二之町 大新町	6:美濃市長美濃町	7:恵那市長岩村町本 通り	8:郡上市郡上八幡 北町	9:白川村沢町	10:焼津市長花沢
1:亀山市関宿	0.000	7.917	2.437	6.262	2.234	3.671	1.532	6.085	8.179	17.579
2:名古屋市長有松	7.917	0.000	4.960	1.337	1.750	1.671	4.213	1.884	0.031	2.305
3:豊田市足助	2.437	4.960	0.000	1.794	1.991	0.876	0.174	7.359	4.719	14.017
4:高山市三町	6.262	1.337	1.794	0.000	1.834	0.346	1.871	4.991	1.058	6.617
5:高山市下二之町大新町	2.234	1.750	1.991	1.834	0.000	0.755	1.108	1.713	1.915	7.395
6:美濃市長美濃町	3.671	1.671	0.876	0.346	0.755	0.000	0.696	3.977	1.529	7.886
7:恵那市長岩村町本通り	1.532	4.213	0.174	1.871	1.108	0.696	0.000	5.574	4.118	12.702
8:郡上市郡上八幡北町	6.085	1.884	7.359	4.991	1.713	3.977	5.574	0.000	2.385	4.058
9:白川村沢町	8.179	0.031	4.719	1.058	1.915	1.529	4.118	2.385	0.000	2.495
10:焼津市長花沢	17.579	2.305	14.017	6.617	7.395	7.886	12.702	4.058	2.495	0.000

これは非類似行列です。

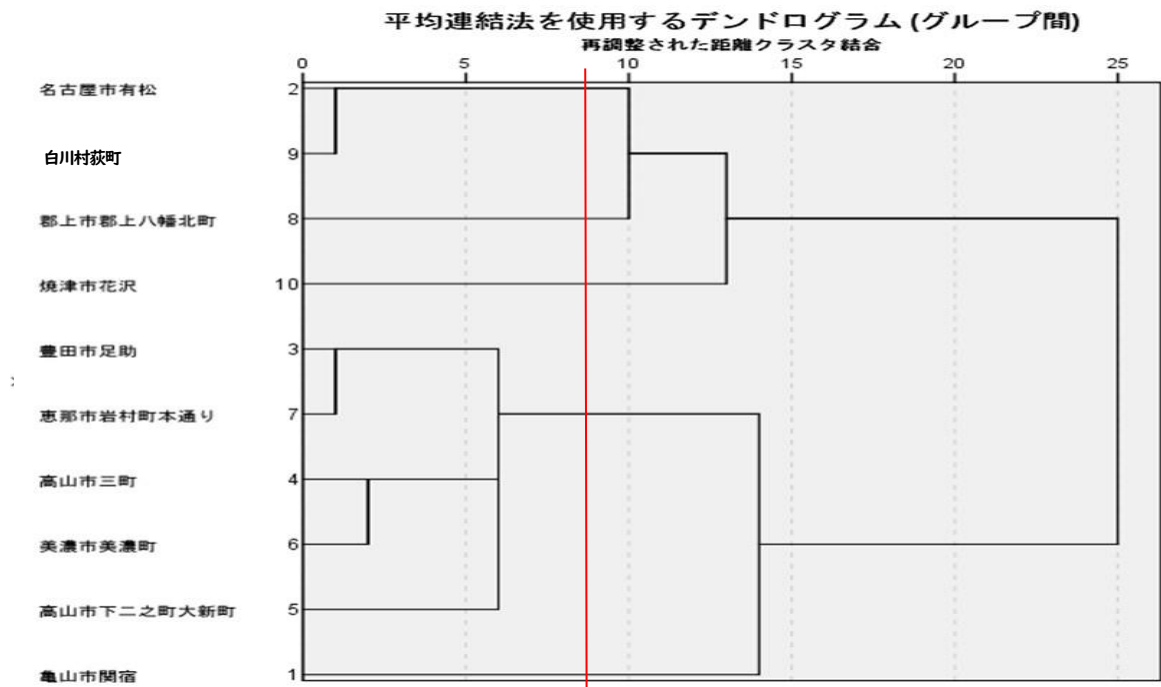


図 6-28 建物数と店舗数の関係のクラスター分析

このデンドログラムを距離=8 で分けると、下記 5 つのグループに類型化することができる。

- ①豊田市足助、恵那市岩村町本通り、高山市三町、美濃市美濃町、高山市下二之町大新町
- ②亀山市関宿
- ③郡上市郡上八幡北町
- ④焼津市花沢
- ⑤名古屋市有松、白川村荻町

これを重伝建地区の種別に照らし合わせてみると、

- ①豊田市足助、恵那市岩村町本通り、高山市三町、美濃市美濃町、高山市下二之町大新町 = 商家町
- ②亀山市関宿 = 宿場町
- ③郡上市郡上八幡北町 = 城下町
- ④焼津市花沢 = 山村集落
- ⑤名古屋市有松、白川村荻町 = 商家町 (染織町)、山村集落

となり、名古屋市有松と白川村荻町を除き、重伝建地区の種別のグループ分けと一致し、それぞれのまちの歴史が現在のまちの構成にも継承されていることがわかった。

特に、商業町は店舗率が 40～50%と高く、商業町としてのまちの特徴を表している。

次に、各重伝建地区の建物名または居住者が明確な建物数の推移、建物名または居住者名が不明な建物数の推移と店舗数の推移の傾向を下記に示す。

- 1) 建物名または居住者が明確となっている建物数の推移

- ①増加傾向：なし

②横ばい傾向：高山市三町、白川村荻町

③減少傾向：亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町

2) 建物名または居住者名が不明な建物数の推移

①増加傾向：亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町、白川村荻町

②横ばい傾向：なし

③減少傾向：なし

3) 店舗数の推移

①増加傾向：なし

②横ばい傾向：高山市三町、美濃市美濃町、白川村荻町

③減少傾向：亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町、恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町

4) 建物名または居住者が明確な建物数の推移と店舗数の推移の関係

住居者が明確な建物の推移と店舗数の推移の相関関係の結果を、表 6-17～6-18 に示す。

なお、相関関係は相関係数を求め、下記判定基準により相関関係を判断した。

$-1 \leq r \leq -0.7$: 強い負の相関、 $-0.7 \leq r \leq -0.4$: 負の相関、 $-0.4 \leq r \leq -0.2$: 弱い負の相関、 $-0.2 \leq r \leq 0.2$: ほとんど相関がない

$0.2 \leq r \leq 0.4$: 弱い正の相関、 $0.4 \leq r \leq 0.7$: 正の相関、 $0.7 \leq r \leq 1$: 強い正の相関

表 6-17 住居者が明確な建物の推移と店舗数の推移の相関関係

重伝建地区名	項目	H5	H12	H22	H29		
亀山市関宿	建物数	348	346	333	332	※強い正の相関	
	建物名または居住者不明の建築物数	18	24	51	64		行 1 行 2
	建物名または居住者が明確な建築物数	330	322	282	268		行 1 1
	店舗数	98	97	86	82		行 2 0.998254 1
重伝建地区名	項目	H6	H25				
名古屋市有松	建物数	116	106	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	8	14		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	108	92		行 1 1		
	店舗数	55	44		行 2 1 1		
重伝建地区名	項目	H6	H28				
豊田市足助	建物数	215	215	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	12	32		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	203	183		行 1 1		
	店舗数	119	109		行 2 1 1		
重伝建地区名	項目	H1	H29				
高山市三町	建物数	106	115	※強い負の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	9	14		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	97	101		行 1 1		
	店舗数	87	85		行 2 -1 1		
重伝建地区名	項目	H1	H29				
高山市下二之町大新町	建物数	233	215	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	16	23		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	217	192		行 1 1		
	店舗数	84	60		行 2 1 1		
重伝建地区名	項目	H6	H14	H21	H25	H29	
美濃市美濃町	建物数	171	161	170	166	166	※正の相関
	建物名または居住者不明の建築物数	14	7	17	28	36	
	建物名または居住者が明確な建築物数	157	154	153	138	130	
	店舗数	88	86	88	88	84	
重伝建地区名	項目	S61	H30				
恵那市岩村町本通り	建物数	272	230	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	23	28		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	249	202		行 1 1		
	店舗数	105	95		行 2 1 1		
重伝建地区名	項目	H16	H28				
郡上市郡上八幡北町	建物数	142	139	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	18	32		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	124	107		行 1 1		
	店舗数	20	15		行 2 1 1		
重伝建地区名	項目	H6	H27				
白川村萩町	建物数	84	96	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	7	21		行 1 行 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	77	75		行 1 1		
	店舗数	51	50		行 2 1 1		
重伝建地区名	項目	H4	H30				
焼津市花沢	建物数	27	28	※強い正の相関			
	建物名または居住者不明の建築物数	1	3		列 1 列 2		
	建物名または居住者が明確な建築物数	26	25		列 1 1		
	店舗数	1	2		列 2 0.997745 1		

表 6-18 住居者が明確な建物の推移と店舗数の推移の相関関係のまとめ

居住者が明確な建物数の推移と 店舗数の推移の相関関係	重伝建 地区数	割合	重伝建地区
強い正の相関	8	80%	亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町、 恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町、白川村荻町、焼津市花沢
正の相関	1	10%	美濃市美濃町
弱い正の相関	0	0%	
ほとんど相関がない	0	0%	
弱い負の相関	0	0%	
負の相関	0	0%	
強い負の相関	1	10%	高山市三町
合 計	10	100%	

建物数と店舗数の推移には、強い正の相関関係があることがわかった。

表 6-17 の各地区の建物数と店舗数の推移の軒数を見てみると、「建物名または居住者名が明確な建物が減って、店舗数が減る」という強い正の相関であることがわかる。

5) 建物名または居住者が不明な建物数の推移と店舗数の推移の関係

居住者不明の建物数の推移と店舗数の推移の相関関係の結果を、表 6-19～6-20 に示す。

表 6-19 住居者不明の建物の推移と店舗数の推移の相関関係

重伝建地区	項 目	H5	H12	H22	H29	H29		行 1	行 2
亀山市関宿	建物名および居住者不明の建物数	100	133	283	356	356	※強い負の相関	行 1	1
	店舗数	100	99	88	82	82		行 2	-0.99815765 1
重伝建地区	項 目	H6	H25	H26	H27		※強い負の相関	行 1	1
名古屋市有松	建物名および居住者不明の建物数	100	131	175				行 2	-1 1
	店舗数	100	92	80					
重伝建地区	項 目	H6	H16	H28			※強い負の相関	行 1	1
豊田市足助	建物名および居住者不明の建物数	100	176	267				行 2	-1 1
	店舗数	100	96	92					
重伝建地区	項 目	H1	H23	H29	(注記) 建物名および居住者不明の建物数の実数がH1年0軒、 H29年14軒で、H1年を基準値100とするために、仮番上 H1年を1軒としてH29年の基準値に対する値を算出した。			行 1	1
高山市三町	建物名および居住者不明の建物数	100	1,121	1,400			※強い負の相関	行 2	-1 1
	店舗数	100	98	98					
重伝建地区	項 目	H1	H23	H29			※強い負の相関	行 1	1
高山市下二之町大新町	建物名および居住者不明の建物数	100	135	144				行 2	-1 1
	店舗数	100	72	64					
重伝建地区	項 目	H6	H14	H21	H26	H29	※強い正の相関	行 1	1
美濃市美濃町	建物名および居住者不明の建物数	100	50	121	200	200		行 2	0.858127871 1
	店舗数	100	98	100	100	100			
重伝建地区	項 目	S61	H16	H29	H30		※強い負の相関	行 1	1
恵那市岩村町本通り	建物名および居住者不明の建物数	100	113	117	122			行 2	-1 1
	店舗数	100	95	93	90				
重伝建地区	項 目	H16	H28				※強い負の相関	行 1	1
郡上市郡上八幡北町	建物名および居住者不明の建物数	100	102					行 2	-1 1
	店舗数	100	75						
重伝建地区	項 目	H6	H12	H27			※強い負の相関	行 1	1
白川村荻町	建物名および居住者不明の建物数	100	157	300				行 2	-1 1
	店舗数	100	99	98					
重伝建地区	項 目	H4	H10	H15	H20	H25	H30	行 1	1
焼津市花沢	建物名および居住者不明の建物数	100	50	300	250	250	150	行 2	0.415227399 1
	店舗数	100	100	100	300	200	200		

表 6-20 住居者不明の建物の推移と店舗数の推移の相関関係のまとめ

居住者不明の建物数の推移と 店舗数の推移の相関関係	重伝建 地区数	割合	重伝建地区
強い正の相関	1	10%	美濃市美濃町
正の相関	1	10%	焼津市花沢
弱い正の相関	0	0%	
ほとんど相関がない	0	0%	
弱い負の相関	0	0%	
負の相関	0	0%	
強い負の相関	8	80%	亀山市関宿、名古屋市長有松、豊田市足助、高山市三町、高山市下二之町大新町、 恵那市岩村町本通り、議場八幡北町、白川村萩町
合 計	10	100%	

建物名または居住者名が不明な建物数と店舗数の推移には、強い負の相関関係があることがわかった。

これは、各地区の現状は、建物名または居住者名が不明な建物が減ると店舗数が増えるということを示すが、表 6-19 の各地区の傾向を見ると、各地区の現状は、建物名または居住者名が不明な建物が増えて、店舗数が減るということを表している。

6-13-8 観光客数と店舗数

観光客数の推移と店舗数の推移の相関関係を、表 6-21～6-22 に示す。

表 6-21 観光客数の推移と店舗数の推移の相関関係

地 区	項 目	H5	H12	H13	H22	H29		行 1	行 2
亀山市関宿	旅籠玉屋歴史資料館入込客数	131	104	100	65	37	※強い正の相関	1	
	店舗数	100	99	98	88	82		0.968254682	1
地 区	項 目	H6	H25	H26	H27			行 1	行 2
名古屋市有松	有松・鳴海絞会館入込客数	100	96	52	100	※弱い正の相関		1	
	店舗数	100	81	80	79			0.360050116	1
地 区	項 目	H6	H16	H28				行 1	行 2
豊田市足助	足助中馬館入込客数	124	100	28	※強い正の相関			1	
	店舗数	100	96	92				0.973985373	1
地 区	項 目	H1	H23	H29				行 1	行 2
高山市三町	飛騨高山まちの博物館入込客数	39	100	117	※強い負の相関			1	
	店舗数	100	98	98				-1	1
地 区	項 目	H1	H23	H29				行 1	行 2
高山市下二之町大新町	飛騨高山まちの博物館入込客数	39	100	117	※強い負の相関			1	
	店舗数	100	72	64				-1	1
地 区	項 目	H6	H14	H21	H26	H29		行 1	行 2
美濃市美濃町	うだつの上がる町並み・小倉公園入込客数	110	100	91	117	113	※弱い正の相関	1	
	店舗数	100	98	100	100	100		0.330361456	1
地 区	項 目	S61	H16	H29	H30			行 1	行 2
恵那市岩村町本通り	岩村城下町入込客数	-50	100	203	211	※強い負の相関		1	
	店舗数	100	95	93	90			-0.976807437	1
地 区	項 目	H16	H28					行 1	行 2
郡上市郡上八幡北町	郡上八幡（食品サンプル製作体験含む）入込客数	100	135	※強い負の相関				1	
	店舗数	100	75					-1	1
地 区	項 目	H6	H12	H27				行 1	行 2
白川村萩町	白川郷合掌造り集落入込客数	75	100	162	※強い負の相関			1	
	店舗数	100	99	98				-1	1

表 6-22 観光客数の推移と店舗数の推移の相関関係のまとめ

観光客数の推移と 店舗数の推移の相関関係	重伝建 地区数	割合	重伝建地区
強い正の相関	2	22%	亀山市関宿、豊田市足助
正の相関	0	0%	
弱い正の相関	2	22%	名古屋市有松、美濃市美濃町
ほとんど相関がない	0	0%	
弱い負の相関	0	0%	
負の相関	0	0%	
強い負の相関	5	56%	高山市三町、高山市下二之町大新町、 恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町、白川村荻町
合 計	9	100%	

(注記) 焼津市花沢は近隣地区・施設の入込客数でデータがないため、上記集計からは除外。

観光客の推移と店舗数の推移の相関関係は、強い負の相関の割合が高く、強い正の相関、正の相関もある。

表 6-21 の各地区の傾向を見ると、各地区の現状は、「強い負の相関＝観光客数が増えても店舗は現状維持の地区」と「強い正の相関＝観光客数が減って店舗も減少する地区」があるということを表している。

“4) 建物名または居住者が明確な建物数の推移と店舗数の推移の関係”での建物名または居住者名が明確な建物が減って店舗数が減ることと、“5) 建物名または居住者が不明な建物数の推移と店舗数の推移の関係”で建物名または居住者名が不明な建物が増えて店舗数が減ることから、「観光客の推移と店舗数の推移の強い負の相関＝観光客数が増えても店舗は現状維持」であることは、観光客数が増えても店舗数は頭打ちで無制限に増えないが、観光客数の増加によって店舗数を維持できることを表し、建物名または居住者名が不明な建物の増加に歯止めをかけることに繋がっていると言える。

観光客を呼び込んでまちを活性化するということは、観光客を呼び込んで店舗数を増やすということではなく、観光客を呼び込んで店舗数を維持し、まちの空洞化（空き家の増加）を防ぐこととであることと再定義できる。

6-13-9 店舗の内訳

各重伝建地区の店舗の特徴を下記に示す。(表 6-23)

①亀山市関宿：販売店の比率が高い。販売店の内訳として、商店(4軒)、洋品店(4軒)、雑貨店(2軒)、米屋(2軒)、酒屋(2軒)など、日常生活用品の店舗の比率が高い。そのほか、土産物店(4軒)、菓子販売店(3軒)、骨とう品店(3軒)などや資料館、休憩所など(6軒)、観光客を対象とした店舗の比率も高い。また、飲食店など(13軒)が多く、日常生活と観光との両面の特徴を示している。

②名古屋市有松：販売店と事務所の比率が高い。全店舗(44軒)のうち、地場産業である有松絞りの販

売店(3軒)、ギャラリー(1軒)、卸業者(7軒)が約30%占めている。

③豊田市足助：不明な店舗が約30%あり、特徴を判断するにはデータ不足であるが、判明している店舗では販売店の比率が高い。販売店の内訳として、商店(8軒)、洋品店(5軒)、自転車屋(3軒)、靴屋(3軒)、米屋(2軒)、酒屋(2軒)など、日常生活用品の店舗の比率が高い。

④高山市三町：不明な店舗が約30%あり、特徴を判断するにはデータ不足であるが、判明している店舗では販売店の比率が高い。地場産業である彫り物の販売店(6軒)や造り酒屋(8軒)、資料館など(6軒)が多く、工務店などの工業関係の店舗はない。

⑤高山市下二之町大新町：不明な店舗が約20%あり、特徴を判断するにはデータ不足であるが、判明している店舗では販売店の比率が高く、その中では、土産物店(4軒)が多い。そのほか、喫茶店(6軒)や資料館など(7軒)が多い。

⑥美濃市美濃町：販売店の比率が高い。全店(83軒)のうち、地場産業である美濃和紙製品の販売店や取り扱い商店(8軒)やギャラリー(4軒)が約14%占めている。また、食事処(9軒)も多い。

⑦恵那市岩村町本通り：販売店の比率が高い。販売店の内訳として、菓子販売店(7軒)と洋品店(7軒)が多い。そのほか、ギャラリー(5軒)や資料館など(6軒)が多い。

⑧郡上市八幡北町：店舗数の比率が14%と他地区と比較して低い。その中では、飲食店(5軒)と病院・美容院(4軒)の比率が高い。

⑨白川村荻町：販売店(15軒)と飲食店など(17軒)の比率がそれぞれ33%と高い。販売店の中では、民芸品などのお土産屋(10軒)の比率が高い。観光客を対象とした店舗が多いことがわかる。

⑩焼津市花沢：山村集落であり、全建物数28軒に対し、店舗数3軒と店舗数の比率が低い。

上記の結果を、重伝建地区のまちの種別での再整理した結果を、表6-24に示す。

表 6-24 重伝建地区のまちの種別と店舗の特徴

種別 重伝建地区	宿場町	商業町 (染織町含む)	城下町	山村集落
亀山市関宿	販売店(日常生活用品) 資料館	—	—	—
名古屋市有松	—	販売店(有松絞の販売、卸業)	—	—
豊田市足助	—	販売店(日常生活用品)	—	—
高山市三町	—	販売店(彫り物、造り酒屋) 資料館	—	—
高山市下二之町大新町	—	販売店(土産物)	—	—
美濃市美濃町	—	販売店(美濃和紙の販売)	—	—
恵那市岩村町本通り	—	販売店(菓子、洋品の販売) ギャラリー、資料館	—	—
郡上市八幡北町	—	—	飲食店、病院・美容院	—
白川村荻町	—	—	—	販売店(土産物)
焼津市花沢	—	—	—	なし

まちの店舗の特徴には、それぞれのまちの特徴が現れており、特に、名古屋市有松、高山市三町、美濃市美濃町などの商家町として発展した地区は、その地区の地場産業を現在もなお継承してことが

わかった。

また、観光客が多い名古屋市有松、高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、白川村荻町などの地区は、勧告客を対象とした店舗が多いことがわかった。

これが、店舗活用の一つの施策になると考える。

店舗の内訳の推移としては、全体として販売店などはまちの特徴である産業に関係した店と飲食店などが増え、工務店などの工業関係が減少している。

工務店などの工業関係の店舗は、過去において実施されてきた伝統的な建物の修理・修繕の継続が実施されにくくなってきているのではないかと推測するが、その根拠となるデータがないため、ここでは推測に留める。

6-13-10 各地区の類型化

6-13-4 観光客数と 6-13-7 建物数と店舗数の関係を、表 6-25 に示す。

表 6-25 観光客数と店舗数の推移の相関

店舗 \ 観光客	増 加	横ばい	減 少
増 加	—	—	—
横ばい	高山市三町 美濃市美濃町 恵那市岩村町本通り 白川村荻町	—	豊田市足助
減 少	高山市下二之町大新町	名古屋市有松 郡上市郡上八幡北町	亀山市関宿

6-13-7 建物数と店舗数と 6-13-8 観光客数と店舗数の関係を、表 6-26 に示す。

表 6-26 店舗数の比率と店舗数の推移の関係

推移 \ 比率	0% ～ 20%	21% ～ 40%	41% ～ 60%	61% ～ 80%	81% ～ 100%
+10 ～ 0%	—	—	美濃市美濃町	—	—
-1 ～ -10%	—	—	恵那市岩村町本通り 白川村荻町	高山市三町	—
-11 ～ -20%	—	亀山市関宿	名古屋市有松 豊田市足助	—	—
-21 ～ -30%	郡上市郡上八幡北町	—	—	—	—
-31 ～ -40%	—	高山市下二之町大新町	—	—	—

全 10 地区を観光客数と店舗数の推移の関係（図 6-29 と表 6-27）でグループ分けするために、クラスター分析を実施し、その結果を表 6-28 と図 6-30～6-31 に示す。

分析に際しては、同じ年の観光客数と店舗数のデータが少ないため、観光客数の一番古い年と一番新しい年に対する店舗数を、その年の近傍のデータから内挿と外挿して、店舗数を推定した。（表 6-27 の注記参照）

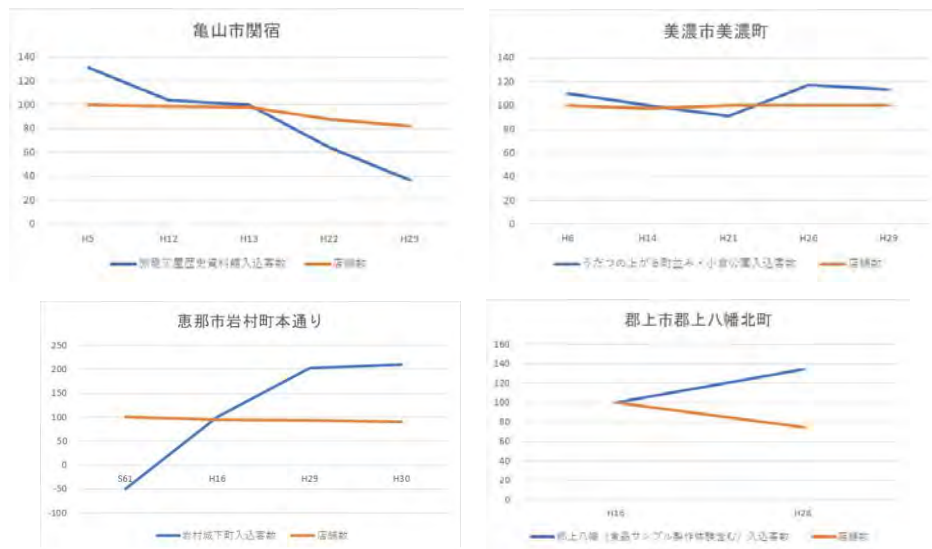


図 6-29 重伝建地区の観光客数と店舗数の推移（一部抜粋）

表 6-27 重伝建地区を観光客数と店舗数の推移

重伝建地区	項 目	H5	H12	H13	H22	H29
亀山市関宿	旅籠玉屋歴史資料館の入込客数			38,310	24,757	14,042
	店舗数	97	96	94.0	85	81
		100	99	97.8	88	84
重伝建地区	項 目	H6	H16	H25	H26	H27
名古屋市有松	有松・鳴海校会館の入込客数		133,580	168,377	91,399	174,571
	店舗数	55	49.5	44.6	44	40.2
		100	90.0	81.0	80	80.0
重伝建地区	項 目	H6	H16	H28		
豊田市足助	足助中馬館の入込客数		53,774	15,128		
	店舗数	119	114.5	109		
		100	96.2	92		
重伝建地区	項 目	H1	H23	H29		
高山市三町	飛騨高山まちの博物館の入込客数		159,849	186,612		
	店舗数	87	85.4	85		
		100	98.2	98		
高山市下二之町大新町	店舗数	94	67.3	60		
		100	71.6	64		
重伝建地区	項 目	H6	H14	H21	H26	H29
美濃市美濃町	うだつの上がる町並み・小倉公園の入込客数		169,515	153,974	198,354	192,291
	店舗数	88	86	88	88	88
		100	98	100	100	100
重伝建地区	項 目	S61	H10	H16	H29	H30
恵那市岩村町本通り	岩村城下町の入込客数			55,887	89,116	113,272
	店舗数	113	108	96.6	89	90.8
		100	95.6	85.5	78.8	80.4
重伝建地区	項 目	H16	H28			
郡上市郡上八幡北町	郡上八幡（食品サンプル製作体験含む）の入込客数	365,209	492,237			
	店舗数	20	15			
		100	75			
重伝建地区	項 目	H6	H12	H27		
白川村荻町	白川郷合掌造り集落の入込客数		997,638	1,612,484		
	店舗数	51	50.7	50		
		100	99.4	98		

（注記） 1. 焼津市花沢は、重伝建地区および重伝建地区にある施設の入込客数のデータ附属により、上記分析からは除外する。
 2. 太文字斜体は、内挿・外挿した値。
 3. 赤太文字は、観光客数と店舗数の推移の関係のクラスター分析に用いた数値。

表 6-28 観光客数と店舗数の推移のクラスター分析

クラスター凝集経過工程							
段階	結合されたクラスター		係数	クラスター初出の段階		次の段階	
	クラスター 1	クラスター 2		クラスター 1	クラスター 2		
1	4	6	0.063	0	0	5	
2	2	5	0.096	0	0	6	
3	7	9	0.686	0	0	5	
4	1	3	0.732	0	0	6	
5	4	7	1.871	1	3	7	
6	1	2	2.294	4	2	7	
7	1	4	4.206	6	5	8	
8	1	8	7.309	7	0	0	

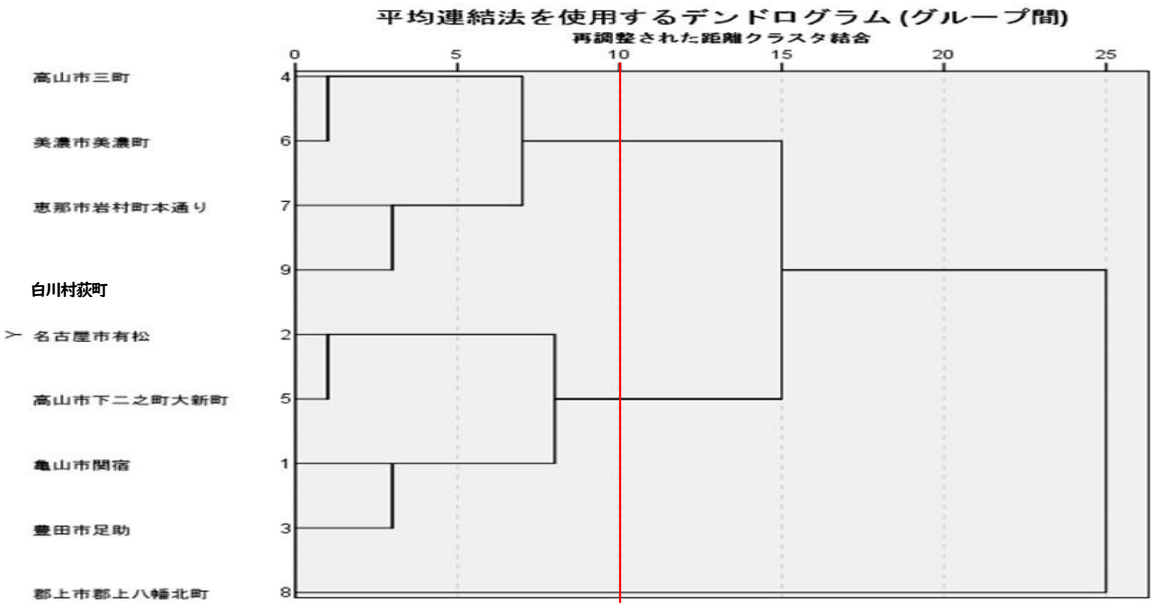


図 6-30 観光客数と店舗数の推移の関係のクラスター分析

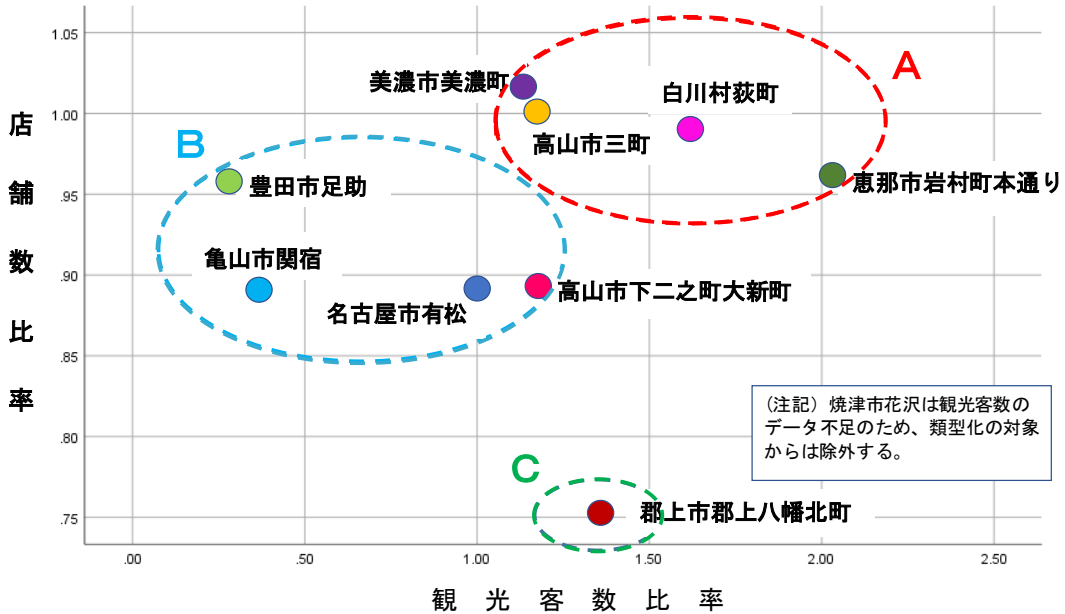


図 6-31 観光客数の推移と店舗数の推移の相関関係のまとめ

このデンドログラムを距離=10 で分けると、下記3つのグループに類型化することができる。

A：観光客数が増加傾向にあり、店舗数の比率が高く、店舗数も横ばいにある地区（高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町）

B：観光客数は横ばい若しくは減少傾向にあり、店舗数の比率が高いが、店舗数が減少傾向にある地区（亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助）

C：観光客数が増加傾向にあるが、店舗数の比率が低く、店舗数が減少傾向にある地区（郡上市郡上八幡北町）

なお、焼津市花沢はデータ不足のため、クラスター分析から除外する。

A～Cの類型化の結果から、増加、横ばい、減少の有意水準の定義を、次のように設定する。（表6-29）

増加：+10%以上、横ばい：-10%～+10%、減少：-10%以下

表 6-29 観光客数と店舗数の推移の有意水準の定義

項 目			地 区						有意水準の定義		
観光客数	増加	グループ	A				C		>+10%		
		地区名	高山市三町	美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	白川村荻町	郡上市郡上八幡北町				
		比	+17%	+13%	+103%	+62%	+35%				
	横ばい	グループ	B						-10%~+10%		
		地区名	名古屋市有松								
		比	0%								
	減少	グループ	B							<-10%	
		地区名	亀山市関宿	豊田市足助	高山市下二之町大新町						
		比	-63%	-72%	-36%						
店舗数	横ばい	グループ	A				B			-10%~+10%	
		地区名	高山市三町	美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	白川村荻町	名古屋市有松	豊田市足助	高山市下二之町大新町		
		比	0%	-4%	-6%	-1%	-10%	-4%	-8%		
	減少	グループ	B		C						<-10%
		地区名	亀山市関宿	郡上市郡上八幡北町							
		比	-15%	-25%							

観光客数と店舗数の推移の関係をクラスター分析に使用したデータは、各地区における同じ年の観光客数と店舗数のデータが少ないため、地区ごとに観光客数の一番古い年と一番新しい年に対する店舗数を、その年の近傍のデータから内挿と外挿して店舗数を推定した。

そのため、より精度を上げるためには、全地区が同じ年の観光客数と店舗数のデータで分析する必要がある。

表 6-30 観光客数と店舗数の推移のクラスター分析で使用したデータ

重伝建地区 \ 期 間	自 (年)	至 (年)	期間 (年間)
亀山市関宿	H13	H29	16
名古屋市有松	H16	H27	11
豊田市足助	H16	H28	12
高山市三町	H23	H29	6
高山市下二之町大新町	H23	H29	6
美濃市美濃町	H14	H29	15
恵那市岩村町本通り	H16	H29	13
郡上市八幡北町	H16	H26	13
白川村荻町	H12	H27	15
最古年	H12	H26	16
最新年	H23	H29	6

なお、ここでの評価は、観光客数と店舗数の推移の関係を明らかにするためであり、観光客数のデータのある期間で評価した。そのため、“6-3 三重県亀山市関宿 ～ 6-12 静岡県焼津市花沢”の各地区の建物数やの店舗数の評価は、ゼンリン住宅地図で入手した期間のデータを使用したため、そこでの評価とは異なる。(表 6-31)

表 6-31 詳細調査での建物数・店舗数の調査期間と観光客数・店舗数の推移のクラスター分析の調査期間

重伝建地区 \ 期 間	建物数、店舗数の調査			観光客数と店舗数の推移のクラスター分析			期間の差異 (年数)
	自 (年)	至 (年)	期間 (年間)	自 (年)	至 (年)	期間 (年間)	
亀山市関宿	H5	H29	24	H13	H29	16	8
名古屋市有松	H6	H27	21	H16	H27	11	10
豊田市足助	H6	H28	22	H16	H28	12	10
高山市三町	H1	H29	28	H23	H29	6	22
高山市下二之町大新町	H1	H29	28	H23	H29	6	22
美濃市美濃町	H6	H29	23	H14	H29	15	8
恵那市岩村町本通り	S61	H30	32	H16	H29	13	19
郡上市八幡北町	H16	H26	13	H16	H26	13	0
白川村荻町	H6	H27	21	H12	H27	15	6
最古年	S61	H26	32	H12	H26	16	
最新年	H16	H30	13	H23	H29	6	

6-13-11 東海地方の10地区の概要と類型化の結果のまとめ

“6-13-1 繁栄時期 ～ 6-13-9 店舗の内訳”で明らかとなった内容を、“6-13-10 各地区の類型化”で類型化したグループごとに再整理した結果を下記に示す。

(1) Aグループ(観光客数が増加傾向にあり、店舗数の比率が高く、店舗数も横ばいにある地区：高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町)

①行政も保存会も、歴史的資源を活用して「住みたいまち、訪れたいまち」というまちの将来像を掲

げ、住民とまちを訪れる人の両面からまちづくりをおこなっている。

②重伝建地区の観光客数は、周辺の地区や施設を訪れる観光客数と相関があり、重伝建地区の観光対策を実施するとともに周辺地区と連携した観光対策が有効である。

③重伝建地区の観光客数の伸びが店舗の増加をもたらし、それによりまちが活性化しているとは言えないが、観光客数の伸びは、建物名称や居住者が不明な建物や店舗の減少の歯止めに寄与している。また、古い店舗から新しい店舗への移行や、建物名称や居住者が不明な建物を活用した新しい店舗が増えていることは、まちの活性化に繋がっている。

(2) Bグループ（観光客数は横ばいもしくは減少傾向にあり、店舗数の比率が高いが、店舗数が減少傾向にある地区：亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助）

①行政も保存会も、歴史的資源を活用して「住みたいまち、訪れたいまち」というまちの将来像を掲げ、住民とまちを訪れる人の両面からまちづくりをおこなっている。

②重伝建地区の観光客数は、各地区において様々な対策が取られているが、周辺の地区や施設を訪れる観光客数との相関はなく、周辺地域や施設での観光対策は取られているものの、重伝建地区との連携までには至っていない。

③重伝建地区の観光客数の伸び悩みは、店舗の減少という傾向にある。また、古い店舗から新しい店舗への移行や、建物名称や居住者が不明な建物を活用した新しい店舗が増えているものの、その軒数は少ないため、建物名称や居住者が不明な建物の減少や店舗の減少の歯止めには繋がっていない。

(3) Cグループ（観光客数が増加傾向にあるが、店舗数の比率が低く、店舗数が減少傾向にある地区：郡上市郡上八幡北町）

①行政も保存会も、歴史的資源を活用して「住みたいまち、訪れたいまち」というまちの将来像を掲げ、住民とまちを訪れる人の両面からまちづくりをおこなっている。

②重伝建地区の観光客数は、市の入込客数と相関関係がなく、また、周辺の地区や主だった観光施設がないため周辺との関連性はないが、重伝建地区単独で増加傾向にある。

③重伝建地区の観光客数は増加傾向にあるが、飲食店以外のその他の店舗は減少傾向にあり、建物名称や居住者が不明な建物の減少の歯止めにも繋がっている。

④周辺の地域や施設に関係なく重伝建地区の観光客数が増加傾向にある理由と、観光客数が増加傾向にあるにも関わらず店舗数が減少傾向にある理由に関しては、今回の調査だけでは不明である。

6-14 まとめ

“6-13 考察”から、以下のことが明らかとなった。

(1) 繁栄時期

まちの繁栄時期は江戸～明治～昭和初期であり、商業町や宿場町は交通や特産品により、山村集落は農産物により繁栄し、それは交通手段の変化や産業構造の変化による衰退の要因にも繋がっている。

(2) 人口の推移

各地区とも人口は名古屋市有松を除き減少傾向にあり、世帯数は白川村を除きほぼ横ばいとなって

いる。これは、対象とした重伝建地区に限らず全国的な傾向と一致する。

(3) まちづくり方針

多くの地区の行政では、歴史的資源の保存と継承、これを活かした住民と観光客を含んだまちづくりを目指している。

(4) 観光客数

重伝建地区を訪れる入込客数は、重伝建地区の近隣にある地域や施設を訪れる入込客数と相関がある地区が多い。また、重伝建地区を訪れる入込客数の推移は、①増加傾向：高山市三町、(高山市下二之町大新町)、美濃市美濃町、恵那市岩村町通り、白川村荻町、②横ばい傾向：名古屋市有松、郡上市郡上八幡北町、③減少傾向：亀山市関宿、豊田市足助、に分類される。

(5) 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数

重伝建地区における建物数は、10地区中9地区で変化は見られないが、建物名称や居住者名のない建物に関しては、半数以上が増加傾向にある。ただし、重伝建地区の空き家率は、所在地の市町村の空き家率より同程度か低い傾向にあり、また、全国平均と比較しても同程度か低い傾向にある。重伝建地区は、所在地の市町村において魅力のある地区であると評価されていることがわかった。

(6) 建物数と店舗数

重伝建地区を建物数と店舗数で類型化すると、重伝建地区の種別と一致し、それぞれのまちの歴史が現在のまちの構成にも継承されていることがわかった。

また、建物数と店舗数の推移には、強い正の相関関係があり、建物名または居住者名が不明な建物数・建物数と店舗数の推移には、強い負の相関関係があることがわかった。

(7) 観光客数と店舗数

観光客の推移と店舗数の推移の相関関係は、強い負の相関の割合が高く、強い正の相関、正の相関もある。全体的な傾向としては、観光客数が増えるから店舗数も増えるとは必ずしも言えないが、店舗数は横ばいの地区が多く、店舗数の減少の歯止めには繋がっている。

(8) 店舗の内訳

店舗の内訳の推移は、販売店などではまちの特徴である産業に関係した店と飲食店などが増え、工務店などの工業関係が減少していることがわかった。

(9) 各地区の類型化

各地区を3タイプに類型化ができる。

A：観光客数が増加傾向にあり、店舗数の比率が高く、店舗数も横ばいにある地区（高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町）

B：観光客数は横ばい若しくは減少傾向にあり、店舗数の比率が高いが、店舗数が減少傾向にある地区（亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助）

C：観光客数が増加傾向にあるが、店舗数の比率が低く、店舗数が減少傾向にある地区（郡上市郡上八幡北町）

10 地区を類型化した結果から、観光客数が増加し店舗数が横ばいでまちの形態を維持しているAグループを理想形とし、AグループとBグループやCグループとの相違点を分析し、BグループやCグループが、観光客数が増加し店舗数の減少に歯止めをかけ、まちが活性化する施策を第7章で検討する。

なお、Cグループは、観光客数が増加傾向にありながら店舗数が減少傾向という特徴を示し、該当する地区も郡上市郡上八幡北町のための、特異点と判断する。

そのため、今後の検討は、AグループとBグループに絞って検討を進める。

表6－10 各地区の重伝建地区の基本情報の比較

地 区		三重県	愛知県			岐阜県			静岡県		(参考)		
		亀山市閑宿	名古屋市有松	豊田市足助	高山市三町	高山市下二之町大新町	美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	郡上市郡上八幡北町	白川村荻町	焼津市花沢	全国	
種 別		宿場町	染織町	商家町	商家町	商家町	商家町	商家町	城下町	山村集落	山村集落	—	
選定年月日		昭和59年12月10日	平成28年7月25日	平成23年6月20日	昭和54年2月3日	平成16年7月6日	平成11年5月13日	平成10年4月17日	平成24年12月28日	昭和51年9月4日	平成26年9月18日	—	
経過年数		約35年	約3年	約8年	約40年	約15年	約20年	約21年	約7年	約43年	約5年	—	
選定基準		(三)	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)	(三)	(三)	(三)	(三)	—	
面積 (ha)		25.0	7.3	21.5	4.4	6.6	9.3	14.6	14.1	45.6	19.5	—	
長さ (m)		1,800	800	1,200	?	780	400	1,300	589		800	—	
立 地		平地	平地	山間	盆地	盆地	平地	山間	山間	山間	山間	—	
街 道		東海道	東海道	伊那街道	益田街道	越中街道	津保街道(飛騨街道) 郡上街道、岐阜街道 牧谷街道、武芸街道 関街道	—	郡上街道、四街道	白川街道	—	—	
繁栄時期		江戸～明治初期	江戸、 明治後期～昭和初期	明治初期	江戸～明治 ～昭和初期	江戸～明治 ～昭和初期	江戸～明治	江戸、 明治末期～大正末期	江戸	江戸末期～明治	明治～昭和	—	
繁栄理由		交通	有松絞り	交通	物資の中継地	物資の中継地	美濃和紙	城下町としての商業	交通	養蚕・生糸生産 燐硝製造	茶・みかん	—	
衰退理由		鉄道の発達	鉄道の発達	交通手段の変化	繊維工業の衰退と 鉄道の発達	繊維工業の衰退と 鉄道の発達	紙の生産と 取引きの停滞	鉄道の発達と 産業構造の変化	—	養蚕業の衰退	—	—	
保存会の発足		昭和55年	昭和48年	昭和50年	昭和41年	昭和48年	平成5年	平成6年	昭和61年	昭和46年	—	—	
伝統的建造物群保存対策 調査報告書		昭和56年3月	平成27年3月	平成22年12月	昭和49年	平成15年	平成7年6月	平成元年3月	平成23年3月	昭和49年	平成20年3月	—	
都市計画区域		近隣商業地域 第1種住居地域	近隣商業地域	都市計画区域外	近隣商業地域	商業地域 近隣商業地域 第一種住居地域	商業地域 近隣商業地域	都市計画区域外	第一種住居地域 準住居地域	都市計画区域外	都市計画区域外	—	
人 口 (人)	1)	(平成17年)	(関町) 7,245	(緑区) 216,545	(足助町) 9,263	(旧高山市) 66,244	(美濃市) 23,390	(岩村町) 5,351	(八幡町) 15,514	(白川村) 1,983	(旧焼津市) 120,109	127,767,994	
		(平成22年)	(関町) 7,084	(緑区) 229,592	(旧足助町) 8,627	(旧高山市) 63,955	(美濃市) 22,629	(岩村町) 5,234	(八幡町) 14,454	(白川村) 1,733	(旧焼津市) 120,451	128,057,352	
		22年／17年 率	98%	106%	93%	97%	97%	98%	93%	87%	100%	100%	
		(平成27年)	(関町) 6,822	(緑区) 241,822	(旧足助町) 7,892	(旧高山市) 62,318	(美濃市) 20,760	(岩村町) 5,058	(八幡町) 13,625	(白川村) 1,609	(旧焼津市) 117,550	127,094,745	
		27年／22年 率	96%	105%	91%	97%	92%	97%	94%	93%	98%	99%	
世帯 (数)	1)	(平成17年)	(関町) 2,692	(緑区) 79,702	(足助町) 2,690	(高山市) 23,632	(美濃市) 7,508	(岩村町) 1,692	(八幡町) 5,380	(白川村) 783	(旧焼津市) 40,042	49,566,305	
		(平成22年)	(関町) 2,775	(緑区) 87,672	(旧足助町) 2,641	(高山市) 23,461	(美濃市) 7,743	(岩村町) 1,705	(八幡町) 5,263	(白川村) 601	(旧焼津市) 42,260	51,950,504	
		22年／17年 率	103%	110%	98%	99%	103%	101%	97%	77%	106%	105%	
		(平成27年)	(関町) 3,847	(緑区) 95,210	(旧足助町) 2,601	(高山市) 24,055	(美濃市) 7,508	(岩村町) 1,714	(八幡町) 5,119	(白川村) 553	(旧焼津市) 43,554	53,448,685	
		27年／22年 率	139%	109%	98%	103%	97%	101%	97%	92%	103%	103%	
平均年齢 1)		H27年	(亀山市) 45.3	(緑区) 42.9	(豊田市) 42.5	(高山市) 48.4	(美濃市) 49.8	(恵那市) 49.6	(郡上市) 51.4	(白川村) 56.3	(焼津市) 46.8	46.4	
年齢中位数 1)		H27年	(亀山市) 44.9	(緑区) 42.8	(豊田市) 42.0	(高山市) 46.3	(美濃市) 53.0	(恵那市) 52.2	(郡上市) 54.9	(白川村) 61.0	(焼津市) 47.7	46.7	
空き家率 21)		H25年	12.0%	9.6%	10.6%	16.1%	14.8%	15.8%	25.2%	—	11.8%	13.5% 22)	
観光客数の 推移		表○と 図○～○参照	(閑宿) 12) 減少傾向	(有松) 13) 横ばい傾向	(足助町) 14) 減少傾向	(高山市) 15) 増加傾向	(美濃町) 16) 増加傾向	(岩村町) 17) 増加傾向	(郡上市) 18) 横ばい傾向	(白川村) 19) 増加傾向	(焼津市) 20) 減少傾向	(日本人国内旅行者) 横ばい (訪日外国人客数) 増加 23)	
建 物	2)	総数 (戸)	332 3)	106 4)	215 5)	115 6)	215	166	228 8)	139 9)	97 10)	28 11)	—
		建物名称や居住者 名の記載がない 建物数 (戸)	64 3)	14 4)	32 5)	14 6)	23 6)	36 7)	25 8)	32 9)	21 10)	3 11)	—
		建物名称や住居者 名の記載がない 建物比率	19%	13%	15%	12%	12%	22%	11%	23%	22%	11%	—
		店舗数 (戸)	82 3)	44 4)	109 5)	85 6)	60 6)	83 7)	94 8)	15 9)	50 10)	2 11)	—
		店舗比率	25%	42%	51%	74%	28%	50%	41%	11%	53%	7%	2.2% 24)
		(店舗内訳)											
		販売店	50%	31%	37%	38%	29%	33%	45%	7%	30%	0%	—
		飲食店	15%	4%	1%	18%	18%	12%	11%	33%	34%	50%	—
		病院・美容室	5%	11%	15%	4%	8%	8%	7%	33%	2%	0%	—
		事務所	20%	29%	14%	13%	21%	23%	21%	20%	14%	50%	—
		工務店	4%	7%	3%	0%	2%	1%	11%	7%	8%	0%	—
		不明	6%	18%	31%	27%	22%	23%	5%	0%	0%	0%	—

(注記)

23) 地区の分類：A：店舗数の比率が高く観光客数が増加傾向にある地区、B：店舗数の比率が高いが環境客数は横ばい傾向にある地区、C：店舗数の比率が高いが観光客数が減少傾向にある地区、D：店舗数の比率が低く観光客数が減少傾向にある地区

(参考文献)

1) 総務省 統計局調査部国政統計課：平成27年、22年、17年 国勢調査 人口等基本集計 (男女・年齢・配偶関係・世帯数の構成、住居の状態など)

2) 建物の集計範囲は、その地区の主となる街道沿いの建物を集計

3) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 三重県亀山市、2017年10月

4) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 愛知県名古屋市長区、2013年1月

5) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 愛知県豊田市④〔足助 下山 旭 伊武〕、2016年10月

6) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県高山市①、2017年9月

7) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県美濃市、2017年3月

8) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県恵那市 南〔岩村 山間 明智 串原 上矢作〕、2018年1月

9) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県郡上市 南〔八幡 美並 明宝 和良〕、2016年1月

10) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県高山市④〔清川 莊川〕大野郡白川村、2015年9月

11) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 静岡県焼津市、2018年7月

12) 亀山市閑宿：亀山市「観光レクリエーション入込客数」

13) 名古屋市有松：名古屋市長区観光文化文化交流局：平成24年・平成28年 名古屋市長区観光客・宿泊客動向調査、平成25年10月・平成30年1月

14) 豊田市足助：

15) 高山市三町・高山市下二之町大新町：高山市長区観光部観光課：平成29年 観光統計、平成30年5月

16) 美濃市美濃町：美濃市：観光地点別観光客数

17) 恵那市岩村町本通り：岐阜県恵那市長区まちづくり推進部総合政策課：平成25年版・平成28年版 恵那市長区統計書

18) 郡上市郡上八幡北町：郡上市：郡上市長区観光入込み客数 (平成19年から平成29年)

19) 白川村荻町：白川村役場：白川村の観光統計

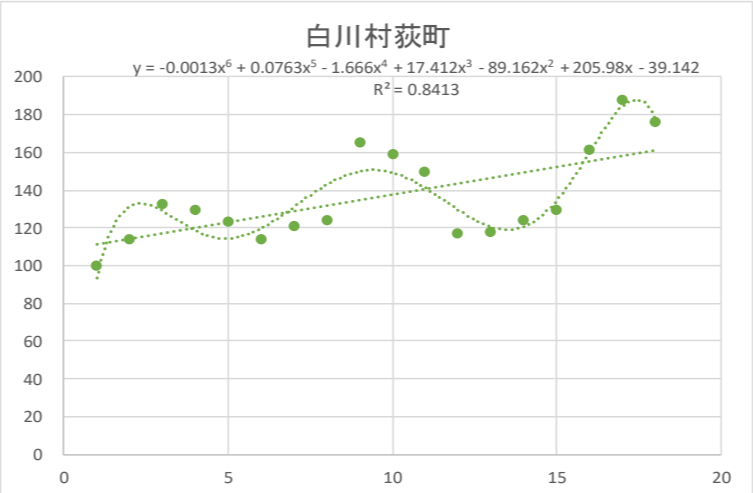
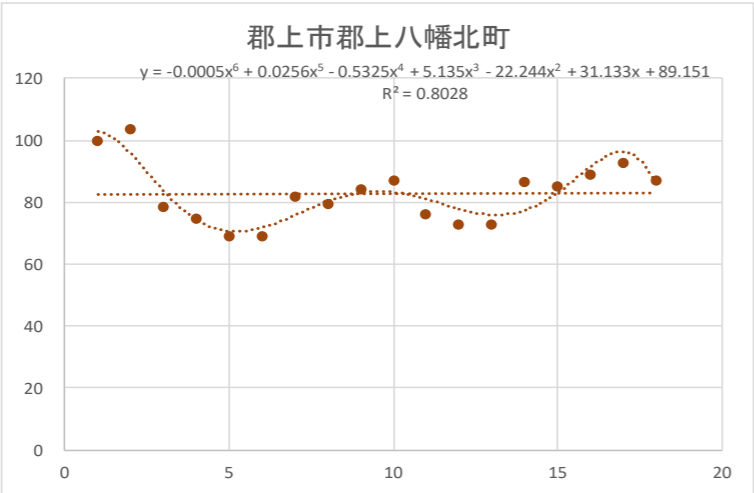
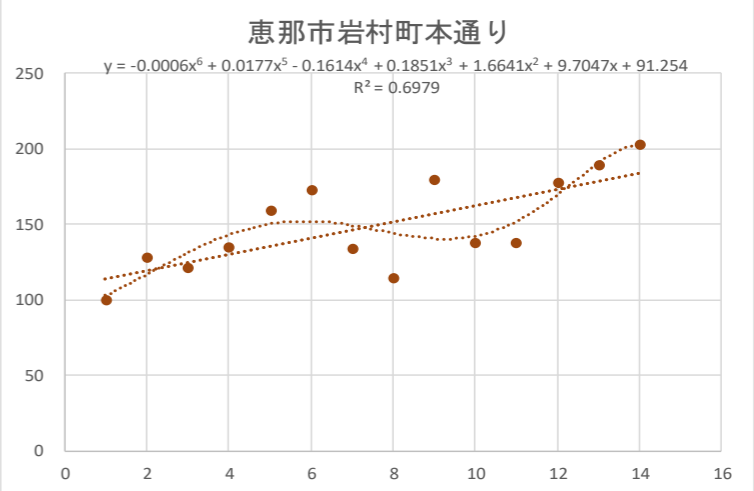
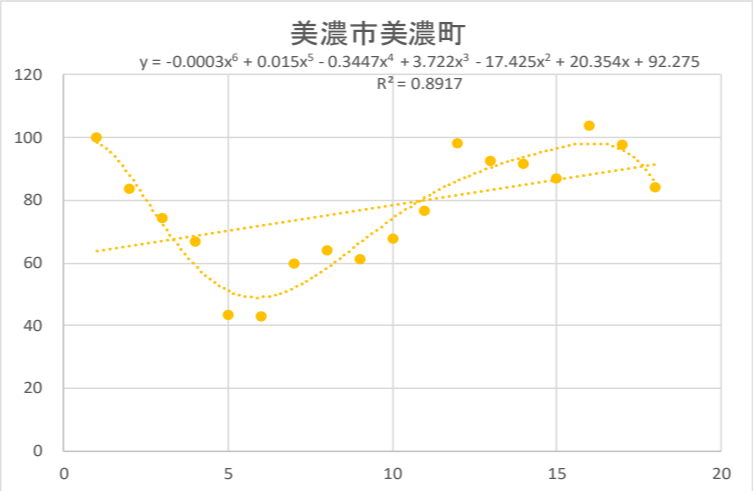
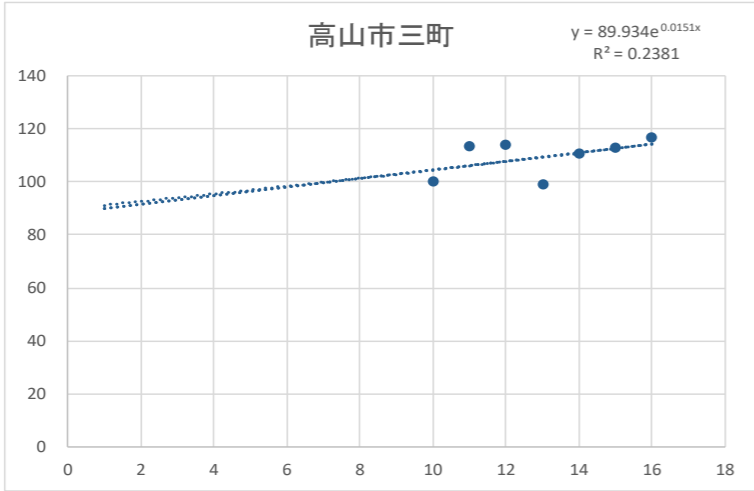
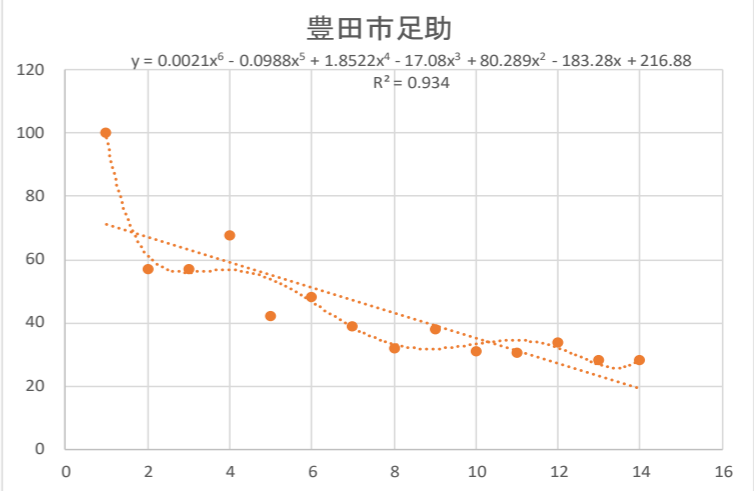
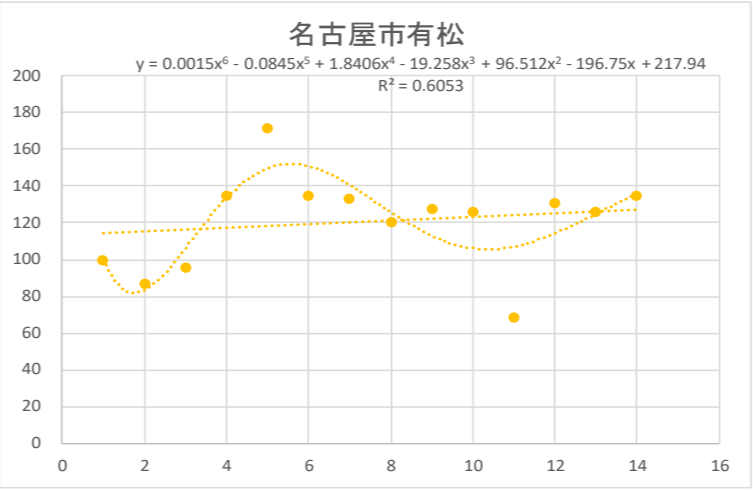
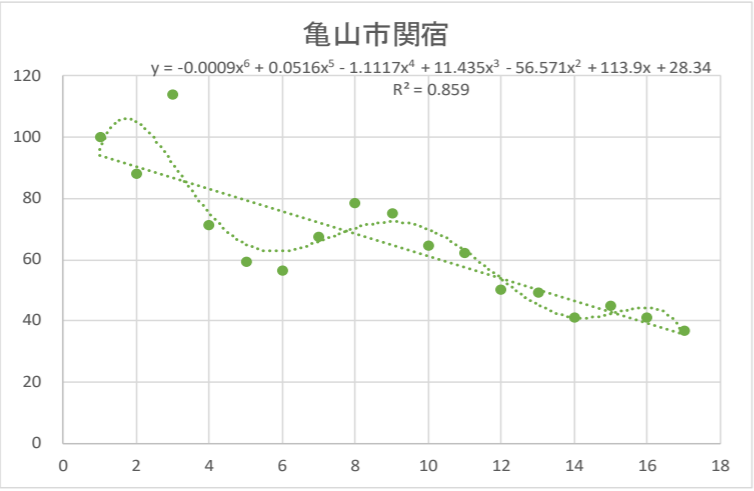
20) 焼津市長区：静岡県文化・観光部観光交流局観光政策課：平成28年度 静岡県観光交流の動向、平成28年8月

21) スマイティ 不動産住宅情報サイト (https://sumaity.com/ranking/vacant_house/) 2013年総務省統計局「住宅・土地統計調査」2019年2月7日閲覧

22) 総務省統計局 平成25年住宅・土地統計調査 (速報集計) 結果の要約 (https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.html) 2019年2月7日閲覧

23) 全国：国土交通省 観光庁：観光統計 旅行・観光消費者動向調査、平成29年4月28日

24) 総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査 速報集計、平成26年7月29日



(注記) 横軸は経過年数、縦軸は最初の都市に対する観光客数の比

図6-22 各重伝建地区の観光客数の推移

表 6－11 各地区のまちづくり方針の比較

地 区	三重県			愛知県		岐阜県					静岡県
	亀山市関宿	名古屋市長松	豊田市足助	高山市三町	高山市下二之町大新町	美濃市長濃町	恵那市岩村町本通り	郡上市郡上八幡北町	白川村萩町	焼津市花沢	
種 別	宿場町	染織町	商家町	商家町	商家町	商家町	商家町	城下町	山村集落	山村集落	
選定年月日	昭和59年12月10日	平成28年7月25日	平成23年6月20日	昭和54年2月3日	平成16年7月6日	平成11年5月13日	平成10年4月17日	平成24年12月28日	昭和51年9月4日	平成26年9月18日	
経過年数	約35年	約3年	約8年	約40年	約15年	約20年	約21年	約7年	約43年	約5年	
選定基準	(三)	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)	(三)	(三)	(三)	(三)	
行政団体	〔亀山市〕 第2次亀山市総合計画 グリーンプラン2025 （平成29年（2017）3月） 亀山市観光振興ビジョン 関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針 （平成21年（2009）3月）	〔名古屋市〕 名古屋市長松計画2018 （平成27年（2015）2月） 名古屋市長松計画マスタープラン “人・まち・自然がつながる交流・創造都市” ～交流でつながる創造でつづく、安全で心地よい都市へ～ （平成23年（2011）12月）	〔豊田市〕 第8次豊田市総合計画 （平成30年（2018）4月） 豊田市景観計画 足助景観重点地区編 足助景観計画 （平成22年（2010）3月）	〔高山市〕 高山市第8次総合計画 平成27（2015）年度～平成36（2024）年度 （平成27年（2015）3月）		〔美濃市〕 美濃市長松計画 （平成24年（2012）5月） 美濃市長松計画マスタープラン （平成26年（2014）7月）	〔恵那市〕 第2次恵那市長松計画 平成28年（2016）～平成37年（2025） （平成28年（2016）3月）	〔郡上市〕 第2次 郡上総合計画 平成28年度～平成37年度 （平成28年（2016）3月）	〔白川村〕 白川村第6次総合計画（2011～2020） （平成23年（2011）3月） 白川村景観計画 （平成20年（2008）3月） 重要伝統的建造物群保存地区保存条例および計画 （昭和51年（1976）4月30日）	〔焼津市〕 第6次焼津市長松計画 （平成30年（2018）3月） 焼津市長松計画マスタープラン （平成28年（2016）5月）	
まちの位置付け	①地域の中で大切に守り受け継がれてきた貴重な財産である歴史上重要な役割を担ってきた歴史文化遺産を資産に変え、市民の豊かな暮らしづくりに活用していく。	①「また来たくなる名所づくり」の対象地区	①江戸時代から明治時代に「塩の道」として栄えた中馬街道の宿場町の趣を残すまちなみと周囲の山々が一体となって、独自の歴史的な町並みを形成するまち	①「生きがいと誇りを持ち豊かな心を育むまち」を目指し、文化・人づくりプロジェクトの対象地区		①歴史的な町並みと連携する、川文化の歴史と景観豊かな交流拠点 ②美濃市の維持向上すべき歴史的風致地区	①歴史的風致重点地区に指定	①重要伝統的建造物群保存地区や古今伝授など多くの文化財や歴史が息づく景観を活かした「歴史文化ゾーン」	①重点景観形成地区	①景観まちづくり重点地区に選定	
まちづくりの方針	①関宿の町並みが育んだ文化と誇りを受け継ぐ ②快適に暮らし続けることのできる環境を確保する ③人との出会い、ふれあい、語らいを楽しむ	—	①「山並み景観」を守る ②「まちなみ」を活かす ③「足助らしさ」を育む	①歴史文化地区として、文化財などの保存・継承、歴史・文化を活用した地域づくりと歴史・文化に親しみ理解する機会の充実に取り組む		①うだつの上がる町並みとその周辺景観の保存修景 ②伝統的な祭礼行事や芸術の継承と活性化 ③歴史的風致の結び付きを活かした歴史まちづくり事業の展開	②町並みの整備、保全 ③歴史的風致に対する市民意識の向上 ④歴史的風致を維持する伝統文化の担い手の育成	①個性あふれる地域づくりを推進するまちとして、八幡地区は「歴史と伝統を守り、住民主体の地域づくり ～水とおどりと心のふるさと郡上八幡～」を進める。	①緑豊かな自然環境と共に生きる景観形成 ②伝統を受け継ぎ、新たな歴史を創る景観形成（集落毎の情緒ある景観形成） ③村の魅力を築いてでもなす景観形成	①芸能文化と歴史伝統のまちづくり	
まちづくりの特徴・方向	①住民からづくりを基本に、にぎわいづくりを進める ～“観光＝観国之光（国の光を観る）”、本物の「まちづくり観光」を推進する～ ②「暮らしたいまちこそ、訪れたいまち」を信じて ③「良きパートナー」とともに	①有松を訪れた人が、町に滞在する時間に心を満たすことができるようなおもてなしが大切	①「山並み景観」を守る 周囲の山々の適切な維持管理を実施するとともに、工作物などの高さや色彩への配慮 ②「まちなみ」を活かす 歴史的なまちなみを活かした建築物などの形態意匠への配慮を促す ③「足助らしさ」を育む 建築物などの形態意匠や高さへの配慮を促す	①文化財などの保存・継承、歴史・文化を活用した地域づくり ②歴史・文化に親しみ理解する機会の充実		①歴史的風致地区を設定「うだつの上がる町並み」や「美濃和紙」に象徴される特有の歴史的風致を形成しているアイデンティティ	①祭り、文化、伝統行事に関する取組み ②景観形成に関する取組み	①城下町の風情を守り、伝統文化を保存継承 ②地域資源を活かした産業振興とものづくり ③公民館を単位とした住民主体の地域づくり	①伝統的な集落景観の保全	①芸能文化や歴史伝統の活動をとおして交流を深める。	
まちづくりの課題	—	①5年10年かけて町を活性化させること ②住む人が住みやすい町にすること ③若い人に引き継いでいくこと	—	①文化財の老朽化対策や耐震化などを推進する必要があります。 ②祭行事や伝承芸能などの担い手・後継者を育成する必要があります。 ③歴史や文化財などに関する知識や保存意識を高める必要があります。		①空き店舗・空き家が増加し、保存地区内の空洞化が顕著となっています。 ②周辺地域についても風致地区として維持しつつ地区内と一体化して整備を進め、歴史的景観を活かしたまちづくりによる地域活性化が求められています。	①歴史的建造物、町並み保存に関する課題 ・まちなみで見られる景観阻害要因に関する課題 ・文化財の保存・活用を行うための施設に関する課題 ②文化資源のネットワークの構築及び新たな価値付けに関する課題 ③伝統行事など地域の歴史文化を支える担い手不足に関する課題	①観光振興 郡上市は、観光資源が点在しており、連携が取れていない点が課題	①萩町地区内全域から見える範囲および地区外の重要な視点場から見える地域全体について歴史的風致を形成するちくとして保全する。	（花沢の里周辺地区） ①来訪者の多くは花沢の散策ではなく満願峰に登ること。 ②観光によるにぎわいよりも地域住民の生活を配慮したい。 ③来訪者によるごみ捨てや敷地内への立入りなどで住みづらくなならないような配慮。 ④来訪者の駐車場、案内対策。 他	
まちづくりの今後の展望・将来像	①～関宿の街道文化が育むにぎわいゾーン～ 香り高い文化・暮らしから、心の交流が生まれるまち	—	—	①人・自然・文化がおりなす活力とやさしさのあるまち 飛騨高山		①美濃市長松計画 住みたいまち 訪れたいまち 夢かなうまち	①郡上市 市民が郡上を誇りに思い、安心して住み続けられることが一番大切なことと考え、 ・住みたいまち郡上＜安心＞ ・輝きたいまち郡上＜活力＞ ・訪ねたいまち＜交流＞ の3つを掲げる。	①白川村 「日本一美しい村」を目指す	（花沢の里周辺地区） ①将来像のキャッチフレーズ ・初めてなのになつかしい郷 ・のどかな ・歴史・文化と自然が調和 ・心和む里 ・日本坂峠は続く長屋門作りの里 ・ヤマトタケル ・四季の香りがする豊かな里山 ・歴史（城跡・寺社・地域固有の）のどかな自然景観（四季折々の）住民と来訪者との調和・交流 ・歴史文化と自然の調和 ・四季を感じる里山を散策しよう！ ・安心安全な景観 ・のどかな自然に溶け込む散策と人々の交流など		

表 6－12 各重伝建地区と市町村および周辺施設との観光客数

重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
亀山市関宿	亀山市						152,103	145,601	213,202	196,227	161,288	363,954	347,601	336,989	334,160	345,543	406,030	338,965	329,520
亀山市関宿	旅籠玉屋歴史資料館		38,310	33,802	43,598	27,259	22,689	21,560	25,921	30,036	28,846	24,757	23,758	19,134	18,908	15,676	17,135	15,644	14,042
亀山市関宿	関宿観光駐車場											65,570	82,989	71,309	69,526	63,581	73,271	59,932	57,364

重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
名古屋市有松	名古屋市					21,569,534	35,078,255	27,825,970	32,183,729	30,261,836	30,710,802	30,845,498	30,971,050	31,597,679	30,910,506	32,142,733	32,944,576	33,713,276	31,338,731
名古屋市有松	有松・鳴海絞会館					133,580	116,276	127,751	180,050	229,514	179,721	177,965	161,244	170,600	168,377	91,399	174,571	168,320	179,917

重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
豊田市足助	豊田市					10,529,815	11,048,033	10,989,589	10,901,335	11,234,807	10,838,125	10,830,583	10,764,730	10,352,034	10,805,727	10,576,455	10,699,614	11,309,940	10,644,956
豊田市足助	足助地区		2,312,000	2,237,000	2,083,000	2,156,000	1,909,000												
豊田市足助	香嵐溪					1,489,105	1,302,845	1,299,268	1,296,485	1,229,463	1,160,124	1,121,029	1,036,990	903,717	919,901	815,361	892,896	812,671	762,564
豊田市足助	三州足助屋敷					94,636	87,480	90,441	80,153	72,415	64,983	75,938	69,204	60,812	53,558	55,913	57,591	54,901	
豊田市足助	足助中馬館					53,774	30,566	30,657	36,275	22,610	25,873	20,990	17,235	20,285	16,740	16,294	18,083	15,128	15,031

重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
高山市三町 高山市下二之町大新町	高山市	2,679,244	3,216,326	3,183,000	3,008,000	2,817,000	7,803,976	7,698,880	7,656,656	7,603,286	7,148,368	6,878,919	5,994,501	6,300,806	6,737,574	6,527,428	6,926,840	7,064,332	7,027,958
高山市三町 高山市下二之町大新町	高山地域・高山市街地エリア	2,248,808	2,431,746	2,524,035	2,402,208	2,303,906	2,347,579	2,407,276	2,646,135	2,723,479	2,632,776	2,448,247	2,247,000	2,506,000	2,989,000	3,123,000	3,462,000	3,612,000	3,613,000
高山市三町 高山市下二之町大新町	高山陣屋		384,665	392,790	339,169	292,410	303,370	293,481	325,683	336,140	318,704	306,495	249,925	255,451	268,506	287,202	328,150	357,213	330,201
高山市三町	飛騨高山まちの博物館												159,849	181,953	182,027	158,236	176,861	180,690	186,612
高山市下二之町大新町	宮地家住宅			6,253	6,730	6,196	8,024	2,646	2,206	2,401	2,726	4,426	3,281	2,806	2,955	3,104	3,420	3,095	2,790

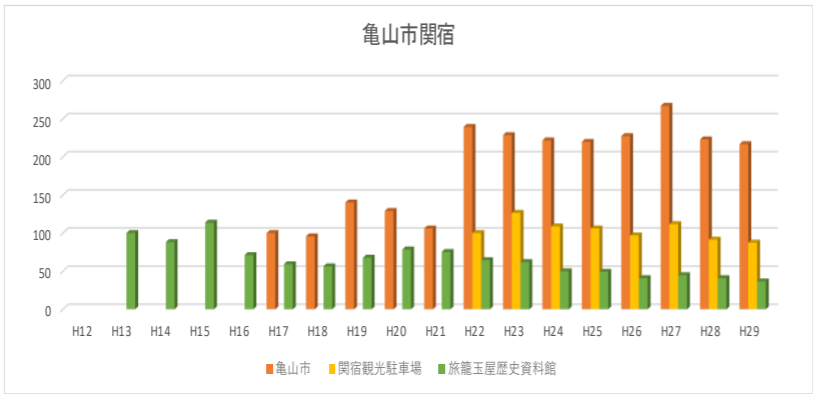
重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
美濃市美濃町	美濃市	593,204	607,013	557,108	584,172	585,729	581,261	698,076	921,466	1,032,750	1,475,629	1,225,604	1,017,771	882,720	832,090	819,215	898,714	907,315	815,840
美濃市美濃町	うだつの上がる町並み・小倉公園	228,060	190,599	169,515	152,563	99,241	98,339	136,678	146,444	139,369	153,974	175,289	224,255	211,346	208,839	198,354	237,240	222,644	192,291
美濃市美濃町	うだつの上がる町並み												186,928	177,642	168,402	164,447	208,893	194,586	173,689
美濃市美濃町	うだつの上がる町並み												422,255	477,346	488,199	444,354	518,240	464,644	

重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
恵那市岩村町本通り	恵那市	1,027,462	1,588,456	1,615,876	1,688,580	2,931,155	3,138,731	3,163,399	3,285,929	3,311,249	3,651,985	3,519,753	3,556,212	3,793,320	3,697,642	3,523,668	3,748,605	3,550,418	3,481,957
恵那市岩村町本通り	恵那峡	341,677	372,658	517,892	500,868	461,696	513,790	465,201	467,300	461,912	511,764	525,885	479,101	481,321	497,749	440,900	488,348	466,516	474,273
恵那市岩村町本通り	岩村城跡	71,900	78,200	59,700	60,100	36,220		40,547	44,407	50,960	54,247	52,098	42,112	48,031	46,697	44,482	47,093	43,523	60,614
恵那市岩村町本通り	岩村城下町					55,887	71,232	67,506	75,421	89,116	96,232	74,661	63,811	100,544	76,788	76,798	99,410	105,685	113,272

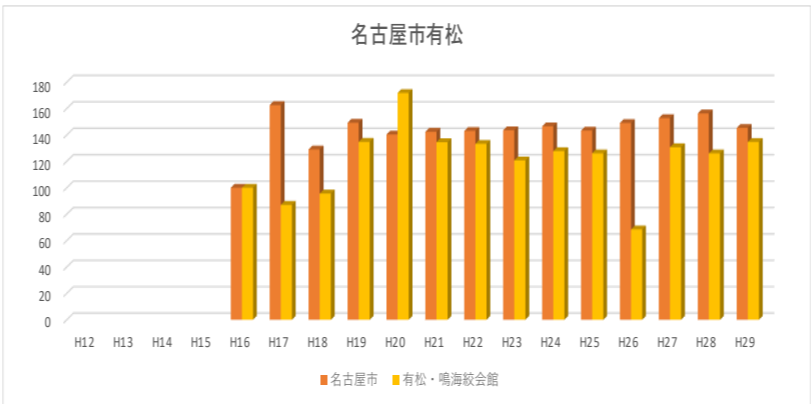
重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
郡上市郡上八幡北町	八幡町	1,181,681	1,187,079	1,222,226	1,243,116														
郡上市郡上八幡北町	郡上市					5,752,404	5,811,547	5,889,382	6,395,267	6,424,165	6,201,487	5,990,807	5,645,056	5,846,229	6,006,122	5,854,834	5,846,434	5,384,727	5,174,241
郡上市郡上八幡北町	郡上市					5,752,404	5,811,547	5,889,382	6,395,267	6,424,165	6,201,487	5,990,807	6,095,656	6,307,907	6,566,272				
郡上市郡上八幡北町	郡上市											5,990,807	6,088,534	6,307,907	6,566,272	6,291,134	6,354,834	5,879,949	5,687,278
郡上市郡上八幡北町	郡上八幡（食品サンプル製作体験含む）	530,097	548,282	416,829	395,129	365,209	364,974	433,508	420,983	447,228	462,081	404,390	386,100	384,841	459,414	450,949	472,399	492,237	461,329
郡上市郡上八幡北町	郡上八幡（食品サンプル製作体験除く）								377,184	377,840	381,113	316,186	297,075	296,393	363,032	345,316	382,008	394,211	375,281

重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
白川村荻町	白川村	1,758,568	2,035,716	2,228,710	2,246,698	2,080,133	2,039,205	2,050,915	2,066,729	2,684,276	2,503,314	2,285,050	1,840,391	1,865,896	1,873,423	2,053,076	2,434,827	2,646,281	2,510,869
白川村荻町	白川村	1,237,000	1,423,000	1,545,000	1,559,000	1,448,000	1,437,000	1,466,000	1,464,000	1,861,000	1,731,000	1,590,000	1,306,000	1,379,000	1,432,000	1,501,000	1,727,000	1,798,000	1,761,000
白川村荻町	白川郷合掌造り集落	997,638	1,140,275	1,324,322	1,294,028	1,231,654	1,137,408	1,210,056	1,241,908	1,647,863	1,586,019	1,493,460	1,166,708	1,177,227	1,239,329	1,294,673	1,612,484	1,873,062	1,761,418

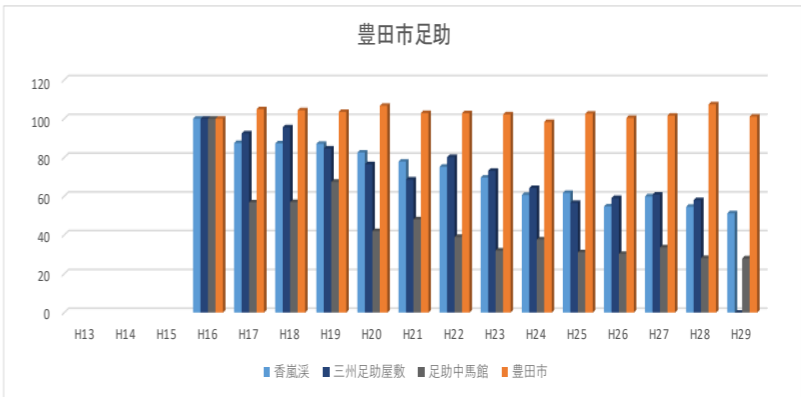
重伝建地区	観光客数・入込客数の対象	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
焼津市花沢	焼津市		3,071,591	2,962,891	3,020,670	3,036,912	3,646,758	2,855,558	2,686,541	2,764,519	3,299,907	3,679,435	3,459,142	3,796,020	3,683,983	3,541,954	3,441,235	3,602,439	



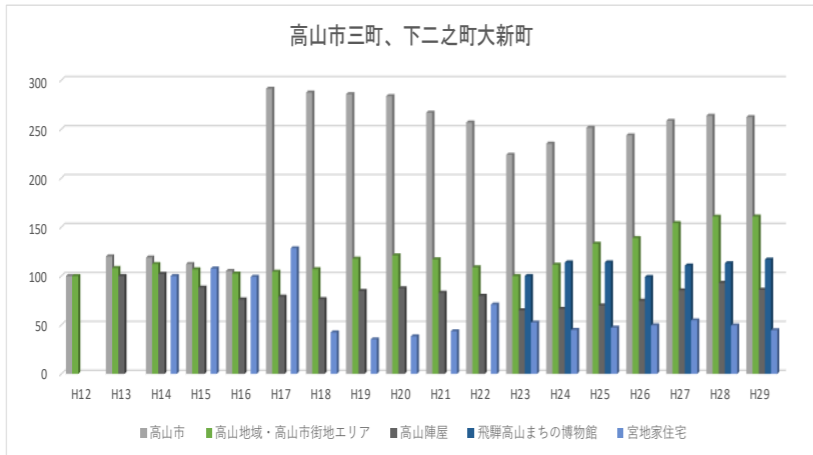
- ① 亀山市の入込客数と旅籠玉屋歴史資料館の入込客数との相関係数は-0.614で、負の相関がある。
② 関宿観光駐車場の利用数と旅籠玉屋歴史資料館の入込客数との相関係数は0.64で、正の相関がある。



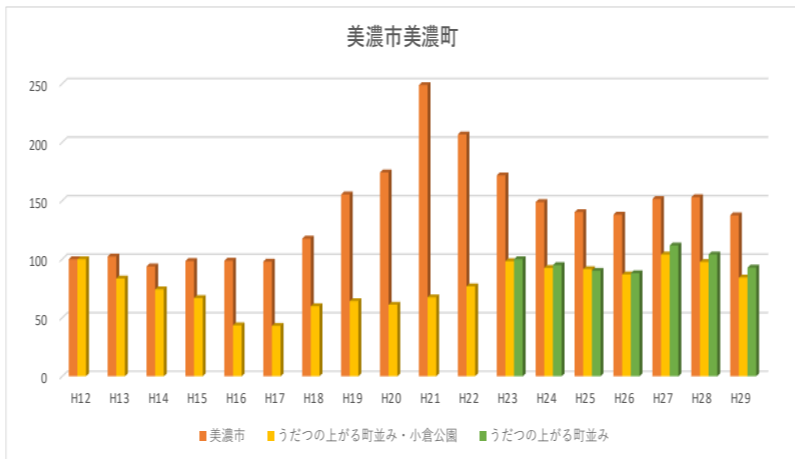
- ① 名古屋市の入込客数と有松・鳴海絞会館の入込客数との相関係数は0.09で、ほとんど相関がない。



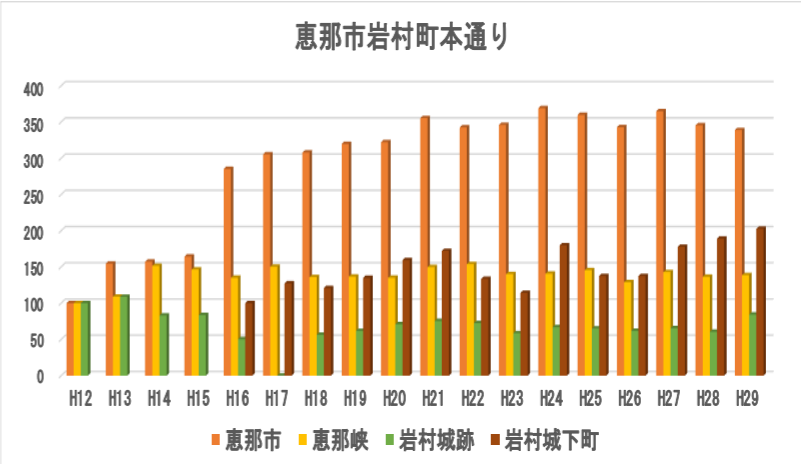
- ① 豊田市の入込客数と足助中馬館の入込客数との相関係数は-0.10で、ほとんど相関がない。
② 香嵐渓の入込客数と足助中馬館の入込客数との相関係数は0.88で、強い正の相関がある。
③ 三州足助屋敷の入込客数と足助中馬館の入込客数との相関係数は0.83で、強い正の相関がある。



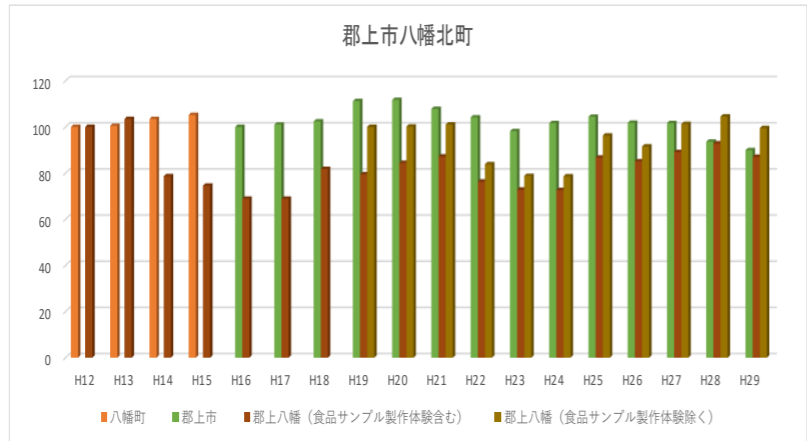
- ① 高山市の入込客数と飛騨高山まちの博物館の入込客数との相関係数は0.64で、正の相関がある。
② 高山地域・高山市街地エリアの入込客数と飛騨高山まちの博物館の入込客数との相関係数は0.47で、正の相関がある。
③ 高山陣屋の入込客数と飛騨高山まちの博物館の入込客数との相関係数は0.41で、正の相関がある。



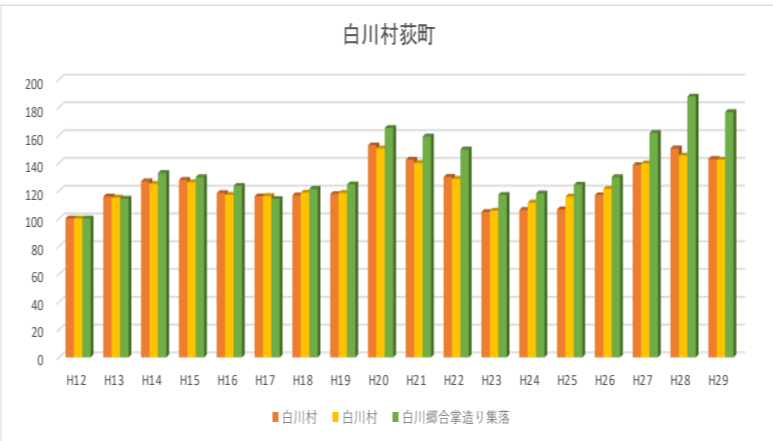
- ① 美濃市の入込客数とうだつの上がる町並み・小倉公園の入込客数との相関係数は0.16で、ほとんど相関がない。
② うだつの上がる町並み・小倉公園の入込客数とうだつの上がる町並みの入込客数との相関係数は0.89で、強い正の相関がある。



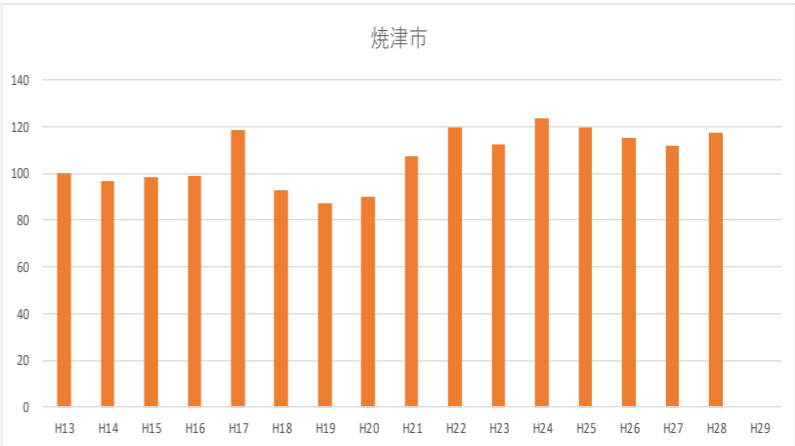
- ① 恵那市の入込客数と岩村城下町の入込客数との相関係数は0.61で、正の相関がある。
② 恵那峡の入込客数と岩村城下町の入込客数との相関係数は0.03で、ほとんど相関がない。
③ 岩村城跡の入込客数と岩村城下町の入込客数との相関係数は0.71で、強い正の相関がある。



- ① 八幡町の入込客数と郡上八幡（食品サンプル製作体験含む）の入込客数との相関係数は-0.97で、強い負の相関がある。
② 郡上市の入込客数と郡上八幡（食品サンプル製作体験含む）の入込客数との相関係数は-0.08で、ほとんど相関がない。
③ 郡上八幡（食品サンプル製作体験を含む）入込客数と郡上八幡（食品サンプル製作体験除く）の入込客数との相関係数は0.89で、強い正の相関がある。



- ① 白川村の入込客数と白川郷合掌造り集落の入込客数との相関係数は0.93と0.95で、強い正の相関がある。



- ① 花沢の入込客数のデータがないため、焼津市の入込客数との相関は不明。

（相関係数）

-1 $\leq r \leq$ -0.7：強い負の相関、-0.7 $\leq r \leq$ -0.4：負の相関、-0.4 $\leq r \leq$ -0.2：弱い負の相関、-0.2 $\leq r \leq$ 0.2：ほとんど相関がない

0.2 $\leq r \leq$ 0.4：弱い正の相関、0.4 $\leq r \leq$ 0.7：正の相関、0.7 $\leq r \leq$ 1：強い正の相関

図6-23 各重伝建地区と市町村および周辺施設との観光客数の推移

表 6－14 各重伝建地区の建物の状況

	亀山市関宿			名古屋市有松			豊田市足助			高山市三町			高山市下二之町大新町			美濃市美濃町			恵那市岩村町本通り			郡上市郡上八幡北町			白川村萩町			焼津市花沢		
項 目	平成5年(1993)1月	平成29年(2017)10月	差異	平成6年(1994)12月	平成25年(2013)1月	差異	平成6年(1994)9月	平成28年(2016)10月	差異	平成元年(1989)8月	平成29年(2017)9月	差異	平成元年(1989)8月	平成29年(2017)9月	差異	平成6年(1994)3月	平成29年(2017)3月	差異	昭和61年(1986)10月	平成30年(2018)1月	差異	平成16年(2004)4月	平成28年(2016)1月	差異	平成6年(1994)9月	平成27年(2015)9月	差異	平成4年(1992)7月	平成30年(2018)7月	差異
経過年数 (年)	24年10ヶ月			8年2ヶ月			12年2ヶ月			28年2ヶ月			28年2ヶ月			23年1ヶ月			31年4ヶ月			11年10ヶ月			21年1ヶ月			26年0ヶ月		
建物数 (軒)	339	329	-10	116	105	-11	215	215	0	106	115	9	233	215	-18	171	166	-5	272	230	-42	142	139	-3	84	96	12	27	28	1
建物名または居住者名が不明な建物数 (軒)	18	63	45	8	14	6	12	32	20	0	14	14	16	23	7	14	36	22	23	28	5	18	32	14	7	21	14	1	3	2
	5%	19%	14%	7%	13%	6%	6%	15%	9%	0%	12%	12%	7%	11%	4%	8%	22%	13%	8%	12%	4%	13%	23%	10%	8%	22%	14%	4%	11%	7%
店舗数 (軒)	97	81	-16	55	44	-11	119	109	-10	87	85	-2	84	60	-24	90	84	-6	116	95	-21	20	15	-5	51	50	-1	1	2	1
	29%	25%	-4%	47%	42%	-6%	55%	51%	-5%	82%	74%	-8%	36%	28%	-8%	53%	51%	-2%	43%	41%	-1%	14%	11%	-3%	61%	52%	-9%	4%	7%	3%
(店舗の内訳) (軒)																														
販売店など	59	41	-18	26	16	-10	56	41	-15	29	33	4	47	17	-30	52	39	-13	58	41	-17	3	1	-2	13	15	2	0	0	0
	61%	51%	-10%	47%	36%	-11%	47%	38%	-9%	33%	39%	5%	56%	28%	-28%	58%	46%	-11%	50%	43%	-7%	15%	7%	-8%	25%	30%	5%	0%	0%	0%
飲食店など	1	12	11	5	3	-2	2	1	-1	19	15	-4	5	10	5	6	18	12	2	11	9	2	5	3	8	17	9	0	1	1
	1%	15%	14%	9%	7%	-2%	2%	1%	-1%	22%	18%	-4%	6%	17%	11%	7%	21%	15%	2%	12%	10%	10%	33%	23%	16%	34%	18%	0%	50%	50%
病院・美容室・理容室など	11	4	-7	6	6	0	13	16	3	6	3	-3	4	5	1	5	7	2	13	20	7	4	2	-2	10	7	-3	0	0	0
	11%	5%	-6%	11%	14%	3%	11%	15%	4%	7%	4%	-3%	5%	8%	4%	6%	8%	3%	11%	21%	10%	20%	13%	-7%	20%	14%	-6%	0%	0%	0%
事務所など	6	15	9	15	17	2	9	14	5	13	11	-2	17	14	-3	11	16	5	13	20	7	4	2	-2	10	7	-3	1	1	0
	6%	19%	12%	27%	39%	11%	8%	13%	5%	15%	13%	-2%	20%	23%	3%	12%	19%	7%	11%	21%	10%	20%	13%	-7%	20%	14%	-6%	100%	50%	-50%
工務店など	14	3	-11	0	3	3	7	4	-3	0	0	0	5	1	-4	9	3	-6	13	11	-2	2	2	0	9	4	-5	0	0	0
	14%	4%	-11%	0%	7%	7%	6%	4%	-2%	0%	0%	0%	6%	2%	-4%	10%	4%	-6%	11%	12%	0%	10%	13%	3%	18%	8%	-10%	0%	0%	0%
不明	6	5	-1	3	0	-3	31	33	2	20	23	3	18	13	-5	7	1	-6	6	5	-1	3	0	-3	9	6	-3	0	0	0
	6%	6%	0%	5%	0%	-5%	26%	30%	4%	23%	27%	4%	21%	22%	0%	8%	1%	-7%	5%	5%	0%	15%	0%	-15%	18%	12%	-6%	0%	0%	0%

- 1) 国土交通省官公庁：観光入込客統計に関する共通基準，平成 25 年 3 月
- 2) 内田宗治：ゼンリン 住宅地図と最新のネット地図の秘密，実業之日本社，pp. 10-17，pp. 28-35，2014. 6
- 3) 三重県鈴鹿郡関町：関宿 伝統的建造物群保存地区調査報告書，昭和 56 年 3 月
- 4) 文化庁編：歴史と文化の町並み事典 重要伝統的建造物群保存地区全 109，中央公論美術出版社，平成 27 年 9 月
- 5) 亀山市：関宿・周辺にぎわいづくり基本方針，平成 19 年 3 月
- 6) 名古屋市歴史まちづくり推進室：名古屋市有松 伝統的建造物群保存対策調査報告書，平成 27 年 3 月
- 7) 西川幸治、小木新造、山岸健：歴史の町なみ 関東・中部・北陸篇，日本放送出版社，pp. 110-122 昭和 56 年 12 月
- 8) 太田博太郎、児玉幸多、鈴木喜吉、坪井清足 編集：図説 日本の町並み 第六巻 東海篇，第一法規，pp. 37-68，昭和 57 年 5 月
- 9) 荻谷勇雅、西村幸夫 編著：日本の町並み（下巻）（歴史と文化の町並み事典），山川出版社，2016. 3
- 10) 西川幸治、小木新造、山岸健：歴史の町なみ 関東・中部・北陸篇，日本放送出版社，pp. 106-109，昭和 56 年 12 月
- 11) 太田博太郎、児玉幸多、鈴木喜吉、坪井清足 編集：図説 日本の町並み 第 6 巻 東海篇，第一法規，pp. 69-100，昭和 57 年 5 月
- 12) 村上初一、亀井伸雄、荻谷勇雄、江面嗣人 編集：日本の町並み調査報告書集成 8 中部地方の町並み 5，東洋書林，pp. 17-160，2004. 8
- 13) 荻谷勇雄、林良彦、下間久美子、西山和宏 編集：日本の町並み調査報告書集成 22 中部地方の町並み 7，東洋書林，pp. 377-496，2004. 8
- 14) 美濃市教育委員会 編：うだつの上がる町 美濃市美濃町重要伝統的建造物群保存地区，2000. 3
- 15) 美濃市教育委員会：卯建の町並み 美濃地区伝統的建造物群保存対策調査報告書，平成 7 年 6 月
- 16) 伝統的建造物群保存地区選定 10 周年記念事業実行委員会 編：美濃市美濃町 伝建選定 10 年の記録誌，2009. 11
- 17) 西川幸治、小木新造、山岸健：歴史の町なみ 関東・中部・北陸篇，日本放送出版社，pp. 96-99，昭和 56 年 12 月
- 18) 岐阜県岩村町：岩村城下町伝統的建造物保存対策調査報告書，平成元年 3 月
- 19) いわむら町まちづくり実行委員会：まちづくり発足 15 周年記念誌，平成 13 年 6 月
- 20) 倉澤知久、十代田朗、津々見崇：旅行雑誌にみる町並み観光地のイメージの変遷と地域特性との関連に関する研究，日本都市計画学会 都市計画論文集，Vol. 48 No. 3，2013. 10
- 21) ホットいわむら：いわむらグランドデザイン ～観光まちづくり指針～，平成 26 年 3 月
- 22) 郡上まちづくり誌編集委員会 編：郡上八幡の本，はる書房，1992. 6

- 23) 岐阜県郡上委員会：郡上八幡北町 郡上八幡北町伝統的建造物保存対策調査報告書，平成 23 年 3 月
- 24) 村上訊一 亀井伸雄 荻谷勇雄 江面嗣人 編集：日本の町並み調査報告書集成 7 中部地方の町並み 7，東洋書林，2005.4
- 25) 太田博太郎 児玉幸多 鈴木嘉吉 坪井清足 編集：図説 日本の町並み 第5巻 中部編，第一法規，昭和 57 年 2 月
- 26) 静岡県焼津市教育委員会：焼津市花沢 伝統的建造物群保存対策調査報告書，2008. 3
- 27) 呂茜：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 15 巻，pp. 78-89，2015 年

第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題

7-1 詳細調査の対象地区と調査方法

7-1-1 行政のヒアリング調査

7-1-2 保存会のヒアリング調査

7-1-3 建物の調査

7-1-4 店舗の経営者のヒアリング調査

7-2 岐阜県美濃市美濃町

7-2-1 行政のヒアリング結果

7-2-2 保存会のヒアリング結果

7-2-3 建物の現状と課題

7-2-4 店舗の現状と課題

7-2-5 まとめ

7-3 岐阜県恵那市岩村町本通り

7-3-1 行政のヒアリング結果

7-3-2 保存会のヒアリング結果

7-3-3 建物の現状と課題

7-3-4 店舗の現状と課題

7-3-5 まとめ

7-4 三重県亀山市関宿

7-4-1 行政のヒアリング結果

7-4-2 保存会のヒアリング結果

7-4-3 建物の現状と課題

7-4-4 店舗の現状と課題

7-4-5 まとめ

7-5 考察

7-5-1 選出した3地区の調査結果

7-5-2 選出した3地区の特徴

7-5-2 まとめ

7-6 今後に向けた取り組み施策の提案

7-6-1 3地区の課題と対策

7-6-2 ヒアリングで明らかとなった課題

7-6-3 観光客数が増加し店舗数が維持されるまちとなるための施策の提案

第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題

7-1 詳細調査の対象地区と調査方法

東海地方の重伝建地区の詳細調査を実施するために、各地区を3タイプに類型化した、Aグループ：観光客数が増加傾向にあり、店舗数の比率が高く、店舗数も横ばいにある地区（高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町）、Bグループ：観光客数は横ばい若しくは減少傾向にあり、店舗数の比率が高いが、店舗数が減少傾向にある地区（亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町）、Cグループ：観光客数が増加傾向にあるが、店舗数の比率が低く、店舗数が減少傾向にある地区（郡上市郡上八幡北町）から、Aグループは美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りを、Bグループは亀山市関宿を選出した。

Aグループの4地区の中からは、観光客数が高山市三町と白川村荻町は100万人超と東海地方の重伝建地区10地区の中でも桁違いに多いため、ほかのグループと同程度の観光客数の状況で比較できるように、美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りの2地区を選出した。

Bグループの4地区の中からは、高山市下二之町大新町は上記と同じ理由で除外し、重伝建地区の選定期間が名古屋市有松は平成28年(2016)、豊田市足助は平成23年(2011)と選定から10年経過していないため除外し、亀山市関宿（選定期間は昭和59年）を選出した。

なお、Aグループで選出した重伝建地区の選定期間は、美濃市美濃町は平成11年、恵那市岩村町本通りは平成10年と、選定から約20年経過している。

Cグループは1地区のみであることと、本研究の目的である観光客を誘致し空き家を活用してまちを活性させる状況と異なるため、詳細調査の対象外とした。

選出した美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿で、各地区の詳細調査として、行政、保存会と店舗の経営者のヒアリングを実施した。

7-1-1 行政のヒアリング調査

(1) ヒアリング対象

美濃市美濃町は美濃市役所、恵那市岩村町本通りは恵那市役所、亀山市関宿は亀山市役所の重伝建地区を管理する部署に、ヒアリングを実施した。

(2) ヒアリング内容

ヒアリング内容を下記に示す。(添付資料7-1)

- ①まちづくりの方針
- ②人口・世帯数の推移
- ③空き家の状況
- ④観光客数の推移
- ⑤店舗の推移
- ⑥人口増加施策
- ⑦空き家対策

⑧観光施策

⑨伝統的建築物を修理、修景する際の基準および助成制度

⑩保存会との協働事業

7-1-2 保存会のヒアリング調査

(1) ヒアリング対象

美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿の重伝建地区の保存会の方々に、ヒアリングを実施した。

(2) ヒアリング内容

ヒアリング内容を下記に示す。(添付資料 7-2)

- ①市のまちづくりの方針や具体的施策に関する保存会の意見
- ②まちづくりの方針や具体的施策に関する保存会の取り組み
- ③まちづくりの方針や具体的施策に関する市との協議
- ④まちづくりの方針や具体的施策に関する保存会での協議
- ⑤保存会長などの個人的な重伝建地区の将来に対する意見

7-1-3 建物の調査

(1) 建物の推移調査

美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿の重伝建地区の街道沿いの店舗に関して、入手できた年代のゼンリン住宅地図から調査年での建物数、建物名称や居住者名の記載がない建物数、店舗数と店舗の内訳を調べ、その推移を調査した。

なお、調査した街道沿いの店舗の範囲は、第6章の建物の調査範囲と同じである。

建物名称や居住者名の記載がない建物は、それ自体が空き家を表すものではないが、管理されていない建物という意味で、空き家の傾向を把握する参考になると判断し、その建物数の推移を調査した。

店舗数と店舗の内訳に関しては、店舗の軒数に加え店舗の種類やその推移に関しても着目し、それぞれのまちにおける特徴を調査した。

なお、有意水準は、“6-13 考察 6-13-10 各地区の類型化”において、東海地方の重伝建地区10地区を類型化した際の「増加：+10%以上、横ばい：-10%～+10%、減少：-10%以下」という定義を用い、各地区の店舗数の推移を評価した。

7-1-4 店舗の経営者のヒアリング調査

(1) ヒアリング対象

美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿の重伝建地区の街道沿いの過去約20年間に開店した店舗に、ヒアリングを実施した。

面談で話をすることにより、ヒアリング項目以外のまちづくりに関する様々な示唆が得られると判

断し、アンケート調査ではなくヒアリング調査を選択した。

(2) ヒアリング内容

ヒアリング内容を下記に示す。(添付資料 7-3)

(a) 基本事項

- ①お店について：業種、開業時期、営業日
- ②経営者：性別、年齢、開業時の年齢、家族構成及び家族数（現在の同居家族）、現在の居住場所、開店前の居住場所
- ③お店：出店の経緯、場所の選定理由、業種の選定理由、建物の紹介、土地と建物の所有者

(b) 経営について

- ①経営体制
- ②経営する店舗数
- ③お店で働いている人数
- ④売り上げの観光客への依存度

(c) 建物の形態について

- ①お店の建物の種類
- ②お店の建物の建設時期
- ③新たに店舗をはじめる前の建物の状態
- ④新たに店舗をはじめる際の改装の程度
- ⑤改装の箇所
- ⑥改装方法
- ⑦改修費用
- ⑧改修費用の市などからの助成金
- ⑨助成金の金額

(d) 地域との関係について

- ①町内会への加入
- ②地域の方との日常的な交流の程度
- ③地域の活動の参加の程度

(e) その他、感想・意見

7-2 岐阜県美濃市美濃町

7-2-1 行政のヒアリング結果

美濃市では、まちづくりの方針として、「風致地区としての町並みを保存しつつ、観光客の誘致を図ったまちづくり」としている。¹⁾

今回、美濃市教育委員会人づくり文化課に下記の日程で、美濃市美濃町の現在のまちづくりに関し、ヒアリングを実施した。

日時：平成30年(2018)年12月12日(水) 10時～10時50分

相手：美濃市教育委員会人づくり文化課 課長 高木 和宏 氏

場所：美濃市教育委員会 会議室



写真 7-1 美濃市役所分庁舎（教育委員会）

美濃市の美濃町に対するまちづくりの方針を、表 7-1 に示す。

うだつの上がる町並みを保存し、観光客を呼び込んで賑わいのあるまちを目指した取り組みが、おこなわれている。

表 7-1 美濃市の美濃町に対するまちづくり方針¹⁾

項 目	内 容
基本姿勢	(1)うだつの上がる町並みにみる歴史的風致を維持する。 (2)歴史的な町並みを保存しながら、観光客を呼び込んで、賑わいのあるまちを目指す。
地域の将来像	伝統的建造物群保存地区を下記に示す含む南部地域の将来目標 『歴史や伝統』と『新しさ』が調和した活力ある都市づくり
基本方針	①うだつの上がる町並みにみる歴史的風致の維持 ②伝統的建築物の修理の継続実施（重伝建地区の600軒の建物のうち、重伝建地区の選定後に125軒修理を実施）
具体的な取り組み	①伝統的建造物群保存地区の見直し調査及びエリア拡大を検討する ②観光型商業地として町並み保存と賑わいを創出する土地利用を図る ③美濃市に滞在しないで、高山や白川へ向かう観光客が多いため、宿泊施設と観光客が立ち寄る施設（美濃和紙文化会館と道の駅美濃にわか茶屋）を開設した。
伝統的建築物の修理に関する独自施策	平成30年4月1日に「重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費国庫補助要項」の改正を行い、従来の伝統的建築物の外観に加え、外観と密接に関係を有する内部も補助金の対象とした。
伝統的建築物に関する問題点	空き家に関しては、建物の維持管理が出来なくなり市に寄贈を希望される家が増えてきているが、市では寄贈後の維持管理の問題で全てを受け入れることができない。

7-2-2 保存会のヒアリング結果

保存会の美濃の町並みを愛する会に下記の日程で、美濃市美濃町のまちづくりの取り組みに関し、ヒアリングを実施した。

日時：平成30年(2018)年12月12日(水) 16時20分～17時00分

相手：美濃の町並みを愛する会 会長 鈴木 隆 氏

場所：理事長宅（笹屋）

美濃の町並みを愛する会の美濃町に対するまちづくりの取り組みを、表7-2に示す。

保存会やまちの人々による町並み保存活動は一定の成果を上げてきたが、現在は停滞している。

表7-2 美濃の町並みを愛する会のまちづくりの取り組み

項 目	内 容
市のまちづくりの方針や具体的施策に関する保存会の意見	<ul style="list-style-type: none"> ・町並み保存のため、自分たちの生活をよくするために、13年前に無電柱化を進め、それまで蜘蛛の巣が張ったような電線がなくなり、町並みがきれいになり、市の取り組みを評価している。 ・町並みがきれいになったことで住民が率先して掃除するようになり、ゴミがほとんど落ちていないようになった。 ・市は観光化に力を入れているが、その成果は現れてはいない。
まちづくりの方針や具体的施策に関する保存会の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・平成5年の会の発足当時の会員数は約230名であったが、年々高齢化と共に会員数が減少し、現在は約120名となっている。重伝建地区以外の会員も10名いる。 ・活動は、5月の役員会、6月の定期総会、研修視察と1月の新年会である。 ・行政からの補助金が当初20万円/年あったが、現在は9.1万円/年と減少し、今後さらに減少する。これでは、なかなか活動できないのが現状である。（「美濃市文化財を守る会」は補助金なし） ・「美濃町並みを愛する会」は重伝建地区に選定されることを目標に活動してきたが、選定後は目標がなくなったことと会員が高齢化したこともあり、活動は低迷状態である。 ・保存会に若い人がいなく、今後の心配である。
まちづくりの方針や具体的施策に関する市との協議	<ul style="list-style-type: none"> ・伝建地区として町並みを整備し、重伝建地区に選定に向けて一緒に活動してきたが、選定後はない。
まちづくりの方針や具体的施策に関する保存会での協議	<ul style="list-style-type: none"> ・活動として、5月の役員会、6月の定期総会、研修視察と1月の新年会があるが、具体的な議論はない。
美濃町を訪れる観光客の推移	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客はいるが、高山などへの通過点で観光客がお金をおとさない。そのため、観光客相手のお店を開いても大儲けはできないため、店が増えて行かない。
保存会長などの個人的な重伝建地区の将来に対する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客の足を留める施策が必要。 ・具体的には、観光客をひきつける名物が必要。 ・空き家は放置期間が長くなると、家が傷んで修理費がどんどん膨らんでいく。そのため、空き家を早く貸して、建物を維持していく必要がある。しかし、それぞれの家が大きいので、店舗で借りるにはお金がかかりすぎて手が出ないのだろう。そのため、大きな会社に貸して、その会社に保養所として使ってもらうのが、建物にとってもまちにとっても良いと思う。

7-2-3 建物の現状と課題

(1) 建物の推移

入手した平成6年(1994)、平成14年(2002)、平成21年(2009)、平成26年(2013)、平成29年(2017)の「ゼンリン住宅地図 岐阜県美濃市」から店舗の内訳を調べ、2本の通り沿いの建物の推移を調査した。

調査結果を、表 7-3 に示す。

調査範囲は、“第6章東海地方の重伝建地区の概要 6-2 調査項目と調査方法”で示したように、亀山市関宿や名古屋市有松で主たる街道（道）沿いに限定した調査がおこなわれていたことと、地元の人々や観光客などに関係する店舗の状況が明らかとなるように重伝建地区全域ではなく主たる街道（道）沿いに限定した。今後、重伝建地区全域での調査も必要と考える。

調査範囲の設定は、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿の3地区同じ考え方で実施した。美濃市美濃町の調査範囲は、図 6-13 参照。

建物数は、過去 20 年間では大幅な増減(171 軒 → 166 軒)は見られず、店舗数はほぼ横ばい(90 軒 84 軒)である。

ただし、建物名称や住居者名のない建物数は、平成 6 年(1994)は 14 軒(建物総数に対する比率：8%)、平成 14 年(2002)は 7 軒(4%)、平成 21 年(2009)は 17 軒(10%)、平成 26 年(2013)は 26 軒(17%)、平成 29 年(2017)は 36 軒(22%)と、約 1.0 軒/年の割合で増え続けている。

7-2-4 店舗の現状と課題

(1) 店舗の推移

店舗の推移を、表 7-3 に示す。調査結果から、下記傾向と特徴があることがわかった。

1) 店舗の内訳の傾向

- ①販売店は、平成 6 年(1994)の 90 軒(53%)から平成 29 年(2017)の 84 軒(51%)と横ばいである。
- ②喫茶・飲食店は、平成 6 年(1994)の 6 軒(7%)から平成 29 年(2017)の 18 軒(21%)と増加傾向である。
- ③紙製品の販売店は、平成 6 年(1994)の 2 軒から平成 29 年(2017)の 8 軒に増えている。

(2) 店舗の経営者のヒアリング結果

美濃市美濃町の旧街道に面した店舗は平成 29 年(2017)3 月時点で 84 軒あり、このうち過去 20 年間に開店した店舗は 32 軒ある。この 32 軒のうちの事務所 7 軒と営業が確認できなかった 4 軒を除く 21 軒(調査率 84%)に対し、開店の経緯や建物に関し、下記の日程でヒアリングを実施した。

第 1 回 日程：平成 30 年(2018)年 12 月 12 日(水)

第 2 回 日程：平成 30 年(2018)年 12 月 15 日(土)

第 3 回 日程：平成 31 年(2019)年 2 月 23 日(土)

ヒアリングした店舗の内訳を、表 7-4 に示す。

表 7-4 ヒアリングした店舗の内訳

職種	喫茶	食事処	食品販売	衣料品店	土産物店	工房 ギャラリー	床屋 美容室	本	計
軒数	4	4	2	3	3	3	1	1	21

ヒアリングした店舗の詳細を表 7-5 と図 7-1 に、店舗の経営者のヒアリング結果を表 7-6 と図 7-2 に、ヒアリング結果のまとめを図 7-3 に示す。

第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題

店舗	経営者	性別	男性（35%）			女性（65%）						
		現在の年齢	70代以上	60歳代（22%）		50歳代（11%）	40歳代（55%）				30歳代	
		現在の住居	お店と同じ（30%）			お店以外の町内	市内（50%）				県内（10%）	
		以前の住居	町内（22%）		市内（50%）			県内（17%）		県外（11%）		
	店舗	業種	喫茶（19%）		食事処（19%）		食品販売	衣料品店（14%）	土産物店（14%）	ギャラリー（14%）	その他	
		開業時期	平成元年～平成10年	平成11年～平成20年（47%）					平成21年～平成30年（43%）			
		場所の選定理由	地元（32%）			歴史的なまち（35%）		人に勧められて	観光客が多い	親族が地元 まちに貢献	店舗が少ない	
		業種の選定理由	やってみたかった	やっていた、やったことがあった（76%）							人に勧められて	
		建物	自宅（32%）		家主	知人の紹介（28%）		市（22%）		その他		
	経営	経営者	個人経営（52%）					会社経営（48%）				
		売上の観光客の率	0～25%（18%）		25～50%（27%）		50～75%（9%）	75～100%（46%）				
	建物	建物の種類	伝統的建築（95%）									現代建築
		建物の建設時期	江戸時代（14%）	明治時代（24%）		大正時代	昭和元年～20年（14%）	昭和20年～	不明			
		開店前の建物の状況	人が住んでいた（38%）				空き家（52%）				不明	
		改築の程度	全面（9%）	内面（37%）			改築・改装なし（27%）		不明			
		改築の部位	床（24%）		柱（10%）	梁（10%）	壁（10%）	土間（24%）		屋根	不明	
		改築の費用	～5百万円（46%）				10～30百万円	不明				
		補助金の有無	あり（14%）	なし（86%）								
	地域との関係	町内会の加入	している（94%）									していない

図 7-3 美濃市美濃町の店舗の経営者のヒアリング結果のまとめ

ヒアリング結果の概要を、下記に示す。

1) 経営者について

- ①性別：(1 位) 女性(65%)、(2 位) 男性(35%)
- ②現在の年齢：(1 位) 40 歳代(55%)、(2 位) 60 歳代(22%)、(3 位) 50 歳代(11%)、(4 位) 30 歳・70 歳以上(6%)
- ③開業時の年齢：(1 位) 30 歳代・40 歳代(39%)、(3 位) 60 歳代(17%)、(4 位) 50 歳代(5%)
- ④現在の居住場所：(1 位) 市内(50%)、(2 位) お店と同じ(30%)、(3 位) お店以外の町内・県内 (10%)
- ⑤開店前の居住場所：(1 位) 市内(50%)、(2 位) 町内(22%)、(3 位) 県内(17%)、(3 位) 県外(11%)

2) お店について

- ①業種：(1 位) 喫茶・食事処 (19%)、(3 位) 衣料品・土産物・ギャラリー(14%)、(6 位) 食品販売 (10%)、(7 位) 美容室・本屋(5%)
- ②開業時期：(1 位) 平成 11 年～20 年(47%)、(2 位) 平成 21 年～30 年(43%)、(3 位) 平成元年～ 10 年(10%)

- ③営業日：(1位) 土曜日(100%)、(2位) 日曜日(95%)、(3位) 金曜日(90%)、(4位) 木曜日(81%)、(5位) 月曜日(76%)、(6位) 火曜日(48%)、(7位) 水曜日(38%)
- ④場所の選定理由：(1位) 歴史的なまち(35%)、(2位) 地元(32%)、(3位) 人に勧められて・観光客が多い(9%)、(5位) 親族が地元・まちに貢献・店舗が少ない(5%)
- ⑤業種の選定理由：(1位) やったことがあった、やっていた(76%)、(2位) やってみたい(14%)、(3位) 人に勧められて(10%)
- ⑥建物の紹介：(1位) 自宅(32%)、(2位) 知人の紹介(28%)、(3位) 市(22%)、(4位) 不動産会社・家主・商工会議所(6%)

3) 経営について

- ①経営体制：(1位) 個人経営(52%)、(2位) 会社経営(48%)
- ②お店で働いている人数：(1位) 1人(56%)、(2位) 2人(29%)、(3位) 3人(10%)、(4位) 5人以上(5%)
- ③売上げの観光客への依存度：(1位) 75%以上(46%)、(2位) 50%未満～25%以上(27%)、(3位) 25%未満(18%)、(4位) 75%未満～50%以上(9%)

4) 建物の形態について

- ①お店の建物の種類：(1位) 伝統的建築(95%)、(2位) 現代建築(5%)
- ②お店の建物の建設時期：(1位) 明治時代(24%)、(2位) 江戸時代・昭和元年～20年(14%)、(4位) 大正時代(10%)、(5位) 昭和21年～64年(5%)、(一) 不明(33%)
- ③新たに店舗をはじめる前の建物の状態：(1位) 空き家(52%)、(2位) 人が住んでいた(38%)、(一) 不明(10%)
- ④新たに店舗をはじめる際の改装の程度：(1位) 内部(37%)、(2位) 改修・改装なし(27%)、(3位) 全面(9%)、(一) 不明(27%)
- ⑤改装の箇所：(1位) 床・土間(24%)、(3位) 柱・梁・壁(10%)、(3位) 屋根(5%)、(一) 不明(17%)
- ⑥改修費用：(1位) 5百万円未満(46%)、(2位) 3～1千万円(8%)、(一) 不明(46%)
- ⑦改修費用の市などからの助成金：(1位) なし(86%)、(2位) あり(14%)
- ⑧助成金の金額：(1位) 5～3百万円・3～1百万円(50%)

5) 開店時期

店舗の職種ごとの開店時期を、表7-7に示す。

職種による開店時期の特徴としては、喫茶と土産物店は平均的に新しい店舗が開店しており、食事は最近の10年の新しい傾向である。衣料品店と工房・ギャラリーは、最近の10年では新しい店舗はオープンしていない。

表 7-7 美濃市美濃町の店舗の開店時期

職種 開店時期	喫茶	食事処	食品販売	衣料品店	土産物店	工房 ギャラリー	床屋 美容室	本	計
令和元年									
平成30年									
平成29年	HAPPA STAND	DONI DONI							2
平成28年					石川紙業				1
平成27年		椿	みの団子あかり					エムエムブックス	3
平成26年									
平成25年		喜楽			にわか茶屋				2
平成24年	Pow Pow								1
平成23年									
平成22年					彩あかり館				1
平成21年									
平成20年		まる伍		orf工房		カミノシゴト	RAPPA		4
平成19年									
平成18年	アベユエス			Mais					2
平成17年									
平成16年									
平成15年									
平成14年	マムズ								1
平成13年						笹屋			1
平成12年					紙遊				1
平成11年									
平成10年				めだかの学校		みの紙舞			2
計	4	4	1	3	4	3	1	1	21

6) 地域との関係について

①町内会への加入：(1位) している(94%)、(2位) していない(6%)

②地域の方との日常的な交流の程度：(1位) 大いにある(100%)

7) その他

上記ヒアリング項目のほかに、ヒアリングの際に伺ったまちの現状に関する意見を以下に示す。

①まちの将来に対する不安

- ・市は空き家の活用に力をいれていない。
- ・市はまちの人的資源（カリスマ性のある人の来訪、有名な人の店舗）を有効活用していない。
- ・市は古民家再生に関して市民の参加の協議会を実施しているが、形骸化している。
- ・空き家の所有者は空き家を貸そうとしない。
- ・観光客に対して店舗の紹介が不足している。
- ・まちの人の気質が現代的になってきている。
- ・地元らしさが消えていっている。
- ・美濃まつりが市の主催となり、地元の人の意識が薄らいでいる。

7-2-5 まとめ

①美濃市は、美濃町を風致地区としての町並みを保存しつつ観光客の誘致をおこなっており、観光客数に関しても一度減少したが徐々に回復してきている。

②美濃の町並みを愛する会は、重伝建地区の選定に向けては積極的に活動を展開してきたが、選定後は次の目標が明確にないことと会のメンバーが高齢化したこともあり、活動が停滞している。

③建物名または住居者名が不明な建物は、約1年に1軒の割合で増え続けている。

④店舗数は横ばいである。喫茶・飲食店などや紙製品の販売店は増えている。過去20年間に新たにオープンした店舗18軒の内10軒(56%)が空き家だった建物を店舗として開店しており、店舗を開くことが建物名または住居者名が不明な建物(22%)の増加の歯止めとなっている。(図7-4)

⑤過去20年間に新たにオープンした店舗は、

- ・男性より女性が、会社として30歳代・40歳代でお店をはじめ、現在40歳代で従業員を一人雇って経営しているお店が多い。社会における女性活躍の一端がここに見られる。

- ・お店の経営者は市内・町内の人がお店をはじめの人が多く、町内以外の人をはじめた場合は、店舗または重伝建地区に住むのではなく、市内に住んでいる人の方が多い。

- ・歴史的なまちに魅力を感じて、店舗を開く人が多い。

- ・お店は、日曜日と土曜日はほぼ全ての店舗で、月曜日・木曜日・金曜日は76%以上の店舗が営業している。

- ・売り上げは、観光客のウエイトが高い店舗が多い。

- ・お店の建物は、明治時代の伝統的建物が多く、お店をはじめに当たって建物の大幅な改装・改築はおこなっておらず、5百万円以下の改装・改築に留めている。改装・改築費用に関しては、市からの補助金をもらっていない人の方が多い。ただし、経営者がまちに対する愛着があり、どの建物も伝統的な建物の雰囲気を壊すような改装・改築はしていない。

- ・ほとんどの人が町内会に参加しており、地元の人々との交流を積極的におこない、まちに溶け込む努力をしている。

⑥美濃町においては、建物の修景費用の補助金の制度のほかに、新たに店舗を出店する際の補助金制度もある。

7-3 恵那市岩村町本通り

7-3-1 行政のヒアリング結果

恵那市では、その町づくりの方針として、風致地区としての町並みを保存しつつ、観光客の誘致を図ったまちづくりとしている。

今回、恵那市教育委員会生涯学習課に下記の日程で、恵那市岩村町本通りの現在のまちづくりに関し、ヒアリングを実施した。

日時：平成31年(2019)年2月8日(金) 10時30分～11時15分

相手：恵那市教育委員会事務局生涯学習課文化振興係 係長 吉村 新吾 氏

恵那市教育委員会事務局教育総務課兼生涯学習課 岩谷 三好 氏

場所：恵那市役所 西庁舎4F 生涯学習課 会議室



写真 7-2 恵那市役所

恵那市の岩村町本通りに対するまちづくりの方針を、表 7-8 に示す。

表 7-8 恵那市の岩村町本通りに対するまちづくり方針²⁾

項 目	内 容
基本姿勢	(1) 歴史・伝統文化を活かしたまちづくり ① 歴史資源の魅力の向上及び活用の推進 ② 町並みの整備、保全 ③ 歴史的風致に対する市民意識の向上 ④ 歴史的風致を維持する伝統文化の担い手の育成
地域の将来像	(1) 訪れる観光客と受け入れる住民の相互の満足度を向上させて、歴史・文化という観光資源を活かした「観光地“いわむら”」 (2) 「ゆかしき里いわむら」（「本物にふれられるまち」）
基本方針	(1) “消滅しないぞ いわむら”～ひとが元気 人が輝く 人が財産～ ① 訪れたいまち ② 住み続けたいまち ③ 子どもの笑顔があふれるまち (2) 「ゆかしき里いわむら」 ① 人を高める（住んでいる人が岩村を知り、次世代に伝えていく） ② まちを高める（町全体の歴史的風致の向上に努め風格ある街の創出） ③ モノ（食、物産、情報）を高める（広く恵那市のモノを集め発信していく場） (3) 岩村地区だけでなく大井地区なども含めた観光まちづくり
具体的な取組み	(1) 訪れたいまち ① いわむら城下町ひなまつりの実施 ② 岩村城跡景観対策の実施 (2) 住み続けたいまち ① いわむら城下おかげまつりの実施 ② 体験プログラムいわむら五っこ（人と体験を通してまちの魅力を伝える体験イベント）の実施 ③ 地域防災力の向上（自主防災隊、家庭用消化器の設置、火災報知機の取り付け） (3) 子どもの笑顔があふれるまち ① こども宿（田植え、稲刈り体験、まちなか子ども作品展）の実施
伝統的建築物に関する問題点	① 地域住民の意識も変化し、歴史的な趣の残る建築物や町並み景観の保全よりも日常生活の快適性を求め、建造物の取り壊しが行われ、新しい住宅に建て替えられる場合や、他所への移転により空き家となっている。 ② 重伝建地区においても、空き家が年々増加するとともに、老朽化により歴史的建造物の維持が困難になりつつあるところもあり、空き家の増加は町並みの連続性を失う要因となってきた。 ③ 空き家に関しては、市への寄贈の話はあるが市では財政難から断っている。 ④ 空き家バンクへの登録に関しては、建物が古くて登録できないなどの理由から進んでいないのが現状である。空き家バンクに関しては、借りたい人、買いたい人からの問い合わせはある一方で、処分したいと考えている持ち主の方もおられる。

7-3-2 保存会のヒアリング結果

岩村城下町まちなみ保存会に下記の日程で、恵那市岩村町本通りのまちづくりの取り組みに関し、ヒアリングを実施した。

日時：平成31年(2019)年2月8日(金) 14時00分～15時00分

相手：岩村城下町まちなみ保存会 会長 後藤 俊彦 氏

場所：会長宅

市の美濃町に対するまちづくりの取り組みを、表7-9に示す。

表7-9 岩村町並み保存会のまちづくりの取り組み

項 目	内 容
市のまちづくりの方針や 具体的施策に関する保存 会の意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的な取り組み方針はあるが、具体的な成果がない。 ・ 保存会も形骸化し、意見を言える状況にない。
まちづくりの方針や具体 的施策に関する保存会の 取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年1回の総会、他地区の視察研修、消防訓練、会報の作成程度で、主だった活動はしていない。 ・ 保存会は、会長1名、副会長1名、会計1名、幹事2名、理事5名と正会員231名から成り立っている。しかし、役員は各地区の自治会長の充て職となっており、役員の任期は2年で自治会長の任期は1年であるため、2年毎に人が入れ替わってしまう状態である。 ・ 正会員も1世帯100円/年の会費で地区のほとんどの人が参加しているが、金額が低いことと自治会費から払われていたりなどから、正会員という自覚もなく、総会を開催しても参加者は役員+αしか集まらない状態である。 ・ 保存会の会費は正会員からの会費100円/世帯×231世帯=23,400円しかなく、なにもできない状態である。
まちづくりの方針や 具体的施策に関する 市との協議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特にない。
まちづくりの方針や 具体的施策に関する 保存会での協議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 活動として、具体的な議論はない。
岩村町本通りを訪れる 観光客の推移	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上矢作町や豊田市の南部の人が買い物にきている。 ・ 昨年のNHKの連続テレビ小説「半分、青い。」で観光客が増えている。
保存会長などの個人的 な重伝建地区の将来に 対する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保存会の活動がままならないので、個人的にまちは人が住んでいないと寂れていくので、空き家を減らしたいと思い、空き家を人に紹介したり、空き家を買ったりしている。 ・ 5年前に書画家の伊藤一樹さんが移住されてきた。また、恵那市出身で恵那観光大使の和太鼓の演奏者の加藤拓三さんもおり、こうした人たちの魅力を伝えていくこととこうした人がまちの魅力になることが必要である。 ・ 岩村町は実践女子校（現在の実践女子大学）を創設した下田歌子の出身地であり、勉学所も残っている。実践女子大の学生さんも多く訪れている。今年創設120年の式典を岩村町で実施する計画もある。 ・ 岩村町のお寺には、岩村城に嫁入りされた徳川11代将軍家斉の孫娘の釣姫縁のものもある。 ・ まちの歴史的資源や人などの岩村町の魅力を外部に発信していく必要がある。

7-3-3 建物の現状と課題

(1) 建物の推移

入手した昭和61年(1986)、平成10年(1998)、平成20年(2008)、平成30年(2018)の「ゼンリン住宅地図 岐阜県恵那市 南〔岩村・山岡・明知・串原・上矢作〕」から店舗の内訳を調べ、主要街道沿いの建物推移を調査した。

調査結果を、表 7-10 に示す。調査範囲は、図 6-15 参照。

建物数は、昭和 61 年(1986)263 軒から平成 10 年(1998)239 軒と約 10%減少したが、平成 10 年(1998)以降は、平成 30 年(2018)228 軒と約 4%減の横ばいである。

ただし、建物名称や住居者名のない建物は、昭和 61 年(1986)22 軒から平成 10 年(1998)7 軒と減少したが、平成 10 年(1998)以降は、平成 30 年(2018)25 軒と増加している。建物数の推移から、昭和 61 年(1986)～平成 10 年(1998)に、空き家を取り壊されたと推測される。

また、店舗は、昭和 61 年(1986)113 軒(43%)から平成 10 年(1998)108 軒(45%)と 2%増の横ばい、平成 10 年(1998)以降も平成 30 年(2018)91 軒(40%)と 5%減の横ばいではあるが、増加から減少に傾向が変化している。

7-3-4 店舗の現状と課題

(1) 店舗の推移

店舗の推移を表 7-10 に示す。調査結果から、下記傾向と特徴があることがわかった。

1) 店舗の内訳の傾向

- ①販売店は、昭和 61 年(1986)62 軒(55%)から平成 30 年(2018)39 軒(43%)に 12%減少している。
- ②喫茶・飲食店は、昭和 61 年(1986)7 軒(6%)から平成 30 年(2018)11 軒(12%)に 6%増と、横ばいである。
- ③事務所や工業関係は、昭和 61 年(1986)15 軒(12%)から平成 30 年(2018)16 軒(18%)に 6%増と、横ばいである。

全体としては過去 30 年間で、販売店が減少した以外は、店舗に関して大きな変化は見られない。

(2) 店舗の経営者のヒアリング結果

恵那市岩村町本通りの旧街道に面した店舗は平成 30 年(2018)1 月時点で 91 軒あり、このうち過去 20 年間に開店した店舗は 22 軒ある。この 22 軒のうちの事務所・書道教室・交流館の 3 軒と営業が確認できなかった 5 軒を除く 14 軒（調査率 74%）に対し、開店の経緯や建物に関し、下記の日程でヒアリングを実施した。

第 1 回 日程：平成 31 年(2019)年 2 月 8 日(金)

第 2 回 日程：平成 31 年(2019)年 2 月 17 日(日)

第 3 回 日程：令和元年(2019)9 月 14 日(土)

ヒアリングした店舗の内訳を、表 7-11 に示す。

表 7-11 ヒアリングした店舗の内訳

職種	喫茶	食事処	食品販売	土産物店	工房 ギャラリー	民宿	計
軒数	2	2	4	1	4	1	14

ヒアリングした店舗の詳細を表 7-12 と図 7-5 に、店舗の経営者のヒアリング結果を表 7-13 と図 7-6 に、ヒアリング結果のまとめを図 7-7 に示す。

店舗	経営者	性別	男性（46%）				女性（54%）					
		現在の年齢	70代以上（31%）			60歳代（23%）		50歳代（8%）	40歳代（15%）	30歳代（23%）		
		開業時の年齢	70歳代以上	60歳代（37%）			50歳代	40歳代	30歳代（31%）		20歳代	
		現在の住居	お店と同じ（15%）		お店以外の町内（77%）						市内（8%）	
		以前の住居	町内（69%）						市内（8%）	県内（15%）	県外（8%）	
	店舗	業種	喫茶（14%）		食事処（14%）		食品販売（29%）		土産物	ギャラリー（29%）		宿泊施設
		開業時期	平成11年～平成20年（21%）			平成21年～平成30年（79%）						
		場所の選定理由	地元（59%）					歴史的なまち	人に勧められて	観光客が多い	まちの活性化	
		業種の選定理由	やってみたかった	やっていた、やったことがあった（42%）				人に勧められて（42%）			その他	
		建物	自宅（15%）		家主（70%）						市（15%）	
	経営	経営者	個人経営（79%）							会社経営（21%）		
		営業日	日曜日		月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日		
		売上の観光客の率	0～25%（15%）	25～50%（8%）	50～75%（15%）	75～100%（62%）						
	建物	建物の種類	伝統的建築（93%）									現代建築
		建物の建設時期	江戸時代（29%）			明治時代（36%）			大正時代（17%）		昭和元年～20年	不明
		開店前の建物の状況	人が住んでいた（36%）			空き家（64%）						
		改築の程度	全面（15%）		内面（77%）						なし	
		改築の部位	床（14%）	柱（10%）	梁	壁（32%）			土間（29%）		屋根	
		改築の費用	～5百万円（55%）					10～30百万円	30～50百万円（18%）		不明	
		補助金の有無	あり（71%）							なし（29%）		
	地域との関係	町内会の加入	している（100%）									

図7-7 恵那市岩村町本通りの店舗の経営者のヒアリング結果のまとめ

ヒアリング結果の概要を、下記に示す。

1) 経営者について

- ①性別：(1位) 女性(54%)、(2位) 男性(46%)
- ②現在の年齢：(1位) 70歳以上(31%)、(2位) 30歳代・60歳代(23%)、(4位) 40歳代(15%)、(5位) 50歳(8%)
- ③開業時の年齢：(1位) 60歳代(37%)、(2位) 30歳代(31%)、(3位) 20歳代・30歳代・40歳代・50歳代(8%)
- ④現在の居住場所：(1位) お店以外の町内(77%)、(2位) お店と同じ(15%)、(3位) 市内(8%)
- ⑤開店前の居住場所：(1位) 町内 (69%)、(2位) 県内(15%)、(3位) 市内・県外(8%)、

2) お店について

- ①業種：(1位) 食品販売・工房・ギャラリー(29%) (3位) 喫茶・食事処(14%)、(5位) 土産物・宿泊施設(7%)
- ②開業時期：(1位) 平成21年～30年(79%)、(2位) 平成11年～20年(21%)
- ③営業日：(1位) 日曜日・土曜日(100%)、(3位) 水曜日(64%)、(4位) 木曜日・金曜日(57%)、(6位) 月曜日(50%)、(7位) 火曜日(43%)

④場所の選定理由：(1位) 地元 (59%)、(2位) 人に勧められて(17%) (3位) 歴史的なまち・まちの活性化に貢献・観光客が多い(8%)

⑤業種の選定理由：(1位) やったことがあった、やっていた ・人に勧められて(42%)、(3位) やってみたいかった ・その他(8%)

⑥建物の紹介：(1位) 家主(70%)、(2位) 市・自宅 (15%)

3) 経営について

①経営体制：(1位) 個人経営 (79%)、(2位) 会社経営 (21%)、

②お店で働いている人数：(1位) 1人・2人(47%)、(3位) 5人以上(6%)

③売上げの観光客への依存度：(1位) 75%以上(62%)、(2位) 75%未満～50%以上・25%未満 (15%)、(3位) 50%未満～25%以上 (8%)

4) 建物の形態について

①お店の建物の種類：(1位) 伝統的建築(93%)、(2位) 現代建築(7%)

②お店の建物の建設時期：(1位) 明治時代(36%)、(2位) 江戸時代(29%)、(3位) 大正時代(17%)、(4位) 昭和元年～20年(7%)、(一) 不明(14%)

③新たに店舗をはじめる前の建物の状態：(1位) 空き家(64%)、(2位) 人が住んでいた(36%)

④新たに店舗をはじめる際の改装の程度：(1位) 内部(77%)、(2位) 全面(15%)、(3位) 改装・改修なし(8%)

⑤改装の箇所：(1位) 壁(32%)、(2位) 土間(29%)、(3位) 床(14%)、(4位) 柱・屋根(10%)、(6位) 梁(5%)

⑥改修費用：(1位) 5百万円未満(55%)、(2位) 5～3千万円(18%)、(2位) 3～1千万円(9%)、(一) 不明(18%)

⑦改修費用の市などからの助成金：(1位) あり (71%)、(2位) なし (29%)

⑧助成金の金額：(1位) 10～5百万円(60%) (2位) 1百万円以下(40%)

5) 開店時期

店舗の職種ごとの開店時期を、表7-14に示す。

職種による開店時期の特徴としては、工房・ギャラリーが平均的に新しい店舗が開店しており、食品販売店は最近の10年の新しい傾向である。

表 7-14 恵那市岩村町本通りの店舗の開店時期

職種 開店時期	喫茶	食事処	食品販売	土産物店	工房 ギャラリー	民宿	計
令和元年	HYAKKEI				マサチロ雑貨店		2
平成30年			やましろや				1
平成29年							
平成28年			やまとや				1
平成27年	かめや						1
平成26年						藤時屋	1
平成25年			アミール		約束の樹・加古屋		3
平成24年							
平成23年							
平成22年							
平成21年				おへそストアー			1
平成20年		きままや					1
平成19年							
平成18年							
平成17年							
平成16年	豆カフェ						1
平成15年							
平成14年					いわむら美術の館		1
平成13年							
平成12年		みつば					1
平成11年							
平成10年							
計	3	2	3	1	4	1	14

6) 地域との関係について

①町内会への加入：(1位) している(100%)

②地域の方との日常的な交流の程度：(1位) 大いにある(100%)

7) その他

上記ヒアリング項目のほかに、ヒアリングの際に伺ったまちの現状に関する意見を以下に示す。

①まちの将来に対する不安

- ・重伝建地区の店舗だけでは経営は成り立たない。そのため、ほかに収入源があつて、まちなみの存続のため、まちの活性化のために赤字でも店舗を継続するという覚悟が必要である。
- ・新たに店舗を開く際には、既存の同業者との問題もある。
- ・建物を借りる際に、知らない人に貸したがないため、物件が探しにくい。

7-3-5 まとめ

①恵那市は、岩村町本通りの町並みを保存しつつ、岩村城跡地を含めて観光客の誘致をおこなっており、観光客数に関しても多少の増減はあるものの増加傾向にある。これには、NHKの朝ドラ「半分、青い」の影響が大きい。

②岩村町町並み保存会は、会員の意識低下と資金難から、活動が停滞している。

③建物名または住居者名が不明な建物は、増加傾向にある。

④店舗数は、販売店の減少から減少傾向にある。ただし、過去20年間に新たにオープンした店舗12軒の内9軒(75%)が空き家だった建物を店舗として開店しており、店舗を開くことが建物名または住居者名が不明な建物(11%)の増加の防止に寄与している。(図7-8)

⑤過去20年間に新たにオープンした店舗は、

- ・男性と女性がほぼ同数で、個人的に60歳代でお店を始め60歳・70歳で続けている店舗と、個人的に30歳代でお店を始め30歳・40歳でお店を続けている店舗の2種類がある。どちらも、1人～2人で経営しているお店が多い。

- ・お店の経営者は町内に住んでいる人がお店をはじめの人が多い。

- ・地元ということで、店舗を開く人が多い。

- ・お店は、土曜日と日曜日は全店舗で営業しているが、月曜日～金曜日に営業している店舗は全店舗の60%以下である。

- ・売り上げは、観光客のウエイトが高い店舗が多い。

- ・お店の建物は、江戸時代～昭和20年までの時代の建物が多く、お店をはじめに当たっては、建物の大幅な改装・改築はおこなっておらず、5百万円以下の改装・改築に留めている。改装・改築費用に関しては、市からの補助金をもらっている人の方が多かった。ただし、経営者がまちに対する愛着があり、どの建物も伝統的な建物の雰囲気を壊すような改装・改築はなされていない。

- ・ほとんどの人が地元の人であるため、地元の人々との交流を普通におこなっている。

⑦岩村町本通りにおいては、建物の修景費用の補助金の制度のほかに、新たに店舗を出店する際の補助金制度もある。

7-4 亀山市関宿

7-4-1 行政のヒアリング結果

重要伝統的建造物群保存地区に選定された昭和59年(1984)12月10日は、三重県鈴鹿郡関町が関宿を管理しており、その後、平成17年(2005)1月1日の亀山市との合併後は、亀山市が管理している。

関町では、町づくりの方針として、各種産業の均衡ある発展を保持しつつ、美しい自然と豊かな文化財を背景に、住みよく明るい文化的な観光の小都市建設を目指し、「生活重視」のまちづくりをおこなってきた。

今回、亀山市生活文化部に下記の日程で、亀山市関宿の現在のまちづくりに関し、ヒアリングを実施した。

ヒアリングにおいては、平成19年3月に「関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針」³⁾が公表されており、その具体的な取り組みは実現目標を10年間としており、その状況に関しても併せて確認した。

第1回 日時：平成30年(2018)年5月18日(木) 10時～11時

相手：亀山市生活文化部文化スポーツ課まちなみ文化財グループ

主幹(兼)グループリーダー 稲垣 智也 氏、主査 豊田 親臣 氏

亀山市生活文化部地域観光課観光交流グループ 主査 服部 任之 氏

場所：亀山市市役所支所 亀山市生活文化部文化スポーツ課まちなみ文化財グループ
打ち合わせテーブル

第2回 日時：平成30年(2018)年10月18日(木) 9時～10時

相手：亀山市生活文化部文化スポーツ課まちなみ文化財グループ

主幹(兼)グループリーダー 稲垣 智也 氏、主査 豊田 親臣 氏
亀山市生活文化部地域観光課観光交流グループ 主査 岡田 晴貴 氏

場所：亀山市市役所支所 亀山市生活文化部文化スポーツ課まちなみ文化財グループ
打ち合わせテーブル



写真 7-3 亀山市役所支所

亀山市の関宿に関するまちづくりの方針を表7-15に、それらの具体的な取り組み状況を表7-16に示す。

表 7-15 亀山市の関宿に関するまちづくり方針³⁾

項 目	内 容
基本姿勢	(1)住民まちづくりを基本に、にぎわいづくりを進める ～“観光＝観国之光（国の光を観る）”、本物の「まちづくり観光」を推進する～ (2)「暮らしたいまちこそ、訪れたいまち」を信じて (3)「良きパートナー」とともに ※平成19年3月作成の「関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針」を踏襲
地域の将来像	～関宿の街道文化が育むにぎわいゾーン～ 香り高い文化・暮らしから、心の交流が生まれるまち
基本方針	①関宿の町並みが育んだ文化と誇りを受け継ぐ ②快適に暮らし続けることのできる環境を確保する ③人との出会い、ふれあい、語らいを楽しむ
具体的な取り組み	平成19年3月作成の「関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針」における具体的な取り組みは、表7-14に示す。

第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題

表 7-16 亀山市の関宿に関する具体的な取り組み³⁾

時 期	平成19年3月	平成30年10月18日	評価	
			進捗状況	成果
資 料	関宿・周辺にぎわいづくり基本方針			
地域の将来像	～関宿の街道文化が育むにぎわいゾーン～ 香り高い暮らしから、心の交流が生まれるまち			
基本目標 基本施策 ワーキンググループ 会議で提案された 具体的事業・取り組み	1. 関宿の町並みが育んだ文化と誇りを受け継ぐ			
	(1) 町並み保存活動の継承			
	1) 修理・修景事業の推進	継続中	○	○
	2) 本陣の復元調査	調査中		
	3) 町屋の修理・修復技術を継承する職人等の育成	NPO法人亀山文化資産研究会が県のヘリテージマネジャーと連携して、設計をヘリテージマネジャーが所属する設計会社に発注し、工事も公開し、空き家活用に向けた公開講座なども行っている。これまで市が実施してきたことを徐々に外注化し、市の職員の人事異動、資格者による実施、文化財に対する取り扱いを継続できるようにしている。	○	
	4) 空き地・空き家の活用に向けたルールづくり	亀山市の住まい推進グループが空き家対策として空き家バンクの管理を行っている。関宿の空き家の数は、35軒で空き家率は9%。(平成12年度関宿空き家・空き地対策調査報告)	○	
	5) 町並みボランティアの活動の充実	外国人の観光客に対応できるように、英語が話せるボランティアを募集している。(現在1人)	○	
	6) 伝建基金の充実	関宿・周辺地域にぎわいづくり基金(亀山市基金条例)	○	
	(2) 空き地・空き家の活用に向けたしくみづくり			
	7) 空き地・空き家活用コーディネート・システムの確立	不動産やさんから関宿に移り住みたいという情報が市に入る仕組みにしている。年々、移住の相談は増えてきている。	○	
	8) 町並み住まい体験事業	玉屋歴史資料館で宿泊体験を実施し、マスコミで取り上げられ、多くの問い合わせがあった。その他にも、お試し居住用の町屋宿泊の古民家を提供している。	○	
	9) 伝統的祭りの継承	継続中	○	
	10) 山車会館の整備	まちの東側に来年7月オープン予定の「山車会館」を建設中。	○	
	12) まちづくりセンターの整備			
	2. 快適に暮らし続けることのできる環境を確保する			
	(2) きれいでおしゃれなまち育て			
	15) 町屋のリフォーム支援		○	
	20) 地元商業の振興	商工業推進グループが担当しており、新規に店を開く人に補助金を出している。最近ではフランス料理店がオープンした。	○	
	3. 人との出会い、ふれあい、語らいを楽しむ			
	(3) 訪問客受け入れのための環境整備			
	26) 温泉の有効活用	支所の隣に「小萬の湯」という足湯が平成21年度にオープンしている。	◎	

(評 価) 進捗状況 / ◎:完了 ○:実行中 △:問題あり ×:未実施または取りやめ
成 果 / ○:成果あり △:効果不明 ×:成果なし

平成19年(2007)に作成した将来像は約20年先に実現する計画で、具体的な取り組みに関しては10年間での実現を目指していた。現在、目標の10年を経過し、具体的な取り組みが実現されてきており、さらに、次の10年の具体的な取り組みを検討中である。

具体的な取り組みの修理・修景事業の推進として、亀山市における主屋の修理修景に対する補助金の限度額は、条例当初の昭和55年(1980)は200万円であったが、平成4年(1992)には500万円までに、平成7年(1995)には当該経費の5分の4、800万円までに引き上げられた。伝統的建造物以外の新改築・修理修景の補助金は当該経費の3分の2、200万円までと条例制定以来変更はない。⁴⁾

7-4-2 保存会のヒアリング結果

東海道関宿まちなみ保存会に下記の日程で、亀山市関宿のまちづくりの取り組みに関し、ヒアリングを実施した。

日時：平成30年(2018)年11月29日(木) 9時30分～11時30分

相手：東海道関宿まちなみ保存会 理事長 清水 孝哉 氏

東海道関宿まちなみ保存会の関宿に対するまちづくりの取り組みを、表7-17に示す。

表 7-17 東海道関宿町なみ保存会のまちづくりの取り組み

項 目	内 容
市のまちづくりの方針や 具体的施策に関する保存 会の意見	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に行政と歩調を合わせて取り組んでいる。 昭和59年に重伝建地区に選定された当初においても、伝統的な町並みを保存していくためにはお金が必要であり、人を呼び込むことは必要だと考えていた。⁴⁾ しかし、まずは人を呼び込むための核となる町並みの整備が必要であり、そのため、関宿にある400戸のうち伝統的建造物として200戸を指定し、これらの建物の修景を重点的に取り組み、修景が60%完了した。 現在は、次のステップとして、人を呼び込むことに取り組んでいる。 従って、方針変更ではなく、町並みの保存の取り組みを順序だてて取り組んでいるということである。
まちづくりの方針や具 体的施策に関する保存会 の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 保存会の会員は約50名。 毎月第3金曜日の19時～会員だけでなく勉強会や意見交換会を実施している。参加者は20人程度。その他に定期的に理事会を開催している。 具体的には、東海道宿駅53宿の勉強会、亀山市の歴史文化地区の見学、江戸時代以前の街道にあった椿を復活すべく鈴鹿の関の椿の苗木を300本育成中、などをおこなっている。 その他、関宿には、「夏祭り」「花火大会」「街道まつり」があり、これを東海道関宿における重要な活動として実行している。 保存会の予算は、会費2,000円/人年×50名＝100,000円/年しかなく、基本的にはボランティア的な活動となっている。 保存会のメンバーは高齢化しており、活動も停滞気味である。以前、道の駅「関宿」で炭を箱詰めではなく長いまま販売し好評であったが、生産側が高齢で継続出来ず断念したなどの事例がある。
まちづくりの方針や 具体的施策に関する 市との協議	<ul style="list-style-type: none"> 基本的にはない。 保存会は保存会で活動をしており、内容的に市に伝えておかなければならない内容があれば連絡はしている。
まちづくりの方針や 具体的施策に関する 保存会での協議	<ul style="list-style-type: none"> 東海道の宿場町としての関宿のこと、その位置づけを各人が充分に理解すること。（そのための勉強会の実施） 新しい取り組み（関宿に椿を植えて昔の風情を復活させるための苗木の育成など）を継続的に実施していくこと。
関宿を訪れる観光客の 推移	<ul style="list-style-type: none"> 私の感覚では、観光客は減っていないと感じている。従来の観光バスで訪れる人は減って、個人で訪れる人が増えてきたと思う。 関宿観光駐車場や旅籠玉屋歴史資料館の入込客数では、観光客数の実態は把握できない。私が町長時代に観光客数の実数調査を実施したが、それ以降実施されていない。こうした実態調査は必要であろう。 また、宿場と宿場をウォーキングする人も増えてきている。 四日市港にクルーズ船が入港するようになり、外国人の観光客も増えてきた。外国人に対する対応も必要である。 今後は、こうした団体ではなく個人の環境客のニーズを捉えて対応していくことが重要である。
保存会長などの個人的 な重伝建地区の将来に 対する意見	<ul style="list-style-type: none"> 歴史文化の拠点を確実に増やしていかなければならない。新しいものがなければ、人は繰り返してやっとなし。そのためには、まちの変化が必要であり、それを少しずつ確実に続けていくことが大事である。具体的には、来年には「山車会館」がオープンする。将来的には、本陣の復元が必要であると考えている。 まちの高齢化、保存会の高齢化問題は非常に難しい問題である。高齢者だけだとまちは成り立っていかない。若い人を呼び込み、子供世代に戻ってきてもらうためには、働く場所がなければならない。 しかし、関宿およびその周辺ではその雇用がない。そのための策として、周辺環境の改善が必要と考えている。具体的には、名古屋との公共交通機関（JR）の移動時間を短縮して名古屋を通勤圏内にすれば、若い人も住むと思う。東京圏の通勤時間から見ると実現可能な施策と考えている。若い人に夢を与えられるまちづくりが必要である。 関宿の地割は、間口が狭く奥が長く、日が当たりにくく住みづらいという点もあるが、夏は涼しいという利点もある。また、部屋も広く都会での狭い環境よりは良いと思う。新しく改築された家は、こうした家の造りを気に入って、外面だけでなく内部も伝統的な建築をそのまま残すようにしている家が見られる。 防災のために裏道の道路整備が必要と考えている。地震が発生した際には、建物が倒壊して消防車などが入ってこない。また、高山の重伝建地区では10軒に1軒の割合で簡易消防設備が設置されており、火災に対してこうした対策が必要と考えている。その他、緊急時にそれぞれの家の電源が切れるようにする必要もあると考えている。⁵⁾

7-4-3 建物の現状と課題

(1) 建物の推移

入手した平成5年(1993)、平成12年(2000)、平成22年(2010)、平成29年(2017)の「ゼンリン住宅地図 亀山市」から、旧東海道沿いの建物に関して、建物総数、建物名称や居住者名の記載がない建物数、店舗数、店舗の内訳を調べ、それらの推移を調査した。

調査結果を、表7-17に示す。調査範囲は、図6-3参照。

建物数は、平成5年(1993)339軒から平成29年(2017)329軒の3%減と横ばいである。ただし、建物名称や住居者名のない建物は、平成5年(1993)18軒(5%)から平成29年(2017)63軒(19%)と14%増加している。建物名称や住居者名のない建物数は、平成5年(1993)5%、平成12年(2000)7%、平成22年(2010)15%、平成29年(2017)19%と約0.6軒/年(約2年に1軒)の割合で増え続けている。

店舗は、平成5年(1993)97軒(29%)から平成29年(2017)81軒(25%)と4%減の横ばいである。

7-4-4 店舗の現状と課題

(1) 店舗の推移

店舗の推移を、図7-9と表7-18に示す。

1993年1月 ゼンリン住宅地図



2010年10月 ゼンリン住宅地図



2017年10月 ゼンリン住宅地図



2018年5月18日 現地目視調査



図7-9 関宿の店舗の移り変わり（^⑥の資料を加工）

調査結果から、下記傾向と特徴があることがわかった。

1) 店舗の内訳の傾向

①販売店は、平成5年(1993)59軒から平成22年(2017)40軒の32%減少しているが、平成22年(2017)以降は、平成29年(2017)41軒の3%増と横ばいである。

②喫茶・飲食店は、平成5年(1993)1軒から平成29年(2017)12軒と増加している。

- ③事務所（税理士、不動産屋）は、平成5年(1993)6軒から平成29年(2017)15軒と増加している。
 ④工務店（電気屋、畳屋、板金屋など）は、平成5年(1993)14軒から平成29年(2017)3軒と減少している。

2) 店舗の内訳の特徴

- ①骨董店が、平成5年(1993)0軒から平成29年(2017)3軒と増加している。
 ②土産物店が、平成5年(1993)0軒から平成29年(2017)4軒と増加している。
 ③資料館や休憩所が、平成5年(1993)1軒から平成29年(2017)6軒と増加している。

（2）店舗の経営者のヒアリング結果

亀山市関宿の旧東海道に面した店舗は、平成30年(2019)10月18日時点で81軒あり、過去20年間に開店した店舗は16軒ある。このうち事務所1軒と営業が確認できなかった3軒を除く12軒（調査率80%）に対し、下記の日程で、開店の経緯や建物に関し、ヒアリングを実施した。

第1回 日程：平成30年(2018)年10月18日(木)

第2回 日程：平成30年(2018)年11月11日(日)

第3回 日程：平成31年(2019)年2月24日(日)

ヒアリングした店舗の内訳を、表7-19に示す。

表7-19 ヒアリングした店舗の内訳

職種	喫茶	食事処	雑貨店	土産物店	工房 ギャラリー	計
軒数	4	2	2	2	2	12

ヒアリングした店舗の詳細を表7-20と図7-10に、店舗の経営者のヒアリング結果を表7-21と図7-11に、ヒアリング結果のまとめを図7-12に示す。

店舗	経営者	性別	男性（42%）				女性（58%）					
		現在の年齢	70歳代以上（36%）			60歳代（36%）		50歳代（10%）	40歳代（18%）			
		開業時の年齢	70歳代以上	60歳代（55%）				50歳代（9%）		40歳代（18%）	30歳代（9%）	
		現在の住居	お店と同じ（33%）			お店以外の町内（17%）	市内（8%）	県内（42%）				
		以前の住居	町内（33%）		市内（8%）	県内（51%）				県外（8%）		
	店舗	業種	喫茶（32%）			食事処（17%）		雑貨屋（17%）	土産物（17%）		工房（17%）	
		開業時期	平成11年～平成20年（33%）			平成21年～平成30年（67%）						
		場所の選定理由	地元（42%）			親族の地元（25%）		歴史的なまち（25%）		その他		
		業種の選定理由	やってみたかった（51%）				やっていた、やったことがあった（33%）		人に勧められて	その他		
		建物	自宅（46%）			家主（18%）		知人の紹介（18%）		不動産屋	空き家 ﾊﾞﾝｸ	
	経営	経営者	個人経営（92%）								会社経営	
		営業日	日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日			
		売上の観光客の率	0～25%（45%）			25～50%（11%）	50～75%（11%）	75～100%（33%）				
	建物	建物の種類	伝統的建築（83%）							現代建築（8%）	不明	
		建物の建設時期	江戸時代（55%）				明治時代（18%）		大正時代（9%）	昭和時代		
		開店前の建物の状況	人が住んでいた（59%）					空き家（33%）			不明	
		改築の程度	全面（36%）			内面（36%）			改築・改修なし（27%）			
		改築の部位	床（23%）		柱（20%）		梁（17%）		壁（17%）	土間（13%）	屋根（10%）	
		改築の費用	～500万円（25%）		5～100万円（13%）	10～300万円（50%）					不明	
		補助金の有無	あり（44%）				なし（56%）					
	地域との関係	町内会の加入	している（90%）								していない	

図 7-12 亀山市関宿の店舗の経営者のヒアリング結果のまとめ

ヒアリング結果の概要を、下記に示す。

1) 経営者について

- ①性別：(1位) 女性(58%)、(2位) 男性(42%)
- ②現在の年齢：(1位) 60歳代・70歳代以上(36%)、(3位) 40歳代(18%)、(4位) 50歳(10%)
- ③開業時の年齢：(1位) 60歳代(55%)、(2位) 40歳代(18%)、(3位) 30歳代・50歳代・70歳代以上(9%)
- ④現在の居住場所：(1位) 県内(42%)、(2位) お店と同じ(33%)、(3位) お店以外の町内(17%)、(4位) 市内(8%)
- ⑤開店前の居住場所：(1位) 県内(51%)、(2位) 町内(33%)、(3位) 市内・県外(8%)

2) お店について

- ①業種：(1位) 喫茶(35%)、(2位) 食事処・雑貨屋・土産物・工房(17%)
- ②開業時期：(1位) 平成21年～30年(67%)、(2位) 平成11年～20年(33%)
- ③営業日：(1位) 日曜日・土曜日(100%)、(3位) 月曜日・金曜日(70%)、(5位) 火曜日(60%)、(6位) 木曜日(50%)、(7位) 水曜日(40%)

④場所の選定理由：(1位) 地元(42%)、(2位) 親族の地元・歴史的なまち(25%)、(3位) その他(8%)

⑤業種の選定理由：(1位) やってみたいかった(50%)、(2位) やったことがあった、やっていた(33%)、(3位) 人に勧められて・その他(8%)

⑥建物の紹介：(1位) 自宅(46%)、(2位) 家主の紹介・知人の紹介(18%)、(4位) 不動産屋・空き家バンク(9%)

3) 経営について

①お店の経営組織：(1位) 個人経営(92%)、(2位) 会社経営(8%)

②お店で働いている人数：(1位) 1人(58%)、(2位) 2人・5人以上(17%)、(4位) 4人(8%)

③売り上げの観光客への依存度：(1位) 25%未満(45%)、(2位) 75%以上(33%)、(3位) 75%未満～50%以上・50%未満～25%以上(11%)

4) 建物の形態について

①お店の建物の種類：(1位) 伝統的建築(83%)、(2位) 現代建築(9%)、(一) 不明(8%)

②お店の建物の建設時期：(1位) 江戸時代(55%)、(2位) 明治時代(18%)、(3位) 大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～64年(9%)

③新たに店舗をはじめる前の建物の状態：(1位) 人が住んでいた(59%)、(2位) 空き家(33%)、(一) 不明(8%)

④新たに店舗をはじめる際の改装の程度：(1位) 全面・内面(36%)、(3位) 改装・改修なし(27%)

⑤改装の箇所：(1位) 床(23%)、(2位) 柱(20%)、(3位) 梁・壁(17%)、(5位) 土間(13%)、(6位) 屋根(10%)

⑥改修費用：(1位) 3～1千万円(50%)、(2位) 5百万円未満(25%)、(3位) 10～5百万円(12%)

⑦改修費用の市などからの助成金：(1位) なし(56%)、(2位) あり(44%)

⑧助成金の金額：(1位) 5～3百万円(60%)、(2位) 10～5百万円・3～1百万円(20%)

5) 開店時期

店舗の職種ごとの開店時期を、表7-22に示す。

職種による開店時期の特徴としては、喫茶は平均的に新しい店舗が開店しており、土産物店と工房・ギャラリーは最近の10年の新しい傾向である。

表 7-22 亀山市関宿の店舗の開店時期

職種 開店時期	喫茶	食事処	雑貨店	土産物店	工房 ギャラリー	計
令和元年						
平成30年		セルクル		木香		2
平成29年	かふえきーぶ					1
平成28年					彩花里	1
平成27年						
平成26年						
平成25年	ウーノボーノ				博愛堂	2
平成24年						
平成23年			村田半兵衛	聖石堂		2
平成22年						
平成21年						
平成20年						
平成19年						
平成18年	喫茶たなか					1
平成17年						
平成16年	Dog Café ぽ庵					1
平成15年			花林			1
平成14年						
平成13年	アールグレイ					1
平成12年						
平成11年						
計	5	1	2	2	2	12

6) 地域との関係について

①町内会への加入：(1位) している(90%)、(2位) していない(10%)

②地域の方との日常的な交流の程度：(1位) 大いにある(90%)、(2位) ほとんどない(10%)

7) その他

上記ヒアリング項目のほかに、ヒアリングの際に伺ったまちの現状に関する意見を以下に示す。

①まちの将来に対する不安

- ・まちに若い人がいなくなって、高齢者ばかりになっている。
- ・観光客が減っている。
- ・観光客が来ても、短時間でいなくなってしまう。

②まちに対する好意的な意見

- ・古い町並みが好きだ。

7-4-5 まとめ

①亀山市は、関宿を「生活重視のまちづくり」から平成19年(2007)から「にぎわいまちづくり」に方針を変更している。当初のまちづくりの方針から観光客は減少傾向にあり、平成19年からの方針変更による取り組みは、観光客数の増加までにはつながっていない。

②東海道関宿まちなみ保存会は、亀山市の「まちづくり方針」と歩調を合わせて、独自の取り組みを継続的に実施してきている。

③建物数は、横ばいである。

④建物名または住居者名が不明な建物は、約2年に1軒の割合で増え続けている。

⑤店舗数は、減少している。店舗全体としては減少しているが、喫茶・飲食店などや骨董店・土産物店は増えている。過去20年間に新たにオープンした店舗11軒の内4軒(36%)が空き家だった建物を店舗として開店しており、店舗を開くことが建物名または住居者名が不明な建物(19%)の増加の防止に寄与している。(図7-13)

⑥過去20年間に新たにオープンした店舗は、

- ・男性より女性が、個人的に60歳代でお店をはじめ、現在60歳代・70歳代の方が一人で経営しているお店が多い。
- ・お店の経営者は県内・町内の方がお店をはじめることが多く、町内以外の方がはじめた場合は、店舗または重伝建地区に住んでいる人よりは、市内・町内に移住しないで県内から通いでお店を営んでいる人が多い。
- ・地元もしくは親戚が地元など地元ゆかりのある人が、自宅を使ってお店を開いているケースが多い。
- ・お店は、土曜日と日曜日は全店舗で、月曜日と金曜日は70%以上の店舗で営業している。
- ・売り上げは、観光客よりも地元の人が中心の店舗が多い。平成18年(2006)3月、亀山市商工農林課の「関宿周辺賑わいづくりのための地域資源活用調査報告書」⁷⁾において、重伝建地区の商業施設を観光客と地元住民の対象者別店舗の調査が実施されており、観光客対象店舗が28軒(36%)、地元住民対象店舗が50軒(64%)と、重伝建地区全域の全体の店舗においても地元住民対象の店舗が多いデータもある。(図7-14)



図7-14 亀山市関宿の対象者別店舗分布(観光客・地元住民)⁷⁾

・お店の建物は、江戸時代・明治時代の伝統的建物が多く、お店をはじめるときに当たって、1~3千万円をかけて、前面もしくは外面・内面の改装・改築をおこなっている。改装・改築費用に関しては、市からの補助金をもらっていない人の方が多かった。ただし、経営者がまちに対する愛着があり、どの建物も伝統的な建物の雰囲気を壊すような改装・改築はなされていない。

・ほとんどの人が町内会に参加しており、地元の人々との交流を積極的におこない、まちに溶け込む努力をしている。

7-5 考察

7-5-1 選出した3地区の調査結果

“7-2 岐阜県美濃市美濃町 ～ 7-4 三重県亀山市関宿” で取り上げた対象地区に関して、AグループとBグループの特徴と、AグループとBグループの共通点および相違点を、ヒアリングした行政、保存会、店舗の経営者ごとにまとめ、総合的な共通点および相違点を明確にする。

(1) 行政

Aグループの美濃市と恵那市、Bグループの亀山市のヒアリング結果のまとめを、表7-23に示す。

3地区の詳細な調査結果から、行政に関する下記の点が明らかとなった。

①Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）とBグループ（亀山市関宿）の共通点

- ・まちづくり方針に「観光・にぎわい」を掲げ、民間企業などとの協働を推進
- ・建物の修景は継続的に実施
- ・観光客の滞在時間が短く観光客の滞在時間を長くする取り組みを実施

②Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）とBグループ（亀山市関宿）の相違点

- ・周辺地区を含めたまちづくりの取り組み

③Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）の相違点

- ・店舗を誘致するための取り組み

(2) 保存会

Aグループの美濃市美濃町の「美濃の町並みを愛する会」と恵那市岩村町本通りの「岩村城下町まちなみ保存会」、Bグループの亀山市関宿の「東海道関宿町なみ保存会」のヒアリング結果のまとめを、表7-24に示す。

3地区の詳細な調査結果から、保存会に関する下記の点が明らかとなった。

①Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）とBグループ（亀山市関宿）の共通点

- ・活動の停滞、会員の高齢化、活動予算の不足、住民意識の低下

(3) 店舗

Aグループの美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り、Bグループの亀山市関宿の過去20年でオープンした店舗の経営者のヒアリング結果のまとめを表7-25、それから抽出した総括を表7-26に示す。

表 7-26 店舗の経営者のヒアリング結果の総括

グループ		A グループ		B グループ
地 区		岐阜県	岐阜県	三重県
		美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	亀山市関宿
傾 向	販売店数	最近10年間は現状維持	最近10年間は現状維持	最近10年間は現状維持
	増加店舗	喫茶、飲食、事務所	飲食、ギャラリー、事務所	喫茶、飲食、事務所
	減少店舗	食料・生活用品店、工務店	—	工務店
経 営 者	経営者	個人・ 会社	個人	個人
	性別	女性	女性	女性
	現在の年齢	40代	30～40代・70代以上	60代・70代以上
	開業時の年齢	30代～40代	30代・60代	60代
	開業時期	平成11年～20年	平成21年～30年	平成21年～30年
	出身地	市内	町内	県内
	現在の住所	市内	町内	県内
	場所の選定理由	歴史的なまち、地元	地元	地元、歴史的なまち
建 物	紹介者	自宅、知人、 市	家主	自宅、家主、知人
	時代	明治時代	明治時代	江戸時代
	開店前の建物の状態	空き家	空き家	人が住んでいた
	改築度合い	小規模	小規模	大規模
経 営	業種	喫茶、食事、土産	食品販売、工房・ギャラリー	喫茶、飲食、雑貨、土産
	営業日（80%以上開店）	日曜・木曜・金曜・土曜	日曜・土曜	日曜・土曜
	店員数	1人	2人	1人
	対象	観光客	観光客	地元

3 地区の詳細な調査結果から、店舗に関する下記の点が明らかとなった。

①Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）とBグループ（亀山市関宿）の相違点

- ・新たに店舗をはじめた人の年齢は、Aグループは30歳代～40歳代の比率が高いが、Bグループはこうした年齢層の比率は低い。
- ・建物は、Aグループは明治時代の建物の比率が高いが江戸時代～昭和の戦前まで幅広い時代の建物がある。Bグループは江戸時代の比率が高く、江戸時代～明治時代の建物が70%以上占めている。
- ・新たに店舗をはじめめる建物の状況は、Aグループは空き家、Bグループは居住の比率が高い。
- ・新たに店舗をはじめめる際の建物の改築の程度は、Aグループは小規模、Bグループは大規模の比率が高い。
- ・お店の売上は、Aグループは観光客、Bグループは地元客の比率が高い。

②Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）の相違点

- ・新たに店舗をはじめた人の年齢は、岩村町では30歳代のほかに60歳代の比率も高い。
- ・お店の営業日は、美濃町は週末及び平日も営業しているが、岩村町は週末の比率が高い。
- ・新しい店舗の業種は、美濃町は喫茶・飲食店・土産物店の比率が高く、岩村町は食品販売・ギャラリーの比率が高い。

③Aグループ（美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り）とBグループ（亀山市関宿）の共通点

- ・新しく増えた店舗の喫茶や飲食店は、Aグループは観光客が、Bグループは地元の人が主に利用しているが、どちらもコミュニティの場として利用されている。

・工務店が減少している（岩村町を除く）。伝統的な建築物は、過去、地元の工務店などにより補修等がなされてきているものと推測され、そうした工務店の減少が伝統的な建築物の維持管理にも支障をきたしているものと推測される。

・お店は、個人経営の店舗の比率が高い。

・新たにお店をはじめる人は、男性より女性の比率が高い。30 歳代・40 歳代の年齢層の女性は、女性の社会進出の表れであり、それ以上の年齢層の女性は、旦那さん（男性）が仕事を続けているうちに、退職後のことを考えて、先に奥さん（女性）がお店をはじめるというケースが多いことが、ヒアリング調査で明らかとなった。

・新たに店舗をはじめた人の年齢は、美濃町を除き、岩村町と関宿は 60 歳代の比率が高い。これは、地元出身者の旦那さんや奥さんが、退職後、地元に戻ってお店を開くケースが多くあることが、ヒアリング調査で明らかとなった。

・新たに店舗をはじめた人がその地区を選定した理由は、地元という理由が一番多く、重伝建地区のまちの雰囲気が好きという比率も高い。新たに店舗をはじめた人は、地元出身者や地元に関係のある人が地元に戻って来て開店する比率が高いということがわかった。

・新たに店舗をはじめた人の建物探しは、実家を除き、家主や知人などの個人的な紹介の比率が高い。

・新たに店舗をはじめた人の経営は、個人経営で、1 人か 2 人でお店を営んでいる。

④美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りと亀山市関宿の相違点

・美濃町は市内に住んでいた人がそのまま店舗を開く、岩村町は町内に住んでいた人がそのまま店舗を開く、関宿は県内に住んでいた人がそのまま店舗を開く比率が高く、店舗を開くことによって、居住地まで町内に移住するという点にまでには至っていない。

店舗の経営者のヒアリング結果のまとめを表 7-25 に示したが、結果店舗の傾向を総括すると、AグループとBグループで異なる傾向を示す項目もある一方で、AグループとBグループで共通な項目や、Aグループ内でも美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りとが異なる項目や、美濃市美濃町と亀山市関宿、恵那市岩村町本通りと亀山市関宿が共通な項目もある。

そのため、Aグループ内での相違点やAグループとBグループとの共通点ではなくAグループの1地区とBグループの共通点にこだわると全体的な特徴（傾向）の把握が難しくなるため、全体感で特徴（傾向）を把握し考察することとする。

全体感で特徴（傾向）を把握するため、Aグループの美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りでのヒアリング結果を合算した結果とBグループの亀山市関宿と比較を、図 7-15 に示す。

AグループとBグループを比較すると、下記の相違点があることがわかった。

- ①現在の年齢は、Aグループは 30 歳代～70 歳代と幅広く、Bグループは 60～70 歳代に集中している。
- ②開業時の年齢は、Aグループは 30 歳代と 60 歳代、Bグループは 60 歳代が多い。
- ③現在の住所は、Aグループはお店以外の町内、Bグループは県内が多い。
- ④以前の住所は、Aグループ町内、Bグループは県内が多い。

- ⑤業種は、Aグループはギャラリー・喫茶・食事処・食品販売、Bグループは喫茶が多い。
- ⑥業種の選択理由は、Aグループはやっていた・やったことがあった、Bグループはやってみたかったが多い。
- ⑦店舗の建物は、Aグループは家主の紹介・自宅、Bグループは自宅が多い。
- ⑧売り上げは、Aグループは観光客、Bグループは地元の依存度が多い。
- ⑨建物の建設された時期は、Aグループは明治時代・江戸時代、Bグループは江戸時代が多い。
- ⑩店舗開始前の建物の状況は、Aグループは空き家、Bグループは人が住んでいたが多い。
- ⑪店舗の改築費用は、Aグループは5百万円以下、Bグループは10～30百万円が多い。

項 目		Aグループ（美濃市美濃町+恵那市岩村町本通り）										Bグループ（亀山市関宿）																	
経営者	性別	男性（39%）					女性（61%）					男性（42%）					女性（58%）												
	現在の年齢	70歳代以上		60歳代（23%）		50歳代		40歳代（38%）			30歳代		70歳代以上（36%）			60歳代（36%）		50歳代		40歳代（18%）									
	開業時の年齢	70歳		60歳代（26%）		50歳		40歳代（26%）			30歳代（36%）		20歳		70歳代			60歳代（55%）			50歳代		40歳代（18%）		30歳代				
	現在の住居	お店と同じ（24%）			お店以外の町内（36%）			市内（33%）			県内		お店と同じ（33%）			お店以外の町内		市内		県内（42%）				県外					
	以前の住居	町内（42%）				市内（32%）				県内（16%）		県外		町内（33%）		市内		県内（51%）				県外							
	業種	喫茶（17%）		食事処（17%）		食品販売（17%）		衣料		土産物		ギャラリー（20%）		その他		喫茶（35%）		食事処（17%）		雑貨屋（17%）		土産物（17%）		工務（17%）					
	開業時期	平成元年～10年		平成11年～平成20年（37%）				平成21年～平成30年（57%）						平成11年～平成20年（33%）				平成21年～平成30年（67%）											
	場所の選定理由	地元（41%）				歴史的なまち（26%）		人に勧められて		客の需要が多い		客の需要が多い		地元（42%）				親族の地元（25%）		歴史的なまち（25%）		その他							
	業種の選定理由	やっていた		やっていた、やったことがあった（64%）				人に勧められて（21%）		やってみたかった（51%）						やっていた、やったことがあった（33%）		人に勧められて		その他									
	建物	自宅（26%）		家主（32%）				知人（16%）		市（19%）		その他		自宅（46%）				家主（18%）		知人の紹介（18%）		空き家バンク							
店舗	経営者	個人経営（63%）					会社経営（37%）					個人経営（92%）					会社経営												
	営業日	日曜日		月曜日		火曜日		水曜日		木曜日		金曜日		土曜日		日曜日		月曜日		火曜日		水曜日		木曜日		金曜日		土曜日	
	売上の観光客が占める割合	0～25%（17%）		25～50%（20%）		50～75%		75～100%（51%）						0～25%（45%）				25～50%		50～75%		75～100%（33%）							
建物	建物の種類	伝統的建築（96%）										現代建築		伝統的建築（83%）										現代建築		不明			
	建物の建設時期	江戸時代（20%）		明治時代（29%）		大正時代		昭和元年～20年		昭和21年～44年		不明		江戸時代（55%）				明治時代（18%）		大正時代		昭和時代							
	開店前の建物の状況	人が住んでいた（37%）				空き家（57%）				不明		人が住んでいた（59%）				空き家（33%）				不明									
	改築の程度	全面		内面（51%）				なし		不明		全面（36%）				内面（36%）				改装・改修なし（27%）									
	改築の部位	床（19%）		柱		梁		壁（21%）		土間（29%）		屋根		不明		床（23%）		柱（20%）		梁（17%）		壁（17%）		土間		屋根			
	改築の費用	～5百万円（50%）				30～100百万円		50～300百万円		不明		～5百万円（25%）				5～10百万円		10～300百万円（50%）				不明							
	補助金の有無	あり（43%）				なし（57%）						あり（44%）				なし（56%）													
	地域との関係	町内会への加入										している（94%）		していない		町内会への加入										している（90%）		していない	

図 7-15 AグループとBグループの店舗の経営者のヒアリング結果の比較

7-5-2 選出した3地区の特徴

行政、保存会、店舗の経営者のヒアリング結果から、類型化したAグループとBグループとの特徴を表 7-27 に示す。

表 7-27 行政・保存会・店舗の経営者のヒアリング結果の特徴

箇 所	行 政		保存会		店 舗			
項 目	まちづくり	店舗	活動	メンバー	開店時年齢	お客	建物	改修の程度
Aグループ	観光	誘致	停滞	高齢化	30代～60代	観光客	空き家	小
Bグループ					60代	地元	居住	大

3地区の詳細な調査結果から、AグループとBグループの相違点の概要を下記に示す。

①行政

行政のまちづくりや店舗に対する取り組み方針は同じであるが、結果として差異が出ており、それぞれのグループの行政および関連機関の取り組み姿勢に差があると推測される。

②保存会

保存会に関しては、メンバーの高齢化、活動予算の削減、住民意識の低下により活動が停滞しているのは共通の課題である。

③店舗

店舗に関しては下記相違点が明らかとなった。

A：幅広い年齢層の人が、観光客相手の店舗を営業している。店舗は、空き家だった建物をお金をかけずに店舗として改築して営業している。

B：60～70歳代の人が、地元相手の店舗を営業している。店舗は、人が住んでいた建物お金をかけて店舗として改築して営業している。

なお、Aグループの美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りの新しい店舗は、人が住んでいなかった建物をお金をかけずに開店しているのに対して、Bグループの亀山市関宿では、人が住んでいた建物をお金をかけて開店している。

この要因としては、Aグループの美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りの建物は明治時代、Bグループの亀山市関宿は江戸時代の江戸時代に建てられた建物が多いため、建設時からの年数も一因ではないかと推測される。また、Aグループの美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りは商家町であり元々の建物が商家であり店舗を開くのに好都合な間取りであり、Bグループの亀山市関宿は宿場町で元々の建物が商家ではなかったため、店舗用に改築するのに費用がかかったとも推測される。

ただし、今回は、元々の建物の用途をヒアリングしていなかったため、この問題の要因は明らかにすることができなかった。今後、こうした調査を実施する際には、元々の建物の用途を確認することが必要である。

7-5-3 まとめ

上記の結果から、類型化したAグループとBグループとの相違の要因を、下記にまとめる。

①行政の取り組みとその結果

行政のまちづくりの方針は同じであるため、観光客や住民・店舗を誘致する取り組みとその結果が

異なっていると推測される。従って、観光客誘致の取り組みが成功すれば、観光客数は増える。住民や店舗誘致の取り組みが成功すれば、店舗数は維持されると推測される。

②店舗はまちの成り立ち（まちの伝統）

店舗は、そのまちの成り立ち（伝統）と地元愛で維持されている。店舗は増え続けるのではなく、古い店舗が新しい店舗になるかどうか、店舗が減っても新しい店舗はできるかどうか、空き家を活用して新しい店舗が開かれるどうかで、まちの状況が異なっている。

従って、店舗を誘致することによって店舗数は維持され、まちは活性化されることがわかった。

7-6 今後に向けた取り組み施策の提案

類型化したAグループとBグループとの相違の要因から、観光客数が現状維持または減少傾向にあり、店舗が減少しているBグループが、観光客数が増加し、店舗数が維持されているAグループとなるための今後の取り組みをまとめ、そのための施策を提案する。

7-6-1 3 地区の課題と対策

（1）重伝建地区の観光政策

①重伝建地区の行政はどの地区も観光化に重点を置いているが、成果が出ている地区と出ていない地区があり、これは行政だけの問題ではないと考える。各地区のまちなみ保存会などの活動も低迷しており、観光協会などを含めた産学官民の総合的な連携した取り組みが必要であると推測される。また、重伝建地区のある自治体だけでなく、周辺地区と連携した取り組みが必要である。

②こうした行政の取り組みの際に関しては、「国が『観光立国・日本』に向けて官民連携を進め、観光庁だけでなく、文化や環境、スポーツなど様々な分野、様々な省庁との連携を強化し、総合政策として位置づけを進めている一方で、地方においてはまだそうした意識が乏しく、地方創生における総合戦略に観光振興を位置づけながらも、既存の政策との調整や財源不足などを理由に必ずしも国が目指す方向と合致するに至っていないのが現実である。」という指摘もある。⁸⁾

③重伝建地区の観光施策は、長期計画で実施されている。これは、財政的な面から地区計画にならざるを得ないのが実情である。ただし、新しい施設などを順次増やしていくことは、観光客がまた次に訪れたいというきっかけを作るものであり、長期的な展望に立った計画であるならば、むしろ好ましいと考える。長期計画を前広にPR（情報発信）して、観光客にアピールすることが必要である。

④重伝建地区の魅力のPRに差があり、メディアに取り上げられるなどのPR（情報発信）が必要であると考える。過去の事例としては、高山市は昭和30年(1955)代の後半から小京都として、白川郷は合掌造りが広く知られるとともに平成7年(1995)世界遺産に登録された。最近では、岩村町の平成30年(2018)のNHK朝ドラ「半分、青い」や令和2年(2020)のNHK大河ドラマ「麒麟がくる」などが挙げられる。

⑤観光化に関しては、観光客が増えることにより、まちの経済の活性化やまちの魅力向上による人の移住や資産価値の向上などの地域の活性化に繋がる反面、交通渋滞、プライバシー問題、ゴミ問題、

騒音問題が起こり、その地区に生活する人たちの生活環境を悪化させるという問題も起きてきている。そのため、その地区の観光化と生活環境の状況により、地区ごとにそのバランス（保存と観光の調和）を見極める必要がある。

（2）重伝建地区に訪れる観光客と周辺地域との関係

①重伝建地区の観光客数の入込客数は、近隣の観光地や施設と関連があるケースが多く、重伝建地区単独で観光対策を考えるのではなく、周辺地域との連携が必要である。重伝建地区は、その場所のそこにある建造物群だけで存在しているものではない。周囲の歴史、地形、地理、産業などとも深い関係で成り立っており、地域全体で特徴（個性）を出していくことが必要である。

（3）重伝建地区の店舗における客層（地元の人と観光客）

①店舗に訪れる客は、地元（市内を含む）の人が中心である重伝建地区と観光客が中心である重伝建地区とに分かれる。これは、市と地元が進めている観光政策の進捗状況や成果が地区によって異なるため、現時点で地元が中心という地区が今後の展望が無いとは言えない。まちづくりとしては、最初の段階として地元中心で、観光施策により次第に、観光客中心となっていくのが望ましい過程ではないかと考える。また、地元中心はまちのコミュニティづくりに寄与するなどの利点があり、店舗数が減少していく地区においては、観光施策よりもまずは、地元中心としたまちづくりが必要である。

（4）重伝建地区の現在のまちの様子

①重伝建地区の店舗数は、そのまちのもつ特徴（商家町、城下町、宿場町、山村集落）が現在にも反映されており、そのまちの特徴（個性）を活かしたまちづくりが必要である。

②重伝建地区に昔からあった工業関係（工務店、建具屋、電気屋など）が減少しており、これが伝統的な建物の維持・補修などにも影響が出てきているのではないかと推測される。

（5）重伝建地区の店舗の特徴

①重伝建地区の店舗には、昔からの特産品、名物などに関係する店舗が多く、各地区で特徴を出すことが必要である。

②重伝建地区の新しい店舗には、喫茶店や飲食店が多く、地元の人や観光客を対象に、コミュニティの場として利用されており、こうした場所が必要である。

③重伝建地区で新たに店舗を開く人は地元出身者や地元に関係者などがあり、以前からそのまちに慣れ親しんできた人と、地元に関係はなかったがそのまちの歴史的な雰囲気が好きな人が多い。これは、新しい店舗を開く人を呼び込む施策として、対象を幅広く設定するのではなく、地元出身者や地元に関係者などに対して絞ることが有効な施策となる。また、まちの歴史的な魅力を広く発信することが、まちに興味を持った人が新たに店舗を開く有効な手段である。

④伝統的な建物で新しい店舗を開く人は、男性より女性の方が多い。これは、男性（夫）は勤めがあり、女性（妻）がお店をはじめるケースが多い。上記同様、地元、地元出身者のUターンと女性活力を推進することが必要である。

⑤有名な人が重伝建地区に店舗を開くことは、新しい観光資源として有効な施策である。ただし、現状ではPR不足からか世間に知られておらず、その効果は顕著に表れていない。例としては、美濃市

美濃町のマーマーマガジンの文筆家の服部みれいさん（※1）の「エムエムブックスみの」、恵那市岩村町本通りの書画家の伊藤一樹さん（※2）の「約束の樹」といった店舗があるが、あまり知られてはいない。重伝建地区のパンフレットにも紹介する記載はない。

⑥伝統的な建物で新しい店舗を開く際には、外面は重伝建地区の制度によって改築を制限されているが、内部においても当時の建物様式を残した改築に留められている。これは、地元出身者や町並みを愛する人が店舗を開店するため、こうした配慮がなされている。規制も必要だが、どのような人がなぜこのまちでお店を開こうとするのかという動機の確認と動機付けが必要である。

（6）重伝建地区の店舗に関する問題点

①新しく店舗を開こうとする人が建物を探す手段としては、実家（自宅）を除けば、知人や家主からの紹介が多く、このことは、地元を知った人がいるか地元に入り込まないと見つけられないということである。各行政では、市全体の空き家対策として、空き家バンクなどに取り組んでいるが、重伝建地区においてはその活動が低迷しているということが明らかとなった。その要因として、空き家の所有者が空き家を売りたいがらない、貸したがりないため空き家バンクの登録が進まない。そのため、伝統的な建物の空き家化が進むとともに、個々の建物の損傷が進み、いざ貸す段や売る段になると借り手や買い手の金銭的な負担が大きくなるなど、悪循環問に陥っている。また、新しい店舗を開こうとする人への建物紹介のネックとなっている。行政に空き家の問い合わせがあるにもかかわらず空き家の紹介ができないなどの問題も発生している。

②重伝建地区の建物は、昔ながらの敷地面積、延床面積、建築面積が広く、一般の店舗には向かない。ホテルや資料館などにリノベーションされているケースもあるが、一部であり全てそうした対応はできないのが現状である。

③重伝建地区の建物には、車で来た人に対する駐車場がなく、また、そこに住む人々の日常生活にも支障がある。そのため、個々の建物で対応するのではなく、重伝建地区としての駐車場の対応が必要である。

④伝統的な建物を店舗にリノベーションする際には、耐震性の診断を実施し、構造的な補強がされる。ただし、防火対策に関しては、木造建築のため問題が残る。そのため、個々の建物での自営消火設備の設置や重伝建地区としての防火・消化の対応が必要である。また、緊急車両（消防車、救急車など）の侵入可否検討などの補足対応も必要である。

⑤重伝建地区の建物の所有者が維持管理費や相続税などの問題から市町村に寄贈を申し入れるものの、市町村も金銭的な問題から全てを受け入れられないのが現状である。そのため、所有者に、賃貸や売却への早めの対応を促進することが必要である。また、自治体以外に、三重県伊勢市河崎や愛知県名古屋市四間道で行われている、建物を譲渡または賃貸で改築して貸し出す建物オーナー会社が有効な施策と考える。

観光政策に関しては、本研究の目的ではないため、「中部広域観光推進協議会編 中部の観光 2007年3月22日初版発行 交通新聞社」に三重県、岐阜県、愛知県、静岡県 of 観光の現状と課題と今後の

展開が示されており、観光政策の参考になるものとして、ここでは書籍の紹介に留める。

7-6-2 ヒアリングで明らかとなった課題

今回の行政、保存会、新しい店舗の経営者のヒアリング結果から明らかとなった問題点を、下記にまとめる。問題点の模式を、図 7-16 に示す。

(1) 行政

①観光化政策、②行政と保存会などの連携、③まちの魅力づくり、④まちに訪れる、移住する人を増やす政策、⑤空き家バンクの効果的な運用、⑥財源問題

(2) 保存会

①保存会の活動、②保存会の高齢化、③予算不足

(3) 新しく店舗を開く人

①建物の紹介、②伝統的な建物の改築、③特色のある職種

(4) 伝統的な建物の所有者

①伝統的な建築物の維持・管理

(5) 地区に生活している人

①生活環境の改善

などが挙げられる。

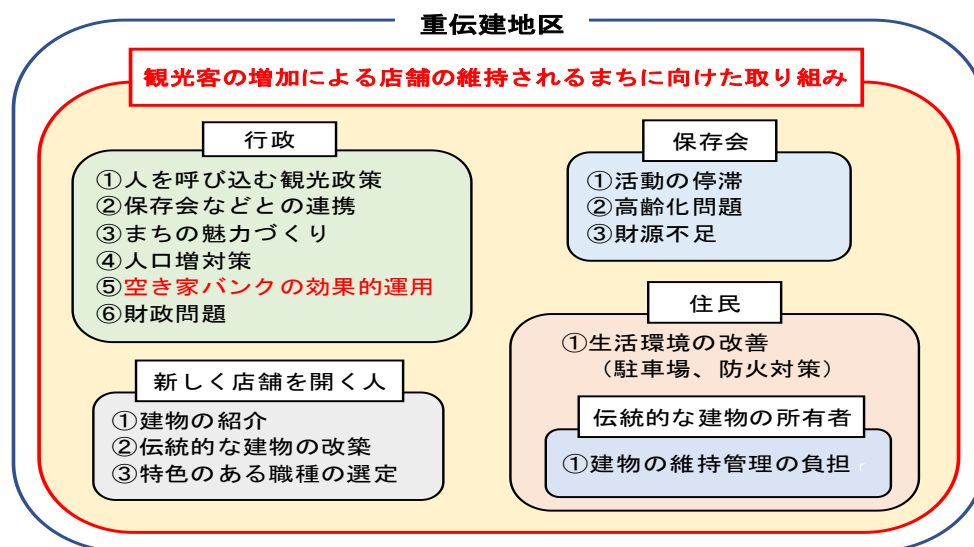


図 7-16 3 地区の課題

7-6-3 観光客数が増加し店舗数が維持されるまちとなるための施策の提案

“7-6-1 3 地区の課題と対策” から得られた、「観光客数が増加し店舗数が維持されるまち」となるための施策の提案を下記に示す。施策の提案の模式を、図 7-17 に示す。

(1) 行政

- ・重伝建地区のある市町村と周辺の市町村との連携による取り組み
- ・重伝建地区の担当の部署と関連する部署や機関との連携による取り組み
- ・重伝建地区の魅力づくりと重伝建地区のPRによる情報発信
- ・「空き家活用制度」の取り組みの強化
- ・重伝建地区の生活環境（交通、防災など）の改善

(2) 保存会

- ・地元の人たちのまちに関する意識高揚（保存会の活動の低迷は、地元の人たちのまちに関する意識低下の表れでもあり、今後の町並み保全に影響がある。）

(3) 店舗

- ・重伝建地区の地元出身者、地元関係者のUIJ ターンや女性に重点をおいた誘致
- ・歴史的なまちなみに興味のある人の増大
- ・地場産業に関係した店舗による重伝建地区の特徴づくり
- ・伝統的建築物の良さのPR
- ・建物紹介などのまちの人々の積極的な誘致活動
- ・喫茶・飲食店を増やしてまずは地元のコミュニティづくり
- ・まずは、はじめてみようを支援する活動（体験、レンタルスペースなど）
- ・空き家の活用

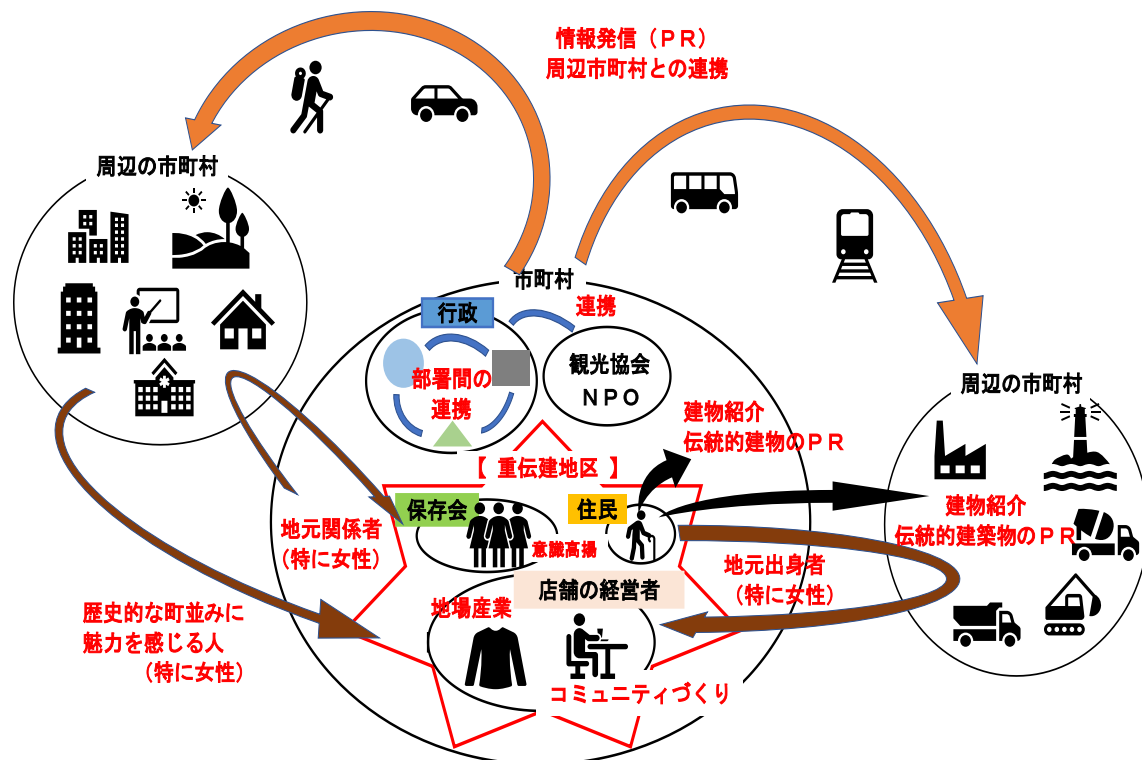


図 7-17 観光客の増加し店舗が維持されるまちとなる提案施策

(※1) マーマーマガジンの文筆家の服部みれいさん

文筆家、詩人、編集者で、育児雑誌の編集を経て、199年に独立し、2008年から「murmur magazine」を創刊し、新しい時代を生きるための、身体面だけでなく精神や靈感などを含めた知恵、新しい意識について発信を続けている。

(※2) 書画家の伊藤一樹さん

独学で書学の道を歩み、2015年イタリアのミラノの国際博覧会への出品や平成30年(2018)に名古屋城本丸御殿孔雀之間で作品展を開催している。

(添付資料 7-1) 行政用ヒアリング用紙

「重要伝統的建造物群保存地区における空き家を活用したまちづくり」に
関するヒアリング項目

三重大学大学院工学研究科建築学専攻浅野研究室

大学院博士前期課程2年 田垣 徳幸

I. 資料提供

以下の資料がありましたら、提供して頂ければ幸いです。

1. 「〇〇市〇〇」のまちづくりの方針
2. 「〇〇市〇〇」の過去10年間の人口の推移
3. 「〇〇市〇〇」の過去10年間の世帯数の推移
4. 「〇〇市〇〇」の過去10年間の空き家の状況
5. 「〇〇市〇〇」の過去10年間の観光客数の推移
6. 「〇〇市〇〇」の過去10年間の店舗数の推移
7. 「〇〇市〇〇」の人口増加施策
8. 「〇〇市〇〇」の空き家対策
9. 「〇〇市〇〇」の観光施策
10. 「〇〇市〇〇」の伝統的建築物を修理、修景する際の基準および助成制度
11. 「〇〇市〇〇」のまちづくり取り組み組織との協働事業

II. ヒアリング項目

1. 「〇〇市〇〇」の町並み保存で、空き家の店舗活用や住宅活用について、市の現在の考えはどのようなものか。

III. ヒアリング先のご紹介

1. 「〇〇市〇〇」のまちづくりに関して、保存会の方にもご意見をお伺いしたいのでご紹介いただきたい。
2. 「〇〇市〇〇」で、最近20年間伝統的建築物をリホームまたはリノベーションされて、店舗を経営されている方をご紹介いただきたい。

以上、宜しくお願い致します。

(添付資料 7-2) 保存会用ヒアリング用紙

「重要伝統的建造物群保存地区における空き家を活用したまちづくり」に
関するヒアリング項目

三重大学大学院工学研究科建築学専攻浅野研究室

大学院博士前期課程2年 田垣 徳幸

I. ヒアリング項目

1. ○○市の「○○」の重要伝統的建造物群保存地区のまちづくりの方針や具体的施策に関して、保存会のご意見をお聞かせください。
2. 「○○」の重要伝統的建造物群保存地区のまちづくりの方針や具体的な施策に関して、保存会ではどのような取組みをされているのかお教えてください。
3. 「○○」の重要伝統的建造物群保存地区のまちづくりの方針や具体的な施策に関して、行政と協議する機会がありますか。
4. 「○○」の重要伝統的建造物群保存地区のまちづくりの方針や具体的な施策に関して、保存会の中で協議する場がありますか。
5. 保存会の会長として、「○○」の将来に関して、市とは違うご意見があれば、お教えてください。

III. ヒアリング先のご紹介

1. 「○○」で、最近20年間伝統的建築物をリホームまたはリノベーションされて、店舗を経営されている方をご紹介いただきたい。

以上、宜しくお願い致します。

(添付資料 7-3) 店舗用ヒアリング用紙

重要伝統的建造物群保存地区における店舗に関するアンケート

三重大学大学院工学研究科建築学専攻浅野研究室

店舗名： _____ 年 月 日 ヒアリング ・ アンケート

I. 基本事項

問1 お店について

1-1 業種

- 1 喫茶 2 食事処 3 居酒屋 4 食品販売 5 酒屋 6 衣料品店 7 土産物店
8 書店・文具店 9 床屋、美容室 10 宿泊施設 11 教室 12 その他 ()

1-2 現在のお店の開業時期

- 1 江戸時代 2 明治時代 3 大正時代 4 昭和元年～20年まで
5 昭和21年以降～昭和64年 6 平成時代 ※ 創業年数 () 年

1-3 営業日

- 1 日曜日 2 月曜日 3 火曜日 4 水曜日 5 木曜日 6 金曜日 7 土曜日

問2 経営者であるあなた自身のことについてお知らせください。

2-1 性別

- 1 男性 2 女性

2-2 年齢。

- 1 20代 2 30代 3 40代 4 50代 5 60代 6 70代以上

2-3 開業時の年齢

- 1 20代 2 30代 3 40代 4 50代 5 60代 6 70代以上

2-4 家族構成及び家族数、現在の同居家族

- 1 独身 2 夫婦 3 夫婦と子供 4 2世帯夫婦 5 その他 ()

2-5 現在の居住場所

- 1 お店の建物 2 お店以外の町内 3 市内 4 県内 5 県外

2-6 町内に住まわれている方のここでお店を開かれる前の居住場所

- 1 現在の町 2 市内 3 県内 4 県外

(次頁に続く)

問3 お店に経緯について

3-1 出店の経緯

- 1 元々お店をやっていた、やったことがあった 2 新たにお店を始めた

3-2 お店の場所の選定理由は (複数回答可)

- 1 地元 2 夫の実家 3 歴史的な町並みに魅せられて 4 重伝建地区だから
5 人に勧められて 6 観光客との交流を持ちたい 7 まちの活性化に貢献したい
8 町並み形成に貢献したい 9 家賃などが安価 10 その他 ()

3-3 お店の業種の選定理由

- 1 元々他で営業していた 2 前にやったことがあった 3 やって見たかった
4 人に勧められて 5 その他 ()

3-4 建物の紹介者

- 1 元々住んでいた 2 実家 3 夫の実家 4 NPO活動 5 自治体の空き家バンク
6 不動産会社 7 広告 8 家主 9 知人 10 その他 ()

3-5 土地と建物の所有

- ① 土地 : 1 所有地 2 借地
② 建物 : 1 持ち家 2 借家
③ 敷地が借地で建物が借家の方 : 1 敷地と建物の所有者が同一 2 敷地と建物の所有者が別

Ⅱ. 経営について

問4 経営体制

- 1 個人経営 2 会社経営

問5 経営する店舗数

- 1 1店舗 2 2店舗以上～5店舗未満 3 5店舗以上

問6 お店で働いている人数

- 1 1人 2 2人 3 3人 4 4人 5 5人以上

問7 売り上げの観光客への依存度

- 1 70%以上 2 70%未満～50%以上 3 50%未満～30%以上 4 30%未満～10%未満
5 10%未満

Ⅲ. 建物の形態について

問8 お店の建物の種類

- 1 伝統的建築（古民家） 2 現代風建築

問9 お店の建物の建設時期

- 1 江戸時代 2 明治時代 3 大正時代 4 昭和元年～昭和20年
5 昭和21年以降～昭和64年 6 平成時代 7 不明 (次頁に続く)

問10 新たに店舗を始める前の建物の状態

- 1 人が住んでいた 2 空き家だった 3 空き地だった 4 不明

問11 新たに店舗を始める際の改装（外観や内装を新しく変える）・改修（不良・欠損・老朽化した箇所を直す）の程度

- 1 全面改装・改修 2 部分改装・改修 3 改装・改修なし 4 新築

問12 改装の箇所（複数回答可）

- 1 柱を切る 2 梁を切る 3 床を落として土間にする 4 壁に板を張る 5 不明

問13 改装方法

- 1 既存の建物の外部と内部の様式を尊重 2 既存の建物の外部の様式のみ尊重
3 既存の建物の内部の様式のみ尊重 4 既存の建物の様式にとらわれずに改修
5 その他（ ）

問14 改修費用はどれくらいでしたか。

- 1 5,000万円以上 2 5,000万円未満～3,000万円以上 3 3,000万円未満～1,000万円以上
4 1,000万円未満～500万円以上 5 500万円未満

問15 改修費用に関して、市などからの助成金ありましたか。

- 1 あった 2 なかった

問16 助成金があった方にお伺いします。差し支えなければ、金額をお教えてください。

金額 円

IV. 地域との関係について

問17 町内会に加入していますか

- 1 加入している 2 加入していない

問18 地域の方との日常的な交流はどの程度ですか。

- 1 大変ある 2 普通 3 少しある 4 ほとんどない

問19 地域の活動に参加していますか

- 1 積極的に参加している 2 普通 3 必要最低限参加している 4 参加していない

VI. その他、ご感想・ご意見がありましたら記載をお願いします。

以上、ご協力ありがとうございました。

表 7-3 美濃市美濃町の店舗の移り変わり

年 月	1994年3月 ¹⁾	2002年2月 ²⁾	2009年3月 ³⁾	2013年3月 ⁴⁾	2017年3月 ⁵⁾	2019年2月 ⁶⁾	傾 向
経過年数（年）	—	7.9	15.0	19.0	23.0		
建物総数（戸）	171	161	170	166	166		横ばい
建物名称や居住者名の記載がない建物数（戸） ¹⁾	14	7	17	28	36		増加
建物名称や居住者名の記載がない建物比率	8%	4%	10%	17%	22%		
空き家						17	
空き家率							
空き地							
空き地率							
年平均増減率	—	—	0.1%	0.7%	0.5%		
店舗数（戸）	90	87	88	88	84		横ばい
店舗比率	53%	54%	52%	53%	51%		
（店舗の種類）							
1. 販売店	52 58%	51 59%	41 46%	42 48%	39 46%		減少傾向
油店	0	0	0	0	0		
印鑑	1	1	1	1	1		
おもちゃ屋（模型店）	1	1	1	1	1		
お茶屋	1	1	0	0	0		
カーテン	1	1	1	1	1		
ガソリンスタンド・石油店	0	0	0	0	0		
金物店	0	0	0	0	0		
家具店	1	1	1	1	1		
紙製品	2	5	5	7	8		
ギフト店	2	1	1	1	1		
薬屋	3	2	2	2	1		
化粧品店	1	1	1	1	1		
靴店・はきもの	3	1	0	0	0		
車	0	0	0	0	0		
骨とう品店・古美術店	0	0	2	2	2		
米屋	2	2	1	1	1		
酒屋	3	4	3	3	3		
魚屋・青果店	0	0	0	0	0		
雑貨屋	0	0	0	0	2		
絞	0	0	0	0	0		
写真館	2	2	1	1	1		
商店	2	2	0	0	1		
食品販売店	0	0	0	0	0		
新聞屋	0	0	0	0	0		
寝具店	0	0	0	0	0		
自転車屋	3	3	2	2	0		
自動車	0	0	0	0	0		
スーパー・八百屋	2	2	1	1	0		
スポーツ用品店	0	0	0	0	0		
製菓店・菓子販売店	2	3	1	1	1		
足袋屋	0	0	0	0	0		
タバコ屋	0	0	0	0	0		
釣り具店	1	1	1	1	1		
電気店	2	3	1	1	0		
陶器店	0	0	0	0	0		
豆腐店	0	0	0	0	0		
時計店	0	0	0	0	0		
肉屋	3	3	2	2	1		
はちみつ	0	0	0	0	0		
ハモノ店	0	0	0	0	0		
花屋	1	1	1	1	0		
パン屋	0	0	0	0	0		
肥料店	1	1	1	1	1		
プロパン屋	1	1	1	1	1		
文房具店	0	0	0	0	0		
彫り物・漆器	0	0	0	0	0		
本屋	1	0	1	0	1		
みそ屋	0	0	0	0	0		
土産物店	0	0	0	0	0		
洋品店・呉服店	10	8	9	9	8		
2. 飲食店など	6 7%	8 9%	13 15%	14 16%	18 21%		
居酒屋	0	0	1	1	1		
喫茶	1	3	4	4	5		
仕出し	1	1	0	0	0		
食事処（販売含む）	4	4	6	8	9		
スナック	0	0	0	0	3		
工房	0	0	2	1	0		
3. 衛生関係	5 6%	5 6%	7 8%	7 8%	7 8%		
クリーニング屋	0	0	0	0	0		
整体	0	0	0	0	0		
美容室	2	2	4	4	4		
病院・歯科医	1	1	1	1	1		
理容室	2	2	2	2	2		増加傾向
4. 事務所・問屋など	11 12%	14 16%	18 20%	20 23%	16 19%		
介護	0	0	0	0	0		
花茶道教室・着付け教室	0	0	1	1	1		
企画	0	0	0	0	0		
ギャラリー（美術）・アトリア	1	2	4	4	4		
銀行	2	2	2	2	2		
公会堂・会館	0	0	0	0	1		
JA	0	0	0	0	0		
塩	0	0	0	0	0		
絞	0	0	0	0	0		
商工会・工業組合	0	0	0	0	0		
資料館・休憩所・交流館・観光協会	3	4	4	4	3		
珠算塾・書道塾・英語	0	1	1	1	1		
商社会社	0	0	0	0	0		
消防団	0	0	0	0	0		
税理士・会計事務所	2	1	2	2	2		
設計事務所	0	1	1	1	0		
建設会社	1	1	1	1	0		
タクシー	1	1	1	1	0		
農機具	0	0	0	0	0		
不動産屋・登記事務所	1	1	1	2	1		
保険	0	0	0	0	0		
郵便局	0	0	0	0	0		
旅館・民宿	0	0	0	0	0		
ビル	0	0	0	0	0		
株式会社・事務所	0	0	0	1	1		
5. 工業関係	9 10%	7 8%	9 10%	5 6%	3 4%		
桶屋	0	0	0	0	0		
紙	1	1	2	1	0		
硝子店	1	1	1	1	1		
工務店・建設	1	0	2	2	2		
自動車	0	0	0	0	0		
食品	0	0	0	0	0		
繊維加工	1	1	1	0	0		
製紐店	0	0	0	0	0		
染工場	0	0	0	0	0		
畳店	1	1	1	0	0		
建具屋	0	0	0	0	0		
電気屋	1	0	0	0	0		
ナブキン	1	1	1	1	0		
刃物	0	0	0	0	0		
板金屋	0	0	0	0	0		
木工所・製材店	2	2	1	0	0		
工業	0	0	0	0	0		
設備	0	0	0	0	0		
6. 不明	7 8%	2 2%	1 1%	0 0%	1 1%		
	90	87	89	88	84		
	83	85	88	88	83		

（参考文献）

- 1) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 美濃市、1994年3月
2) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 美濃市、2002年2月
3) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 美濃市、2009年3月
4) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 美濃市、2013年3月
5) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 美濃市、2017年3月

（注記）

- 7) 2019年2月6日 美濃市教育委員会人づくり文化課からの情報

表 7-5 美濃市美濃町のヒアリングした店舗一覧 (1/2)

1. 過去10年間にオープンした店舗（北側通り（西→東）→南通り（西→東））

No.	店 名	種別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状態	売り上げ比率 (観光客：地元)	ヒアリング実施日	外観	内観	内観
1	ギャラリー美濃画廊	ギャラリー												
2	& CAFE	喫茶												
3	彩あかり館	紙製品販売	2010年	会社 (女性)	60代	50代	県内	明治時代	空き家	7：3	2018.12.12			
4	椿	食事処	2015年	女性	43歳	40歳	市内	江戸時代	空き家	4：6	2019.2.23			
5	喜楽	食事処 (韓国料理)	2014年	男性	65歳	60歳	市内	不明	空き家	1：9	2019.2.23			
6	美濃和紙雑貨 体験ショップ 石川紙業	紙製品販売	2016年	会社 (男性)	47歳	45歳	市内	江戸時代	人が 住んでいた	7：3	2018.12.15			
7	一般財団法人インテ		事務所											
8	みの団子あかり	団子屋	2015年	女性	60代	60代	店舗	昭和初期	人が 住んでいた	4：6	2018.12.15			
9	エムエムブックスみの	本屋	2015年	会社 (女性)	40代	40代	市内	昭和3年	空き家	9：1	2018.12.15			
10	大井事務所（自宅）	事務所												
11	DONI DONI	食事処 (イタリア)	2017年	女性	40代	40代	店舗	昭和6年	空き家	1：9	2018.12.15			
12	まちの駅 にわか茶屋	食品 売り場	2013年	(美濃市)	—	—	—	—	空き家	1：9	2018.12.15			
13	杉山登記測量事務所（自宅）	事務所												
14	HAPPA STAND	喫茶	2017年	会社 (女性)	30歳	29歳	市内	明治時代	空き家	9：1	2018.12.15			
15	Olive POWPOW	喫茶	2012年	女性	41歳	36歳	町内	大正時代	人が 住んでいた	2：8	2018.12.12			

表 7-5 美濃市美濃町のヒアリングした店舗一覧 (2/2)

2. 過去20年～11年間にオープンした店舗（北側通り（西→東）→南通り（西→東））

No.	店 名	種別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状態	売り上げ比率 （観光客：地元）	ヒアリング実施日	外観	内観	内観
1	マムズ（以前はタカケン）	喫茶	2002年	女性	40代	30代	店舗	不明	人が 住んでいた	5：5	2018.12.12			
2	市場会計事務所	事務所												
3	手づくりのみせ めだかの学校	衣料販売	2008年	女性	77歳	57歳	店舗	不明	空き家	3：7	2018.12.15			
4	美濃市観光協会	事務所												
5	みの紙舞	ギャラリー	1998年	女性	60代	40代	市内	不明	人が 住んでいた	5：5	2018.12.15			
6	別府会計事務所	事務所												
7	美濃紙の芸術村工房 吉田工房	工房		営業して いるか 不明										
8	服部主建（自宅）	事務所												
9	ギャラリー富香	ギャラリー		営業して いるか 不明										
10	美容室 RAPPA	美容室	2008年	女性	41歳	31歳	市内	江戸時代	空き家	1：9	2018.12.12			
11	orf工房	衣料品 販売	2008年	会社 （男性）	不明	不明	市内	不明	不明	7：3	2018.12.15			
12	アベユ・エス	喫茶	2006年	女性	40代	30代	市内	昭和11年 （旧川村から移築）	空き家	4：6	2018.12.15			
13	カミノシゴト	紙工房	2008年	会社 （男性）	50代	40代	市内	不明	人が 住んでいた	7：3	2018.12.15			
14	Mais	革製品 販売	2006年	会社 （男性）	40代	30代	県内	大正時代	不明	7：3	2018.12.15			
15	まる伍	食事処 （蕎麦屋）	2008年	男性	40代	30代	店舗	明治時代	空き家	7：3	2018.12.12			
16	紙遊（see you）	紙製品 販売	2000年	会社 （男性）	不明	不明	市内	昭和45年	人が 住んでいた	7：3	2018.12.12			
17	笹屋 手作りギャラリー	土産物 （飾り）	2001年	女性	60代	40代	店舗	明治時代	人が 住んでいた	7：3	2018.12.15			

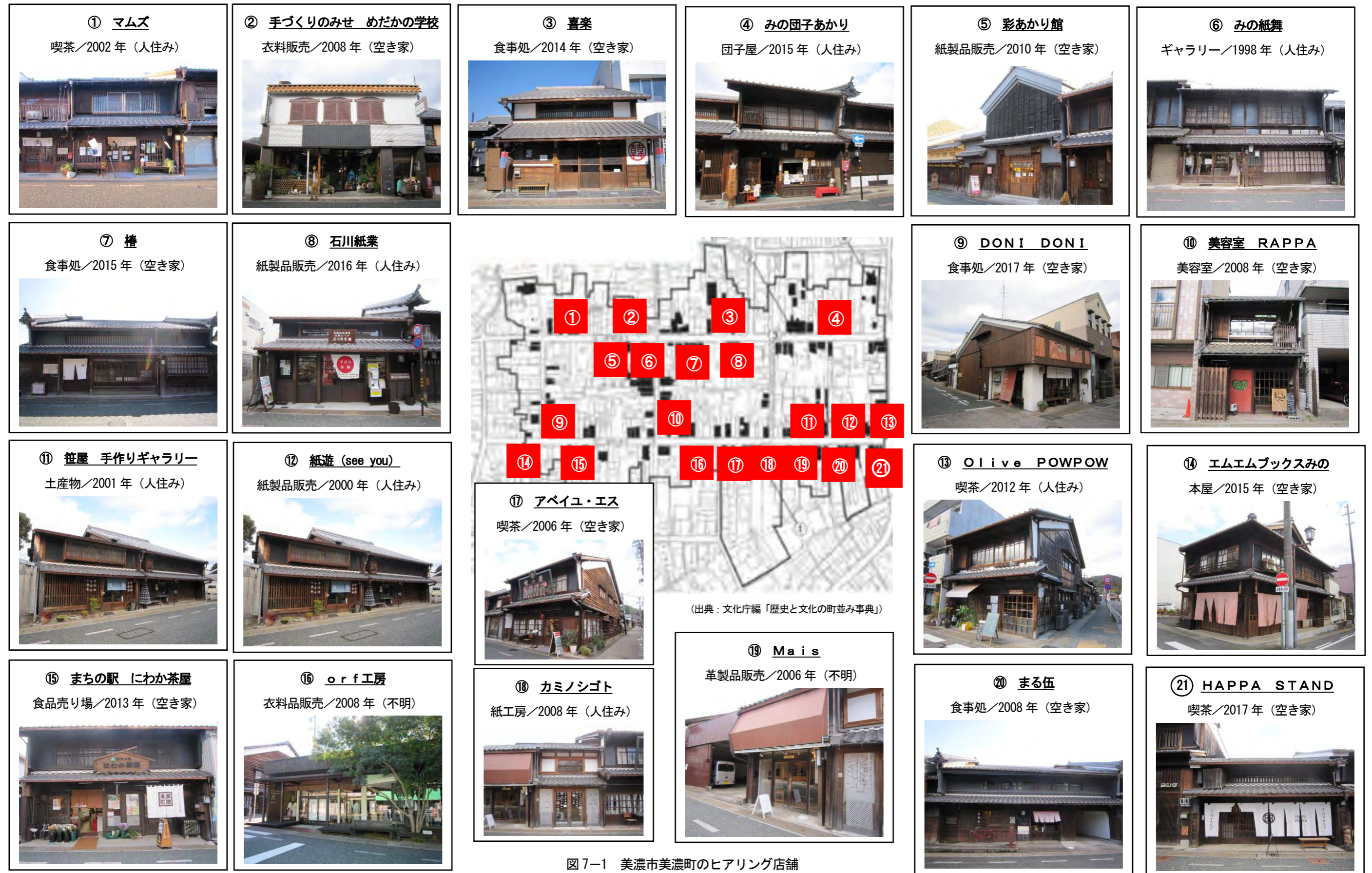


図 7-1 美濃市美濃町のヒアリング店舗

表 7-6 美濃市美濃町の店舗の経営者のヒアリング結果

項 目												合計
Ⅰ. 基本事項												
1. 経営者に関して												
性別	男性	女性										20
	7	13										
	35%	65%										
年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上						18
	0	1	10	2	4	1						
	0%	6%	56%	11%	22%	6%						
現在の居住地	お店と同じ	お店以外の町内	市内	県内	県外							20
	6	2	10	2	0							
	30%	10%	50%	10%	0%							
以前の居住地	町内	市内	県内	県外								18
	4	9	3	2								
	22%	50%	17%	11%								
2. 店舗に関して												
業種	喫茶	食事処	食品販売	衣料品店	雑貨店	土産物店	工房・ギャラリー	事務所	床屋・美容室	本	民宿	21
	4	4	2	3	0	3	3	0	1	1	0	
	19%	19%	10%	14%	0%	14%	14%	0%	5%	5%	0%	
開業時期	平成元年～10年	平成11年～20年	平成21年～30年	平成元年～10年は、みの紙舞とめだかの学校							21	
	2	10	9									
	10%	48%	43%									
開業時の年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上						18
	0	7	7	1	3	0						
	0%	39%	39%	6%	17%	0%						
営業日	日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日					軒数 21
	20	16	10	8	17	19	21					
	95%	76%	48%	38%	81%	90%	100%					
出店の経緯	前から やっていた	新たに 始めた										21
	11	10										
	52%	48%										
場所の選定理由 （複数回答）	地元	親族が地元	歴史的なまち	人に勧められて	まちに貢献	地代などが安価	観光客が多い	店舗が少ない	その他			22
	7	1	8	2	1	0	2	1	0			
	32%	5%	36%	9%	5%	0%	9%	5%	0%			
業種の選定理由	やっていた やったことがあった	やってみた かった	人に勧めら れて	その他								21
	16	3	2	0								
	76%	14%	10%	0%								
建物の紹介	NPO法人	空き家バンク	不動産会社	広告	家主	知人	自宅	市	商工会議所	その他		18
	0	0	1	0	1	5	6	4	1	0		
	0%	0%	6%	0%	6%	28%	33%	22%	6%	0%		
Ⅱ. 経営について												
1. 店舗の規模												
経営体制	個人経営	会社経営										21
	11	10										
	52%	48%										
店員	1人	2人	3人	4人	5人以上							21
	12	6	2	0	1							
	57%	29%	10%	0%	5%							
売り上げの 観光客の比率	75%以上	75%未満～ 50%以上	50%未満～ 25%以上	25%未満								22
	10	2	6	4								
	45%	9%	27%	18%								
Ⅲ. 建物について												
1. お店を始める前の建物の状態について												
建物の種類	伝統的建築	現代建築	不明									20
	19	1	0									
	95%	5%	0%									
建物の 建設時期	江戸時代	明治時代	大正時代	昭和元年 ～20年	昭和21年 ～昭和64年	平成時代	不明					21
	3	5	2	3	1	0	7					
	14%	24%	10%	14%	5%	0%	33%					
建物の構造	木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造									21
	21	0	0									
	100%	0%	0%									
建物の状態	人が住んでいた	空き家	空き地	不明								21
	8	11	0	2								
	38%	52%	0%	10%								
空き家の期間	1年以内	2～5年	6～10年	10年超								1
	1	0	0	0								
	100%	0%	0%	0%								
2. お店を始める際の建物の改装・改装について												
改装・改修の 程度	全面改装・ 改修	外面の 改修・改装	内部の 改装・改修	改装・改修 なし	新築	不明						22
	2	0	8	6	0	6						
	9%	0%	36%	27%	0%	27%						
改装・改修の 部位 （複数回答）	柱	梁	床	土間	壁	屋根	不明					21
	2	2	5	5	2	1	4					
	10%	10%	24%	24%	10%	5%	19%					
改修費用	5千万円 以上	5～ 3千万円	3～ 1千万円	10～ 5百万円	5百万円 未満	不明						13
	0	0	1	0	6	6						
	0%	0%	8%	0%	46%	46%						
改修費用に 対する市からの 補助金の有無	あり	なし										7
	1	6										
	14%	86%										
補助金の額	1千万円 以上	10～ 5百万円	5～ 3百万円	3～ 1百万円	1百万円 以下	不明						2
	0	0	1	1	0	0						
	0%	0%	50%	50%	0%	0%						
Ⅳ. 地域との関係について												
町内会への加入	している	していない										16
	15	1										
	94%	6%										
地域との交流	大いにある	普通	少し	ほとんどない								16
	16	0	0	0								
	100%	0%	0%	0%								
Ⅴ. その他												
今後も店舗を 続けるか	継続	やめることも 考えている	業種変更を 考えている									16
	16	0	0									
	100%	0%	0%									

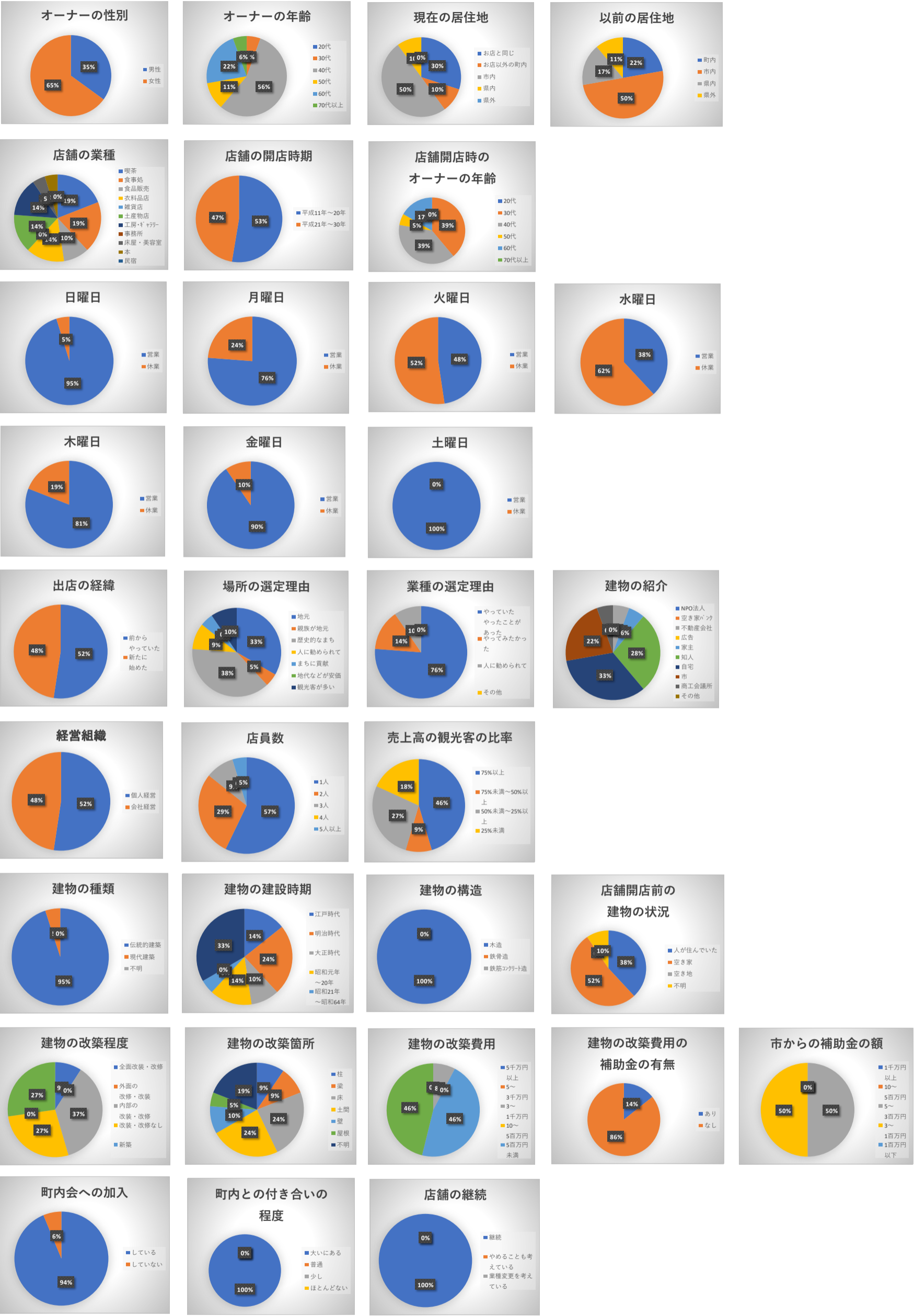


図 7-2 美濃市美濃町の店舗の経営者のヒアリング結果



図7-4 美濃市美濃町のヒアリング店舗の空き家活用状況

表 7-10 恵那市岩村町本通りの建物および店舗の移り変わり

年 月	1986年10月 1)	1998年3月 2)	2008年1月 3)	2018年1月 4)	2019年2月 5)	傾 向
経過年数(年)						
建物総数(戸)	263	239	231	228		1986年→1998年は建物が減少 1998年以降は横ばい
建物名称や居住者名の 記載がない建物数(戸)	22	7	22	25		1986年→1998年は建物が減少 ＝空き家が減少 1998年以降は増加
建物名称や居住者名の 記載がない建物比率	8%	3%	10%	11%		
空き家					24	
空き家率					8	
空き地						
空き地率						
年平均増減率						
店舗数(戸)	113	108	89	91		減少傾向→横ばい
店舗比率	43%	45%	39%	40%		
(店舗の種類)						
1. 販売店	62	59	44	39		減少傾向
	55%	55%	49%	43%		
油店・マメタン	1	1	0	0		
印鑑	0	0	0	0		
おもちゃ屋(模型店)	0	0	0	0		
お茶屋	0	0	0	0		
カーテン	0	0	0	0		
ガソリンスタンド・石油店	1	1	1	1		
金物店	1	1	1	1		
家具店	2	1	1	1		
紙製品	0	0	0	0		
ギフト店	0	0	0	0		
薬屋	4	2	2	2		
化粧品店	1	1	1	1		
靴店・はきもの店	1	1	2	0		
車	0	0	0	0		
骨とう品店・古美術店	0	0	0	0		
米屋	1	0	0	0		
酒屋	4	4	4	3		
魚屋・青果店	0	0	0	0		
雑貨屋	1	0	0	1		
絞	0	0	0	0		
写真館	2	2	0	0		
商店	7	6	3	2		
食品販売店	3	3	3	2		
新聞屋	0	0	0	0		
寝具店	2	2	2	0		
自転車屋	0	0	0	0		
自動車	1	0	0	0		
スーパー・八百屋	1	1	0	0		
スポーツ用品店	2	3	1	1		
製薬店・菓子販売店	6	6	5	8		
足袋屋	0	0	0	0		
タバコ屋	1	1	0	0		
釣り具店	0	1	0	0		
電気店	3	3	2	1		
陶器店	1	0	0	0		
豆腐店	2	2	1	1		
時計店	1	1	2	0		
肉屋	2	2	1	0		
はちみつ	0	0	0	0		
ハモノ店	0	0	0	1		
花屋	1	1	1	1		
パン屋	0	0	0	0		
肥料店	0	1	1	0		
プロパン屋	0	0	0	1		
文房具店	1	1	1	1		
彫り物・漆器	0	0	0	0		
本屋	2	2	1	1		
みそ屋	0	0	0	0		
土産物店	1	2	2	1		
メガネ店	1	1	0	1		
洋品店・呉服店	5	6	6	7		増加傾向
2. 飲食店など	7	9	10	11		
	6%	8%	11%	12%		
居酒屋	2	2	2	1		
喫茶	0	0	1	1		
食事処(販売含む)	4	5	4	6		
スナック	0	1	1	1		
工房	1	1	2	2		
3. 衛生関係	10	10	9	7		減少傾向
	9%	9%	10%	8%		
クリーニング屋	2	2	2	1		
整体	0	0	0	0		
美容室	1	1	1	1		
病院・歯科医	3	3	2	2		
理容室	4	4	4	3		
4. 事務所・間屋など	15	15	14	16		増加傾向
	13%	14%	16%	18%		
印刷	1	1	1			
介護	0	1	0	1		
観光	1	1	0	0		
花茶道教室・着付け教室	0	0	0	0		
企画	0	0	0	0		
ギャラリー(美術)・アトリ	0	1	4	5		
銀行	2	1	1	1		
研究会		0	1	0		
公会堂・会館	1	2	2	2		
JA	0	0	0	0		
塩	0	0	0	0		
司法書士	1	0	0	0		
校	0	0	0	0		
商工会・工業組合・農協	1	1	0	0		
資料館・休憩所・交流館・観光協会	0	1	1	2		
珠算塾・書道塾・英語	0	0	1	1		
商事会社	0	0	0	0		
消防団	0	0	0	0		
税理士・会計事務所	0	0	0	0		
設計事務所	0	0	0	1		
建設会社	1	1	0	0		
農機具	1	0	0	0		
不動産屋・登記事務所	0	0	0	0		
保険	0	0	0	0		
郵便局	1	1	1	1		
旅館・民宿	1	1	1	2		
ビル	0	0	0	0		
株式会社・事務所・産業・商會	4	3	1	0		
5. 娯楽	1	1	0	0		
	1%	1%	0%	0%		
パチンコ	1	1	0	0		
6. 工業関係	13	13	12	13		横ばい
	12%	12%	13%	14%		
桶屋	0	0	0	0		
紙	0	0	0	0		
硝子店	2	2	2	2		
工務店・建設	1	1	1	0		
自動車	0	0	0	0		
食品	0	0	0	1		
製麺所	1	1	1	0		
繊維加工	0	0	0	0		
製紐店	0	0	0	0		
染工場	0	0	0	0		
畳店	0	0	0	0		
建具屋	0	0	0	0		
鉄工所	1	1	0	0		
電気屋	1	0	0	1		
刃物	0	0	0	0		
板金屋	1	2	3	3		
木工所・製材店	5	5	4	4		
工業	0	0	0	0		
設備	1	1	1	2		
6. 不明	5	1	0	5		
	4%	1%	0%	5%		
	113	108	89	91		

(参考文献)

- 1) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 恵那郡南部〔岩村町・山岡町・明知町・上矢作町・串原村〕，昭和61年10月
2) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 恵那郡南部〔岩村町・山岡町・明知町・上矢作町・串原村〕，1998年3月
3) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 恵那市 南〔岩村・山岡・明知・串原・上矢作〕，2008年1月
4) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県 恵那市 南〔岩村・山岡・明知・串原・上矢作〕，2018年1月

(注記)

- 5) 2019年2月8日 恵那市教育委員会事務局生涯学習課文化振興係からの情報

表 7-12 恵那市岩村町本通りのヒアリングした店舗一覧 (1/2)

1. 過去10年間にオープンした店舗 (西→東)												外観	内観	内観
No.	店 名	種別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状況	売り上げ比率 (観光客：地元)	ヒアリング実施日			
1	やまとや	焼き菓販売	2016年	男性	84歳	81歳	市内	戦前	空き家	7：3	2019.2.17			
2	約束の樹	ギャラリー	2014年	男性	38歳	33歳	店舗	江戸時代	空き家	—	2019.2.8			
3	やましろや	食品販売	2018年	男性	66歳	65歳	町内	大正時代	空き家	7：3	2019.2.17			
4	画廊アールス市川	画廊												
5	カン	—	営業しているか不明											
6	両楽	菓子	営業しているか不明											
7	きままや	食事処	2009年	女性	70歳代	60歳代	町内	大正時代	空き家	1：9	2019.2.17			
8	かめや	菓子・喫茶	2016年	男性	62歳	59歳	町内	江戸時代	人が住んでいた	6：4	2019.2.8			
9	マサチロ雑貨店	工房	2018年	女性	30歳代	30歳代	町内	不明	空き家	7：3	2019.2.17			
10	おへそストアー	土産物	2019年	男性	60歳代	60歳代	町内	明治時代	空き家	4：6	2019.2.17			
11	塩並木 鯛アミール稲葉	岩塩販売	2014年	女性	71歳	66歳	町内	江戸時代	空き家	7：3	2019.2.8			
12	藤時屋	旅館	2015年	女性	71歳	67歳	町内	江戸時代(1800年)	空き家	10：0	2019.2.8			
13	吉岡屋		営業しているか不明											
14	土町まちなか交流館 NPO法人いわむらでんでんけん													

表 7-12 恵那市岩村町本通りのヒアリングした店舗一覧 (2/2)

2. 過去20年～11年間にオープンした店舗（西→東）
















No.	店 名	種別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状況	売り上げ比率 (観光客：地元)	ヒアリング実施日	外観	内観	内観
1	いわむら美術の館	ギャラリー	2002年	観光協会	—	—	—	明治時代	人が住んでいた	7：3	2019.2.17			
2	(有)加古屋	工房	2014年	女性	40歳代	40歳代	町内	明治時代	人が住んでいた	5：5	2019.9.14			
3	書道神谷塾	塾												
4	(有)岡田設計	事務所												
5	HYAKKEI	喫茶	2019年	女性	32歳	32歳	町内	明治時代	人が住んでいた	5：5	2019.9.14			
6	みつば榎本	うどん	2000年	男性	45歳	27歳	店舗	明治時代	空き家	7：3	2019.2.8			
7	豆カフェ	喫茶	2004年	女性	50歳代	30歳代	町内	不明	人が住んでいた	1：9	2019.2.17			
8	まちなどギャラリー	ギャラリー	営業しているか不明											



表 7-13 恵那市岩村町本通りの店舗の経営者のヒアリング結果

項 目												合計
Ⅰ. 基本事項												
1. 経営者に関して												
性別	男性	女性										13
	6	7										
	46%	54%										
年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上						13
	0	3	2	1	3	4						
	0%	23%	15%	8%	23%	31%						
現在の居住地	お店と同じ	お店以外の町内	市内	県内	県外							13
	2	10	1	0	0							
	15%	77%	8%	0%	0%							
以前の居住地	町内	市内	県内	県外								13
	9	1	2	1								
	69%	8%	15%	8%								
2. 店舗に関して												
業種	喫茶	食事処	食品販売	衣料品店	雑貨店	土産物店	工房・ギャラリー	事務所	床屋・美容室	本	民宿	14
	2	2	4	0	0	1	4	0	0	0	1	
	14%	14%	29%	0%	0%	7%	29%	0%	0%	0%	7%	
開業時期	平成元年～10年	平成11年～20年	平成21年～30年									14
	0	3	11									
	0%	21%	79%									
開業時の年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上						13
	1	4	1	1	5	1						
	8%	31%	8%	8%	38%	8%						
営業日	日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日					軒数
	14	7	6	9	8	8	14					
	100%	50%	43%	64%	57%	57%	100%					
出店の経緯	前からやっていた	新たに始めた										14
	5	9										
	36%	64%										
場所の選定理由 （複数回答）	地元	親族が地元	歴史的なまち	人に勧められて	まちに貢献	観光客が多い	その他					12
	7	0	1	2	1	1	0					
	58%	0%	8%	17%	8%	8%	0%					
業種の選定理由	やっていた やったことがあった	やって みたかった	人に 勧められて	その他								12
	5	1	5	1								
	42%	8%	42%	8%								
建物の紹介	NPO法人	空き家バンク	不動産会社	広告	家主	知人	自宅	市	商工会議所	その他		13
	0	0	0	0	9	0	2	2	0	0		
	0%	0%	0%	0%	69%	0%	15%	15%	0%	0%		
Ⅱ. 経営について												
1. 店舗の規模												
経営体制	個人経営	会社経営										14
	11	3										
	79%	21%										
店員	1人	2人	3人	4人	5人以上							15
	7	7	0	0	1							
	47%	47%	0%	0%	7%							
売り上げの 観光客の比率	75%以上	75%未満～ 50%以上	50%未満～ 25%以上	25%未満								13
	8	2	1	2								
	62%	15%	8%	15%								
Ⅲ. 建物について												
1. お店を始める前の建物の状態について												
建物の種類	伝統的建築	現代建築	不明									14
	13	1	0									
	93%	7%	0%									
建物の 建設時期	江戸時代	明治時代	大正時代	昭和元年 ～20年	昭和21年 ～昭和64年	平成時代	不明					14
	4	5	2	1	0	0	2					
	29%	36%	14%	7%	0%	0%	14%					
建物の構造	木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造									14
	14	0	0									
	100%	0%	0%									
建物の状態	人が住んでいた	空き家	空き地	不明								14
	5	9	0	0								
	36%	64%	0%	0%								
空き家の期間	1年以内	2～5年	6～10年	10年超								3
	1	1	0	1								
	33%	33%	0%	33%								
2. お店を始める際の建物の改装・改装について												
改装・改修の 程度	全面改装・ 改修	外面の 改修・改装	内部の 改装・改修	改装・改修 なし	新築	不明						13
	2	0	10	1	0	0						
	15%	0%	77%	8%	0%	0%						
改装・改修の 部位 （複数回答）	柱	梁	床	土間	壁	屋根	不明					21
	2	1	3	6	7	2	0					
	10%	5%	14%	29%	33%	10%	0%					
改修費用	5千万円 以上	5～ 3千万円	3～ 1千万円	10～ 5百万円	5百万円 未満	不明						11
	0	2	1	0	6	2						
	0%	18%	9%	0%	55%	18%						
改修費用に 対する市からの 補助金の有無	あり	なし										7
	5	2										
	71%	29%										
補助金の額	1千万円 以上	10～ 5百万円	5～ 3百万円	3～ 1百万円	1百万円 以下	不明						5
	0	3	0	0	2	0						
	0%	60%	0%	0%	40%	0%						
Ⅳ. 地域との関係について												
町内会への加入	している	していない										12
	12	0										
	100%	0%										
地域との交流	大いにある	普通	少し	ほとんどない								12
	12	0	0	0								
	100%	0%	0%	0%								
Ⅴ. その他												
今後も店舗を 続けるか	継続	やめることも 考えている	業種変更を 考えている									4
	3	1	0									
	75%	25%	0%									

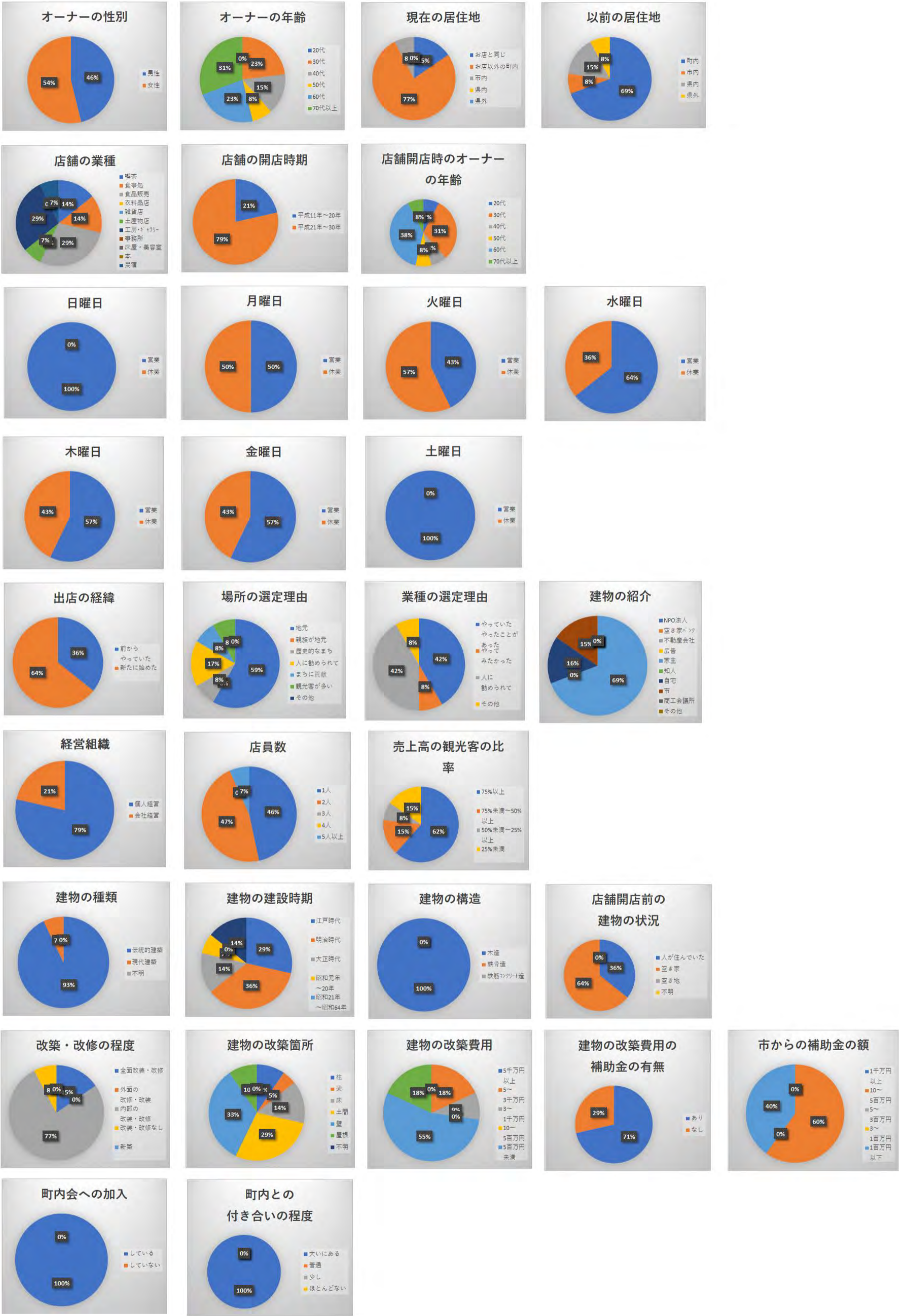


図 7-6 恵那市岩村町本通りの店舗の経営者のヒアリング結果



表 7-18 亀山市関宿の店舗の移り変わり

年 月	1993年1月 ¹⁾	2000年12月 ²⁾	2000年度 ³⁾	2010年10月 ⁴⁾	2017年10月 ⁵⁾	2018年5月 ⁶⁾	傾 向
経過年数	—	7.9	—	17.8	24.8	25.3	
建物総数（戸）	339	346	389	330	329	329	横ばい
建物名称や居住者名の記載がない建物数（戸）	18	24		50	63	70	増加傾向
建物名称や住居者名の記載がない建物比率	5%	7%		15%	19%	21%	
空き家			35				
空き家率			9%				
空き地			27%				
空き地率			7%				
年平均増減率	—	—					減少傾向
店舗数（戸）	97	96		85	81	79	
店舗比率	29%	28%		26%	25%	24%	
（店舗の種類）							
1. 販売店	59	49		40	41	40	最近約10年は現状維持
油店	1	1		1	1	1	
おもちゃ屋	1	1		1	1	1	
お茶屋	2	2		1	1	1	
金物店	2	2		0	1	1	
薬屋	3	2		1	1	1	
化粧品店	1	1		1	0	0	
骨とう品店	0	0		3	3	3	最近約10年の新たな店舗
米屋	4	2		2	2	2	
酒屋	3	3		2	2	2	
魚屋・青果店	2	1		1	1	1	
雑貨屋	5	1		2	3	2	
商店	8	6		4	4	4	
新聞屋	2	2		2	2	2	
寝具店	1	1		1	1	1	
自転車屋	1	1		1	1	1	
スーパー・八百屋	2	2		1	1	1	
製菓店	3	5		3	3	3	
足袋屋	1	1		1	1	1	
タバコ屋	2	2		0	0	0	
電気店	4	5		2	2	2	
時計店	1	1		0	0	0	
肉屋	1	1		1	0	0	
ハモノ店	1	0		0	0	0	
花屋	1	0		0	0	0	
パン屋	1	1		1	0	0	
肥料店	1	1		2	2	2	
プロパン屋	1	1		1	1	1	
みそ屋	1	0		0	0	0	
土産物店	0	0		2	4	4	増加傾向
洋品店・呉服店	3	3		3	3	3	
2. 飲食店など	1	3		10	12	13	増加傾向
居酒屋	0	0		1	1	1	
喫茶	1	2		4	5	6	増加傾向
食事処	0	1		4	4	4	最近約10年の新たな店舗
工房	0	0		1	2	2	最近約10年の新たな店舗
3. 衛生関係	11	11		6	4	4	
クリーニング屋	2	2		0	0	0	減少
美容室	3	4		2	2	2	
病院	1	1		1	0	0	
理容室	5	4		3	2	2	減少傾向
4. 事務所など	6	9		13	15	15	増加傾向
花茶道教室	0	0		0	1	1	
企画	0	0		1	0	0	
銀行	1	1		1	1	1	
資料館・休憩所	1	3		5	6	6	増加傾向
珠算塾・塾	1	2		1	1	1	
税理士	0	0		1	1	1	
不動産屋	0	0		0	1	1	
郵便局	1	1		1	1	1	
旅館	2	2		3	3	3	
会社・事務所	0	1		1	1	1	
5. 工務店	14	14		7	3	1	減少
桶屋	1	1		1	1	1	
繊維加工	1	1		0	0	0	
製紐店	1	1		1	1	0	
畳店	2	2		1	0	0	
建具屋	1	1		1	0	0	
電気屋	3	3		1	0	0	
刃物屋	1	1		1	1	1	
板金屋	2	2		0	0	0	
工業	1	1		0	0	0	
設備	1	1		1	0	0	
（業種不明）	6	8		8	5	4	
	97	96		85	81	79	























（参考文献）

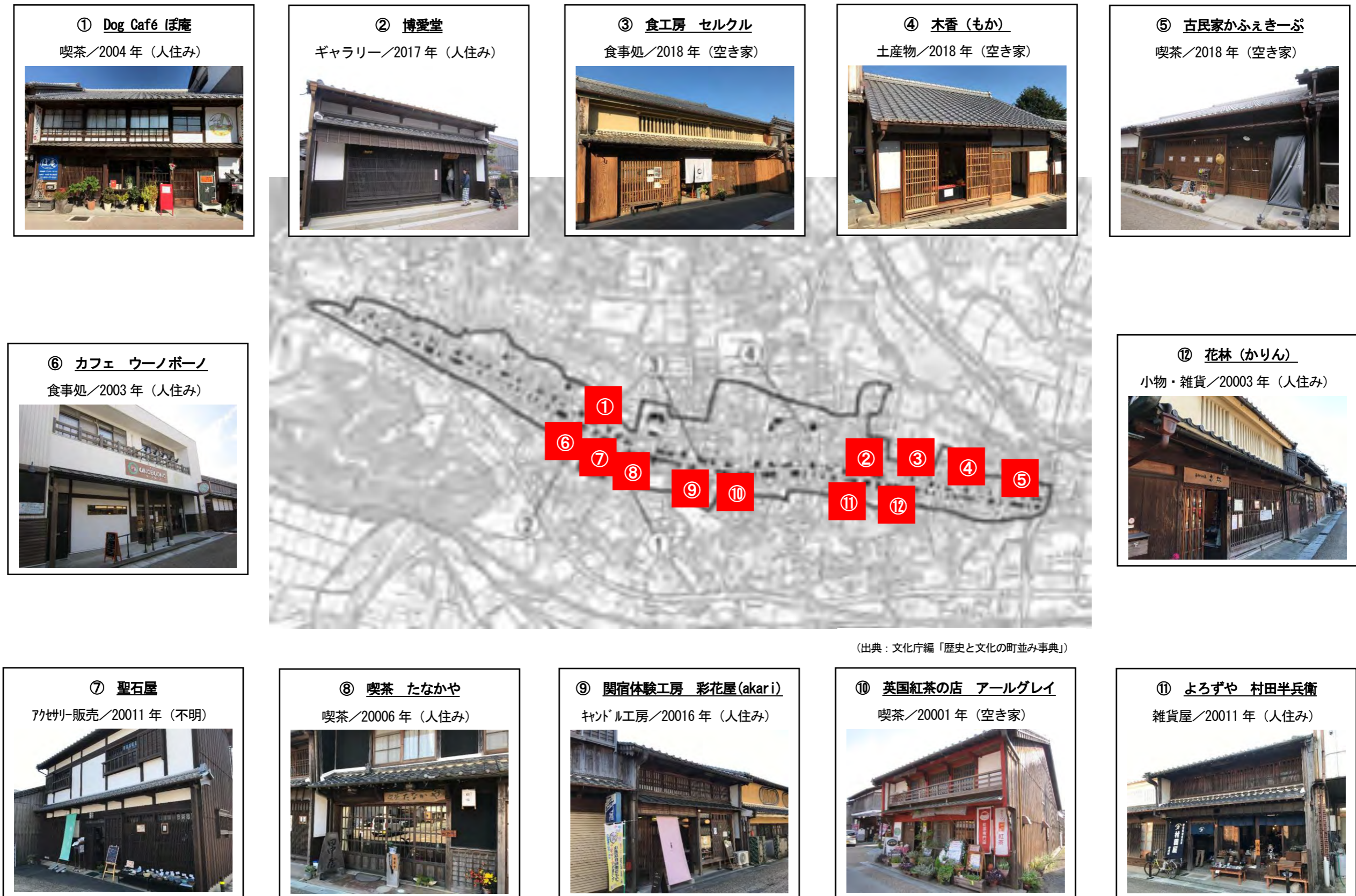
- 1) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 三重県 亀山市・関町，1993年1月
- 1) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 三重県 亀山市・関町，2000年12月
- 3) 亀山市：関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針，平成19年3月
- 4) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 三重県 亀山市，2010年10月
- 5) ゼンリン：ゼンリン住宅地図 三重県 亀山市，2017年10月

（注記）

- 6) 2018年5月18日の現地目視調査結果（2017年10月のゼンリン住宅地図の建設名称や住居者名の記載がない建物数＋表札がない建物数または電力量計が取り外されている建物数）

表 7-20 亀山市関宿のヒアリングした店舗一覧

1. 過去10年間にオープンした店舗（新所→中町→木崎）														
No.	店 名	種 別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状況	売り上げ比率 (観光客・地元)	ヒアリング実施日	外観	内観	内観
1	ホームタリシfamie	不動産屋	2017年?											
2	里守人	工房	営業しているか不明											
3	カフェ ウーノポーノ	食事処	2013年	女性	40代	40代	関宿(店舗)	昭和20年代	人が住んでいた	2 : 8	2018. 10. 18			
4	聖石屋	アパレル販売	2011年	男性	不明	不明	県内	不明	不明	?	2018. 11. 11			
5	関宿体験工房 彩花理 (akari)	アパレル工房	2016年	女性	50代	50代	県内	明治時代	人が住んでいた	7 : 3	2018. 11. 11			
6	よろずや 村田半兵衛	雑貨屋	2011年	男性	70代	60代	県内	江戸時代	人が住んでいた	7 : 3	2018. 11. 11			
7	博愛堂	ギャラリー	2017年?	男性	80代	80代	関宿	江戸時代	人が住んでいた	場所の提供のみで販売は営んでいない	2019. 2. 14			
8	食工房 セルクル	食事処	2018年	男性	60代	60代	市内	江戸時代	空き家	2 : 8	2018. 11. 11			
9	木香 (もか)	土産物	2018年	女性	60代	60代	県内	大正時代	空き家	(オープン前)	2018. 11. 11			
10	古民家かふえきーぶ	喫茶	2018年	女性	60代	60代	県内	明治時代	空き家	5 : 5	2018. 11. 11			
2. 過去20年～11年間にオープンした店舗（新所→中町→木崎）														
No.	店 名	種 別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状況	売り上げ比率 (観光客・地元)	ヒアリング実施日	外観	内観	内観
1	Dog Café ぼん	喫茶	2004年	男性	40代	30代	関宿(店舗)	江戸時代	人が住んでいた	0 : 10	2018. 11. 11			
2	喫茶 たなかや	喫茶	2006年	女性	70代	60代	関宿	昭和の初め	人が住んでいた	7 : 3	2018. 11. 11			
3	菓子処 いちみ	お菓子	営業しているか不明											
4	英国紅茶の店 アールグレイ	喫茶	2001年	女性	60代	40代	県内	江戸時代	空き家	4 : 6	2018. 10. 18			
5	花林 (かりん)	小物雑貨	2003年	女性	70代	60代	関宿(店舗)	明治時代	人が住んでいた	0 : 10	2018. 11. 11			
6	Jikonka	衣類・器	冬季休業 2018年12月19日 ～ 2019年2月7日											
3. 過去20年以上前にオープンした店舗（新所→中町→木崎）														
No.	店 名	種 別	オープン時期	オーナー性別	オーナー年齢	開店時の年齢	住まい	店舗の建物	建物の状況	売り上げ比率 (観光客・地元)	ヒアリング実施日	外観	内観	内観
1	曹津屋	食事処	1974年	男性	80代	50代	関宿(店舗)	江戸時代	人が住んでいた	7 : 3	2018. 11. 11			
2	小万茶屋	喫茶	1985年	女性	70代	30代	県内	江戸時代	人が住んでいた	7 : 3	2018. 11. 11			



（出典：文化庁編「歴史と文化の町並み事典」）

図7-10 亀山市関宿のヒアリング店舗

表7-21 亀山市関宿の店舗の経営者のヒアリング結果

項 目									合計
Ⅰ. 基本事項									
1. 経営者に関して									
性別	男性	女性							12
	5 42%	7 58%							
年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上			11
	0 0%	0 0%	2 18%	1 9%	4 36%	4 36%			
現在の居住地	お店と同じ	お店以外の町内	市内	県内	県外				12
	4 33%	2 17%	1 8%	5 42%	0 0%				
以前の居住地	町内	市内	県内	県外					12
	4 33%	1 8%	6 50%	1 8%					
2. 店舗に関して									
業種	喫茶	食事処	食品販売	衣料品店	雑貨店	土産物店	工房	事務所	12
	4 33%	2 17%	0 0%	0 0%	2 17%	2 17%	2 17%	0 0%	
開業時期	平成元年～10年	平成11年～20年	平成21～30年						12
	0 0%	4 33%	8 67%						
開業時の年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上			11
	0 0%	1 9%	2 18%	1 9%	6 55%	1 9%			
営業日	日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日		軒数 10
	10 100%	7 70%	6 60%	4 40%	5 50%	7 70%	10 100%		
出店の経緯	前からやっていた	新たに始めた							12
	1 8%	11 92%							
場所の選定理由 （複数回答）	地元	親族が地元	歴史的なまち	人に勧められて	まちに貢献	地代などが安価	その他		12
	5 42%	3 25%	3 25%	0 0%	0 0%	0 0%	1 8%		
業種の選定理由	やっていた やったことがあった	やってみた かった	人に 勧められて	その他					12
	4 33%	6 50%	1 8%	1 8%					
建物の紹介	NPO法人	空き家バンク	不動産会社	広告	家主	知人	自宅	その他	11
	0 0%	1 9%	1 9%	0 0%	2 18%	2 18%	5 45%	0 0%	
Ⅱ. 経営について									
1. 店舗の規模									
経営体制	個人経営	会社経営							12
	11 92%	1 8%							
店員	1人	2人	3人	4人	5人以上				12
	7 58%	2 17%	0 0%	1 8%	2 17%				
売り上げの 観光客の比率	75%以上	75%未満～ 50%以上	50%未満～ 25%以上	25%未満					9
	3 33%	1 11%	1 11%	4 44%					
Ⅲ. 建物について									
1. お店を始める前の建物の状態について									
建物の種類	伝統的建築	現代建築	不明						12
	10 83%	1 8%	1 8%						
建物の 建設時期	江戸時代	明治時代	大正時代	昭和元年～20年	昭和21年～ 昭和64年	平成時代	不明		11
	6 55%	2 18%	1 9%	1 9%	1 9%	0 0%	0 0%		
建物の構造	木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造						11
	10 91%	1 9%	0 0%						
建物の状態	人が住んでいた	空き家	空き地	不明					12
	7 58%	4 33%	0 0%	1 8%					
空き家の期間	1年以内	2～5年	6～10年	10年超					0
	0	0	0	0					
2. お店を始める際の建物の改装・改装について									
改装・改修の 程度	全面改装・ 改修	外面の 改修・改装	内部の 改装・改修	改装・改修 なし	新築	不明			11
	4 36%	0 0%	4 36%	3 27%	0 0%	0 0%			
改装・改修の 部位 （複数回答）	柱	梁	床	土間	壁	屋根	不明		30
	6 20%	5 17%	7 23%	4 13%	5 17%	3 10%	0 0%		
改修費用	5千万円以上	5～3千万円	3～1千万円	10～5百万円	5百万円未満	不明			8
	0 0%	0 0%	4 50%	1 13%	2 25%	1 13%			
改修費用に 対する市からの 補助金の有無	あり	なし							9
	4 44%	5 56%							
補助金の額	1千万円以上	10～5百万円	5～3百万円	3～1百万円	1百万円以下	不明			5
	0 0%	1 20%	3 60%	1 20%	0 0%	0 0%			
Ⅳ. 地域との関係について									
町内会への加入	している	していない							11
	10 91%	1 9%							
地域との交流	大いにある	普通	少し	ほとんどない					11
	10 91%	0 0%	0 0%	1 9%					
Ⅴ. その他									
今後も店舗を 続けるか	継続	やめることも 考えている	業種変更を 考えている						11
	11 100%	0 0%	0 0%						

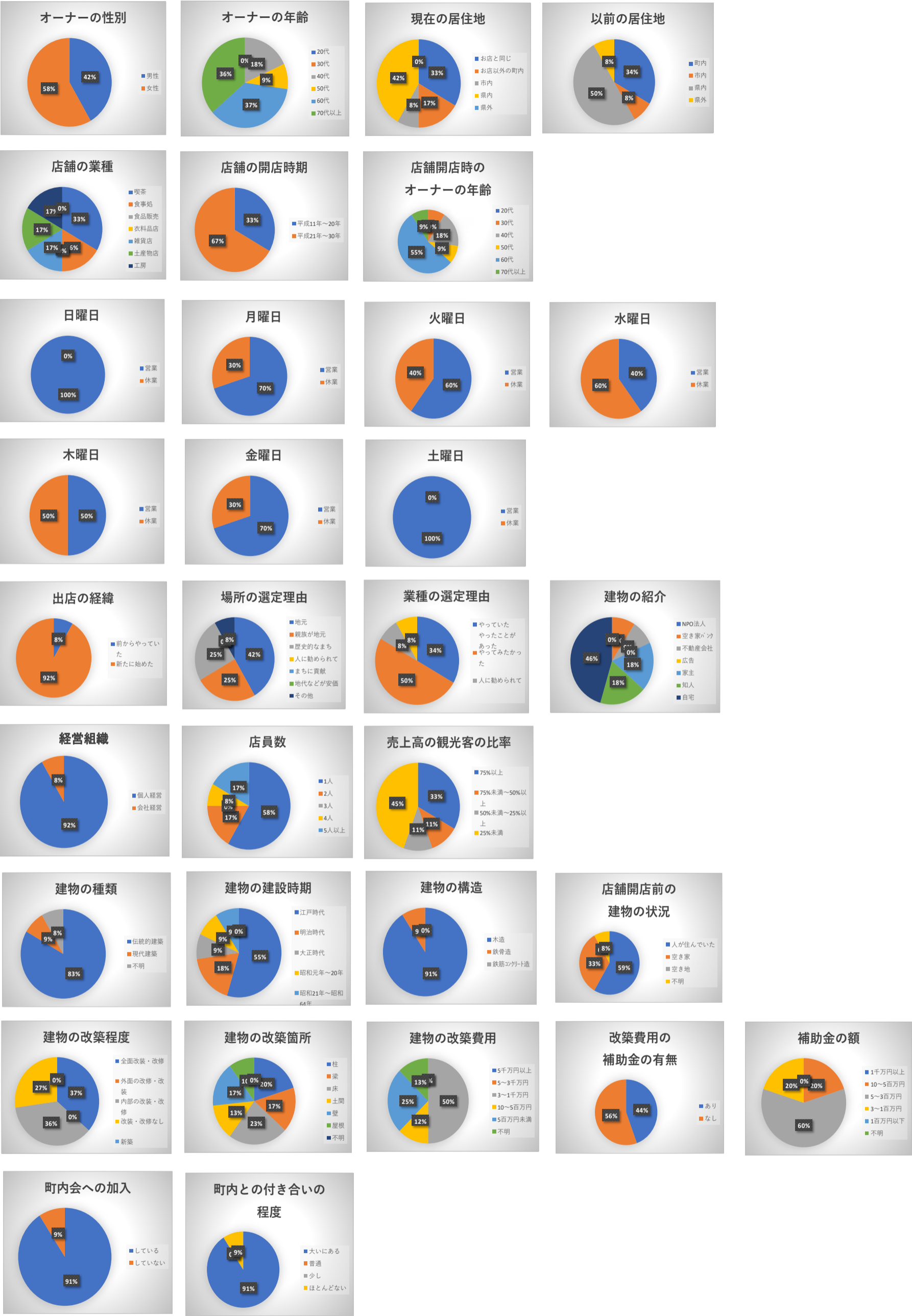


図7-11 亀山市関宿の店舗の経営者のヒアリング結果



図7-13 亀山市関宿のヒアリング店舗

表 7-23 行政のヒアリング結果のまとめ

グループ	A グループ		B グループ
地 区	岐阜県		三重県
	美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	亀山市関宿
重伝建地区選定年月日	平成11年5月13日	平成10年4月17日	昭和59年12月10日
ヒアリング実施日	平成30年12月12日	平成31年2月8日	平成30年5月18日、平成30年10月18日
ヒリング相手	美濃市教育委員会人づくり文化課 課長 高木 宏和 氏	恵那市教育委員会事務局生涯学習課文化振興係 係長 吉村 新吾 氏 恵那市教育委員会事務局教育総務課兼生涯学習課 岩谷 三好 氏	亀山市生活文化部文化スポーツ課 まちなみ文化財グループ 主幹（兼）グループリーダー 稲垣 智也 氏 主査 豊田 親臣 氏 亀山市生活文化部文化スポーツ課 地域観光課観光交流グループ 主任主査 服部 任之 氏 主任 岡田 晴貴 氏
1. まちづくり方針			
(1) 基本的な考え方	①歴史的な町並みの保存 ②にぎわいのあるまちづくり	①観光まちづくり	①にぎわいのあるまちづくり
(2) 基本的な考え方の実施	①建物の修景の継続 ②滞在できる環境の整備	—	①まちづくり施策の継続 （建物の修景、歴史資源の整備）
(3) 現在の実施事項	①旧松久邸をリノベーションした宿泊施設の整備	①岩村城址を絡めた観光客の誘致	①「山車会館」の整備（2019年7月オープン予定）
2. 観光客			
(1) 観光客数の推移	①観光客は多いが滞在時間が短い	①増えているが滞在時間は短い	①重伝建地区を訪れる観光客数は把握できていないが、 感覚的には減少している
(2) 観光客誘致の外部施策	①美濃和紙の生産地と販売地（美濃町）の連携	①メディア活用	①三重県北部の工業地帯と関宿を含めた修学旅行ルート の提案 ②東の追分からお伊勢参りが始まるPR
(3) 観光客誘致の内部施策	①新しい店舗の誘致 ②色々な種類の店舗の誘致 ③民泊の推進	①周辺地区・周辺史跡を含めた観光	①外国人観光客対応（Wi-Fiの整備、中国語と英語のパン フレットの整備、10ヶ国語に対応するQRコードの整備、 英語を話すボランティアの整備）
3. 町屋の修理・修復			
(1) 政策の継続	—	①NPO法人と連携 ②市の職員の継続的配置	①市の職員の移動に伴う業務の停滞を防止するための業 務の外注化の推進
(2) 仕様の継続	—	①NPO法人による設計	①設計・施工の技術を継承する職人の育成
(3) 空き家活用の施策	①空き家バンク（NPO法人と連携） ②内部のリフォームに対する補助金制度 ③新たに店舗を始める人に対する家賃補助制度	①空き家バンク ②観光協会と連携	①空き家バンク ②不動産屋との協働 ③内部のリフォームに対する補助金制度 ④新たに店舗を始める人に対する補助金制度
4. 問題点			
(1) 市政	①縦割り行政で窓口が分散化されており、連携のとれた 運営ができていない	—	①予算と人員の不足
(2) まち	①高齢化	①人口・世帯数減少	—
(3) 伝統芸能	①山車の修復費用のの地元負担分の重荷 ②担い手不足	—	②山車の減少による祭りの縮小
(4) 空き家	①空き家を市に寄贈の申し出があるが、市では財政難の ため断っている ②所有者不明の空き家がある ③貸すことに躊躇する家主がいる	①空き家を市に寄贈の申し出があるが、市では財政難の ため断っている ②建物が古く空き家バンクへの登録を躊躇 ③処分したいと思っている家主がいる	—



項 目	キーワード		
1. 共通するキーワード			
(1) 3 地区共通	観光・にぎわい	観光・にぎわい	観光・にぎわい
	市と民間企業・協会・NPO法人との協働	市と民間企業・協会・NPO法人との協働	市と民間企業・協会・NPO法人との協働
	建物の修景の継続	建物の修景の継続	建物の修景の継続
	観光客の滞在時間が短い	観光客の滞在時間が短い	観光客の滞在時間が短い
	空き家バンク	空き家バンク	空き家バンク
(2) 2 地区共通	観光客は増えている	観光客は増えている	—
	周辺地区を含めたまちづくり	周辺地区を含めたまちづくり	—
	山車の維持費の負担増	—	山車の維持費の負担増
	内部のリフォームと新たに店舗を始める人への補助金制度	—	内部のリフォームと新たに店舗を始める人への補助金制度
	—	設計・施工の継承	設計・施工の継承
2. 独自のキーワード			
(1) 美濃市美濃町	店舗の誘致 複数の窓口	—	—
(2) 恵那市岩村町本通り	—	メディアの活用	—
(3) 亀山市関宿	—	—	観光客の減少 外国人観光客対応 予算と人員の不足

表 7-24 保存会のヒアリング結果のまとめ

グループ	Aグループ		Bグループ
地 区	岐阜県		三重県
	美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	亀山市関宿
重伝建地区選定年月日	平成11年5月13日	平成10年4月17日	昭和59年12月10日
ヒアリング実施日	平成30年12月12日	平成31年2月8日	平成30年11月29日
ヒリング相手	美濃の町並みを愛する会 会長 鈴木 隆 氏	岩村城下町まちなみ保存会 会長 後藤 俊彦 氏	東海道関宿町なみ保存会 理事長 清水 孝哉 氏
1. 保存会			
(1)発足	平成5年11月	昭和62年1月（いわむら町づくり委員会）	昭和55年2月
(2)会員数	約120人	231世帯（重伝建地区に住む世帯）	約50人
(3)会費	1,000円/人・年＋市からの補助金（91,000円/年）	100円/世帯・年	2,000円/人・年
(3)活動	①役員会 ②定期総会 ③研修視察 ④新年会	①定期総会 ②研修視察 ③消防訓練 ④解放制作	①理事会（定期開催） ②視察 ③勉強会・意見交換会（毎月第3金曜日） ④街道脇の木を復活させる椿の苗木育成 ⑤夏祭り、花火大会、街道祭り
(4)問題点	①会員の高齢化 ②活動の停滞 ③活動の目的の喪失（重伝建地区選定後の目的） ④活動予算の不足	①会員の意識の低下 ②活動の停滞 ③活動予算の不足	①会員の高齢化 ②活動の停滞
2. 市との関わり			
(1)まちづくりに関する協議の場	特になし	特になし	特になし 保存会の活動報告は実施
3. 今後のまちづくり			
(1)観光	①高山などに行く通過点でしかなく、人が留まる工夫（例：名物）が必要	①2018年のNHKの朝ドラ「半分、青い」で人が増え、2020年のNHKの大河ドラマ「麒麟がくる」で観光客が来ることに期待 ②実践女子校の創設者の下田歌子や和太鼓奏者の加藤拓三の出身地であり、現在は書画家の伊藤一樹が移住しており、これらを観光資源として活かすべき。	①歴史・文化の拠点を増やし続け、リピーターを増やす
(2)防災	—	—	①表通りは道路幅が狭いため、消防車が入って来れない。そのため、消防車が入って来れるようにするための裏道の整備 ②簡易消防施設の設置
(3)住民の意識	①商家町でありながら城下町でもあり、住民が自ら率先して何かをするという意識が低い	①まちなみ保存に対する意識が低い ②空き家と独居老人の家が増えていることと、小学生の数が減っていることに対する危機感が薄い	—
(4)空き家活用	①空き家の放置機関が長くなると、建物の傷みが進み改築にお金がかかるため、活用しにくくなる。そのため、家主の空き家を放置しないという意識の醸成が必要 ②建物が大きいため、個人ではなく企業に買ってもらい、借りてもらうことが必要	①市や町の行政や保存会による空き家対策がなされていないため、個人的に空き家を買ったり、空き家を人に紹介したりしている	—



項 目	キーワード		
1. 共通するキーワード			
(1) 3 地区共通	活動の停滞	活動の停滞	活動の停滞
	市との協議機会なし	市との協議機会なし	市との協議機会なし
(2) 2 地区共通	会員の高齢化	—	会員の高齢化
	活動予算の不足	活動予算の不足	—
	住民意識の低下	住民意識の低下	
2. 独自のキーワード			
(1)美濃市美濃町	人が留まる工夫	—	—
(2)恵那市岩村町本通り	—	まちの有名人の活用	—
		個人的に空き家対策を実施	
(3)亀山市関宿	—	—	防災対策

表 7ー25 店舗の経営者のヒアリング結果のまとめ

グループ	Aグループ		Bグループ
地 区	岐阜県		三重県
	美濃市美濃町	恵那市岩村町本通り	亀山市関宿
重伝建地区選定年月日	平成11年5月13日	平成10年4月17日	昭和59年12月10日
ヒアリング実施日	平成30年12月12日、12月15日、平成31年2月23日	平成31年2月8日、2月17日、令和元年9月14日	平成30年10月18日、11月11日、平成31年2月24日
ヒリング店舗数	21軒	14軒	12軒
I. 基本事項			
1. 経営者			
(1)性別	①女性、②男性	①女性、②男性	①女性、②男性
(2)現在の年齢	①40代、③60代	①70代以上、②30代・60代	①60代・70代以上、③40代
(3)店舗開業時の年齢	①30代・40代	①60代	①60代、②40代
(4)店舗開業後の居住地	①市内、②店舗	①町内	①県内、②店舗
(4)店舗開業前の居住地	①市内、②町内	①町内	①県内、②店舗
2. 店舗			
(1)業種	①喫茶・食事処・土産物店	①食品販売・工房（ギャラリー）	①喫茶、②食事処・雑貨店・土産物店・工房
(2)開業時期（過去20年間を対象）	①平成11年～平成20年、②平成21年～平成30年	①平成21年～平成30年、②平成11年～平成20年	①平成21年～平成30年、②平成11年～平成20年
(3)営業日	①土曜日、②日曜日、③金曜日、④木曜日、⑤月曜日	①日曜日・土曜日、③水曜日、⑤木曜日・金曜日	①日曜日・土曜日、③月曜日・金曜日、⑤火曜日
(4)出店の動機	①以前からやっていた（やったことがあった）、②新たに始めた	①新たに始めた、②以前からやっていた（やったことがあった）	①新たに始めた、②以前からやっていた（やったことがあった）
(5)出店場所の選択理由	①歴史的なまち、②地元	①地元	①地元、②親族の地元・歴史的なまち
(6)業種の選択理由	①やっていた（やったことがあった）、②やってみたかった	①やっていた（やったことがあった）、②人に勧められて	①やってみたかった、②やっていた（やったことがあった）
(7)建物の紹介者	①自宅、②知人、③市	①家主	①自宅、②家主・知人
II. 経営			
1. 店舗の規模			
(1)経営	①会社経営、②個人経営	①個人経営、②会社経営	①個人経営
(2)店員	①1人、②2人	①1人・2人	①1人、②2人・5人以上
(3)売り上げの観光客の比率	①75%以上、②50%未満～25%以上	①75%以上	①25%未満、②75%以上
III. 建物			
1. 開店前			
(1)種類	①伝統的建築	①伝統的建築	①伝統的建築
(2)建設時期	①明治時代、②江戸時代・昭和元年～20年	①明治時代、②江戸時代、③大正時代	①江戸時代、②明治時代
(3)構造	①木造	①木造	①木造
(4)状態	①空き家、②人が住んでいた	①空き家、②人が住んでいた	①人が住んでいた、②空き家
2. 開店時			
(1)改装・改修の程度	①内部、③なし	①内部	①全面・内部、③なし
(2)改装・改修の部位	①床・土間	①壁、②土間	①床、②柱、④梁・壁
(3)改装・改修の費用	①5百万円未満	①5百万円未満	①1～3千万円、②5百万円未満
(4)改装・改修の補助金	①なし、②あり	①あり、②なし	①なし、②あり
IV. 地域との関係			
1. 町内会（自治会）			
(1)加入状況	①加入している	①加入している	①加入している
(2)地域との交流	②大いにあり	②大いにあり	②大いにあり



項 目		キーワード		
1. 共通するキーワード				
(1) 3 地区共通	女性	女性	女性	女性
	地元	地元	地元	地元
	店員は1人～2人	店員は1人～2人	店員は1人～2人	店員は1人～2人
	伝統的建築	伝統的建築	伝統的建築	伝統的建築
	江戸時代・明治時代	江戸時代・明治時代	江戸時代・明治時代	江戸時代・明治時代
	木造	木造	木造	木造
	内部	内部	内部	内部
	床・土間	床・土間	床・土間	床・土間
	自治会に加入	自治会に加入	自治会に加入	自治会に加入
	地域との交流は大いにあり	地域との交流は大いにあり	地域との交流は大いにあり	
(2) 2 地区共通	平日も営業	平日も営業		
	業種をやっていた（やったことがあった）	業種をやっていた（やったことがあった）		
	観光客の売り上げ比率75%以上	観光客の売り上げ比率75%以上		—
	空き家	空き家		
	改築費用が5百万円未満	改築費用が5百万円未満		
	喫茶・食事処・土産物店			喫茶・食事処・土産物店
	自宅・知人の紹介	—		自宅・知人の紹介
	補助金なし			補助金なし
		現在の年齢が70代以上		現在の年齢が60代・70代以上
	—	開業時の年齢が60代		開業時の年齢が60代
		平成21年～平成30年に開店		平成21年～平成30年に開店
	店舗を新たに始めた		店舗を新たに始めた	
	家主の紹介		家主の紹介	
2. 独自のキーワード				
(1) 美濃市美濃町	開業時の年齢が30代・40代	—	—	
	開店前と後の住所が市内			
	平成11年～平成20年に開店			
	店舗をやっていた（やったことがあった）			
	歴史的なまち			
	会社経営			
	市の紹介			
(2) 恵那市岩村町本通り	—	開店前と後の住所が町内	—	
		食品販売・工房（ギャラリー）		
		開店前と後の住所が町内		
		補助金あり		
(3) 亀山市関宿	—	—		開店前と後の住所が県内
				業種をやってみたかった
				観光客の売上比率25%未満
				人が住んでた
				外部
				改築費用が1～3千万円

-
- 1) 美濃市：美濃市都市計画マスタープラン，平成26年7月
 - 2) 城下町ホッといわむら：いわむらグランドデザイン ～観光まちづくり指針～，平成26年3月
 - 3) 亀山市：関宿・周辺地域にぎわいづくり基本方針 ～関宿の街道文化が育むにぎわいゾーン～，
亀山市産業建設部産業・観光振興室，平成19年3月
 - 4) 松村有紹、木下光、丸茂弘幸：生活重視型町並み保存における伝統的家屋の現状変更行為の類型と
空間構成の変化に関する研究－三重県亀山市関町「関宿重要伝統的建造物群保存地区」を事例とし
て－，日本都市計画学会 都市計画論文集，No. 42-3，2007. 10
 - 5) 長谷見雄二：東京安全研究所・都市の安全と環境シリーズ10 木造防災都市 鉄・コンクリート
の限界を乗り越える，早稲田大学出版部，pp. 166-183，2019年9月
 - 6) 三重県鈴鹿郡関町：関宿 伝統的建造物群保存地区調査報告書，昭和56年3月
 - 7) 亀山市商工農林課：関宿周辺賑わいづくりのための地域資源活用調査報告書，別紙1-4，平成18
年3月
 - 8) 日本交通公社 編著：観光地経営の視点と実践〔第2版〕，丸善出版，pp. 4，平成31年4月

第8章 空き家活用制度の現状と課題

8-1 空き家バンクの概要

8-1-1 重伝建地区における 空き家活用の現状

8-1-2 空き家バンクの経緯

8-1-3 空き家バンクの仕組み

8-1-4 空き家バンクの現状

8-1-5 空き家バンクのメリット、 デメリット

8-1-6 空き家バンクの課題

8-1-7 空き家バンクの成功の要因

8-2 東海地方の重伝建地区のある 地方公共団体の空家等対策計画

8-3 東海地方の重伝建地区のある 地方公共団体の空き家バンクの現状

8-4 対象地区の空き家バンクの 実態調査

8-4-1 ヒアリング調査・アンケート 調査

8-5 三重県伊賀市

8-5-1 伊賀市の概要

8-5-2 ヒアリング結果

8-5-3 伊賀市の空き家の現状

8-5-4 伊賀市の空き家バンクの現状

8-5-5 伊賀市の空き家バンクの 取り組みの特徴

8-6 岐阜県美濃市

8-6-1 アンケート結果

8-6-2 美濃市の空き家の現状

8-6-3 美濃市の空き家バンクの現状

8-6-4 美濃市の空き家バンクの 取り組みの特徴

8-7 岐阜県恵那市

8-7-1 アンケート結果

8-7-2 恵那市の空き家の現状

8-7-3 恵那市の空き家バンクの現状

8-7-4 恵那市の空き家バンクの 取り組みの特徴

8-8 三重県亀山市

8-8-1 アンケート結果

8-8-2 亀山市の空き家の現状

8-8-3 亀山市の空き家バンクの現状

8-8-4 亀山市の空き家バンクの 取り組みの特徴

8-9 考察

8-10 今後に向けた取り組み施策の提案

8-10-1 「空き家バンク」の取り組み施策

8-10-2 重伝建地区に「空き家バンク」制度 を活かす施策の提案

8-10-3 重伝建地区に「空き家バンク」制度 を活かす施策のD I Y賃貸契約

第8章 空き家活用制度の現状と課題

8-1 空き家バンクの概要

8-1-1 重伝建地区における空き家活用の現状

“第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題”において、建物の紹介の割合は、美濃市美濃町では自宅 33%、知人の紹介 28%、恵那市岩村町本通りでは家主の紹介 69%、自宅 15%、市の紹介 15%、亀山市関宿では自宅 45%、家主と知人の紹介がそれぞれ 18%と、自宅を除き家主や知人の紹介が多く、人がまちづくりを支えていることがわかった。

また、新たな店舗を開く前の建物が空き家であった割合は、美濃市美濃町 56%、恵那市岩村町本通り 64%、亀山市関宿 33%と、空き家の活用状況が地区によって差があることがわかった。

空き家活用推進制度のひとつである「空き家バンク」で店舗をさがした割合は、美濃市美濃町 0%（市の紹介 22%）、恵那市岩村町本通り 0%（市の紹介 15%）、亀山市関宿 9%（市の紹介 0%）と、空き家バンクが有効に機能していないこともわかった。

重伝建地区において「空き家を活用したまちづくり」のために、空き家活用を推進するためは、これまでの人がまちづくりを支えているということを継続しながら、さらに、制度としての空き家バンクを機能させ、官民が一体となった取り組みが重要であると考ええる。

そのため、重伝建地区のある市町村の空き家バンクの状況を調査・分析し、空き家バンクを重伝建地区に活かす施策を考察する。

空き家に関しては、“第3章「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制度”で空家等対策特措法に関してその内容を取り上げているが、改めて、空家等対策特措法に対する東海地区の10地区で策定されている空家等対策計画を調査し、「空き家バンク」の現状と課題を明らかにする。

具体的には、「空き家バンク」の制度が機能しているとされる伊賀市の現状を調査し、美濃市（美濃町）、恵那市（岩村町）、亀山市（関宿）の現状を分析する。さらに、美濃市（美濃町）、恵那市（岩村町）、亀山市（関宿）における「空き家バンク」問題点とその改善策を考えるとともに、「空き家バンク」を含めた空き家活用推進のための提案をおこなう。

8-1-2 空き家バンクの経緯

空き家バンクに関しては、“第3章「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制度”で、取り上げているが、改めて、その成り立ちを整理する。

空き家バンクは、人口減少と高齢化に直面した地方公共団体が、都市部等からの移住者を確保することにより地域振興を図る取り組みの一つとして始まった。

また、人口減少と少子高齢化を背景にして、大都市および地方において、適正に管理されない空き家などが周辺環境に深刻な影響を及ぼしていることなどに対する懸念も高まってきた。そのため、平成26年(2014)11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家等対策特措法と略）が成立し、平成27年(2015)5月に全面施行された。

以下に、主な条文の趣旨およびその取り組み内容を示す。

・空家等対策特措法第4条：空き家などの所有者等の適切監理責務を定め、このような空き家などの所有者等の適切管理責務を補完して、地域住民の生命、身体または財産の保護などを通じて、公共の福祉と地域の振興を図る目的から、地域住民と最も密接な関係を有する市町村に対し、「空家等対策計画」の策定などの責務を課している。

・空家等対策特措法第5条：市町村の中には、建築に関する専門家が不足しているなどの理由から空家等対策の実施が困難な市町村も存在するため、空き家などに関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、国が基本指針を定めるものとしている。市町村はこの基本方針に即しながら、市町村の個々の事情に応じて、空き家などの対策に関する基本的な指針などを定めて、地域の実情に合ったきめ細かい対策をするように、「空家等対策計画」において、対策の基本事項を定めることができる。

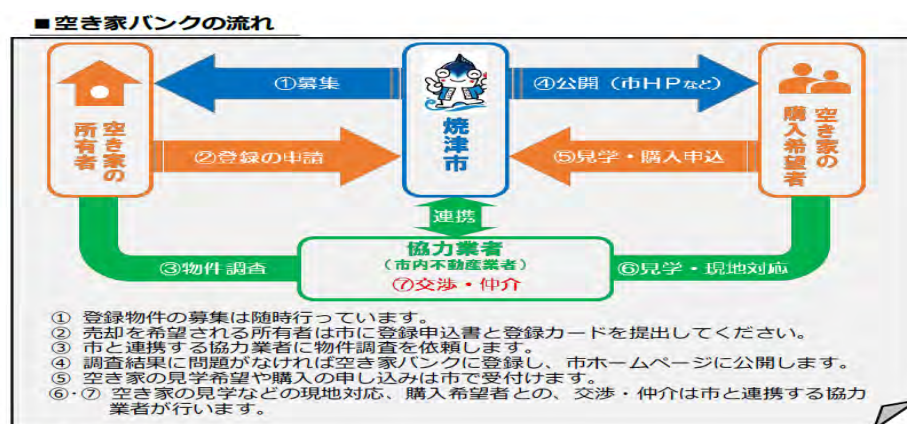
・空家等対策特措法第6条：「空家等対策計画」において対策の基本事項を定めることができるが、作成する責務までは負わない。

・空家等対策特措法第13条：市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。空き家バンクは、同条に定める情報の提供の一つとして位置づけ、そこでの情報提供を充実させ、その活用を支援するため「全国版空き家・空き地バンク」が、平成29年(2017)10月より試行運用が開始され、平成30年(2018)4月には高機能化を図ったうえで本格運用された。¹⁾

現在の空き家バンクは、移住定住の推進による地域活性化と管理されない空き家などの問題解決の2つの主な目的があり、どちらの目的に重心を置くかは各市町村が置かれた環境により、異なっている。²⁾

8-1-3 空き家バンクの仕組み

空き家バンクの制度の仕組みをフロー図で示した焼津市の例を、図8-1に示す。



■ 登録要件

- ・売却を目的とした空き家（賃貸や分譲目的に建築されたものを除きます）
- ・物件調査の結果、販売価格が1,000万円（税抜き）以下のもの
- ・共有者がいる場合は、売買に関し同意を得ていること
- ・抵当権が設定されている場合は、抹消することが確約できること

図8-1 焼津市の空き家バンクのフロー図³⁾

空き家バンクは、空き家の所有者が空き家バンクに登録し、地方公共団体が審査後情報を公開し、利用希望者からのコンタクトにより、所有者と利用希望者が直接もしくは協力業者が間に入って購入または賃貸の契約交渉をするものである。

8-1-4 空き家バンクの現状

空家等対策特措法第13条に基づく情報提供としての空き家バンクの内容は地方公共団体により様々であり、その一例を下記に示す。

- (1) 実施主体：①地方公共団体が主体のもの、②民間事業者が主体のもの、③両者の協働のもの
 (2) 類型：①地方公共団体が独自にホームページなどを整備し情報発信をしていくタイプ、②地方公共団体単独ではなく民間の不動産業者などのネットワークも活用して情報発信していくタイプ

空き家バンクの市町村の設置状況は、既に設置済みと現在設置準備中または今後設置予定が、平成27年(2015)の58%から平成29年(2017)には76%に増加している。(表8-1)^{4) 5) 6)}

表8-1 空き家バンクの設置状況^{2) 4) 5)}

項 目	年	平成27年(2015)		平成29年(2017)	
		市町村数	割合	市町村数	割合
既に設置済み		696	39%	763	56%
現在設置準備中または今後設置予定		342	19%	276	20%
設置せず、今後も設置予定はない		731	41%	305	22%
無回答		19	1%	21	2%

物件登録数は、10～19件が平成21年(2009)8月の15.9%から平成26年(2014)1月には20.6%に増加している。¹⁾ ただし、平成26年(2014)1月時点で、1～9件が48.7%、10～19件が20.6%と19件以下が約70%を占めており、全体的に少ない。(表8-2)

表8-2 空き家バンクの物件登録件数^{2), 4), 5)}

件 数	年	平成21年8月	平成26年1月
0 件		13.5%	9.9%
1 ～ 9 件		53.5%	48.7%
10 ～ 19 件		15.9%	20.6%
20 ～ 29 件		6.1%	8.8%
30 ～ 39 件		3.3%	4.0%
40 ～ 100件以上		4.0%	6.9%
空白		3.7%	1.1%

住民などからの空き家などに関する相談窓口は、地方公共団体の70%で設置され、全く設置されて設置されていない地方公共団体は16%であり、体制は整えられつつある。⁷⁾

空き家バンクの問合せ・相談数は、10件以上の件数が、平成26年(2014)の19.2%から平成29年(2017)には50.2%に増加している。ただし、平成26年(2014)の不明の割合が大きいいため、傾向は不明である。(表8-3)^{2), 4), 5)}

表 8-3 空き家バンクの問い合わせ・相談件数^{2) 4) 5)}

件 数 \ 年	平成26年	平成29年
0 件	30.1%	7.6%
1 ～ 4 件	3.5%	9.2%
5 ～ 9 件	3.8%	9.9%
10 ～ 29 件	7.9%	23.6%
30 ～ 49 件	4.0%	8.6%
50 ～ 100 件	7.3%	18.0%
不明	43.4%	23.1%

空き家バンクにおける成約件数は、1～29 件が、平成 26 年度(2014)の 42.4%から平成 29 年(2017)には 77.9%と増加している。ただし、最も多い件数が 1～4 件と低調である。(表 8-4)^{2), 4), 5), 6)}

表 8-4 空き家バンクの成約件数^{2), 4), 5), 6)}

件 数 \ 年	平成26年度	平成29年度
0 件	45.5%	20.2%
1 ～ 4 件	22.8%	40.6%
5 ～ 9 件	11.0%	20.3%
10 ～ 29 件	8.6%	17.0%
30 ～ 49 件	0.7%	1.5%
50 ～ 100 件	0.0%	0.3%
不明	11.0%	2.3%

8-1-5 空き家バンクのメリット、デメリット⁸⁾

空き家バンクの制度におけるメリット、デメリットを、下記に示す。

(1) メリット

①通常よりも安く空き家を入手できる可能性がある。

・不動産会社は取引の発生による仲介手数料を得る目的で運営しているが、空き家バンクの場合は営利を目的としていない。

②地方公共団体で空き家バンク利用者への補助金や支援制度が利用できる。

・空き家の所有者への補助制度

(事例) 恵那市の「空き家改修補助金制度」、小林市の「空き家バンク活動事業補助金」、益田市の「空き家バンク登録推進補助金・登録支援補助金」、みやこ町の「空き家成約報奨金」、利根町の「空き家リフォーム工事助成金」、刈谷市の「木造住宅取壊し費助成」 など

・移住者への補助制度

(事例) えびの市の「空き家バンク活動事業補助金」、津幡市の「空き家バンク利用報奨金」、東彼杵町の「空き家活用促進報奨金制度」、山辺町の「空き家改修助成制度」、常陸大宮市の「移住奨励金」など

③地方公共団体の人口が増える。

④地域の防災や防犯に役立つ。

⑤地域活性化が期待できる。

(2) デメリット

- ①契約時に注意が必要である。
 - ・当事者は素人のため、直接取引で不安が大きい
- ②空き家バンクの登録は所有者頼みであり、登録が進まない。
- ③詳しい情報が掲載されていない場合が多く、物件を直接見てみないとわからない。
- ④物件を見ても、建築物の専門家でない限り、目に見えない部分がどうなっているかは分からない。
- ⑤空き家購入後に想定外のリフォーム、リノベーションが必要で、想定外の費用が発生する（例：機器の破損、雨漏り、寒さ対策 など）
- ⑥訳あり物件が多い。

8-1-6 空き家バンクの課題⁸⁾

上記の空き家バンクの現状およびメリット、デメリットから、下記課題があげられている。

- ①空き家バンクの登録は所有者頼み
 - ・手放したくない、空き家が古すぎるなど空き家の活用を考えていない所有者に、空き家活用を促進させる方法
- ②移住後の生活の不安
 - ・田舎暮らしが目的の層以外への生活基盤（就労場所）や医療・福祉環境の担保
- ③地方公共団体の職員の大きな負担
 - ・運営主体が市町村であることから、職員が通常業務をこなしながら空き家バンクにも携わっていくのは負担が大きく、専門の部署の設置や地域の協力を得ている地方公共団体もある。
 - ・空き家対策課の担当者の現状は、少なくて1人、多くて3人程度で、中には空き家対策課がない地方公共団体もある。

また、立神靖久、横山俊祐、徳尾野徹が平成29年(2017)10月～11月に1,711の地方公共団体を対象に市町村それぞれの30%（536 地方公共団体）を無作為に抽出し、アンケート調査を実施した結果（有効回答数318 地方公共団体、回答率59.1%）において、「空き家対策業務に関わる人数は2人以下が43%と最も多く、次いで3～4人が34%で、ほとんどの地方公共団体が4人以下である。専従では3～4人体制が54%と最も多い。兼業では2人以下が45%と最も多い。」という報告もある。⁸⁾

 - ・空き家のことに詳しくない人が多く、また、3年も経てば他の課へ異動になり、新しい職員が空き家の知識も相談対応もゼロからスタートになる。
- ④既存住民の理解と協力が不可欠
 - ・空き家の所有者への働きかけ、地方公共団体が提供する住民サービス、移住者に対する受け入れ態勢で優れていなければ空き家バンクの成功は難しい。

8-1-7 空き家バンクの成功の要因^{1) 8)}

“8-1-3 空き家バンクの現状 ～ 8-1-5 空き家バンクの課題”を踏まえ、空き家バンクが成功して

いる市町村では、下記対策が試みられている。

- ①不動産業者や住民との協働をしている。(例：宅地建物取引業者と協会と協定を結び、情報発信などをする)
- ②インターネット以外に、パンフレット作成やセミナーなども積極的におこなっている。
- ③物件の情報が具体的である。
- ④移住後の求人情報などの提供にも積極的である。
- ⑤60代を中心に的を絞っている。
- ⑥移住・交流などの政策の一部に位置づけ、または、関連づけている。
- ⑦家主や不動産業者へ能動的にアプローチしている。
- ⑧用途変更を緩和している。(例：保育施設、老人ホーム、カフェ、シェアハウスなどに活用)
- ⑨行政や地元住民、民間企業・団体、NPOなどが参画する推進協議会の設置などの人的な受入体制を整備している。
- ⑩費用を補助している。(移住者側への補助と所有者側への補助)

具体的な成功事例として、長野県佐久市は空き家バンクの成約率日本一を誇っており、平成20年(2008)にスタートし平成26年(2014)までで247件の成約数実績がある。(2位は金沢市の172件、3位は京都府綾部市の110件)東京や名古屋大都市圏に近接する地理的優位を活かし、東京有楽町での相談窓口、お手軽ミニツアー、移住体験住宅など、都市住居者の農村移住や二地域居住を促進するための事業をおこない、平成21年(2009)から平成26年(2014)までで、東京圏からの移住者の割合が37%から51%に上昇している。⁹⁾

島根県の江津市では、市外の所有者向けに固定資産税の納税通知書に空き家バンクの案内を同封するなど、空き家バンクに登録してくれる空き家を待つだけでなく、地域コミュニティ(住民自治組織)と連携し、各地域の空き家の情報取得に努めており、空き家の掘り起こしに力を入れている。¹⁰⁾

東京都文京区では、平成26年度(2014)から区内の危険空き家を対象に解体費用を200万円まで補助し、その空き家の跡地を区が10年間無償で借り上げる制度がある。平成26年度(2014)は2件の空き家で実施され、跡地は消火器置き場や広場として活用されている。文京区の取り組みでは、所有者に負担はなく、跡地活用までできる点で利用しやすい制度となっている。¹⁰⁾

8-2 東海地方の重伝建地区のある地方公共団体の空家等対策計画

東海地方の重伝建地区10地区の市町村における「空家等対策特措法」(第6条)に基づく「空家等対策計画」を、表8-5に示す。なお、表8-5には、第14条の特定空家等に対する措置(助言、指導、勧告、命令、行政代執行)に関する項目は、各地方公共団体で共通しているため除外している。

各地方公共団体の「空家等対策計画」の内容を比較してみると、内容に関しては濃淡はあるものの、大差は見られない。

8-3 東海地方の重伝建地区のある地方公共団体の空き家バンクの状況

東海地方の重伝建地区10地区の市町村における空き家バンクの重伝建地区の状況を、表8-6に示す。

webでの情報公開をしていない白川村を除く8市町村において、空き家バンクは実施されているが、重伝建地区における空き家の情報は、亀山市の関宿の1軒のみと、極端に情報が少ないことがわかった。(美濃市の美濃町には成約済み1軒の情報あり)

8-4 対象地区の空き家バンクの実態調査

上記の空き家バンクの概要と東海地方の空き家バンクの状況を踏まえ、地方公共団体への具体的な調査を実施した。

8-4-1 ヒアリング調査・アンケート調査

(1) ヒアリング・アンケート対象

空き家バンクが機能しているとされる伊賀市の担当部署には、ヒアリング調査を実施した。また、AグループとBグループから選出した3地区の美濃市、恵那市、亀山市の担当部署には、アンケート調査を実施した。

(2) ヒアリング・アンケート内容

ヒアリングとアンケートの内容を下記に示す。(添付資料8-1)

- ①空き家の状況
- ②空き家バンクの状況
- ③空き家バンクの運用体制
- ④空き家バンクの情報発信
- ⑤空き家バンクの登録推進
- ⑥空き家バンクの成約者への補助
- ⑦空き家バンクでのトラブル
- ⑧重伝建地区を対象とした空き家バンクの取り組み
- ⑨伝統的建築物を修理、修景する際の基準および助成制度

8-5 三重県伊賀市

8-5-1 伊賀市の概要^{11) 12)}

伊賀市は、三重県の北西部の上野（伊賀）盆地の北東隅に位置し、北は滋賀県、西は京都府と奈良県に接し、近畿圏と中部圏の2大都市圏の中間に位置する。京都・奈良や伊勢を結ぶ奈良街道・伊賀街道・初瀬街道を有し、交通の要所として、江戸時代には藤堂家の城下町や伊勢神宮への参宮者の宿場町として栄えた。

平成16年(2004)11月1日、上野市・伊賀町・島ヶ原村・阿山町・大山田村・青山の6市町村が合併し、伊賀市が誕生した。

旧上野市にあたる市の中心部は歴史資産を早くから観光資源化することに成功したため、伊賀忍者の里、松尾芭蕉の生誕地として知られるようになり、昭和初期に再築された上野城や忍者屋敷、芭蕉翁生家、鍵屋の辻、だんじり会館などの観光名所を有し、特産品に伊賀組紐がある。市街地は戦火による破壊を免れ、小京都のひとつに数えられるほか、町屋と呼ばれる住居が多い。



写真 8-1 上野城

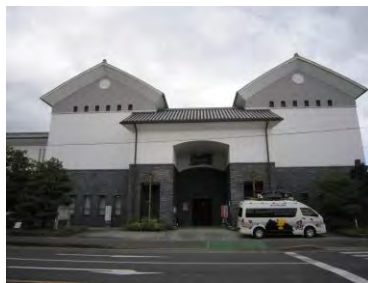


写真 8-2 だんじり会館



写真 8-3 上野城下町

8-5-2 ヒアリング結果

日時：令和元年(2019)年9月26日(木) 13時30分～15時00分

相手：伊賀市人権生活環境部市民生活課空き家対策室 主査 豊味 崇 氏

場所：三重大学大学院 研究室

ヒアリング結果を、表 8-7（伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市を含む）に示す。

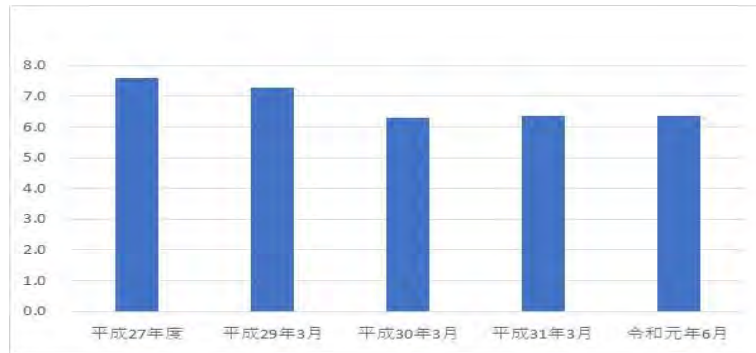
8-5-3 伊賀市の空き家の現状

平成 27 年度(2015)のその他住宅の空き家率は 7.6%（住宅戸数は 32,980 戸、その他住宅の空き家は 2,495 戸）で、全国のその他住宅の空き家率 5.6%(=13.6%× 0.411)より高い状態であった。

平成 27 年度(2015)以降の空き家対策の取り組み実績を、表 8-8～表 8-9 と図 8-2 に示す。

表 8-8 伊賀市の空き家の現状

空き家数 年度	その他住宅空き家総数			内 訳									増減率	
				活用可能空き家等			老朽空き家等			特定空き家等				
	総数	前年度からの増減数	H27年度からの増減数	総数	増加数	減少数	総数	増加数	減少数	総数	増加数	減少数	年度末/ 前年度末	年度末/ H27年度
平成27年度	2,495	—	—	2,070	—	—	425	—	—	0	—	—	—	—
平成28年度末	2,401	-94	-94	2,221	158	-7	55	0	-370	125	155	-30	-3.8%	-3.8%
平成29年度末	2,080	-321	-415	1,790	92	-523	111	113	-57	179	78	-24	-13.4%	-16.6%
平成30年度末	2,102	22	-393	1,841	76	-25	53	0	-58	208	55	-26	1.1%	-15.8%
令和元年6月末	2,099	-3	-396	1,836	3	-8	53	0	0	210	2	0	-0.1%	-15.9%



(注記) 平成29年度～令和元年の住宅総数のデータがないため、平成27年度の住宅総数を母数として算出

図8-2 伊賀市のその他空き家率の推移

平成28年度(2016)からの空き家対策の取り組みで、令和元年6月末時点で、その他住宅の空き家総数は15.9%減少し、その他住宅の空き家率は7.6%から6.4%に減少している。

8-5-4 伊賀市の空き家バンクの現状

空き家バンクへの登録件数は、平成29年度(2017)に65件、平成30年(2018)に70件と増加しており、表8-2の空き家バンクの物件登録件数(平成26年度(2014)の最多件数1～9件)と比較すると、非常に多い。(図8-3)

利用登録世帯数は、平成29年度(2017)に150件、平成30年(2018)に196件と、増加している。(図8-3)

物件登録者と利用登録者の相談件数は、平成29年度(2017)に2,816件、平成30年(2018)に3,652件と増加しており、表8-3の空き家バンクの問合せ・相談件数(平成29年(2017)の最多件数10～29件)と比較すると、非常に多い。(図8-4)

成約件数は、平成28年度(2016)(10月～3月)に7件、平成29年度(2017)に20件、平成30年度(2018)に24件、令和元年度(2019)8月時点で10件と、平成28年度(2016)～令和元年度(2019)の4年間の平均(平成28年度(2016)は6ヶ月の件数から年度件数を推定： $10/6 \times 12 = 20$ と仮定、令和元年度(2019)は8月末までの件数から年度件数を推定： $10/5 \times 12 = 24$ と仮定)で約22件(平成29年度(2016)～平成30年度(2018)の2年間の平均で22件)となり、表8-4の空き家バンクの成約件数(平成29年度(2017)の最多契約件数帯1～4件)と比較すると、非常に多い件数である。(表8-8)

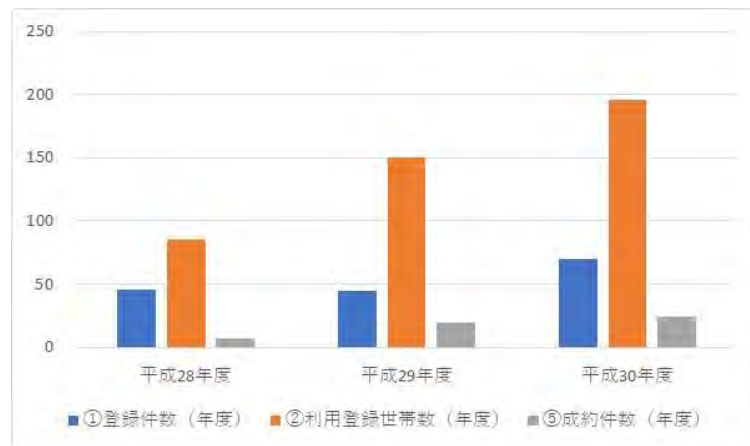


図8-3 伊賀市の空き家バンクの登録件数、利用登録件数、成約件数の推移

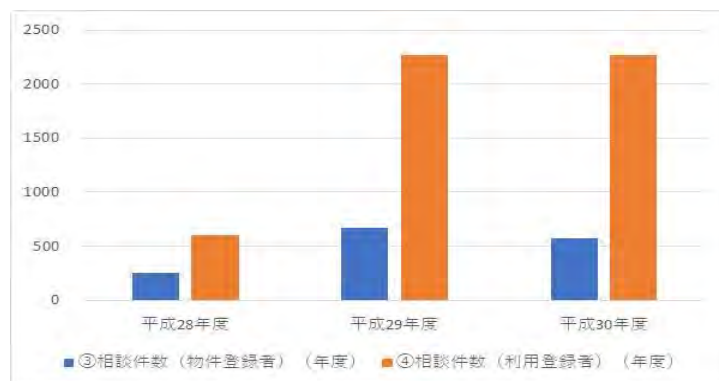


図8-4 伊賀市の空き家バンクの相談件数（物件登録者、利用登録者）の推移

表8-9 伊賀市の空き家バンクの成約件数

年度	成約件数	内 訳	
		市内転居	転入
平成28年度末	7	3	4
平成29年度末	20	8	12
平成30年度末	24	5	19
令和元年8月末	10	1	9
合計	61	17	44

“表8-8 伊賀市の空き家の現状” から、その他空き家の内訳は、活用可能空き家等、老朽空き家等、特定空き家等がそれぞれ毎年度増加しているが、一方で毎年度減少も見られ、全体としてその他空き家の総数が減少となっている。このことにより、伊賀市は、空き家対策の取り組みにより成果が上がっている地方公共団体である。

8-5-5 伊賀市の空き家バンクの取り組みの特徴（表8-7）

（1）伊賀市の取り組み

・伊賀市は、今後の人口減少と空き家増加の推移を踏まえて人口維持を基本方針とし、平成25年(2013)2月に「伊賀市空き家等の適正管理に関する条例」を制定（平成28年(2016)6月改正）、4月1日に施行し、特定空き家の除却よりも空き家活用に重点を置いた取り組みを実施している。

・伊賀市では独自に、平成27年度(2015)にその他空き家の全棟調査を実施し、平成28年(2016)4月から毎月その他空き家の総数を継続的に把握し、その対応に当たっている。また、その他空き家も活用可能空き家、老朽空き家、特定空き家に区分し、それぞれの対応を実施している。

・伊賀市が独自にその他空き家の全棟調査と継続的な把握を実施する理由は、総務省統計局が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の結果が、実態の正しいデータではないからである。

総務省統計局の「住宅・土地統計調査」は、市区長村の人口規模別に調査区抽出率を設定後、調査区を抽出し、抽出された調査区のうち70住戸を超える調査区については分割して単位区を設定し、70住戸以下の調査区については調査区を単位区として、世帯に配布する調査票と調査員が記入する建物調査票により調査を実施する。そのため、市町村全数調査ではないため、「住宅・土地統計調査」として公表される市町村の空き家数は必ずしも実態を反映されたものではない。

平成25年(2013)の伊賀市のその他空き家数は、「住宅・土地統計調査」では約6,000棟に対し、伊賀市が実施した調査では約3,000棟と大きな開きがあり、伊賀市では市が独自に実施する全棟その他空き家調査の結果を前提に、その他空き家対策の成果を数値化して管理している。

・伊賀市は、宝島社の編集部の調査の2019年2月号「田舎暮らしの本」において、全国12エリア別の東海エリア（静岡・愛知・岐阜・三重）での「住みたい田舎」のベストランキングの第5位（1位静岡県静岡市、2位岐阜県恵那市、3位岐阜県中津川市、4位愛知県豊田市）で、東海エリアでの移住人口第5位、三重県での移住人口第1位¹³⁾となっている。さらに、宝島社の編集部の調査の2020年2月号「田舎暮らしの本」において、全国12エリア別の東海エリア（静岡・愛知・岐阜・三重）での「住みたい田舎」のベストランキングの第4位（1位静岡県静岡市、2位岐阜県恵那市、3位岐阜県中津川市、5位愛知県豊田市）と順位を1つあげ、行政の取り組みが結果となって表れている。

（2）空き家バンク物件登録の促進活動

・空き家所有者に対して、空き家の今後の取り扱いに対するアンケートの実施や空き家活用への奨励などを実施している。

・空き家の維持管理のための鍵のお預かり制度や登録物件維持管理制度などや家財除却費補助制度などを設けている。

・ワンストップサポート空き家相談会を開催し、建設業、建築士、土地家屋調査士、司法書士、不動産鑑定士、宅建士の6団体との相談を受け付け、それぞれの協定締結団体から適切な専門家による相談結果をフィードバックしている。

（3）空き家バンク成約の促進活動

・空き家利用者を登録し、申し込み方法、物件情報、内覧、設備情報、地域情報、リフォーム、助成

制度などの相談を受け付けている。

- ・物件および地域の案内や移住体験を実施している。
- ・地元企業への求人情報の提供や就職の斡旋を実施している。
- ・家庭菜園の希望に対応するため、農地取得緩和措置により空き家バンク利用者の最低経営面積を1㎡（伊賀市全域では10アール(=100㎡)）としている。
- ・賃貸契約に、貸主が現状の状態で貸すことが可能で、借主が持ち家のように自分の好みに改築し、退去時には原状回復の必要が無いD I Y型賃貸契約（“8-10-3 重伝建地区に「空き家バンク」制度を活かす施策のD I Y賃貸契約”参照）を追加している。

（4）その他

- ・空き家は、移住定住者だけでなく、店舗や施設などにも活用されている。
- ・歴史的資源を活用した観光まちづくりとして、空き家を民間が事業主体となって、宿泊施設、レストラン、体験施設やショップなど様々な活用を進め、宿泊客、観光客、地域住民が利用できる施設として地域活性に取り組んでいる。
- ・物件登録者は、県外が54%、市内が34%となっており、県外の人が多いのが特徴的である。
- ・利用登録者は、県外が47%、市内が41%となっており、県外と市内の人が多いのが特徴的である。また、国外の人(0.4%)も見られる。
- ・空き家バンクの担当部署の職員は、正社員3名、嘱託2名（令和元年10月より正社員4名、嘱託3名）の専任で担当しており、人数の多さと専任であることが特徴的である。そのため、空き家所有者に対する個別対応や毎月の空き家の実数把握などが毎月滞ることなく実施されており、空き家活用の取り組みを活性化させている。ただし、移住希望者に対する現地案内や観光案内、空き家バンクの促進活動など、土・日曜日の出勤が多いという問題もある。

こうした取り組みに対して、伊賀市は、国土交通省の「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」（国土交通省が、地方公共団体と民間事業者が連携して先駆的な空き家対策を支援）の採択団体（27団体）の空き家の利活用・流通促進の9団体の1団体として採択されている。¹⁴⁾

8-6 岐阜県美濃市

8-6-1 アンケート結果

日程：（依頼）令和元年(2019)年10月2日(水)、（回答）令和元年(2019)年10月24日(木)

相手：NPO法人 美濃のすまいづくり 山岡 氏

アンケート結果を、表8-7（伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市を含む）に示す。

8-6-2 美濃市の空き家の現状

平成26年度(2014)の市の独自調査の結果では、住宅の空き家率は7.5%（住宅戸数は7,160戸（平成25年度(2013)のデータ）、住宅の空き家は534戸）で、全国の住宅の空き家率13.6%より低い状態

にある。(空き家率 7.5%は、表 6-23 の総務省統計局調査部国政調整課 H25 年国勢調査の美濃市の空き家率 14.8%とは異なり、その理由は、“8-5-5 伊賀市の空き家バンクの取り組みの特徴 (1) 伊賀市の取り組み” に示す内容と同じであると推測する。)

空き家率の推移は、空き家の年度統計値が不足しているため、不明である。

また、重伝建地区の空き家に関しては、今回のアンケート調査では平成 31 年(2019)4 月に空き家率 6.8% (表 8-7)、平成 30 年(2018)12 月 12 日の美濃市教育委員会のヒアリングにおいては約 7% (“6-1-3 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居名がない建物数” 参照) というデータがあり、美濃市全域の 7.5%と比べると同程度となっている。

8-6-3 美濃市の空き家バンクの現状

空き家バンクへの登録件数は、平成 28 年度(2016)に 12 件、平成 29 年度(2017)に 15 件、平成 30 年度(2018)に 20 件と増加しており、表 8-2 の空き家バンクの物件登録件数 (平成 26 年度(2014)の最多件数 1~9 件) と比較すると多い。(図 8-5)

利用登録者世帯は、平成 28 年度(2016)に 57 件、平成 29 年度(2017)に 54 件、平成 30 年度(2018)に 52 件と一定数を維持している。(図 8-5)

物件登録者の相談件数は、平成 28 年度(2016)に 168 件、平成 29 年度(2017)に 237 件、平成 30 年度(2018)に 260 件と増加しており、表 8-3 の空き家バンクの問合せ・相談件数 (平成 29 年(2017)の最多件数 10~29 件) と比較すると非常に多い。(図 8-6)

成約件数は、平成 27 年度(2015) (10 月~3 月) に 13 件、平成 28 年度(2016)に 7 件、平成 29 年度(2017)に 5 件、平成 30 年度(2018)に 10 件、令和元年度(2019)10 月時点で 5 件と、平成 27 年度(2015)~令和元年度(2019)の 5 年間の平均 (平成 27 年度(2015)は 6 ヶ月の件数から年度件数を推定： $13/6 \times 12 = 26$ と仮定、令和元年度(2019)は 10 月末までの件数から年度件数を推定： $5/7 \times 12 = 9$ と仮定) で約 11 件 (平成 28 年度(2016)~平成 30 年度(2018)の 3 年間の平均で約 7 件) と、表 8-4 の空き家バンクの成約件数 (平成 29 年度の最多契約件数帯 1~4 件) と比較すると、多い件数である。(表 8-7 と図 8-5)

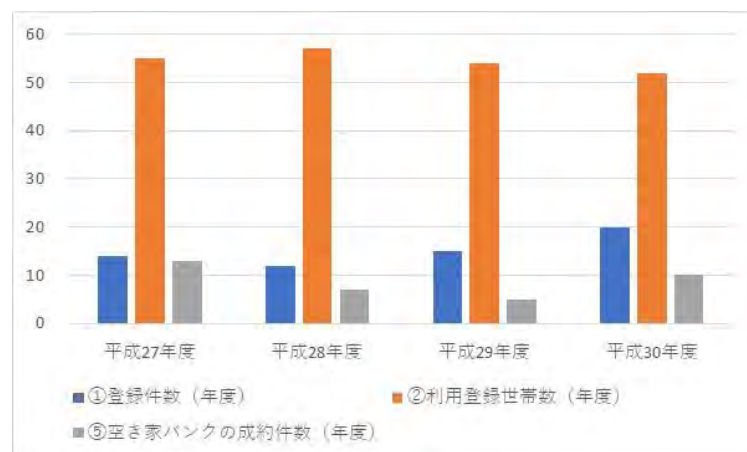


図 8-5 美濃市の空き家バンクの登録件数、利用登録件数、成約件数の推移

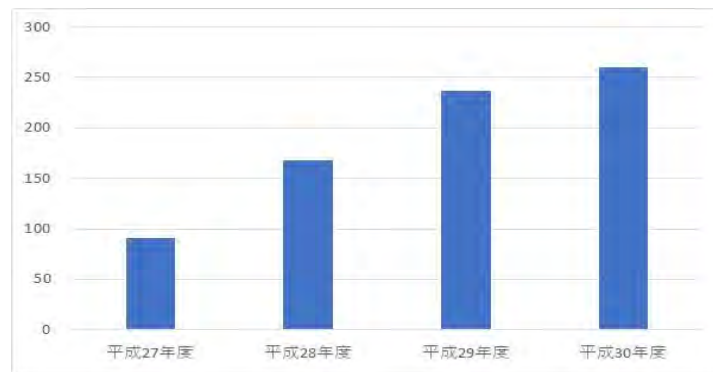


図 8-6 美濃市の空き家バンクの物件登録者の相談件数の推移

空き家率の推移は、空き家の実態調査の年度統計値が不足しているため不明であるが、空き家バンクだけを見ると、全国平均より成果があがっている。

8-6-3 美濃市の空き家バンクの取り組みの特徴（表 8-7）

（1）美濃市の取り組み

- ・空き家バンクの取り組みは、市と民間（NPO法人美濃のすまいづくり）の協働で実施している。
- ・美濃市での空き家バンクの取り組みは、平成 19 年(2007)1 月から開始しており、全国でも 14.8%（平成 17 年(2005)以前 3.8%、平成 18 年(2006)4.7%、平成 19 年(2007)6.3%）にしか実施されていない段階での取り組みである。¹⁵⁾
- ・美濃市独自での空き家調査は、平成 26 年度(2014)に実施したのみで、総務省統計局が 5 年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の調査結果が、空き家の実態把握のデータとなっている。

（2）空き家バンク物件登録の促進活動

- ・地域のお祭りや行事にブースを出展し、啓蒙活動に取り組んでいる。

（3）空き家バンク成約の促進活動

- ・空き家利用者に対し、空き家案内や移住者交流会を実施している。

（4）重伝建地区の空き家に関する取り組み

- ・重伝建地区の保存制度以外に特化した活動は見られない。

（5）その他

- ・空き家は、移住定住者だけでなく、店舗や施設などにも活用されている。
- ・物件登録者は、市内を除く県内が 58%、市内が 42%となっており、市内を除く県内と市内の人が多いのが特徴的である。
- ・利用登録者は、県外が 48%、市内を除く県内が 32%となっており、県外の人が多いのが特徴的である。また、国外の人(0.4%)も見られる。
- ・空き家バンクの担当部署の職員は、正社員 5 名が兼任で担当しており、NPO法人美濃のすまいづくりと協働で取り組んでいるのが特徴的である。

8-7 岐阜県恵那市

8-7-1 アンケート結果

日程：(依頼) 令和元年(2019)年10月2日(水)、(回答) 令和元年(2019)年10月16日(水)

相手：恵那市役所 まちづくり企画部 地域振興課 移住定住推進室 三木 氏

アンケート結果を、表8-7(伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市を含む)に示す。

8-7-2 恵那市の空き家の現状

平成30年度(2018)の住宅の空き家率は15.9%、その他空き家率8.3%(住宅戸数21,520戸、住宅の空き家3,420戸、その他空き家数1,790戸、特定空き家数9戸)で、全国の住宅の空き家率13.6%、その他空き家率5.6%(=13.6%×0.411)より高い状態にある。(空き家率15.9%は、表6-23の総務省統計局調査部国政調整課 H25年国勢調査の美濃市の空き家率15.8%とほぼ同じ。)

空き家率の推移は、空き家の年度統計値が不足しているため不明である。

また、重伝建地区の空き家率に関しては今回のアンケート調査で不明であったが、平成31年(2019)2月8日の恵那市教育委員会のヒアリングにおいて約8%("6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居名がない建物数" 参照)というデータがあり、恵那市全域の15.9%と比べると低い。

8-7-3 恵那市の空き家バンクの現状(表8-7)

空き家バンクへの登録者数は、平成28年度(2016)に23件、平成29年度(2017)に45件、平成30年度(2018)に39件と増加しており、表8-2の空き家バンクの物件登録件数(平成26年度(2014)の最多件数1~9件)と比較すると、全国平均レベルより多い。(図8-7)

利用登録者数は、平成23年度(2011)から平成26年度(2014)にかけて減少したが、平成28年度(2016)に70件、平成29年度(2017)に100件、平成30年度(2018)に117件と増加しており、変動はあったが近年は増加している。(図8-7)

物件登録者の相談件数の合計は、平成28年度(2016)に182件、平成29年度(2017)に239件、平成30年度(2018)に243件と増加しており、表8-3の空き家バンクの問合せ・相談件数(平成29年(2017)の最多件数10~29件)と比較すると、非常に多い。(図8-8)

成約件数は、平成22年度(2010)(期間不明)に1件、平成23年度(2011)に13件、平成24年度(2012)に16件、平成25年度(2013)に15件、平成26年度(2014)に11件、平成27年度(2015)に19件、平成28年度(2016)に23件、平成29年度(2017)に21件、平成30年度(2018)に32件、令和元年度(2019)9月時点で11件と増加しており、平成23年度(2011)~令和元年度(2019)の9年間の平均(令和元年度(2019)は9月末までの件数から年度件数を推定： $11/6 \times 12 = 22$ と仮定)で約19件(平成23年度(2011)~平成30年度(2018)の7年間の平均で約19件)と、表8-4の空き家バンクの成約件数(平成29年度の最多契約件数帯1~4件)と比較すると、非常に多い。(図8-7)

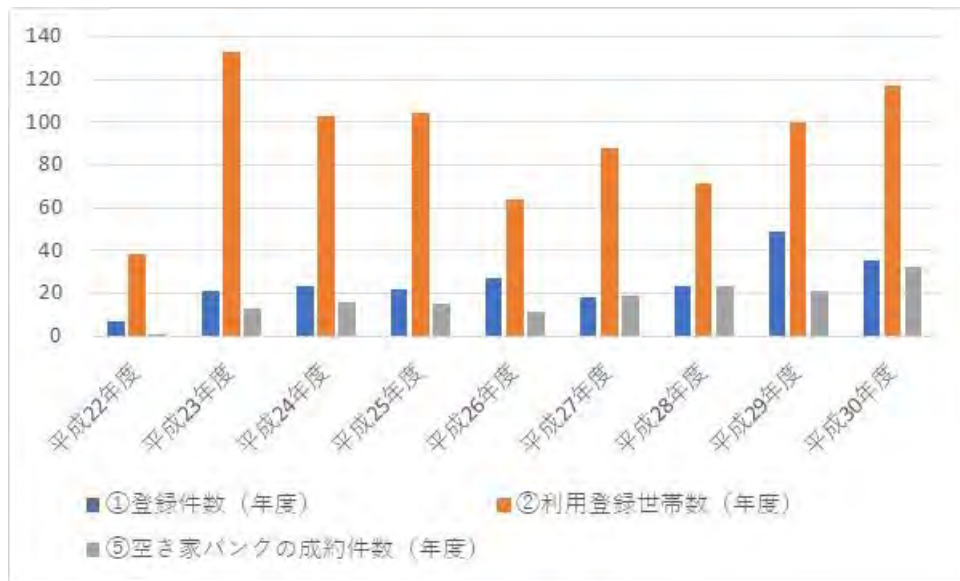


図8-7 恵那市の空き家バンクの登録件数、利用登録件数、成約件数の推移

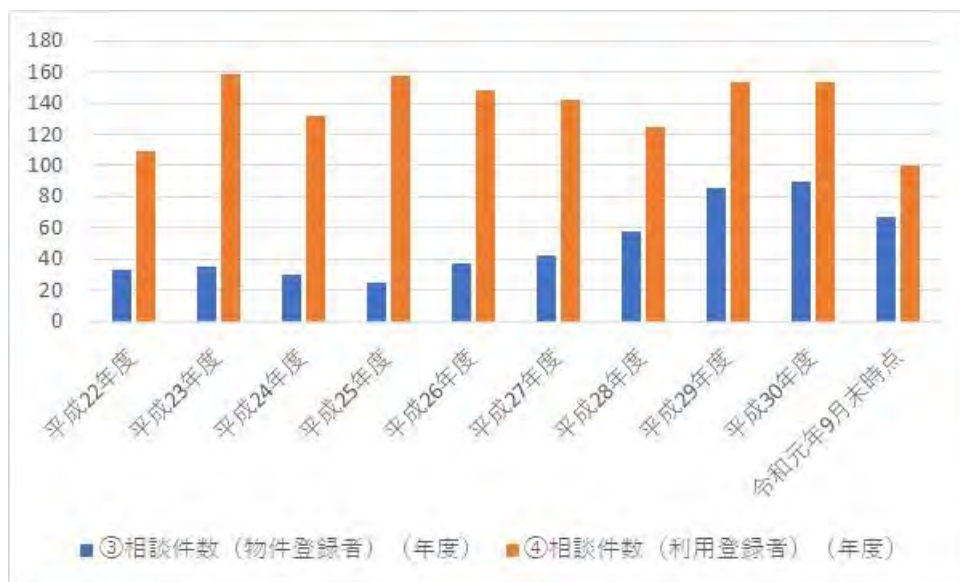


図8-8 恵那市の空き家バンクの相談件数（物件登録者、利用登録者）の推移

空き家率の推移は、空き家の実態調査の年度統計値が不足しているため不明であるが、空き家バンクだけを見ると、全国平均より成果があがっている。

8-7-4 恵那市の空き家バンクの取り組みの特徴

（1）恵那市の取り組み

- ・空き家バンクの取り組みは、市の職員と市が委託する地域おこし協力隊（※3）で実施している。
- ・恵那市独自の空き家調査は、平成30年度(2018)に実施され過去数回実施されている。

(2) 空き家バンク物件登録の促進活動

- ・地域のお祭りや行事にブースを出展し、啓蒙活動に取り組んでいる。
- ・固定資産税の通知に空き家バンクのパンフレットを同封している。
- ・空き家バンクへ登録するための家財処理や登記手続きに対する補助金制度を、令和元年(2019)10月1日から開始した。

(3) 空き家バンク成約の促進活動

- ・空き家利用者に対し、観光案内を実施している。

(4) 重伝建地区の空き家に関する取り組み

- ・重伝建地区の保存制度以外に特化した活動は見られない。

(5) その他

- ・空き家は、移住定住者による店舗併設への利用にも活用されている。
- ・空き家は移住定住者だけでなく、団体、地元、有志による田舎暮らし体験施設としても活用している。
- ・東京、大阪、名古屋の移住関連のイベントに出展している。
- ・物件登録者は、県外が45%、市内が43%となっており、県外と市内の人が多いのが特徴的である。
- ・利用登録者は、県外が57%、市内が27%となっており、県外の人が多いのが特徴的である。
- ・空き家バンクの担当部署の職員は、正社員3名が兼任で担当しており、職員以外に恵那まちおこし協力隊2名の専任で取り組んでいるのが特徴的である。

8-8 三重県亀山市

8-8-1 アンケート結果

日程：(依頼) 令和元年(2019)年10月2日(水)、(回答) 令和元年(2019)年10月28日(月)

相手：亀山市 産業建設部 都市整備課 住まい推進グループ 川村 氏

アンケート結果を、表8-7(伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市を含む)に示す。

8-8-2 亀山市の空き家の現状

平成30年度(2018)の住宅の空き家率は12.5%、その他空き家率が7.5%(住宅戸数23,110戸、住宅の空き家3,900戸、その他空き家数1,730戸、特定空き家数3戸)で、全国の住宅の空き家率13.6%、と同程度で、その他空き家率5.6%(=13.6%×0.411)より高い状態にある。(平成25年度(2013)の空き家率は12.0%で、国勢調査のデータを用いているため、表6-23の総務省統計局調査部国政調整課 H25年国勢調査の美濃市の空き家率12.0%と同じ結果となっている。)

また、重伝建地区の空き家率に関しては今回のアンケート調査で不明であったが、平成30年(2018)10月18日の亀山市生活文化部のヒアリングにおいて約9% (“6-13 考察 6-13-6 建物数と建物名称や住居名がない建物数” 参照) というデータがあり、亀山市全域の12.5%と比べると低い。

8-7-3 亀山市の空き家バンクの現状

空き家バンクへの登録件数は、平成27年度(2015)に5件、平成28年度(2016)に3件、平成29年度(2017)に1件、平成30年度(2018)に6件と、表8-2の空き家バンクの物件登録件数(平成26年度(2014)の最多件数1~9件)と比較すると、全国平均レベルと同程度で低調である。(図8-9)

利用登録世帯数は、平成27年度(2015)に8件、平成28年度(2016)に7件、平成29年度(2017)に9件、平成30年度(2018)に10件と低調である。(図8-9)

物件登録者と利用登録者の相談件数の合計は、平成28年度(2016)に10件、平成29年度(2017)に10件、平成30年度(2018)に16件と、表8-3の空き家バンクの問合せ・相談件数(平成29年(2017)の最多件数10~29件)と比較すると、全国平均レベルと同程度で低調である。(図8-10)

成約件数は、平成27年度(2015)に3件、平成28年度(2016)に2件、平成29年度(2017)に0件、平成30年度(2018)に2件、令和元年(2018)10月時点で2件と、平成27年度からの5年間の平均(令和元年度は、10月末までの件数から年度件数を推定： $2/7 \times 12=3$ と仮定)で約2件(平成27年度(2015)~平成30年度(2018)の4年間の平均で約2件)と、表8-4の空き家バンクの成約件数(平成29年度の最多契約件数帯1~4件)と比較すると、全国平均レベルと同程度である。(図8-9)

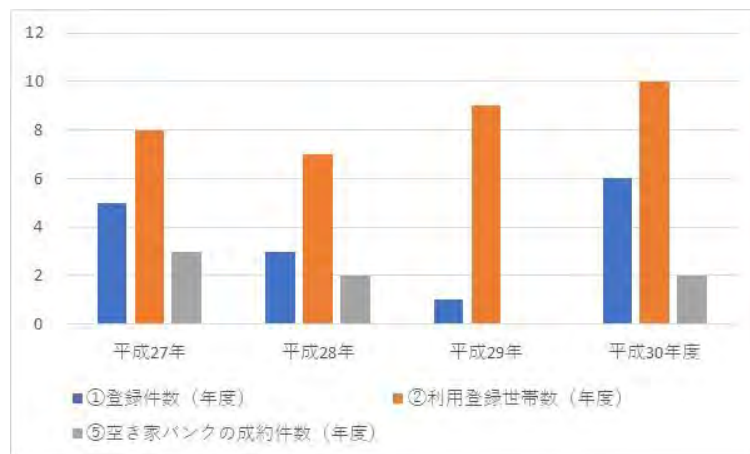


図8-9 亀山市の空き家バンクの登録件数、利用登録件数、成約件数の推移

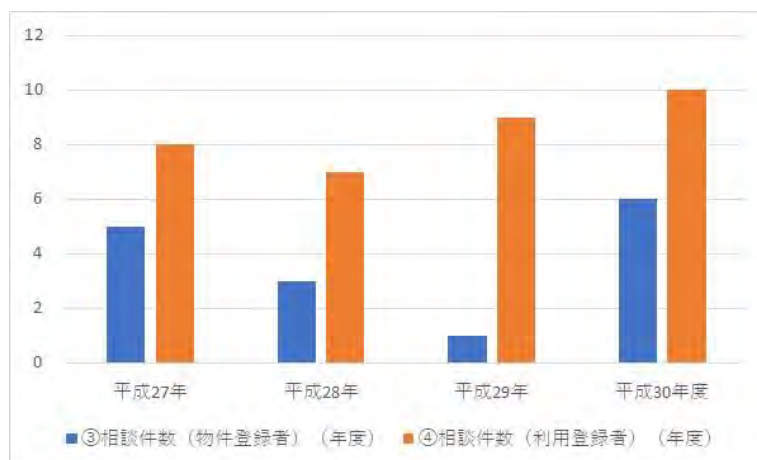


図8-10 亀山市の空き家バンクの相談件数(物件登録者、利用登録者)の推移

空き家率は、平成 25 年度(2013)の 12.0%から平成 30 年度(2018)の 12.5%とほぼ同程度であるが、その他空き家率は、平成 25 年度(2013)の 6.5%から平成 30 年度(2018)の 7.5%と増加しており、空き家バンクに関しても登録件数、利用登録世帯数、相談件数、成約件数のいずれも低調で、空き家活用制度としての成果は出ていない。

8-8-4 亀山市の空き家バンクの取り組みの特徴（表 8-7）

（1）空き家バンク物件登録の促進活動

- ・固定資産税の通知に空き家バンクのパンフレットを同封している。

（2）空き家バンク成約の促進活動

- ・空き家利用者に対し、現地案内や観光案内を実施している。

（3）重伝建地区の空き家に関する取り組み

- ・重伝建地区の保存制度以外に特化した活動は見られない。

（4）その他

・物件登録者は、県外が 50%、市内を除く県内が 39%で、県外と市内を除く県内が多く、市内が少ないのが特徴的である。

・利用登録者は、市内を除く県内が 65%で、市内を除く県内の人が多いのが特徴的である。

・空き家バンクの担当部署の職員は、正社員 1 名が兼任で担当しているのが特徴的である。

8-9 考察

伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の平成 30 年度(2018)の登録件数、利用登録件数、成約件数を、図 8-11 に示す。

登録件数、利用登録件数、成約件数とも、伊賀市が一番多く、美濃市と恵那市がそれに続き、亀山市が低調である。

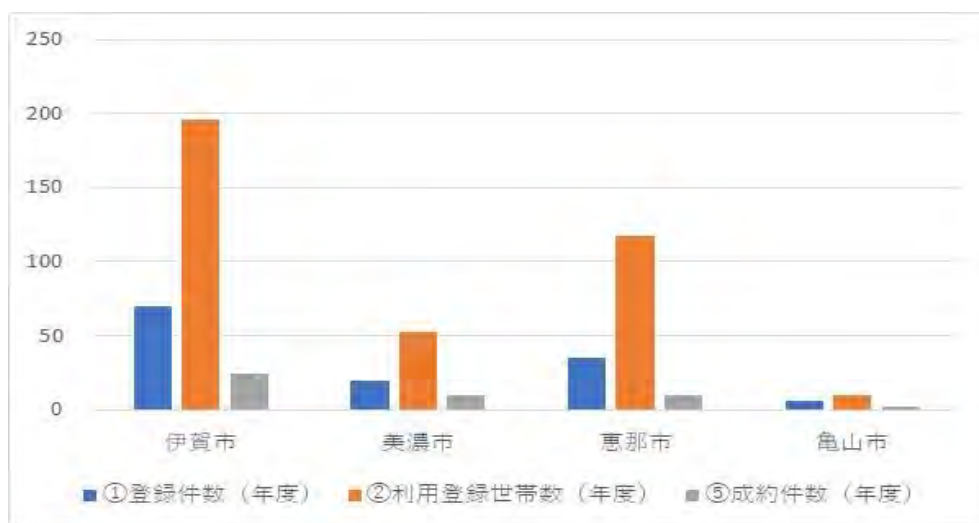


図 8-11 平成 30 年度の伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの状況

表8-6に示す伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市のヒアリングおよびアンケート調査結果を、空き家バンクの取り組み施策の有無で整理した結果を、表8-10に示す。表8-10よりわかった内容を下記に示す。

(1) 空き家バンクの位置づけ

- ・空き家活用制度の施策としての取り組みは、4市全てで実施されている。
- ・空き家の地方公共団体の独自調査は実施されているが、その頻度に関しては地方公共団体によって差がある。
- ・空き家は移住定住者だけでなく市や民間による活用もされているが、店舗や施設の活用には、地方公共団体によって差がある。

(2) 市全域の取り組み

- ・空き家バンクの市の職員の人数や専任・兼務は、地方公共団体によって差がある。
- ・空き家バンクの運用は、4市全てで市だけでなく不動産業者などとの協働で実施されている。
- ・情報発信のインターネット以外の手段は、地方公共団体によって差がある。
- ・登録促進の取り組みは、4市全てで様々な取り組みがなされている。
- ・物件登録者に対する補助金制度は、地方公共団体によって差がある。
- ・移住定住希望者に対しては、4市全てで様々な取り組みがなされている。
- ・成約者に対する補助金制度は、4市全てで様々な取り組みがなされているが、支援制度には地方公共団体によって差がある。

(3) 重伝建地区の取り組み（伊賀市を除く美濃市、恵那市、亀山市）

- ・重伝建地区の住宅総数、空き家数、その他空き家数などの調査は、美濃市が平成31年(2019)4月に実施したのみで、重伝建地区の調査は不十分な状況にある。
- ・3市全てで、重伝建制度における制度以外の特別な取り組みはなされていない。
- ・重伝建地区の建物の登録件数と成約件数は、美濃市と亀山市は毎年度把握されているが、恵那市では伝建地区だけでの把握はされていない。

表 8-10 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの取り組み状況

項 目		自 治 体			
1. 「空き家バンク」の位置づけと取り組み		伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
①「空き家バンク」の取り組みは市の政策の一部に位置づけの有無		○	○	○	○
②「空き家バンク」の事業主体		自治体	自治体と民間の協働	自治体	自治体
③自治体で空き家の実態と実数の把握の有無		○	○	○	○
④自治体での空き家の独自調査の有無		○	△ (H26年度のみ)	△ (H27年度のみ)	×
⑤「空き家バンク」の開始年		H25年	H19年	H22年	H24年
⑥「空き家バンク」の利用対象	移住定住者	○	○	○	○
	店舗や施設	○	○	△	×
	賃貸物件	○			○
	古民家	○	○	—	—
⑦移住希望者が求める物件	自然環境・田舎暮らし	○	—	○	—
⑧空き家の市または民間企業の活用の有無		○		○	○
2. 市内全域		伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
(1) 空き家バンクの体制					
①市役所における担当部署		人権生活環境部	建設部	まちづくり企画部	産業建設部
②上記担当部署の職員の人数	正社員	3	5	3	1
	嘱託・その他	2	—	2	—
③上記担当部署の職員は専任か兼任		専任	兼任	正社員は専任	兼任
④不動産業者などとの協働の有無		○	○	○	○
⑤契約時の体制	当事者間	—	○	○	○
	不動産業者	○	—	○	○
(2) 空き家バンクの情報発信					
①インターネット以外の取り組み	パンフレット	○	○	—	—
	見学会	○	—	○	—
	大都市や市内の移住関連のイベントに出展	—	—	○	—
(3) 空き家バンクへの登録促進					
①空き家の所有者に空き家バンクへの登録を促進する活動	所有者に対する調査	○	—	—	—
	行事に出展	—	○	—	—
	固定資産税通知にチラシ同封	—	—	○	○
②空き家バンクに登録をした空き家の所有者に対する修繕費などの補助金制度		○	×	△ (R1.10から実施)	×
(4) 移住・定住希望者に対するフォロー					
①移住・定住希望者に他するフォローとしての活動	相談会	○	—	—	—
	現地案内	○	○	—	○
	観光案内	○	—	○	○
	移住体験	○	○	—	—
②移住・定住希望者の登録制度の有無		○	○	○	—
(5) 空き家バンク成約者への補助・支援					
①成約者に対する補助金制度	改修工事	○	○	○	—
	家財除去	○	—	○	—
	農地取得	○	—	—	—
	仲介手数料	—	—	—	○
②成約者に対する支援制度	就職・企業幹旋	○	—	○	—
3. 市内全域のうちの特定地区（重点地区）		伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
(1) 重要伝統的建造物群保存地区を対象とした取り組み					
①空き家の実態と実数の把握		△	×	×	×
②市内全域の制度、活動以外の重要伝統的建造物群保存地区を対象とした制度、活動	修理修景の補助金	○	○	○	○
③上記外の取り組み		×	×	×	×
4. その他		伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
①その他、特徴的なこと	物件の適正価格の設定	○	—	—	—
	官民一体の取り組み	○	—	—	—
	特定空家の取り壊し補助金	—	—	○	—

(凡例) ○：該当あり、△：一部該当あり、×：該当なし、—：回答なし、／：対象外

表8-10 に示す各地方公共団体の取り組み状況を、“8-1-4 空き家バンクのメリット、デメリット ～ 8-1-7 空き家バンクの成功の要因” で再評価した結果を、表8-11 に示す。

表8-11 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの取り組み状況の再評価

項 目	伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
1. 「空き家バンク」の取り組み				
③自治体で空き家の実態と実数の把握の有無	○	○	○	○
②自治体での空き家の独自調査の有無	○	△	△	×
③職員の体制と人数	○	△	△	×
④不動産業者などとの協働の有無	○	○	○	○
⑤インターネット以外での情報発信	○	○	○	×
⑥既存住民の理解と協力	○	○	○	×
⑦建物の用途変更の緩和	○	○	△	×
2. 物件登録の推進				
①物件登録促進の活動	○	○	○	○
②物件登録者に対する補助金制度	○	×	△	×
3. 移住定住者のフィロ				
①移住定住者に対する補助金制度	○	○	○	○
②移住定住者に対する支援	○	×	○	×
4. トラブル対応				
①当事者間の契約時のトラブルの回避	○	×	△	△
(1～4 の 評価) 小 計	12	8	10	5
5. 重伝建地区の取り組み				
①自治体で空き家の実態と実数の把握の有無	/	△	×	×
②自治体での空き家の独自調査の有無	/	△	×	×
③市内全域の制度、活動以外の重伝建地区を対象とした制度	/	○	○	○
④重伝建地区の制度以外の制度、課題	/	×	×	×
(5 の 評価) 小 計		2	1	1
(1～5 の 評価) 合 計		10	11	6
A. 「空き家バンク」の物件登録者数	○	○	○	△
B. 「空き家バンク」の相談件数	○	○	○	×
C. 「空き家バンク」の成約件数	○	○	○	△
(A～C の 評価) 小 計	3	3	3	1
(1～4とA～C の 総合 評価)	15	11	13	6
	◎	○	○	△

(凡例) ○ : 該当あり、△ : 一部該当あり、× : 該当なし、— : 回答なし、/ : 対象外

(注記) 1. 空き家バンクの職員は、兼務を0.5人として評価する。

伊賀市 : 3+2=5人、美濃市 : 5×0.5=2.5人、恵那市 : 3×0.5+2=3.5人、亀山市 : 1×0.5=0.5人

→ ○ : ≥4人、△ : ≥2人、× : ≥0人 (基準は、8-1-6 ③の現状で評価を参照)

2. 評価は、○ : 1点、△ : 0.5点、× : 0点 とする。

3. 「空き家バンク」の物件登録者数、相談件数、成約件数は、表8-2～表8-4の最多値を上回る場合は○、最多値の場合は△、最多値を下回る場合は× とする。

4. 総合評価は、重伝建地区を除いた評価の合計で判定する。

評価点数 : ◎ ≥15点、○ ≥10点、△ ≥5点、× ≥0点 とする。

表 8-11 の伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの取り組み状況と空き家バンクの物件登録数、相談件数、成約件数との関係を分析すると、強い正の相関があることがわかった。(表 8-12)

表 8-12 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの取り組みと空き家バンクの状況の相関

項目	伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
1～4 の 評価	12	8	10	5
A～C の 評価	3	3	3	1

	行 1	行 2
行 1	1	
行 2	0.837218	1

※ 1～4 と A～C の評価の相関係数 = 0.837 > 0.7 . . . 強い正の相関

“第6章 東海地方の重伝建地区の概要”において東海地方の重伝建地区 10 地区を A～C の 3 グループに類型化し、“第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題”において A グループから美濃市美濃町と恵那市岩村町本通り、B グループから亀山市関宿を選出して、詳細調査を実施した。

その結果から、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿とも、店舗を新たに開いた人たちへの建物の紹介には、空き家バンクが機能していないことがわかった。

今回の空き家バンクの調査において、市全域での美濃市と恵那市の空き家バンクの取り組みは成果を出しており、亀山市の取り組みの成果が不十分であることがわかった。また、美濃市、恵那市、亀山市の重伝建地区における空き家バンクの取り組みに関しては、重点的な取り組みがなされていないこともわかった。

重伝建地区において、空き家バンクが機能していない理由としては、空き家の登録数が少ないことが要因のひとつであると推測する。

空き家の所有者が登録しない理由としては、一般的な ①持ち家がある人に親の死亡により住宅を相続、②新しい住宅（購入、賃貸）への転居、③売却・賃貸化が望ましいが、質や立地面で問題のある物件ゆえに市場性が乏しい、④一人暮らしの高齢者の老人ホームや介護施設への入居、⑤空き家を物置として使用、⑥特に困っていない、などがあげられるが、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿でのヒアリングの際に、建物が古く賃貸には改築費用が必要、一般の住宅用には敷地、建坪が大きいなどの理由がヒアリングの際に一部で聞かれた。ただし、こうした要因に関する調査はおこなっていないため、あくまで一部の情報である。

また、今回の調査で、空き家バンクで成約した建物は、恵那市では昭和 21 年～昭和 60 年に建てられた建物、亀山市では昭和 61 年以降に建てられた建物が多いことがわかった。これは、重伝建地区の空き家は、移住定住者などが希望する年代の建物でないということから、店舗を新たに開いた建物の紹介には空き家バンクが機能していない理由であると推測する。

ただし、“第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題”の詳細な調査では、重伝建地区で店舗を新たに開く人は、家主や知人の紹介で建物を求めており、重伝建地区の建物に対するニーズはある。

今後、重伝建地区に、伊賀市、美濃市、恵那市での空き家バンクの取り組みの重点的な実施と重伝建地区に特化した取り組みを実施すれば、重伝建地区における建物紹介の空き家バンクの機能は十分に果たすと考ええる。その結果、空き家の活用がさらに促進すると考える。

8-10 今後に向けた取り組み施策の提案

8-10-1 「空き家バンク」の取り組み施策

空き家バンクの取り組み状況と空き家バンク制度の活用には強い正の相関があるということは、各地方公共団体の取り組みによって、空き家バンクの成果に繋がるということがわかった。

改めて、各地方公共団体が取り組んでいる取り組みで、空き家バンクとして実施すべき施策を下記に示す。

今回の調査では、数多くの取り組みの実施が、成約数の増加という結果をもたらしていることがわかったが、それぞれの取り組みごとの評価はできていないため、それぞれの取り組みごとの有効性に関しては言及できない。今後、それぞれの取り組みごとの評価をする必要がある。

①空き家バンクの取り組み

- ・地方公共団体独自での空き家の実態調査の実施
- ・体制と人数の強化
- ・NPOや不動産業者などとの協働
- ・空き家の用途変更の適用拡大
- ・既存住民の協力

②登録件数の促進

- ・空き家所有者に対する理解活動
- ・登録による補助金制度

③移住定住者の促進

- ・移住定住希望者へのPR活動
- ・移住定住者への補助金制度
- ・移住定住者への支援活動

8-10-2 重伝建地区に「空き家バンク」制度を活かす施策の提案

本研究の対象としている重伝建地区においては、空き家バンクの取り組みはまだ不十分であるが、地方公共団体の取り組みによっては、重伝建地区においても空き家バンクは成果をあげられると考える。

そのためには、重伝建地区の重点的な取り組みと重伝建地区に特化した取り組みが必要である。

具体的な施策としては、“第7章 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題 7-6-2 観光客数が増加し、店舗数が維持されまちの活性化が図られるための施策の提案”に示した施策のなかで、空き家バンクに関係する以下の施策が有効であると考ええる。

従来の空き家バンクの仕組みの模式を図8-12に、提案する施策の模式を図8-13に示す。

(1) 空き家バンクの仕組み

- ・重伝建地区の魅力づくりとPRによる情報発信

- ・「空き家活用制度」を移住・定住者だけでなく、店舗や施設にも適用を拡大

(空き家バンクの元々移住・定住者向けの建物で一般住宅が対象となっており、店舗や施設は対象外の地方自治体が多い)

- ・空き家の所有者に登録を促す個別対応

(空き家の所有者は、持ち家があつての親からの相続、愛着があつて手放しに躊躇、解体費用がかかるなどの一般的な理由のほか、建物の古さによる価値の低さ、リフォーム費用などの問題から登録が進んでいない)

- ・まずは、はじめてみることを支援する活動(体験、レンタルスペース、イベントなど)

(2) 空き家バンクの重点施策

- ・重伝建地区の地元出身者、地元関係者のUIJ ターンや女性に重点をおいた誘致

(対象者のターゲットを絞ることは業務の効率化と成約率の向上につながる。地元出身者や地元関係者はそのまちに愛着をもっていることと30～40歳代の女性は社会進出に積極的なこととそれ以上の年齢層の女性は旦那さんの勤めている間に次の人生設計の前準備をすることが明らかとなった)

- ・江戸時代～大正時代の建物の良さのPR

(新たに店舗を開く人は、そのまちの歴史的な雰囲気が好きであり、伝統的な建築物に愛着を感じている)

- ・建物紹介などのまちの人々の積極的な誘致活動

- ・DIY型賃貸契約(借主が自費で改築をおこない退去時には原状回復が免除される賃貸契約)の導入

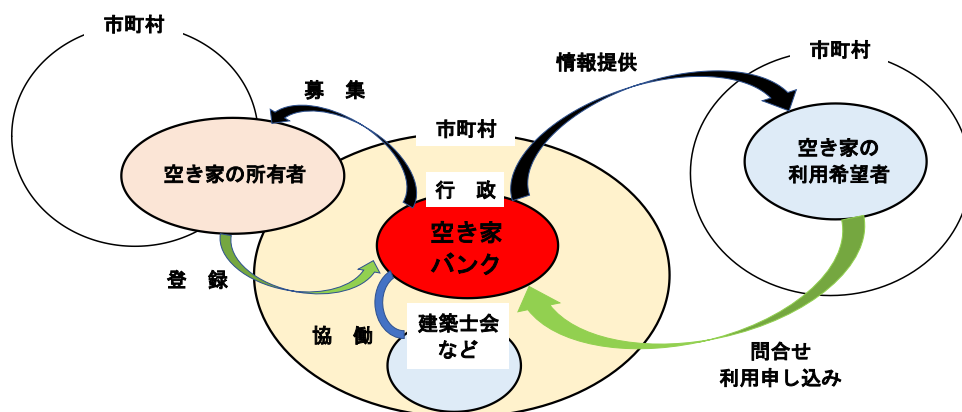


図8-12 空き家バンクの仕組み

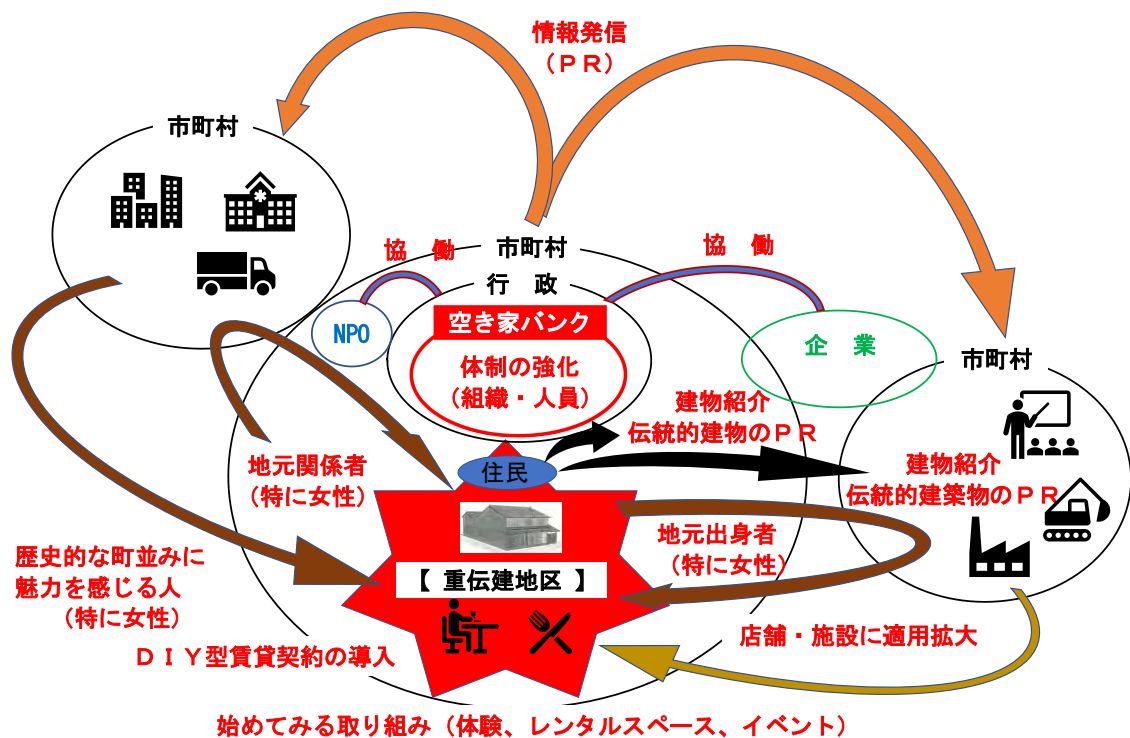


図 8-13 重伝建地区に空き家バンク制度を活かす提案施策

8-10-3 重伝建地区に「空き家バンク」制度を活かす施策のD I Y賃貸契約

D I Y型賃貸契約とは、借主が壁床の張り替えや設備の更新などを自費でD I Yなどをおこない、退去時には原状回復が免除される賃貸契約である。

国土交通省は個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、D I Y型賃貸借契約の普及に取り組んでいる。D I Y型賃貸借の活用を促進し、D I Y型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、平成 25(2013)、平成 26 年(2014)度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」や、D I Y型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点などに関する報告書を取りまとめ、平成 28 年(2016)4 月に「D I Y型賃貸借に関する契約書式例」と「D I Y型賃貸契約のすすめ」を作成している。^{16) 17) 18)}

ヒアリング調査した伊賀市では、この契約方式を積極的に導入し、登録件数と成約件数の促進に繋げている。

現在の重伝建地区で空き家バンクが効果的な運用に繋がっていないのは、“第 7 章 東海地方の重伝建地区における詳細調査における地区の現状と課題”におけるヒアリング調査で、ヒアリング調査の際に一部で聞かれた重伝建地区の空き家の所有者が空き家バンクに登録が進まないと推定される理由と重伝建地区に新しく店舗を開きたいという人との思いがあると考えられる。(図 8-14)

①伝統的建築物の空き家の所有者の不安

- ・賃貸用に改築費用がかかる（建物が古い、建坪が大きいなど）
- ・改築しても借りる人がいるのか

- ・どのような借りる人を想定して改築するのか
- ②好きな重伝建地区に店舗を開きたいという借りる人の思い
 - ・賃貸費用を安くしたい（改築費用は押さえて店舗を開店したい）
 - ・使いやすい間取りや設備の建物を探す
 - ・重伝建地区のまちや伝統的な建物が好きで、外観は伝統的な建物だが内部は現代住宅の建物は嗜好合わない

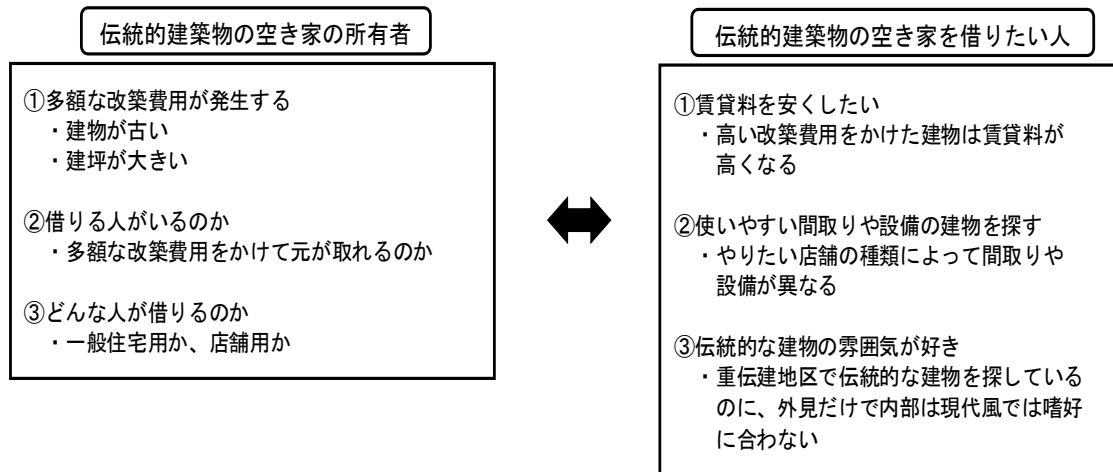


図 8-14 重伝建地区の空き家の所有者と借りたい人の思い

こうした貸主と借主の思いに対し、D I Y型賃貸契約は双方に下記に示すメリットがある。（表 8-13）¹²⁾

①貸主

- ・現状のままの状態で貸すことが可能となる
- ・借主が自費で行うため長期間で住む可能性がある
- ・退去時に貸出時より建物の価値が上がっている可能性がある など

②借主

- ・持ち家のように自分の好みにできる
- ・自費でおこなうため賃料を安くできる
- ・退去時に原状回復費用が発生しない など

表 8-13 従来の賃貸契約とD I Y型賃貸契約の比較¹²⁾

項 目 契約方法	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	退去時の 現状回復
従来の賃貸契約	貸主	市場相場 並み	貸主	借主
D I Y型賃貸契約	現状のまま	市場相場 より低廉	借主 または放置	免除

重伝建地区において、このD I Y型賃貸契約が空き家活用の有効な手段のひとつであると考える。

(※3) 地域おこし協力隊¹⁹⁾

平成21年(2009)に、人口減少や高齢化などの振興が著しい地域において、地域以外の人材を積極的に受け入れ、地域協力活動をおこなってもらい、その定住・定着を図ることで、意欲ある都市住民のニーズに応えながら、地域力の維持・強化を図っていくことを目的に、総務省が制定した制度。

(添付資料 8-1)

空き家、空き家バンクなどに関するアンケート項目

三重大学大学院 工学研究科 建築学専攻 浅野研究室
大学院博士前期課程 田垣 徳幸

1. 「空き家バンク」の位置づけと取り組み

①「空き家バンク」の取り組みは、市の政策の一部に位置づけられていますか	Yes	・	No		
②「空き家バンク」の事業主体は	自治体	・	民間企業	・	両者協働
③自治体で空き家の実態と実数を把握しているか	Yes	・	No		
③総務省統計局の住宅・土地統計調査以外に自治体で空き家の独自調査を実施していますか	Yes	・	No		
④「空き家バンク」の開始年月日	年	月	日		
⑤「空き家バンク」の利用対象	移住定住者の住宅	・	カフェなどの店舗や施設		
⑥移住希望者が求める物件					

2. 市内全域

(1) 空き家の状況 (データ：総務省統計局の住宅・土地統計調査、市の独自調査、その他)

該当する項目に○を付けて下さい。(その他：)

年 項 目	過去のデータ		過去のデータ		過去のデータ		過去のデータ		直近のデータ	
	平成	年 月	平成	年 月	平成	年 月	平成	年 月	平成	年 月
①住宅総数	棟		棟		棟		棟		棟	
②空き家数	棟		棟		棟		棟		棟	
③空き家数のうちのその他住宅空き家数	棟		棟		棟		棟		棟	
④特定空き家等数	棟		棟		棟		棟		棟	
⑤空き家率	%		%		%		%		%	
⑥その他住宅空き家率	%		%		%		%		%	
⑦特定空き家等率	%		%		%		%		%	
(用語の定義) 空き家とは (下記総務省統計局の定義とは異なる場合は記載ください)										
(参考) 総務省統計局の住宅・土地統計調査の 空き家の定義	①二次的住宅 ・別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅 ・その他：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 ②賃貸用の住宅 ③売却用の住宅 ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など									

(2) 空き家バンクの状況

年 項 目	過去のデータ		過去のデータ		過去のデータ		過去のデータ		直近のデータ	
	平成	年度	平成	年度	平成	年度	平成	年度	令和元年	月時点
①空き家バンクの登録件数	棟		棟		棟		棟		棟	
②空き家バンクの利用登録世帯数	世帯		世帯		世帯		世帯		世帯	
③空き家バンクの相談件数(物件登録者)	棟		棟		棟		棟		棟	
④空き家バンクの相談件数(利用登録者)	世帯		世帯		世帯		世帯		世帯	
⑤空き家バンクの成約件数	世帯		世帯		世帯		世帯		世帯	
⑥空き家バンクの成約率	%		%		%		%		%	
⑦物件登録者	市内		市内を除く県内		県外		国外			
	%		%		%		%			
⑧利用登録者	市内		市内を除く県内		県外		国外			
	%		%		%		%			
⑨成約した人の多い年齢層又は平均年齢	歳		歳		歳		歳		歳	
⑩成約した建物の多い建設時期	江戸時代・明治時代・大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～60年・それ以降									

(3) 空き家バンクの体制

①市役所における担当部署			
②上記担当部署の職員の数	正社員	人、嘱託	人、その他
③上記担当部署の職員は専任か兼任か	専任	・	兼任
④不動産業者などとの協働の有無	あり	・	なし
⑤協働の組織名			
⑥既存住民などとの協働の有無	あり	・	なし
⑦協働の組織名			
⑧契約時の体制	当事者間	・	不動産業者を介して
	（市の関わり方）		
	・		
	その他		

(4) 空き家バンクの情報発信

①インターネット以外の取り組み(あれば具体的に記載をお願いします)(例：パンフレット作成、セミナー開催など)			
--	--	--	--

(5) 空き家バンクへの登録促進

①空き家の所有者に空き家バンクへの登録を促進する活動の有無	あり	・	なし
②空き家の所有者に空き家バンクへの登録を促進する活動(あれば具体的に記載をお願いします)(例：空き家所有者にアンケート調査、空き家バンクの趣旨説明 など)			
③空き家バンクに登録をした空き家の所有者に対する補助金制度の有無	あり	・	なし
④空き家バンクに登録をした空き家の所有者に対する補助金制度(あれば具体的に記載をお願いします)			

(添付資料 8-1)

(6) 移住・定住希望者に対するフォロー

①移住・定住希望者に他するフォローとしての活動 (あれば具体的に記載をお願いします) (例：相談会、現地案内、移住体験など)	
②移住・定住希望者の登録制度の有無	あり ・ なし

(7) 空き家バンク成約者への補助・支援

①成約者に対する補助金制度の有無	あり ・ なし
②成約者に対する補助金制度 (あれば具体的に記載をお願いします) (例：リフォーム等補助金、耐震補強工事補助金など)	
③成約者に対する支援制度の有無	あり ・ なし
④成約者に対する支援制度 (あれば具体的に記載をお願いします) (例：就職の斡旋、農地取得緩和措置など)	

(7) 空き家バンクでのトラブル

①空き家バンクにおける登録時、契約時、契約後のトラブルなど (あれば具体的に記載をお願いします) (例：物件の情報不足、購入後の想定外の追加工事の発生、訳あり物件など)	
--	--

3. 市内全域のうちの重要伝統的建造物群保存地区

(1) 空き家の状況 (データ：総務省統計局の住宅・土地統計調査、市の独自調査、その他)

該当する項目に○を付けて下さい。(その他：)

項 目	年		過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	
	平成	年 月	平成	年 月	平成	年 月	平成	年 月
①住宅総数			棟	棟	棟	棟	棟	棟
②空き家数			棟	棟	棟	棟	棟	棟
③空き家数のうちのその他住宅空き家数			棟	棟	棟	棟	棟	棟
④特定空き家等			棟	棟	棟	棟	棟	棟
⑤空き家率		%	%	%	%	%	%	%
⑥その他住宅空き家率		%	%	%	%	%	%	%
⑦特定空き家率		%	%	%	%	%	%	%

(2) 空き家バンクの状況

項 目	年		過去のデータ		過去のデータ		過去のデータ		過去のデータ		直近のデータ	
	平成	年度	平成	年度	平成	年度	平成	年度	令和元年	月	時点	
①空き家バンクの登録件数		棟		棟		棟		棟			棟	
②空き家バンクの利用登録世帯数		世帯		世帯		世帯		世帯			世帯	
③空き家バンクの相談件数（物件登録者）		棟		棟		棟		棟			棟	
④空き家バンクの相談件数（利用登録者）		世帯		世帯		世帯		世帯			世帯	
⑤空き家バンクの成約件数		世帯		世帯		世帯		世帯			世帯	
⑥空き家バンクの成約率		%		%		%		%			%	
⑦物件登録者		市内		市内を除く県内		県外		国外				
		%		%		%		%				
⑧利用登録者		市内		市内を除く県内		県外		国外				
		%		%		%		%				
⑨成約した人の多い年齢層又は平均年齢		歳		歳		歳		歳			歳	
⑩成約した建物の多い建設時期	江戸時代・明治時代・大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～60年・それ以降											

(3) 重要伝統的建造物群保存地区を対象とした取り組み

①重要伝統的建造物群保存地区を対象とした制度、活動の有無	あり ・ なし
②重要伝統的建造物群保存地区を対象とした制度、活動 (1. 市内全域の制度、活動以外にあれば具体的な記載をお願いします)	
③空き家バンクにおける登録時、契約時、契約後のトラブルなど (あれば具体的に記載をお願いします) (例：物件の情報不足、購入後の想定外の追加工事の発生、訳あり物件など)	

4. その他

①「空家等対策の推進に関する特別措置法第13条の「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」に関する空き家バンク以外の取り組み(あれば具体的に記載をお願いします)	
②その他、特徴的なことがありましたら記載をお願いします。	

(注記)

1. アンケート項目のデータおよび内容に関して、別途資料があり資料を頂ければ、記入の必要はありません。

表 8-5 重伝建地区のある市町村における「空家等対策計画」(1/2)

項 目		亀山市	名古屋市	豊田市	高山市	美濃市
空家等対策計画の名称		亀山市空家等対策計画	名古屋市中区空家等対策計画（案）		高山市空家等対策計画	美濃市空家等対策計画
制定年月日		平成29年3月	平成29年1月		平成30（2018）年6月	平成29年3月策定、平成30年3月 改定
データの出自		H25年総務省「住宅・土地統計調査」（亀山市）	H25年総務省「住宅・土地統計調査」（名古屋市中区）		H25年総務省「住宅・土地統計調査」（高山市）	H25年総務省「住宅・土地統計調査」（美濃市）
市内全域	住宅総数	22,040 戸	1,274,480 戸		37,850 戸	534 戸
	空き家数	2,650 戸	167,730 戸		6,110 戸	—
	その他住宅空き家数	1,210 戸	41,400 戸		2,910 戸	—
	空き家率	12%	13.2%		16.1%	—
	その他住宅空き家率	5.5%	3.2%		—	—
特定地区	その他住宅空き家数	219 戸	3,300 戸		—	—
	その他住宅空き家率	9%	3.2%		—	—
市の条例		H28年9月	平成26年4月1日より施行、同年7月1日全面施行		—	平成30年4月1日
名 称		亀山市空家等の推進に関する条例	名古屋市中区空家等の推進に関する条例		岐阜県空家等対策協議会が定める「空家等対策に係る対応指針」「危険空家等対応マニュアル」等	美濃市空家等の適正な管理及び利活用の促進に関する条例
関連する条例等		—	—		—	—
計画期間		平成29年度から平成33年度までの5年間	平成29年度から平成33年度までの5年間		平成30（2018）年度から平成36（2024）年度の7年間	平成29年度から平成32年度までの4年間
対象地域		本市全域	名古屋市中区全域		市内全域	市内全域
対 象		・常時無人の状態にある住宅などの建物や附属する門や塀、その他 ・長屋や共同住宅の空き住戸 ・特定空家を含む管理不全状態の空家等	・空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」		・本計画で対象とする空家等の種類は、空家 特措 法第2条第1項に規定する「空家等」及び重要であることから、同法の「空家等」には該当しない居住 などの使用 がな されて いない建築物等や、近い将来「空家等」となることが 見 込まれる建築物等も対象に加える。	—
空き家調査		・国が実施する5年に1度の住宅・土地統計調査などの統計調査に加え、市が実施する空家等の調査や実際に市民から寄せられた空き家等の相談を有効活用	・5年に一度実施される住宅・土地統計調査などの統計調査や市政アンケートの分析および市民から寄せられた情報提供・相談など		・市独自の空家等調査を実施（平成28年1月～平成29年3月） 対象：空家特措法で定義する「空家等」のうち、マンション・アパート等の集合住宅を除いたもの	・平成26年度に実施した調査をもとに空家等の追加調査を実施
空き家等の 建設時期 （市内全域）	～S20	—			445戸（19.9%）	
	～S40	21.9%			1,191戸（53.2%）	
	S40～S55.5.31	46.2%			368戸（16.4%）	
	S55.5.31～H10	24.8%			234戸（10.4%）	
	H10～H20	5.6%			16戸（42.1%）	
空き家等の 建設時期 （特定地区）	H20～	1.5%			13戸（34.2%）	
	不明	—			2戸（5.3%）	
	（閑地区）	—			7戸（18.4%）	
	～S20	27.1%				
	S40～S55.5.31	48.6%				
空き家等の 建設時期 （特定地区）	S55.5.31～H10	21.5%				
	H10～H20	2.8%				
	H20～	0.0%				
	不明	—				
空家等の課題		【課題①空家等の管理不足】 ・「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態には至らないが、何らかの修繕が必要な空き家が数多く存在し、空家等の管理不足が懸念され、これらの空き家等が有効化すると周辺の生活環境への悪影響を及ぼす状態が懸念される。 【課題②空家等が及ぼす周辺の生活環境への悪影響】 ・「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態の空き家が複数存在し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念される。 【課題③空家等の増加】 一般的に流通されにくいと考えられる空家等（築年数の古い空家等、延床や敷地面積が狭い空家等、前面道路が狭い空家等など）が市内各地区で存在しており、今後も空家等のまま残る可能性があります。また、65歳以上の一人暮らし人数は、市全体で1,459人（平成28年10月1日現在）となっており、介護や介護を理由に施設入所や子世帯住宅への転居などにより、空家等が増加する可能性があります。今後、空家等が活用されずに、空家等が増加し続けた場合は、地域コミュニティの衰退に繋がることも考えられ、また、課題①「空家等の管理不足」や課題②「空家等が及ぼす周辺の生活環境への悪影響」の増加に繋がることも懸念されます。	—			
空家等対策に おける 責務と役割	所有者等の責務	・空家等の管理責任は第一義的に所有者等にある	・空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべき		(2) 空家所有者 等の役割 空家所有者等 は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努め ます。	□空家等の所有者等の役割 ・空家等の所有者等は、空家等の管理及び利活用に協力するとともに、空家等及び跡地の活用及び流通の促進に努める役割を担います。
	市の責務	・所有者等が様々な事情から空家等の管理を十分に行うことができない、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態になった場合は、市が当該空家等に対して必要な措置を適切に講じます。	—		(1) 市の役割 市では、空家等の適切な管理及び活用などについて、地域における空家等の実情やニーズ等を踏まえ、空家等対策に資する情報提供や各種 支援を充実させ、それぞれの主体による自主的な取組みの促進のために必要な施策等を実施し ます。	□市の役割 市は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法等や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。
	市民の役割	・市が実施する対策に協力するよう努める。	—		(3) 事業者、関係団体等の役割 ・不動産取引、建築、解体等の関係事業者においては、その専門性を活かして、空家 所有者等や住民・地域における取組みの支援、啓発や行政機関との連携を図り、空家等の適切な維持管理や活用の推進に努めます。 (4) 住民・地域の役割 ・住民は、空家等の問題を自らの問題として認識し、空家化の予防等に努めるとともに、近隣の空家等に問題が見られる場合には、速やかに市の総合窓口への相談・通報に努めます。	□民間事業者の役割 ・不動産、建築、解体等の民間事業者等は、その専門性を活かして、空家 所有者等や住民・地域における取組みの支援、啓発や行政機関との連携を図り、空家等の適切な維持管理や活用の推進に努めます。 □市と民間事業者の連携 ・前述のとおり、空家等対策は市が主体的な役割を担いますが、市と民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。 市が設置する協議会等へ民間事業者が参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組めます。
基本方針		・地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、地域振興へ寄与すること	—	平成31年度（令和元年度）豊田市空家等対策計画策定準備	—	—
①空家等の管理不足	適正管理方針	・市が所有者等へ空家等の適正管理の啓発を行い、管理者が不存在にならないよう促し、また、空家等の安全性確保の促進も行います。	—		—	—
	改善方針	・周辺住民の生命・身体・財産を保護することや生活環境の保全を行うにあたり、市がこれらの空家等に対し改善措置を行います。	—		—	—
	活用方針	・市が空家等の活用を促進を行うことにより、地域振興に寄与するとともに、周辺の生活環境の保全を図ります。	—		—	—
基本方針別の具体的対策						
①空家等の 管理不足	適正管理方針	適正管理啓発 ① 所有者等への空家等の適正管理の啓発、修繕等相談窓口の設置 ② 民間サービスを利用した空家等の適正管理の啓発 管理者整理 ③ 相談手帳の促進、相談手帳相談窓口の設置 ④ 財産管理人制度の活用 ⑤ 成年後見人制度などの活用 性能保全 ⑥ 耐震対策の促進	3 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 (1) 情報提供等＜予防＞＜適切な管理＞ (2) 市民・地域団体との協力・連携＜予防＞ (3) 登記の周知・促進＜予防＞＜適切な管理＞ (4) 空家等の管理代行事業者の案内等＜予防＞＜適切な管理＞ (5) 相談通知書の活用＜予防＞＜適切な管理＞ (6) 講演会・セミナー等＜予防＞＜適切な管理＞＜利活用＞		1. 予防対策 ① 空家化の予防 ・取組み 1 様々な媒体 等 を活用した啓発 ・取組み 2 安心して住み続けられる住宅改修等の促進、住宅ストックの良化 ・取組み 3 高齢者等向けのセミナー、相談会、出前講座などの開催 ・取組み 4 成年後見制度等の活用促進 2. 家態把握・意向調査 ・取組み 5 空家等一斉調査・個別調査の実施 3. 適切な管理の促進 ①空家 所有者等の意識の調査 ・取組み 6 空家 所有者等への啓発 ・取組み 7 地域による見守り等の促進 ・取組み 8 相談体制の充実 ②活用の促進 ・取組み 9 関係団体等との連携による流通促進 ・取組み 10 空家等の流通促進に資する各種制度等の啓発 ・取組み 11 移住者向け空き家紹介制度の設置・運用 ・取組み 12 公共施設、公共的施設等としての活用 ・取組み 13 空家等の改修に対する支援等による空家再生 ・取組み 14 中心市街地における取組み ・取組み 15 産業政策としての企業誘致や空き店舗等の活用促進 ・取組み 16 歴史的な町並みにおける取組み ・取組み 17 福祉政策としての空家等の活用促進 ・取組み 18 農山村地域における取組み ・取組み 19 相談窓口、情報提供等の充実 4. 管理不全の是正 ① 自主的な対応の促進 ・取組み 20 空家 所有者等への要請、指導 ・取組み 21 管理不全の是正等に対する支援 2. 除却 ・取組み 22 除却 に対する支援 ・取組み 23 特定空家等に対する措置 5. 跡地の活用 ・取組み 24 跡地の民間利用の促進 ・取組み 25 跡地の公共的活用 6. 相談・関係体制の整備 ・取組み 26 体制の整備、運用	4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
	改善方針	状態調査 ① 状態調査、所有者等の調査 （空家等実態調査又は市民からの情報提供） ② 立入調査 特定空家等の認定 ③ 特定空家等の認定 管理不全状態の空家等の認定 ④ 管理不全状態の空家等の認定 特定空家等への改善措置 ⑤ 特定空家等への改善措置 管理不全状態の空家等への改善措置 ⑥ 管理不全状態の空家等への改善措置 緊急安全措置 ⑦ 緊急安全措置	5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項		6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項	
③空家等の増加	活用方針	流通・移住定住 ① 所有者等への流通啓発、流通・住宅診断相談窓口の設置 ② 「空き家情報バンク制度」による流通 ③ 移住定住促進 商業的活用 ④ 商業的活用 公共的活用 ⑤ 公共的活用 空家等の跡地の活用 ⑥ 空家等の跡地の活用	4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 (1) 空家等の活用を促進＜予防＞＜適切な管理＞＜利活用＞ (2) 除却した空家等に係る跡地の活用促進＜利活用＞		5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	
空家等対策の実施体制		(1) 主管部局（建設部寄附住宅室） (2) 関係団体との連携 (3) 亀山市空家等対策協議会 (4) 庁内部署との緊密な連携	—		—	空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ア 主催部局：建設 部 都市環境課 イ 庁内組織：建設 部長を委員長、都市 整備課 長を副委員長とする関係 6 課で組織する「美濃市空家等対策庁内連絡会議」を組織 ウ 美濃市 空家等対策協議会：各種団体等で組織する「美濃市空家等 対策協議会」を組織 委員は、市議会議員、自治会等の代表者、NPO法人美濃のすまじづくり、空家等対策に関する学識経験を有する者及びその他市長が必要と認める者 エ 役割分担（上記に記載）
住民からの相談対応		—	・各区の地域力推進室など		・市の総合相談窓口	【美濃市総合相談窓口】 美濃市建設部 都市環境 課内 【NPO法人美濃のすまじづくり】 美濃市26 32 1 ＜空き家・すまじ総合相談室＞ 岐阜県住宅供給公社内

表 8-5 重伝建地区のある市町村における「空家等対策計画」(2/2)

項 目		恵那市	郡上市	白川村	焼津市
空家等対策計画の名称		恵那市空家等対策計画	郡上市空家等対策計画		焼津市空家等対策計画
制定年月日		平成31年3月	平成29年8月		平成30年3月
データの出典		H25年総務省/住宅・土地統計調査 （恵那市） 21,950 戸	H25年総務省/住宅・土地統計調査 18,080 棟		H25年総務省/住宅・土地統計調査 （焼津市） 55,530 件 （焼津市） 6,550 件 （焼津市） 11.8%
市内全域	住宅総数				
	空き家数		（郡上市） 2,330 戸	—	
	その他住宅空き家数	—	（郡上市） 1,890 戸		
	空き家率	（恵那市） 15.8%	（郡上市） 12.9%		
	その他住宅空き家率	—	（郡上市） 10.5%		
特定地区	その他住宅空き家数	—	（八幡地区） 484 戸		
市の条例	制定時期	—	—	2014年11月5日	平成26年4月
	名 称	—	—	白川村空き家再生生活事業助成制度	焼津市空家等の適正管理に関する条例
関連する条例等		「第2次恵那市総合計画」、 「恵那市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、 「恵那市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」と連携	岐阜県空家等対策協議会が定める 「空家等対策に係る対応指針」 「危険空家等対応マニュアル」等	岐阜県空家等対策協議会が定める 「空家等対策に係る対応指針」	「第6次焼津市総合計画」や関連計画である「住生活基本計画」、 「都市計画マスタープラン」などと整合を図る
計画期間		2019年度～2023年度までの5年間	平成29年度から平成32年度までの4年間		平成30年度から平成39年度までの10年間
対象地域		本市全域	市内全域		市内全域
対 象		・空家法第2条第1項に規定する空家等	・空家等対策特別措置法第2条第1項に規定する空家等及び空家となった住宅のほか、空き店舗などを含む全ての空家等と、利活用の観点から、空家等の除却後の跡地についても 対象に含めます。		・特措法第2条第1項の「空家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象
空き家調査		●空家実態調査 平成28 年1月22 日～平成28年3月18日 調査範囲：本市全域 調査対象：戸建て住宅等（集合住宅、ビルテナントは調査対象外） ●空家状態調査 平成28 年12 月26 日～平成29 年3月20 日 調査対象：空家実態調査により把握した空家	・郡上八幡市街地空き家・空き店舗現状調査（平成25年度） ・自治会、地区会との協力による「空き家・廃屋等実態調査」（平成24・27・28年度）		・平成28年度に実施した空き家等実態調査
空き家等の 建設時期 （市内全域）	～S20	—	—		
	～S40	—	—		
	S40～S56.5.31	—	—		
	S56.5.31～H10	—	—		
	H10～H20	—	—		
	H20～ 不明	—	—		
空き家等の 建設時期 （特定地区）	～S20	—	—		
	～S40	—	—		
	S40～S56.5.31	—	—		
	S56.5.31～H10	—	—		
	H10～H20	—	—		
	H20～ 不明	—	—		
空家等の課題		(1) 建築物の課題 ・耐震基準を満たしていない可能性のある空家が多く、災害時に倒壊して近隣に深刻な影響を与える恐れがあります。 (2) 所有者等の課題 ・アンケート調査では、所有者の半数近くが市外又は岐阜県外に住んでいることから、多くの空家が所有者本人による状態把握や管理が容易にできないことが考えられます。 (3) その他の課題 ・住人が入居又は亡くなることにより空家となり、そのまま使用されず現在に至っているケースが多くあります。このことから空家の適正な管理や利活用について、所有者及び相続人に対して情報提供や啓発を実施していく必要があります。 ・所有者自身による除却や利活用を支援するための施策を検討していく必要があります。	1 空家等が引き起こす課題（問題） (1) 放置された空家等が引き起こす課題（問題） ① 防火・防災・防犯 ② 衛生 ③ 景観 ④ 利活用可能な空家等 (2) 市営住宅及び市有住宅における課題（問題） 2 これまでの空家等対策に関する取り組みの課題（問題） (1) 空家等情報の市内共有 (2) 対策の実施 危険な状態の空家等の解消については、市から所有者等への助言、指導、要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合 もありますが、これらの対応手順等 が 具体的に示 されていません でした。 (3) 役割の明確化 行政機関及び民間事業者等の役割を明確にしたうえでそれぞれが連携、協力して空家等対策を推進する体制を構築することが課題となります。	1 空家等により危惧される悪影響 (1) 倒壊など、保安上危険となるおそれ (2) 衛生上有害となるおそれ (3) 景観を損なうおそれ (4) 地域の生活環境を悪化させるおそれ (5) 空家等の増加に伴う地域活力の低下、にぎわいの喪失 2 本市の空家等の対策に関する課題 (1) 空家等の所有者などに関する課題 ●所有者等の当事者意識の醸成が求められます。 ●空家等の適切な維持管理や利活用を支える仕組みの構築が求められます。 (2) 中古住宅の流通などに関する課題 ●中古住宅市場の活性化が求められます。 ●中古住宅に関する適切な情報提供や相談窓口の確保等が求められます。	
空家等対策に おける 責務と役割	所有者等の責務	—	・空家等については、原則として 所有者等に管理義務がある		・周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理・活用に努めます。
	市の責務	—	1 空家等の発生抑制に関する方針 空家等の発生抑制に対して改善の必要性を啓発。空家相談会の実施や所得税・住民税に係る空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の制度紹介、空家等の活用や売却及び適切な管理の方法についての周知、さらに、所有者等が適切な管理を行うにあたっての諸問題の解決の糸口となるためのサポート体制の整備		・空家等の発生抑制、あるいは所有者等による空家等の適切な管理・活用に関する啓発活動や情報提供をはじめ、相談対応や必要な支援を行います。 ・空家等の売却のほか所有者等の意向の把握に努めます。 ・空家等対策計画を策定し、空家等に関する対策を実施するとともに、必要な措置を適切に講じます。
	市民の役割	—	1 市民等に対する啓発 2 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導 3 総合相談窓口の設置		③地域・市民の役割 ・良好な住環境の維持に向けて、管理不全な空家等の発生等を防ぐため、地域コミュニティの連携を強化し、地域の空家等の状況について市などに対して情報提供することが求められます。 ・市や所有者等と連携し、地域で行うことのできる空家等の管理・活用に関する方策等を検討することが期待されます。 ④関係団体等の役割 ・専門的な知識等を活かし、所有者等や市に対して情報提供や技術的な支援等を実施することが期待されます。 ⑤相互の協力・連携 ・空家等の対策は、所有者等だけでなく、事業者や地域・市民の協力が不可欠です。 各主体が、それぞれの役割を理解した上で、相互に連携、協力し、取り組むことが必要です。
基本方針		—	・特定空家等に確実に該当するか否かの判断に関わらず、所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、まず第一に所有者等が自らの責任において、早期に解決が図られるよう取り 組みます。		—
①空家等の管理不足	適正管理方針	① 空家等の適切な管理は、当該空家所有者等の責任において行われるべきものです。所有者及び相続人等に対し、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。	1 所有者等による管理の原則 ・原則として 所有者等に管理義務がある	—	【方針1】 空家化の予防と適切な維持管理の促進 ～所有者等への啓発と相談体制の充実～ 【方針2】 空家等の利活用の促進 ～空家及び除却後の跡地の活用～
	改善方針	③ 既に空家等として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものに関しては、本市が当該空家の状態や周辺への影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に必要な措置を講じます。 ④ 所有者等が不明な危険空家等について、代執行後の土地について流通を図るための「財産管理人制度」の検討を行います。	2 空家等の発生抑制に関する方針 ・空家等の適切な管理の必要性や、適切な管理がされていないために周辺にもたらす諸問題などについて、空家等の所有者等に対して改善の必要性を啓発します。 ・合わせて、空家相談会の実施や所得税・住民税に係る空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の制度紹介、空家等の活用や売却及び適切な管理の方法についての周知、さらに、所有者等が適切な管理を行うにあたっての諸問題の解決の糸口となるためのサポート体制の整備として、後述する「郡上市空家等総合相談窓口」を設け、空家等の増加抑制、管理不全の空家等の発生抑制と改善に努めます。 ・特定空家等に確実に該当するか否かの判断に関わらず、所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、まず第一に所有者等が自らの責任において、早期に解決が図られるよう取り 組みます。		【方針3】 特定空家等への対応 ～特措法・条例に基づいた安全の確保～
②空家等が及ぼす周辺 の生活環境への悪 影響	改善方針	② 空家等となった物件を特定空家にしないための予防の推進を図る観点から、空家の活用策や流通の促進を図ることに取り組みます。また、利活用が困難な空家について、所有者等による除却の促進を図るための支援等を検討していきます。	3 適切に管理 されていない空家等に対する方針 空家等の第一歩的な責任を担いながらも、所有者等に適切な管理を促すための措置を講じるものとします。		
③空家等の増加	活用方針	② 空家等となった物件を特定空家にしないための予防の推進を図る観点から、空家の活用策や流通の促進を図ることに取り組みます。また、利活用が困難な空家について、所有者等による除却の促進を図るための支援等を検討していきます。			
基本方針別の具体的対策					
①空家等の 管理不足	適正管理方針	① 空家等の適切な管理は、当該空家所有者等の責任において行われるべきものです。所有者及び相続人等に対し、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。 ② 空家等となった物件を特定空家にしないための予防の推進を図る観点から、空家の活用策や流通の促進を図ることに取り組みます。また、利活用が困難な空家について、所有者等による除却の促進を図るための支援等を検討していきます。 ③ 既に空家等として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものに関しては、本市が当該空家の状態や周辺への影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に必要な措置を講じます。 ④ 所有者等が不明な危険空家等について、代執行後の土地について流通を図るための「財産管理人制度」の検討を行います。	—		(1) 所有者等の意識の啓発 <基本事業> ①広報紙やHP等による情報発信 ②セミナー、出前講座、相談会の開催 ③通報、相談窓口の一元化、充実 (2) 利活用等による流通促進 <基本事業> ①空き家バンクの開設と国や県との連携 ②既存住宅の耐震改修やリフォーム等の支援 ③「マイホーム値上げ制度」の周知 ④長期優良住宅などの普及推進 ⑤地域の住環境向上につながる活用の検討 ⑥所有者等へ有効活用情報の提供 (3) 除却への支援 <基本事業> ①除却支援制度の検討 ②狭小敷地集約化の検討 ③除却後の固定資産税負担軽減策の検討 ④国の各種助成制度等の活用 (4) 除却後の跡地の管理・活用 <基本事業> ①地域の住環境向上につながる跡地活用の検討 ②狭小敷地集約化の検討（再掲） ③国の各種助成制度等の活用 ④跡地の流通の促進 ⑤除却後の跡地における適切な維持管理の促進 <基本事業> (5) 特措法・条例に基づく対応 <基本事業> ①空家等の実態把握 ②所有者等の意向把握 ③空家等審議会の運営 ④所有者調査・立入調査 ⑤助言、指導、助言、命令、代執行の実施 ⑥緊急対応措置の実施 ⑦不在者、相続財産管理人選任の申立
	改善方針	1 空家等の発生予防の推進 ・広報誌、本市ウェブサイト、チラシによる情報提供や相談会の開催等、様々な機会を通じて、所有者等を含め、広く空家等が地域へ与える影響の重大性や所有者等の責務についての周知啓発を行います。空家等になる前から自らの責任で対策を講じていくよう意識の浸透と理解の増進を図ります。 2 空家等の適切な管理の推進 ・自治会等や関係団体との連携により早期発見に努め、所有者自らの責任において必要な対応を求めるなど解決が図られるよう情報提供に努めます。	—		
②空家等が及ぼす 周辺の生活環境 への悪影響	改善方針	(1) 地域住民からの要望による活用 ・地域交流拠点など、地域貢献を目的とする空家の利活用等については、地域振興の促進や産業振興などの拠点作りへの改修費用等の支援を、国の制度や自主財源を活用し、行います。 (2) 意欲くらしビジネスサポートセンターとの連携 ・自治会やまちづくり推進員等と協力して空家物件の活用促進に努めます。 (3) 恵那市空き家バンク制度の活用 ④ 農地付き空き家への移住・定住 (4) 移住・定住者が空家を活用した場合の住宅支援策 ① 建築物耐震診断補助事業 ② 空き家改修補助金制度（空き家バンク制度を活用した 物件のみ） ③ 木造住宅耐震補強工事費補助事業 (6) 利活用が困難な空家等の所有者等に対する助成 除却費の一部を助成	1 利活用が可能な 空家等に対する方針 有効活用した移住・定住促進及び起業への支援 策を展開し、地域の活性化につなげることを目指します。 5 利活用に対する普及啓発 これまで郡上市で取り組まれてきた空家等の利活用の事例を広く情報発信するとともに、利活用可能な空家等情報も提供していきます。 5-1 空家等の状態・品質の改善及び把握 空家等の適切なリフォームを行うことや、その状態・品質を客観的に把握することで、購入 又は借受 希望者に対する信頼性の向上を図ります。 5-2 利活用可能な空家等情報の発信 5-3 空家等の購入者等に対する支援 (1) 空家情報の提供（空き家バンク等） (2) 郡上市 空き家等活用地域振興補助金 (3) 郡上市 空き家等活用改修費補助金 (4) 郡上市 三世代同居 支援 住宅補助金 (5) 空き家家財道具等処分費補助金 (6) 郡上市 空き店舗等活用事業補助金 (7) 郡上市市町村住宅建設等支援奨励金 (8) 移住（田舎暮らし・お試し暮らし）体験事業の実施 (9) 就業（林）支援（青年就業給付金）（経営開始型） (10) 就業・企業支援（創業塾） (11) その他（地域おこし協力隊派遣事業） 5-4 空家等の他用途への転用促進		
	活用方針				
③空家等の増加	活用方針	(1) 地域住民からの要望による活用 ・地域交流拠点など、地域貢献を目的とする空家の利活用等については、地域振興の促進や産業振興などの拠点作りへの改修費用等の支援を、国の制度や自主財源を活用し、行います。 (2) 意欲くらしビジネスサポートセンターとの連携 ・自治会やまちづくり推進員等と協力して空家物件の活用促進に努めます。 (3) 恵那市空き家バンク制度の活用 ④ 農地付き空き家への移住・定住 (4) 移住・定住者が空家を活用した場合の住宅支援策 ① 建築物耐震診断補助事業 ② 空き家改修補助金制度（空き家バンク制度を活用した 物件のみ） ③ 木造住宅耐震補強工事費補助事業 (6) 利活用が困難な空家等の所有者等に対する助成 除却費の一部を助成	1 利活用が可能な 空家等に対する方針 有効活用した移住・定住促進及び起業への支援 策を展開し、地域の活性化につなげることを目指します。 5 利活用に対する普及啓発 これまで郡上市で取り組まれてきた空家等の利活用の事例を広く情報発信するとともに、利活用可能な空家等情報も提供していきます。 5-1 空家等の状態・品質の改善及び把握 空家等の適切なリフォームを行うことや、その状態・品質を客観的に把握することで、購入 又は借受 希望者に対する信頼性の向上を図ります。 5-2 利活用可能な空家等情報の発信 5-3 空家等の購入者等に対する支援 (1) 空家情報の提供（空き家バンク等） (2) 郡上市 空き家等活用地域振興補助金 (3) 郡上市 空き家等活用改修費補助金 (4) 郡上市 三世代同居 支援 住宅補助金 (5) 空き家家財道具等処分費補助金 (6) 郡上市 空き店舗等活用事業補助金 (7) 郡上市市町村住宅建設等支援奨励金 (8) 移住（田舎暮らし・お試し暮らし）体験事業の実施 (9) 就業（林）支援（青年就業給付金）（経営開始型） (10) 就業・企業支援（創業塾） (11) その他（地域おこし協力隊派遣事業） 5-4 空家等の他用途への転用促進		
	活用方針				
空家等対策の実施体制		ア 主管部局：建設部都市住宅課及びまちづくり企画部地域振興課移住定住推進室 イ 空家等対策協議会の設置：、学識経験者、地域住民等により構成される空家等対策協議会を設置 ウ 自治会等との連携：本市が行った「空家所有者意向に関するアンケート」により、地域への情報提供に同意が得られた建物及び所有者の情報を自治会等へ提供して、地域での空家対策に活用できるよう連携 エ 市内組織との連携 オ その他関係団体との連携	1 主管課：総務部総務課 2 空家等対策市内検討会議：庁内組織として、「郡上市空家等対策庁内検討会議」を設置 3 協議会：市長、市議会議員、地域住民、法務・不動産、建築・福祉、文化等に関する学識経験者、その他市長が必要と認める者の中で構成 4 市と民間事業者との 連携		
住民からの相談対応		・都市住宅課：危険な空家、管理不適切な空家に関する相談 ・地域振興課 移住定住推進室：移住・定住、空き家バンクに関する相談	・郡上市総務部総務課内（又は各振興事務所振興課内） ・郡上市交流・移住推進協議会（通称ふるさと郡上市会）		—

表 8-6 各重伝建地区のある行政の空き家バンクの状況

項 目		亀山市	名古屋市	豊田市	高山市		美濃市	恵那市	郡上市	白川村	焼津市
データ抽出日		令和元年6月24日	令和元年6月24日	令和元年6月24日	令和元年7月6日		令和元年7月6日	令和元年7月6日	令和元年7月6日	令和元年6月24日	令和元年6月24日
ホームページ		https://www.city.kameyama.mie.jp/soshiki/sanken/toshisei/sumai/docs/2014121800294/akiva_bank.html	www.city.nagoya.jp/kurashi/category/2-9-0-0-0-0-0-0-0.html	www.city.toyota.aichi.jp/kurashi/sumai/akivabank/index.html	www.city.takayama.lg.jp/shisei/1003917/1003924.html/		https://npomino.jp/category/vacant/	www.city.ena.lg.jp/kurashi/life/house/chintai/akivabank/	https://www.city.gifu.jp/life/house/using/	shirakawa-go.org/iiju/	www.city.vaizu.lg.jp/e06-004/bank.html
登録件数	市内	16 件			16 件		17 件 (入居が決定した物件(33件)も掲載)	56 件	空き家 12 件 空き店舗 2 件	役場への問い合わせで掲載無し	0 件
	重伝建地区を含む地域	(関町) 1 件		(足助地区(足助支所)) 3 件	—	(下一之町) 1 件	(常盤町) 1 件 (米家町) 1 件	(岩村町) 9 件	(八幡町) 空き家 2 件 空き店舗 2 件		
	重伝建地区	(関宿) 1 件		(足助) 0 件	(三町) 0 件	(下二之町大新町) 0 件	(美濃町) 0 件	(岩村町本通り) 0 件	(郡上八幡北町) 0 件		(花沢) 0 件
重伝建地区案件	売却・賃貸	売却									
	建築年数	不明									
	構 造	木造									
	利用状況	1996年から空き家									
	写 真										
行政と各団体・不動産業者との連携		無	有	無	有		有	無	無	無	有
連 携 先		—	「空家等対策に関する協定」の締結 ・公益社団法人 愛知県宅地取引業協会 ・公益社団法人 全日本不動産業協会愛知県本部 ・愛知県司法書士会 ・愛知県土地家屋調査会 他6社	—	空き家バンク以外の案件 ・笠原木材株式会社 ・クローバー不動産 ・山和不動産株式会社 ・えうえ不動産サービス ・中部産業株式会社 ・中道建築開発株式会社 他9社		・NPO法人「美濃すまいづくり」	—	—	—	・スミミ-静岡 ・ライフフルホームズ
(参 考)							(入居決定案件) 美濃市加治屋町 うだつの町並みにある木造2階建 賃貸物件 				

表8-17 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市のヒアリシタ・アシタート調査結果 (1/2)

第8章 空き家活用制度の現状と課題

[illegible]

表 8－7 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市のヒアリング・アンケート調査結果 （２／２）

項 目	伊賀市 / 伊賀市人権環境部 市民生活課 空き家対策室	美濃市 / NPO法人 美濃のすまいづくり	恵那市 / 恵那市まちづくり企画部 地域振興課 移住定住推進室 恵那暮らしビジネスセンター	亀山市 / 亀山市産業建設部 都市整備課 住まい推進グループ																						
2. 市内全域																										
(4) 空き家バンクの情報発信																										
①インターネット以外の取り組み	・利用登録者に、「物件情報誌」を送送 ・物件見学会	・パンフレット作成	・東京、大阪、名古屋で開催される移住関連のイベントに出展 ・市内で行われるイベントや地域行事で関係人口のブースを設置	—																						
(5) 空き家バンクへの登録促進																										
①空き家の所有者に空き家バンクへの登録を促進する活動の有無	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし																						
②空き家の所有者に空き家バンクへの登録を促進する活動	・市で家屋調査を実施し、その他空き家を全数把握している。 ・その所有者に対して、今後の利用の確認や特定空き家の問題点を啓蒙し、空き家バンクへの登録を促している。	・産業祭など、地域のお祭り・行事にブース出展	・固定資産税の課税通知書を送る際に、空き家バンクへの登録を紹介するチラシを同封	・不動産所有者全員に、空き家バンク制度を知っていただけるよう、固定資産税納税通知書に空き家バンク制度のチラシを同封																						
③空き家バンクに登録をした空き家の所有者に対する修繕費などの補助金制度の有無	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし																						
④空き家バンクに登録をした空き家の所有者に対する修繕費などの補助金制度	・鍵のお預かり制度 ・ 空き家維持管理制度 ・ ワンストップサポート支援 ・農地取得緩和措置	—	・空き家バンクに登録した空き家の所有者への補助金はないが、空き家バンクへ登録するための家財処理や登記手続きに対する補助金制度を本年10月1日から開始	—																						
(6) 移住・定住希望者に対するフォロー																										
①移住・定住希望者に他するフォローとしての活動 (例：相談会、現地案内、移住体験など)	・ワンストップ空き家相談会 ・現地案内 ・観光案内 ・移住体験	・空き家案内 ・移住者交流会	・1日えな巡り（移住希望者が興味のある地域を案内） ・バスツアー（移住希望者を対象に市内を案内）	・希望者に対し、現地案内（商業施設・住宅街・観光場所など）を行う。																						
②移住・定住希望者の登録制度の有無	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし																						
(7) 空き家バンク成約者への補助・支援																										
①成約者に対する補助金制度の有無	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし																						
②成約者に対する補助金制度	・リフォーム等の補助金 ・ 合併処理浄化槽設置補助金 ・ 無料耐震診断 ・空き家取得費補助金 ・ 個店魅力創出事業補助金 ・ 耐震補強工事補助金 ・リフォーム工事補助金 ・ 耐震地盤設計費補助金 ・ リノベーション補助金 ・家財除去費補助制度 ・ 農地取得緩和措置	・美濃市らしい住まいづくり改修工事補助事業	・改修工事に対する補助金、家財等片付けに対する補助金	・空き家所有者・購入者及び賃借者に対し、仲介手数料の1/2（上限5万円）補助																						
③成約者に対する支援制度の有無 (例：就職先の斡旋など)	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし																						
④成約者に対する支援制度	・地元企業への就職斡旋	—	・成約者に限らず、就職や起業に対する相談を行っている。	—																						
(8) 空き家バンクでのトラブル																										
①空き家バンクにおける登録時、契約時、契約後のトラブルなど (例：物件の情報不足、購入後の想定外の追加工事の発生、誤り物件など)	—	・無償譲渡で譲り受けたが新オーナーの管理不十分（雑草など）で近隣からのクレーム	・想定外の出費（自治会への加入費等） ・賃貸物件の場合、家賃の滞納	—																						
3. 市内全域のうちの特定地区（重点地区）がありましたら、その地区に関して																										
(1) 空き家の状況																										
データの出自																										
データの出自 年		—					市の独自調査					文化庁伝建地区調査					市の独自調査									
		過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ					
項 目		平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	平成 年 月	令和元年10月						
①住宅総数		棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	820 棟					
②空き家数		棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	不明 棟					
③空き家数のうちのその他住宅空き家数		棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	不明 棟					
④特定空き家等		棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	不明 棟					
⑤空き家率		%	%	%	%	%	%	%	%	%	6.8 %	%	%	%	%	%	%	%	%	%	不明 %					
⑥その他住宅空き家率		%	%	%	%	%	%	%	%	%	5.3 %	%	%	%	%	%	%	%	%	%	不明 %					
⑦特定空き家率		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	不明 %					
(2) 空き家バンクの状況																										
年		過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	過去のデータ	直近のデータ					
		平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	令和元年 月時点	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年10月時点	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	令和元年 月時点	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	令和元年10月時点				
①空き家バンクの登録件数		棟	棟	棟	棟	棟	3 棟	0 棟	2 棟	4 棟	1 棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	1 棟					
②空き家バンクの利用登録世帯数		世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	※伝建地区のみでのカウントはしていない					世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	0 世帯					
③空き家バンクの相談件数（物件登録者）		棟	棟	棟	棟	棟						棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	1 棟
④空き家バンクの相談件数（利用登録者）		世帯	世帯	世帯	世帯	世帯						世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	0 世帯
⑤空き家バンクの成約件数		世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	0 世帯	0 世帯	1 世帯	3 世帯	1 世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	世帯	0 世帯				
⑥空き家バンクの成約率		%	%	%	%	%	0 %	0 %	50 %	75 %	100 %	%	%	%	%	%	%	%	%	%	0 %					
⑦物件登録者		市内	市内を除く県内	県外	国外		市内	市内を除く県内	県外	国外		市内	市内を除く県内	県外	国外		市内	市内を除く県内	県外	国外						
		%	%	%	%	%	10 %	70 %	20 %	0 %		%	%	%	%	%	100 %	%	%	%	%					
⑧利用登録者		市内	市内を除く県内	県外	国外		市内	市内を除く県内	県外	国外		市内	市内を除く県内	県外	国外		市内	市内を除く県内	県外	国外						
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%					
⑨成約した人の多い年齢層又は平均年齢		歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳					
⑩成約した建物の多い建設時期		江戸時代・明治時代・大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～60年・それ以降					江戸時代・明治時代・大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～60年・それ以降					江戸時代・明治時代・大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～60年・それ以降					江戸時代・明治時代・大正時代・昭和元年～20年・昭和21年～60年・それ以降									
(3) 重要伝統的建造物群保存地区を対象とした取り組み																										
①重要伝統的建造物群保存地区を対象とした制度、活動の有無	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし	あり ・ なし																						
②重要伝統的建造物群保存地区を対象とした制度、活動 (1. 市内全域の制度、活動以外)	・「美濃市伝統的建造物群保存地区補助金交付要綱」にて対象となる物件の修繕修景に対して補助金を交付。					—					・重要伝統的建造物を保存するため、主屋に係る修繕に要する経費の5分の4以内の額(上限8 0 0万円)の補助を行う。															
③空き家バンクにおける登録時、契約時、契約後のトラブルなど (例：物件の情報不足、購入後の想定外の追加工事の発生、誤り物件など)						・契約直前まで話し合いが進んだものの、修繕に予想以上に費用がかかりそうなため白紙に戻った。					—					—										
4. その他																										
①「空家等対策の推進に関する特別措置法第13条の「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」に関する空き家バンク以外の取り組み（※3）	・2030年に、人口が7万人台（2016年度：92,125人）と75歳以上の人口がピークに、加えて、単身・核家族世帯の高齢者世帯が増加すると推定され、2030年を境に空き家化が加速される。 そのため、人口維持を目的に、移住・定住の促進のための、空き家バンク事業に注力している。					・空き家バンクに関する取り組み以外は特にありません。					・なし					・移住施策と連携して、空き家を購入・リフォームされ、市外から移住される方に対し、リフォーム費用の一部補助を行う。										
②その他、特徴的なことがありましたら記載をお願いします。	・賃貸・売買価格の路線価格の設定による物件ごとの適正価格の設定。 ・空き家を活用可能空き家、老朽空家、特定空き家に分類。 ・空き家バンクは「移住・定住者」向けの制度であるが、「地域活性化型（空き家を店舗に利用）」にも適用。 ・官民一体の空き家活用の促進を図っている。（伊賀市・三重県地建物取引業協会など・西日本旅客鉄道(株)・(一社)ノオト） ・ワンストップサポート空き家相談会の開催。 ・地域再生計画として、茶室館を拠点とした宿泊施設などの整備を実施中。					—					・認定した特定空家に対して、取り壊しの補助金あり（補助率2分の1、上限60万円）					—										

(注記)

(※1) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 一 空家等に関する基本的な事項 3 空家等の実態把握 平成27年2月26日 総務省・国土交通省告示第1号

(※2) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 一 空家等に関する基本的な事項 6 空家等及びその跡地の活用の推進 平成27年2月26日 総務省・国土交通省告示第1号

(※3) 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等及び空家等の跡地の活用等）第13条 平成26年11月27日 法律第127号

- 1) 西口元、秋山一弘、帖佐直美、霜垣慎治：Q&A自治体のための空き家対策ハンドブック，ぎょうせい，pp.16～57，平成28年3月
- 2) 一般財団法人土地総合研究所：リサーチメモ 空き家バンクの目的・現状・課題，2018年5月
- 3) 焼津市：空き家バンクパンフレット
- 4) 国土交通省：平成27年「地方公共団体における空き家等対策に関する取組状況について，P2（元データは、「地方公共団体における空き家等対策に関する取組状況調査（平成27年国土交通省住宅局・総務省自治行政局）」
- 5) 国土交通省：平成29年「全国版空き家・空き地バンク」の仕様並びに参画方法等について，平成29年9月，pp.12～（元データは、H29.6～7に国土交通省が実施したアンケート調査）
- 6) 株式会社価値総合研究所：平成29年度 空き家バンクに関する調査 調査研究報告書，平成30年2月
- 7) 立神靖久、横山俊祐、徳尾野徹：全国自治体の空き家対策の取り組み状況に関する報告，日本建築学会大会報告集，第25巻 第59号，pp.439-444，2019年2月
- 8) 富士通総研(FRI)経済研究所：空き家対策の最新事例と残された課題，研究レポート No.416 May 2014
- 9) 由井義通、久保倫子、西山弘泰編：都市の空き家問題 なぜ？どうする？ 一地域に即した問題解決にむけて一，古今書院，pp.6，2016年3月（長野県佐久市空き家バンク おいでなんし！佐久 <https://www.city.saku.nagano.jp/kanko/oidenanshi/index.html>，日本経済新聞2014年(平成26年)2月28日（夕刊），2019年9月8日閲覧）
- 10) 上田真一：あなたの空き家問題，日本経済新聞出版社，pp.165～166，2015年10月
- 11) 伊賀町役場 伊賀町史 昭和54年2月22日 伊賀町役場総務課 町史編さん室
- 12) 伊賀市：移住・定住のための伊賀流空き家バンク事業
- 13) 宝島社：「田舎暮らしの本」，2019年2月
- 14) 国土交通省HP：先駆的空き家対策モデル事業，
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku_house_tk3_000045.html
- 15) 株式会社価値総合研究所：平成29年度空き家バンクに関する調査 調査研究報告書，平成30年2月
- 16) 国土交通省HP：D I Y型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku_house_tk3_000046.html
- 17) 国土交通省 住宅局 住宅組合整備課 賃貸住宅対策室：家主向け D I Y型賃貸借 実務の手引き
- 18) 国土交通省 住宅局 住宅組合整備課 賃貸住宅対策室：家主向け D I Y型賃貸借のすすめ
- 19) 椎川忍、小田切徳美、平井太郎編著：地域おこし協力隊 日本を元気にする60人の挑戦，学芸出版社，pp.18-22 pp.211-213，2015年10月

第9章 研究の総括

9－1 まとめ

9－2 空き家を活用したまちづくり施策の提案

9－3 今後の課題

第9章 研究の総括

9-1 まとめ

本研究では、多くの伝建地区が人口減少、少子高齢化社会の影響により、空き家の増加問題や町並みの衰退などの伝統的建造物群の保存・保全問題が顕著化してきている状況に対し、問題の解決策の一つとして各地で取り組んでいる伝建地区の町並みの保存と生活の調和を図りながら、観光的魅力を活用して、観光客を呼び込んで空き家を再生させてまちづくりに着目した。

東海地方の重伝建地区10地区の特徴を調査し、10地区を類型化してその中から3地区を選出し、行政および地域の人々のまちの活性化に対する取り組みを明らかにし、活性化しているまちと停滞しているまちの特徴から、まちを活性化させるための施策を提案する。さらに、空き家の活用状況を調査し、空き家活用の課題と空き家活用の有効な施策を提案することを目的に研究を進めた。

9-1-1 東海地方の重伝建地区10地区の特徴

本研究で下記項目の東海地方の重伝建地区10地区の特徴が、明らかとなった。

(1) 繁栄時期

まちの繁栄時期は江戸～明治～大正～昭和初期で、商業町や宿場町は交通や特産品により、山村集落は農産物により繁栄した。しかし、それは交通手段の変化や産業構造の変化による衰退の要因にも繋がっている。

(2) 人口の推移

人口は多くの地区において減少傾向にあり、世帯数は多くの地区においてほぼ横ばいとなっており、日本全体における社会現象が、重伝建地区にも同様に起きている。

(3) まちづくり方針

多くの重伝建地区のある行政では、歴史的資源の保存と継承、これを活かした住民と観光客を含んだまちづくりを目指しており、新たな取り組みが各地区で行われている。

(4) 観光客数

多くの重伝建地区を訪れる入込客数は、重伝建地区の近隣にある地域や施設を訪れる入込客数と相関があり、重伝建地区単体ではなく、周辺地域や周辺施設とも関係が深い。

重伝建地区を訪れる入込客数の推移は、①増加傾向：高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、恵那市岩村町通り、郡上市郡上八幡北町、白川村荻町、②横ばい傾向：名古屋市有松、③減少傾向：亀山市関宿、豊田市足助 に分類される。

(5) 建物数と建物名称や住居者名の記載がない建物数

重伝建地区における建物名称や居住者名のない建物は、全10地区において増加傾向にある。

ただし、東海地方における重伝建地区の空き家率は、所在地の空き家率より同程度か低い傾向にあり、全国平均と比較しても同程度か低い傾向にあり、重伝建地区が、所在地において魅力のある地区となっている。

（6）建物数と店舗数

重伝建地区を建物数と店舗数の関係で類型化すると、重伝建地区の種別と一致しており、それぞれのまちの歴史が、現在のまちの構成に継承されている。

また、建物数と店舗数の推移には、強い正の相関関係があり、建物名または居住者名が不明な建物数建物数と店舗数の推移には、強い負の相関関係がある。

（7）観光客数と店舗数

観光客の推移と店舗数の推移の相関関係は、強い負の相関の割合が高く、強い正の相関と正の相関があり、全体的な傾向としては、観光客数が増えるから店舗数も増えるとは必ずしも言えない。ただし、観光客数の増加が店舗数の維持には繋がっていると言える。

（8）店舗の内訳

店舗の内訳の推移としては、全体として販売店などではまちの特徴である産業に関係した店と飲食店などが増え、工務店などの工業関係が減少している。

（9）各地区の類型化

各地区は、観光客数の推移と店舗数の推移の関係から、下記3つのグループに類型化ができる。

A：観光客数が増加し、店舗数の比率が高く、店舗数も横ばいにある地区（高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町）

B：観光客数は横ばい若しくは減少し、店舗数の比率が高いが、店舗数が減少傾向にある地区（亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町）

C：観光客数が増加しているが、店舗数の比率が低く、店舗数が減少傾向にある地区（郡上市郡上八幡北町）

次に、観光客数が増加し、店舗数が横ばいでまちの形態を維持しているAグループを理想形とし、AグループとBグループやCグループとの相違点を分析し、BグループやCグループが、観光客数が増加し、店舗数の減少に歯止めをかけてまちが活性化する施策を検討した。

Aグループから美濃市美濃町と恵那市岩村町通り、Bグループから亀山市関宿の3地区を選出して詳細調査を実施し、下記特徴が明らかとなった。

（10）行政の取り組み

行政のまちづくりの方針は同じであるが、観光客や店舗の誘致の活発な取り組みによって、観光客数が増え店舗数が維持されている地区と、観光客数が増えずに店舗数が維持されていない地区に分かれる。

（11）店舗の種類

店舗は、そのまちの成り立ち（伝統）と地元愛で維持されており、古い店舗が新しい店舗になる（店舗が入れ替わる）ことにより、店舗数は維持されている。そのため、まちの特徴（商家町、城下町、宿場町、山村集落）が現在にも反映されており、そのまちの特徴（個性）を活かした店舗が町並みを維持している。

（12）空き家の活用

観光客数が増加し店舗数が維持されている地区においては、空き家を活用して新しい店舗が開かれる比率が高い。一方で、重伝建地区においては、観光客数が増加し店舗数が維持されている地区および観光客数が横ばい若しくは減少し店舗数が減少している地区の両方の地区において、空き家活用制度の「空き家バンク」が有効に機能していない。

9-1-2 重伝建地区の問題点

3 地区のヒアリングによる詳細調査で、以下に示す重伝建地区の問題点も明らかとなった。

（1）行政

- ・重伝建地区単独の観光政策で周辺との連携がない
- ・保存会との連携がない
- ・まちの魅力づくりの具体的な取り組みが求められている
- ・人口増の具体的な施策がみられない
- ・空き家バンクが活用されていない
- ・財政問題がある

（2）保存会

- ・活動の停滞している
- ・メンバーの高齢化している
- ・財源が不足している

（3）新しく店舗を開く人

- ・店舗となる建物の情報発信がない
- ・伝統的な建物の改築をどこまでおこなうのか
- ・特色のある職種を見出せるのか

（4）地元住民

- ・伝統的な建物の維持管理をどうするのか
- ・生活環境（駐車場、防火対策など）の改善をどうするのか

9-1-3 空き家バンクの現状

次に、上記の「観光客数が増加し店舗数が維持されている地区においては、空き家を活用して新しい店舗が開かれる比率が高い」という現状と、「重伝建地区において空き家バンクが活用されていない」という問題点をとり上げ、伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの現状と課題を調査し、下記の事項が明らかとなった。

（1）市全域

空き家バンクの取り組みの成果は、空き家バンクの体制と人数、取り組み施策の実施状況と関係が深い。

(2) 重伝建地区

美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、亀山市関宿とも、重伝建地区における空き家バンクの取り組みに関しては、重点的な取り組みがなされていない。

9-1-4 空き家を活用したまちづくり施策の提案

“9-1-1 東海地方の重伝建地区 10 地区の特徴”で、東海地方の重伝建地区 10 地区の調査と美濃市美濃町と恵那市岩村町通りと亀山市関宿の詳細調査からまちの特徴とそれらの分析結果を明らかにした。次に、その結果から観光客数を増やして店舗数を維持しまちの活性化するため施策の提案をおこなった。

(1) 観光客数が増加し店舗数が維持され、まちの活性化が図られるための施策の提案

①行政

- ・重伝建地区のある地方公共団体と周辺の地方公共団体との連携による観光客数増
(重伝建地区の観光客数は、その周辺地域や周辺設備、その市町村の観光客数と関連している)
- ・重伝建地区の担当部署と関連する部署の連携による取り組み施策の相乗効果
(重伝建地区の担当部署と観光、空き家対策などを担当する部署とが異なっており、それぞれが独自に業務を遂行している。また、観光協会や保存会やNPOなども独自の活動をおこなっている)
- ・重伝建地区の魅力づくりとPRによる宣伝
(各重伝建地区がその地区の特徴を出さなければ埋没しかねない状況にあり、改めて各重伝建地区の魅力づくりが求められる)
- ・「空き家活用制度」の取り組み強化
(重伝建地区の空き家活用に、空き家バンク制度が機能していないため、その制度の活用が求められる)
- ・まずは、はじめてみようを支援する活動(体験、レンタルスペース、イベント)
(新たに店舗を開きたい人は、いきなり、建物の売買、移住・定住、開業に慎重なところもある。そのため、まずはどのようなものか、お試しする期間があれば開店の検討がしやすくなる)

②保存会

- ・地元の人たちのまちに関する意識高揚
(重伝建地区の選定まではまち全体で選定に向けて取り組んでいたが、選定後は目標を失ったように意識が停滞している)
- ・活動の活性化
(意識の停滞とともに活動資金の問題もあり、活動が停滞している)

③店舗

- ・重伝建地区の地元出身者、地元関係者のUIJ ターンに重点をおいた誘致
(地元出身者や地元関係者は、重伝建地区のまちが好きである)
- ・女性に重点をおいた新規店舗の誘致

(現在の日本における女性活躍の表れと、旦那さんが勤めている間にまずは奥さんが店舗を始め、その後旦那さんが合流するケースが多い)

- ・重伝建地区の魅力づくりとPRによる歴史的なまちなみに興味のあるひとの増大
(歴史的なまちなみに興味のある人がまちに集まっている)
- ・地場産業に関係した店舗による重伝建地区の特徴づくり
(各重伝建地区の特徴のひとつに地場産業があり、これに関連する店舗がまちの存在感を高めている)
- ・建物紹介などのまちの人々の積極的な誘致活動
(重伝建地区に住む人々は、まちが残っていくように知人や建物を探している人に建物を紹介している。こうした取り組みが今後とも重要である)
- ・喫茶・飲食店を増やしてまずは地元のコミュニティづくり
(喫茶や飲食店は地元の人々のコミュニケーションの場となり、まちの活性化にもつながっている。また、観光客に対しても、地元と人とのコミュニケーションによりまちに親しんでもらう場ともなる)

9-1-5 重伝建地区に「空き家バンク」制度を活かす施策の提案

“9-1-3 空き家バンクの現状”で、伊賀市、美濃市、恵那市と亀山市の空き家バンクに関する詳細調査でその現状を明らかにし、それぞれの調査、分析の結果を示した。その結果から、重伝建地区に「空き家バンク」制度を活かすための施策の提案をおこなった。

①行政

- ・取り組み体制・人数の強化
(空き家対策の取り組みには、体制と人数が必要である)
- ・NPOや企業などとの連携
(空き家対策は、行政だけでなくNPOや企業などと協働が必要である)
- ・重伝建地区の魅力づくりとPRによる情報発信
(ほかの重伝建地区との差別化とそれを広く世間の人に知ってもらうことが重要である)
- ・重伝建地区の地元出身者、地元関係者のUIJターンと女性に重点をおいた誘致
(ターゲットを絞った誘致活動が有効的である)
- ・「空き家活用制度」を移住・定住者だけでなく、店舗や施設にも適用拡大
(空き家バンクは移住・定住者向けのため、一般住宅を対象としている地方公共団体が多い。そのため、店舗や施設にも適用を拡大し、対象物件と対象者を増やす必要がある)
- ・まずは、はじめてみることを支援する体制と制度(体験、レンタルスペース、イベント)
(新たに店舗を開きたい人は、いきなり、建物の売買、移住・定住、開業に慎重なところもある。そのため、まずはどのようなものか、お試しする期間があれば開店の検討がしやすくなる)
- ・DIY型賃貸契約(借主が自費で改築をおこない退去時には原状回復が免除される賃貸契約)の導入
(重伝建地区の空き家所有者の改築に関する不安と、借主の開店費用を抑えたいという双方の思いにマッチする賃貸契約であり、重伝建地区の空き家バンクに有効な手段である)

②住民

- ・建物紹介などのまちの人々の積極的な誘致活動

（重伝建地区に住む人々は、まちが残っていくように知人や建物を探している人に建物を紹介している。こうした取り組みが今後とも重要である）

- ・江戸時代～大正時代の建物の良さのPR

（江戸時代～大正時代の建物は、現代建築にないおもむきがある。重伝建地区に住む人々はその時代の古き良き建物の良さをPRする必要がある。また、そうした建物を好んで、買いたい、住みたいという人も多い）

9-2 今後の課題

伝統的建造物群のある町並みは、昭和50年(1975)の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区制度が発足し、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになったが、町並みの保存が主目的であり、まちとしての活きた姿の維持には重きを置かれていなかった。そのため、伝統的建造物群のある町並みは、人口減少、少子高齢化の社会変化の中で、空き家・空き地が増加し、地区によっては衰退が起こってきている。

本研究において、重伝建地区における町並み保全から一歩進めた活き活きとしたまちを取り戻す対策として、観光を活かして空き家を活用したまちづくりための施策の提案をおこなった。

今後の課題として次の4点をあげる。

（1）提案した施策の実践による検証

本研究で提案した施策を実践して、その妥当性を検証する必要がある。

伝建地区保存運動のスタート時点の「売らない、貸さない、壊さない」から、伝建地区の保全・維持していくためには、「まちに多くの人に来てもらう」+「建物はまちづくりに理解ある人に売ろう・貸そう、修理・修繕して活用していこう」という次のステップに移行することが重要であると考え。

（2）今回調査してまだ多く残る問題に対する対応策の検討

本研究によりまだまだ多くの問題があることも明らかとなり、伝統的なまちが活性化するためには、今回提案した施策のほかにも、これら多くの課題を解決しなければならない。

（3）今回選出した3地区以外の詳細調査による施策のブラッシュアップ

今回は東海地方の重伝建地区10地区を類型化し、その中から3地区を選出して詳細調査をじっしした。今回提案した施策の精度を上げるためには、残りの地区の詳細な調査も行う必要がある。

（4）東海地方以外の重伝建地区の現状の把握と分析による施策のブラッシュアップ

本研究では東海地方の重伝建地区10地区を対象として研究を進めたが、東海地方以外の重伝建地区の現状を把握、分析し、今回の研究結果の妥当性の確認と新たな施策の検討をおこなう必要がある。

今回の研究では、重伝建地区を類型化し、それぞれのグループの特徴を把握し、まちが活性化するための共通的な提案をおこなったが、それぞれの地区にはそれぞれの状況があり、共通的な施策に加

えてまちの特徴にあった施策も必要であると考え。そのためには、その地区独自の取り組みも必要である。そうした独自の取り組みにより、まちの独自性（個性）となり、各地区が唯一無二の存在となって生き残っていくと考える。

また、本研究を通して、伝建地区制度や空家等対策特措法などに基づく行政による条例などの枠組みづくりや地元の人々による町並み保存活動が、これまでの伝建地区の町並みの保存に大きく寄与してきたが、その実態は、行政や保存会という組織としての取り組みの「やる気、本気度」と、行政、保存会や地元の中に「やる気のある人」がいたということが大きかったと痛感した。

今後、歴史的な町並みを保全・維持していくためには、各地で実施されている取り組みや今回提案した施策のほかに、こうした「やる気、本気度」を高め、「人」を育て増やしていくことも重要である。

そのためには、もう一度原点に立ち戻って、「なぜこの町並みを残さなければならないか」ということを問い直し、「この町並みは、ほかにはない魅力のある町並み」ということを行政や地元の人やその他の多くの人たちにPRする必要がある。それにより、「この町並みの価値の再発見」という意識の底上げを図って、「やる気のある人」たちの「やる気、本気度」により、多くの人がまちを訪れ、また、多くの人がまちに戻って、まちが生き残っていくと考える。

謝 辞

本研究を進めるにあたり、多くの方々のご指導、ご協力を賜りました。

三重大学大学院工学研究科建築学専攻の浅野聡准教授には、本研究を進める上で、貴重なご意見とご指導を賜りました。御礼申し上げます。

今回ヒアリングとアンケートにご協力頂いた、亀山市生活文化部文化スポーツ課まちなみ文化財グループの稲垣智也氏、豊田親臣氏、亀山市生活文化部文化地域観光課観光交流グループの服部任之氏、岡田晴貴氏、亀山市産業建設部都市整備課住まい推進グループの川村氏、伊賀市人権生活環境部市民生活課空き家対策室の豊味崇氏、美濃市教育委員会人づくり文化課の高木宏和氏、恵那市教育委員会事務局生涯学習課の吉村新吾氏、岩村三好氏、恵那市まちづくり企画部地域振興課移住定住推進部の三木氏、東海道関宿町なみ保存会理事長の清水孝哉氏、美濃の町並みを愛する会会長の鈴木隆氏、岩村城下町町並み保存会会長の後藤俊彦氏、NPO法人美濃のすまいづくりの山岡氏、関宿、美濃町、岩村町本通りの重伝建地区の店舗の方々に、貴重なご意見とご協力を頂きました。

皆様に深く感謝致します。

その他多くの方々のご協力によって、この研究論文を完成させることができました。改めて、ここに感謝の意を記します。

参 考 文 献

- 1) 増田寛也 編著：地方消滅 東京一極集中が招く人口急減，中央公論新社，2014 年 8 月
- 2) デービッド・アトキンソン：新・観光立国論 イギリス人アナリストが提言する 21 世紀の「所得倍増計画」，東洋経済新報社，2015 年 6 月
- 3) 石破茂：日本列島創生論 地方は国家の希望なり、新潮社，2017 年 4 月 20 日
- 4) 笥祐介：持続可能な地域のつくり方 未来を育む「人と経済の生態系」のデザイン，英治出版，2019 年 5 月
- 5) 猪俣誠野：郡上八幡における新規出店者の実態把握に関する調査研究 ―地域特性を反映した経営上の工夫に着目して―，早稲田大学創造理工学部社会環境工学科 環境・デザイン研究室，2014 年度卒業論文，2015 年 1 月 31 日
- 6) 岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）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サステイナビリティ―，創造都市研究，2007
- 7) 呂茜：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 15 巻，pp78 - 89，2015 年
- 8) 斎尾直子、寺尾慈明：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 第 79 巻 第 695 号，pp. 121-139，2014 年 1 月
- 9) 立神靖久、横山俊祐、徳尾野徹：全国自治体の空き家対策の取り組み状況に関する報告，日本建築学会大会報告集，第 25 巻 第 59 号，pp. 439-444，2019 年 2 月
- 10) 一般社団法人移住・交流推進機構：「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業 自治体調査報告書，平成 26 年 3 月

梗概

一東海地方の重要伝統的建造物群保存地区 10 地区を対象として一

1. はじめに

日本の人口は、平成 20 年(2008)の 1 億 2,808 万人をピークに減少し、2065 年には 8,808 万人になると推定されている。人口の高齢化も進み、平成 25 年(2013)の 4 人に 1 人が、2065 年には 2.6 人に 1 人になるとされている。出生率も平成 17 年(2005)に過去最低の 1.26 となり、平成 30 年(2018)は 1.44(出生数は過去最低)と低迷している。¹⁾

こうした状況の打開策として、国は「潜在的労働力の掘り起こし」などの対策のほか、成長戦略の柱と地方創生の切り札として「観光立国・日本」への飛躍を図っている。その施策の一つとして、それぞれの地方都市が持つ個性的で多様な魅力を大事にしながら、自然、文化遺産などを観光資源として活かして、外国人観光旅行客のニーズに対応していく方向性が打ち出された。

伝統的建造物群保存地区(以下、伝建地区)においても、人口減少、少子高齢化により、空き家の増加や店舗の廃業などまちなみの保全が問題となっている。そのため、各地で観光客を誘致しまちの活性化を図る取り組みがなされている。²⁾しかし、観光客数が伸びない地区や店舗が減少している地区もあり、地区によって状況が異なっている。

本研究では、重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建地区)という観光的魅力のある地区の「観光と空き家を活用したまちのづくり」に着目し、①重伝建地区の特徴を明らかにする、②まちを活性化する施策を提案する、③空き家の活用を推進する施策を提案する ことを目的とする。

本研究では、東海地方(三重県・愛知県・岐阜県・静岡県)の重伝建地区 10 地区を対象とする。

研究のフローを図 1 に示す。



1-5 調査方法

10 地区の概要(図2、表1)

[illegible]

図2 東海地方の重伝建地区

都道府県	地 区	選定年月日	種 別	選定基準
三重県	亀山市関宿	昭和59年12月10日	宿場町	(3)
愛知県	名古屋市有松	平成28年7月25日	染織町	(1)
	豊田市足助	平成23年6月20日	商家町	(1)
岐阜県	高山市三町	昭和54年2月3日	商家町	(1)
	高山市下二之町大新町	平成16年7月6日	商家町	(1)
	美濃市美濃町	平成11年5月13日	商家町	(1)
	恵那市岩村町本通り	平成10年4月17日	商家町	(3)
	郡上市郡上八幡北町	平成24年12月28日	城下町	(3)
	白川村荻町	昭和51年9月4日	山村集落	(3)
静岡県	焼津市花沢	平成26年9月18日	山村集落	(3)

10 地区の観光客数と店舗数の推移の特徴から、それぞれの地区を類型化する。

類型化したグループの中から地区を選出し、行政、保存会、過去約 20 年間で新たにオープンした店舗の経営者のヒアリング調査を実施し、状況が異なる要因を分析する。

行政の空き家バンクの担当部署へのヒアリング調査とアンケート調査を実施し、成果の差異の要因を分析する。

全国の空き家は年々増加しており、平成 25(2013)年の 818 万戸が、2033 年には 2,166 万戸まで増える試算もある。

国は、平成 26 年(2014)に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、問題のある空き家(特定空き家等)の解体・撤去などを助言・指導・勧告・命令できるようにした。また、空き家バンクの運営などで、除却と利活用

3. 「観光立国推進基本法」の概要

日本の人口は生産年齢人口(15～64歳)も減少し、将来的に厳しい状況にある。そのため、観光による地域経済の活性化や雇用機会の創出などが重要となり、自然や歴史資源などを活用した観光振興に取り組むようになってきている。

国は、平成20年(2008)10月に、国土交通省の外局として観光庁を発足させ、平成21年(2009)には「新成長戦略(基本方針)～輝きのある日本～」の中で、観光立国・地域活性化戦略を位置づけている。

4. 「伝統的建造物群保存地区」の概要

1960年代頃から各地で伝統的建造物の保存を求める動きが起き、古都における固有の伝統的都市環境が破壊されることに反対する住民運動などから、昭和41年(1966)に古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(古都保存法)が制定された。²⁾

昭和50年(1975)に国は、文化財保護法の改正による歴史的集落・町並みの保存のための「伝統的建造物群保存地区」を制定した。令和2年(2020)1月末までに、43道府県98市町村で118地区が選定されている。

5. 東海地方の重伝建地区の概要

5-1 三重県亀山市関宿⁴⁾

関宿は亀山市のほぼ中央に位置し、東海道五十三次の宿場町であり、東西交通の結節点として栄えた。各種産業の均衡ある発展を保持し、美しい自然と豊かな文化財を背景に、住みよく明るい文化的な観光の小都市を目指している。

5-2 愛知県名古屋市有松⁵⁾

有松は名古屋市緑区に位置し、東海道の鳴海宿と池鯉鮒宿の間の茶屋集落として開かれた村で、有松絞りとともに発展した。有松絞りの伝統的な産業を存続させ、町並みを絞りの里として保存しようという保存活動を展開している。

5-3 愛知県豊田市足助⁶⁾

足助は豊田市の北東部に位置し、尾張、三河から信州を結ぶ伊那街道の物資運搬や庶民通行の重要な中継地として発展した。自然と町を美しく保ち、先人を偲ぶ文化遺産を大切にするという保存活動をしている。

5-4 岐阜県高山市三町⁷⁾

高山市は飛騨のほぼ中央に位置し、城下町から天領という経過から町人町が拡大し、他国へ移出される物資の中継地として栄えた。市内を流れる川を美しくする活動と前後して、町並み保存の気運が生まれた。伝統的建造物として江戸～明治時代の建造物を保存している。

5-5 岐阜県高山市下二之町大新町⁸⁾

下二之町と大新町地区では、江戸期以来の商人町のほかに、明治までの町屋とは異なる意匠を持つ大正時代以降に建てられ伝統的建造物が存在している。

5-6 岐阜県美濃市美濃町⁹⁾

美濃町は、6つの街道の結節点であったことと長良川河畔の上有知川湊の船運による物資集散の拠点となり、美濃和紙を中心とした商業都市として栄えた。うだつの上がる町並みの景観を後世に残していく町並み保存が始まった。

5-7 岐阜県恵那市岩村町本通り¹⁰⁾

岩村町は恵那市の南部に位置し、城下町として商業が栄え、明治末期に蚕糸業、大正末期に寒天業などの振興が図られた。歴史と文化環境を生かした魅力あるまちづくりで町の活性化を図っている。

5-8 岐阜県郡上市郡上八幡北町¹¹⁾

郡上市は岐阜県の中央部に位置し、長良川を遡行する郡上街道、白川から石徹白を経由して京都へ行く裏街道など重要な交通路があり、八幡城の城下町として発展した。美しく住みよい町として、水の町郡上八幡の活動が始まった。

5-9 岐阜県白川村荻町¹²⁾

白川村は岐阜県の北部に位置し、白川街道などの搬出入の物資の運上口役銀の徴収と米、穀類、桑、繭、麻と焰硝製造などの産物で栄えた。建造物、史跡、民族行事および自然環境などの観光資源と合掌造りの家屋が特徴である。

5-10 静岡県焼津市花沢¹³⁾

花沢は焼津市の北端にあり、日本坂峠に通じる山あいの集落である。こうぞなどの栽培や薪や炭などの燃料と明治以降は養蚕と茶やみかんが栽培された。急斜面に石垣を組み、土を盛って茶畑と蜜柑畑を切り開いた集落が特徴である。

5-11 東海地方の重伝建地区の特徴

(1) 繁栄時期

まちの繁栄時期は江戸～明治～昭和初期であり、商業町や宿場町は交通や特産品により山村集落は農産物により繁栄したが、それらは交通手段や産業構造の変化による衰退の要因にも繋がっている。

(2) 人口の推移

重伝建地区のある市区町村の人口は、名古屋市緑区(有松)を除き減少し、世帯数は白川村(荻町)を除きほぼ横ばいとなっている。この傾向は、全国的な傾向とも一致する。

(3) まちづくり方針

各市町村では総合計画でまちづくり方針を制定しており、それに基づく施策を実行するための景観計画なども策定している。多くの地区の行政では、歴史的資源の保存と継承、それを活かした住民と観光客を含んだまちづくりを目指しているが、重伝建地区の取り扱いには差がある。

(4) 観光客数¹⁴⁾

市町村、周辺地域、重伝建地区の入込客数の関係の恵那市の例を図3に、10地区の総括を図4に示す。

重伝建地区の入込客数は、高山市三町および下二之町大新町は高山市および高山市市街地エリアを、美濃市美濃町は美濃市を、恵那市岩村町本通りは恵那市や岩村城跡を訪れる人が立ち寄る正の相関があり、周辺地域や周辺施設と

の関係が深い。

また、各重伝建地区の入込み客数の傾向は、①増加傾向：高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、郡上市郡上八幡北町、白川村荻町、②横ばい傾向：名古屋市有松、③減少傾向：亀山市関宿、豊田市足助である。焼津市花沢の傾向はデータ不足で不明である。

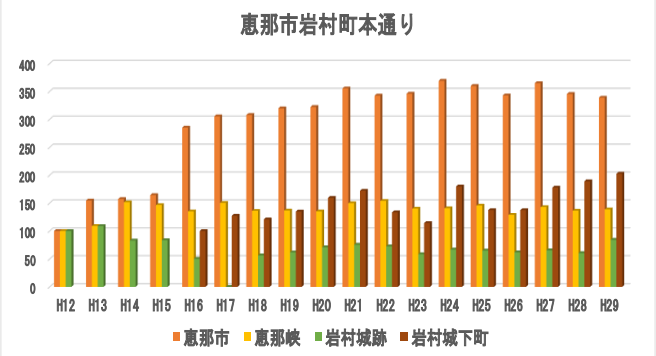


図3 恵那市、恵那峡、岩村城跡、岩村城下町の入込客数の推移

重伝建地区	市	周辺地域	重伝建地区
亀山市関宿	→	該当なし	→
名古屋市有松	→	該当なし	→
豊田市足助	→	→	→
高山市三町	→	→	→
高山市下二之町大新町	→	→	→
美濃市美濃町	→	→	→
恵那市岩村町本通り	→	→	→
郡上市郡上八幡北町	→	該当なし	→
白川村荻町	→	該当なし	→
焼津市花沢	→	該当なし	該当なし

図4 東海地方における市町村および重伝建地区の入込客数の関係

5-12 東海地方の重伝建地区の建物の分析

(1) 建物の特徴

建物数と店舗数の関係をクラスター分析した結果を図5に示す。

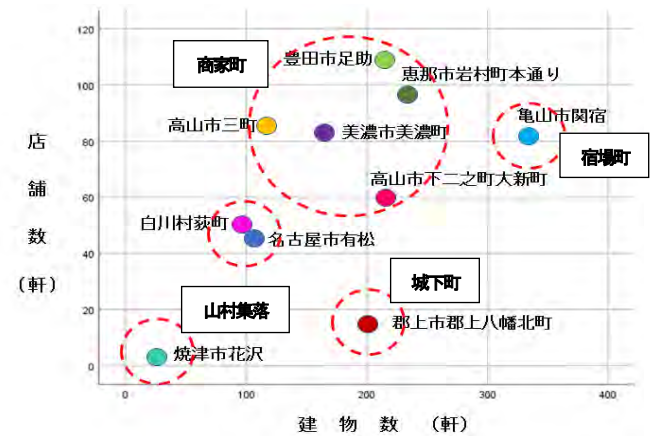


図5 東海地方における重伝建地区の建物数と店舗数の関係

クラスター分析の結果、①豊田市足助、高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、②亀山市関宿、③郡上市郡上八幡北町、④焼津市花沢、⑤

名古屋市有松、白川村荻町の5つのグループに類型化することができる。これを重伝建地区の種別と比較すると、①商家町、②宿場町、③城下町、④山村集落、⑤商家町(染織町)と山村集落となり、⑤名古屋市有松と白川村荻町を除き、重伝建地区の種別が類型化のグループと一致し、それぞれのまちの歴史が現在のまちの構成に継承されている。

(2) 店舗の内訳

各重伝建地区の店舗の特徴を表2に示す。

表 2 東海地方における重伝建地区の店舗の特徴					
種別	宿場町	商家町 (染織町含む)	城下町	山村集落	
伝建地区 亀山市関宿	販売店(日常生活用品) 資料館	—	—	—	
名古屋市有松	—	販売店 (有松紋の販売、卸売)	—	—	
豊田市足助	—	販売店(日常生活用品)	—	—	
高山市三町	—	販売店(彫り物、塗り履屋) 資料館	—	—	
山手市下二之町大新町	—	販売店(土産物)	—	—	
美濃市美濃町	—	販売店(美濃和紙の販売)	—	—	
恵那市岩村町本通り	—	販売店(菓子、洋品の販売) ギャラリー・資料館	—	—	
郡上市八幡北町	—	—	飲食店・病院・美容院	—	
白川村荻町	—	—	—	販売店(土産物)	
焼津市花沢	—	—	—	なし	

店舗にはそれぞれのまちの特徴が現れており、特に名古屋市有松、高山市三町、美濃市美濃町など商家町として発展した地区は、その地区の地場産業を現在も継承している。

また、観光客が多い名古屋市有松、高山市三町、高山市下二之町大新町、美濃市美濃町、白川村荻町などは、観光客を対象とした販売店、土産物店が多い。

店舗の内訳の推移としては、全体として販売店などはまちの特徴である産業に関係した店と飲食店などが増え、工務店などの工業関係の店舗が減少している。

(3) 観光客数と店舗数の推移の関係

それぞれの地区の観光客数と店舗数の推移の関係をクラスター分析した結果を図6に示す。

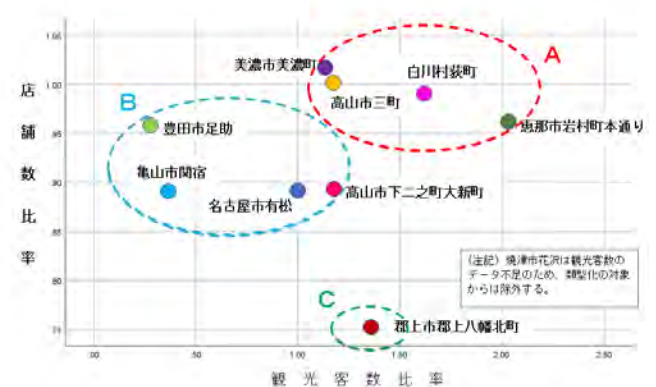


図6 東海地方における重伝建地区の観光客数と店舗数の推移の関係

クラスター分析の結果、A：観光客数が増加し店舗数が増える地区(高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町)、B：観光客数は横ばい若しくは減少で店舗数が減少の地区(亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町)、C：観光客数が増加しているが店舗数が減少の地区(郡上市郡上八幡北町)の3つのグループに類型化することができる。なお、焼津市花沢はデ

ータ不足のため類型化の検討から除外する。

5-13 考察

(1) Aグループ（観光客数が増加で店舗数が横ばいの地区：高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町）の特徴

- ①行政、保存会とも、「住みたいまち、訪れたいまち」というまちづくりをおこなっている。
- ②重伝建地区への観光客数は、周辺の地区や施設を訪れる観光客数と正の相関がある。
- ③重伝建地区の観光客数の増加により店舗数は増加とまではいかないが、店舗数は維持されている。

(2) Bグループ（観光客数は横ばい若しくは減少で店舗数が減少の地区：亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町）の特徴

- ①行政と保存会の取り組みは、Aグループと同じである。
- ②重伝建地区への観光客数は、周辺の地区や施設を訪れる観光客数との相関はない。
- ③重伝建地区の観光客数と店舗数は減少という状況にある。

(3) Cグループ（観光客数が増加しているが店舗数が減少の地区：郡上市郡上八幡北町）の特徴

- ①行政と保存会の取り組みは、Aグループと同じである。
- ②重伝建地区への観光客数は、市の入込客数と相関関係がないが増加している。
- ③重伝建地区の観光客数は増加、店舗数は減少している。

(4) まとめ

観光客数が増加し店舗数が横ばいでまちの形態を維持しているAグループをまちの理想形とする。AグループとBグループやCグループとの相違点を分析し、BグループやCグループがAグループとなる施策を考察する。なお、Cグループは、郡上市郡上八幡北町のみのため特異点とし、以後の検討は、AグループとBグループに絞って進める。



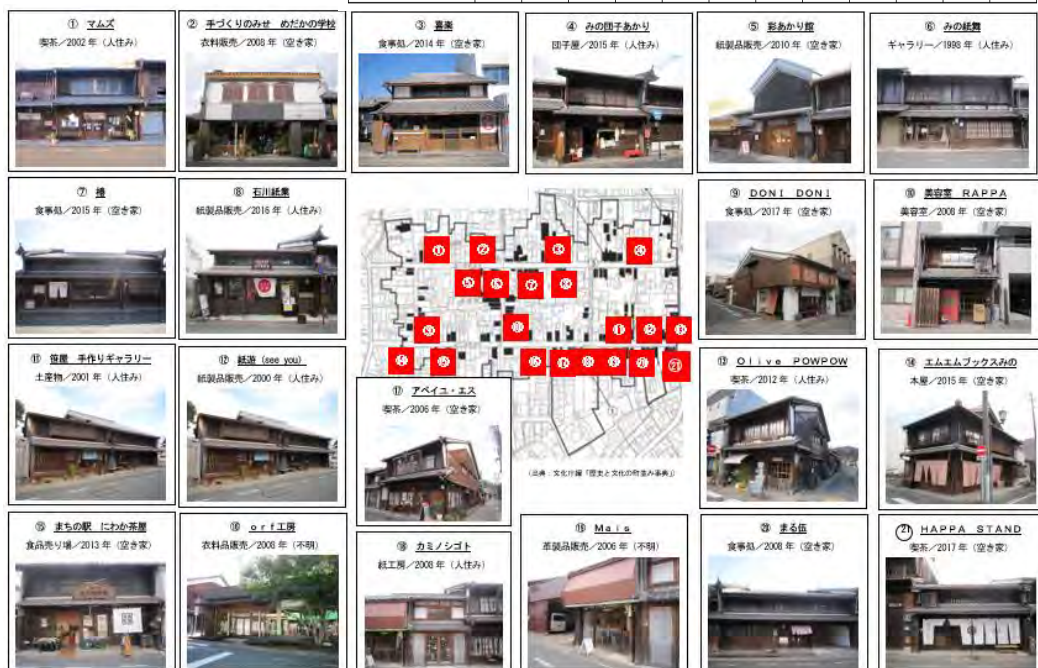
写真1 美濃市美濃町



写真2 恵那市岩村町本通り



写真3 亀山市関宿



6. 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題

6-1 詳細調査の対象地区と調査方法

Aグループから美濃市美濃町と恵那市岩村町本通りを、Bグループから亀山市関宿を選出して、行政、保存会と過去約20年間で開店した店舗の経営者のヒアリングを実施した。

行政ではまちづくり方針、保存会ではまちづくり活動、店舗では経営者に関する事項(年齢、出身地)、店舗に関する事項(開店時期、場所の選定理由)、建物に関する事項(建設時期、建物の状態、建物の紹介者)などをヒアリングした。

6-2 岐阜県美濃市美濃町（写真1）

(1) 行政のヒアリング結果

美濃市教育委員会人づくり文化課にヒアリングし、歴史的風致を維持し、観光客を呼び込んで賑わいのあるまちづくりのために、伝建地区のエリア拡大や宿泊施設や観光客が立ち寄る施設を充実させる取り組みなどが確認できた。

(2) 保存会のヒアリング結果

美濃の町並みを愛する会会長にヒアリングし、重伝建地区に選定されるまでは行政と協働で町並みの保存活動をおこなってきたが、最近は住民意識の低下などで活動が低迷していることが確認できた。

(3) 店舗の経営者のヒアリング結果

旧街道に面した店舗は平成29年(2017)3月時点で84軒あり、このうち過去20年間に開店した店舗25軒(事務所7軒を除く)のうち21軒(調査率84%)の経営者に対し、開店の経緯や建物などに関してヒアリングした。(表3、図7)

表3 ヒアリングした店舗の内訳

職種	喫茶	食事処	食品販売	衣料品店	雑貨店	土産物店	工房・ギャラリー	事務所	床屋美容室	本	民宿	計
重伝建地区												
美濃市美濃町	4	4	2	3	0	3	3	0	1	1	0	21
恵那市岩村町本通り	2	2	4	0	0	1	4	0	0	0	1	14
亀山市関宿	4	2	0	0	2	2	2	0	0	0	0	12

図7 美濃市美濃町のヒアリングした店舗

ヒアリング結果から、次の点が明らかとなった。

- ①店舗数は減少傾向にあるがここ 10 年間は横ばい
- ②喫茶・飲食店などや紙製品の販売店が増加
- ③過去 20 年間に新たにオープンした店舗 21 軒の内 11 軒 (52%) が空き家だった建物を店舗として開店
- ④過去 20 年間に新たにオープンした店舗は、
 - ・主に女性が 30～40 歳代で、会社として開店
 - ・従業員一人を雇用している店舗多い
 - ・店舗の経営者は市内・町内の人が多い
 - ・歴史的なまちに魅力を感じて店舗を開く人が多い
 - ・木曜日～月曜日に営業の店舗が多い
 - ・売り上げは観光客のウエイトが高い
 - ・建物は明治時代の伝統的建築物が多い
 - ・建物は 5 百万円以下の改装・改築に留まっている

6-3 岐阜県恵那市岩村町本通り (写真 2)

(1) 行政のヒアリング結果

恵那市教育委員会事務局生涯学習課文化振興係にヒアリングし、歴史と文化の観光資源を活かした観光地のまちづくりのために、歴史的資源の魅力の向上と活用などの取り組みが確認できた。

(2) 保存会のヒアリング結果

岩村城下町まちなみ保存会会長にヒアリングし、重伝建地区に選定され町並みはきれいになったが、最近住民意識の低下や資金難などで活動が低迷し、個人的な活動に依存していることが確認できた。

(3) 店舗の経営者のヒアリング結果

旧街道に面した店舗は平成 30 年(2018)1 月時点で 91 軒あり、このうち過去 20 年間に開店した店舗 19 軒(事務所など 3 軒を除く)のうち 14 軒(調査率 74%)の経営者に対し、開店の経緯や建物などに関してヒアリングした。(表 3)

ヒアリング結果から、次の点が明らかとなった。

- ①店舗数は減少傾向からここ 10 年間は横ばい
- ②販売店が減少し喫茶・飲食店などが増加
- ③過去 20 年間に新たにオープンした店舗 14 軒の内 9 軒 (64%) が空き家だった建物を店舗として開店
- ④過去 20 年間に新たにオープンした店舗は、
 - ・男性および女性が 60 歳代～70 歳代以上で開店
 - ・個人経営で 1 人～2 人で経営している店舗が多い
 - ・店舗の経営者は町内に住んでいる人が多い
 - ・地元ということで店舗を開く人が多い
 - ・土曜日と日曜日に営業している店舗が多い
 - ・売り上げは観光客のウエイトが高い
 - ・建物は江戸時代～昭和 20 年までの建物が多い
 - ・建物は 5 百万円以下の改装・改築に留まっている

6-4 三重県亀山市関宿 (写真 3)

(1) 行政のヒアリング結果

亀山市生活文化部文化スポーツ課まちなみ文化財グループおよび亀山市生活文化部地域観光課観光交流グループ

にヒアリングし、生活重視のまちづくりからにぎわいまちづくりを進めるため、保存活動の継承と空き地・空き家活用などの取り組みが確認できた。

(2) 保存会のヒアリング結果

東海道関宿まちなみ保存会理事長にヒアリングし、行政と歩調を合わせた取り組みと住民意識の向上などの具体的な活動を実施していることと保存会の高齢化と予算難からの活動が停滞している問題が確認できた。

(3) 店舗の経営者のヒアリング結果

旧東海道に面した店舗は平成 30 年(2019)10 月時点で 81 軒あり、このうち過去 20 年間に開店した店舗は 15 軒(事務所 1 軒を除く)のうち 12 軒(調査率 80%)の経営者に対し、開店の経緯や建物などに関してヒアリングした。(表 3)

ヒアリング結果から、次の点が明らかとなった。

- ①店舗数は減少傾向
- ②喫茶・飲食店などや骨董店・土産物店が増加
- ③過去 20 年間に新たにオープンした店舗 11 軒の内 4 軒 (36%) が空き家だった建物を店舗として開店
- ④過去 20 年間に新たにオープンした店舗は、
 - ・男性より女性が個人的に 60 歳代でお店を開店
 - ・現在 60 歳代～70 歳代の人が一人で経営
 - ・店舗の経営者は県内・町内の人が多い
 - ・地元または親戚が地元などの地元にゆかりのある人が自宅を使って店舗を開いているケースが多い
 - ・金曜日～月曜日に営業している店舗が多い
 - ・売り上げは地元のウエイトが高い
 - ・建物は江戸時代～明治時代の伝統的建築物が多い
 - ・建物は 1～3 千万円をかけて改装・改築を実施している

6-5 考察

(1) A グループと B グループの特徴

3 地区のヒアリング結果から A グループと B グループの特徴を表 4 と図 8 に示す。

表 4 行政・保存会・店舗の経営者のヒアリング結果の A グループと B グループの特徴

箇所 項目	行 政		保存会		店 舗			
	まちづくり	店舗	活動	メンバー	開店時年齢	お客	建物	改築の程度
A グループ	観光	開数	停滞	高齢化	30代～60代	観光客	空き家	小
B グループ					60代	地元	居住	大

類型化した A グループと B グループとの分析結果から、観光客数が横ばい若しくは減少で店舗数が減少している B グループが、観光客数が増加し店舗数が維持されている A グループとなるための下記施策を提案する。

①重伝建地区の観光政策

1) 重伝建地区の行政はどの地区も観光化に重点を置いているが、成果が出ている地区と出ていない地区があり、これは行政だけの問題ではないと推定される。各地区のまちなみ保存会などの活動も低迷しており、観光協会などを含めて連携した取り組みが必要であると推定される。

②重伝建地区に訪れる観光客と周辺地域との関係

1) 重伝建地区の観光客数の入込客数は、近隣の観光地や施

項 目			Aグループ（美濃市美濃町+恵那市岩村町本通り）										Bグループ（亀山市関宿）												
店舗	経営者	性別	男性（39%）				女性（61%）						男性（42%）				女性（58%）								
		現在の年齢	70歳代以上		60歳代（23%）		50歳代		40歳代（39%）				30歳代		70歳代以上（36%）			60歳代（36%）			50歳代		40歳代（18%）		
		開業時の年齢	70歳	60歳代（26%）		50歳	40歳代（26%）		30歳代（36%）				20歳	70歳代	60歳代（55%）				50歳代	40歳代（18%）		20歳			
		現在の住居	お店と同じ（24%）			お店以外の町内（36%）			市内（33%）				県内	お店と同じ（33%）		お店以外の町内		市内	県内（42%）						
		以前の住居	町内（42%）				市内（32%）				県内（16%）		県外	町内（33%）		市内	県内（51%）				県外				
	店舗	業種	喫茶（17%）		食事業（17%）		食品販売（17%）		衣料		土産物		ギャラリー（20%）		その他	喫茶（35%）		食事業（17%）		雑貨屋（17%）		土産物（17%）		工房（17%）	
		開業時期	平成元年～10年		平成11年～平成20年（37%）				平成21年～平成30年（57%）						平成11年～平成20年（33%）			平成21年～平成30年（67%）							
		場所の選定理由	地元（41%）				歴史的なまち（26%）	人に勧められて		まわりの環境変化	地元の需要	近隣の需要が多い	地元（42%）			親族の地元（25%）		歴史的なまち（25%）		その他					
		業種の選定理由	やっていなかった	やっていた、やったことがあった（64%）						人に勧められて（21%）		やってみたかった（51%）			やっていた、やったことがあった（33%）		人に勧められて		その他						
		建物	自宅（26%）		家主（32%）				知人（16%）		市（19%）		その他	自宅（46%）		家主（18%）		知人の紹介（18%）		不動産屋		空き家バンク			
	経営	経営者	個人経営（63%）						会社経営（37%）				個人経営（92%）						会社経営						
		営業日	日曜日		月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日		土曜日		日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日						
		売上の観光客が占める割合	0～25%（17%）		25～50%（20%）		50～75%		75～100%（51%）				0～25%（45%）			25～50%		50～75%		75～100%（33%）					
	建物	建物の種類	伝統的建築（98%）										現代建築	伝統的建築（83%）							現代建築	不明			
		建物の建設時期	江戸時代（20%）		明治時代（29%）		大正時代		昭和元年～20年		昭和21年～44年	不明			江戸時代（55%）			明治時代（18%）		大正時代		昭和時代			
		開店前の建物の状況	人が住んでいた（37%）				空き家（57%）				不明		人が住んでいた（59%）				空き家（33%）		不明						
		改築の程度	全面	内面（51%）				なし		不明		全面（36%）		内面（36%）			改築・改修なし（27%）								
		改築の部位	床（19%）		柱	梁		壁（21%）		土間（29%）		屋根	不明	床（23%）		柱（20%）	梁（17%）		壁（17%）	土間	屋根				
		改築の費用	～5百万円（50%）				30～100万円		50～300万円	不明			～5百万円（25%）		5～10百万円		10～30百万円（50%）				不明				
補助金の有無		あり（43%）				なし（57%）						あり（44%）			なし（56%）										
地域との関係		町内会の加入		している（94%）								していない	している（90%）							していない					

図8 店舗の経営者のヒアリング結果によるAグループとBグループの特徴

設と関連があり、重伝建地区単独で観光対策を考えるのではなく、周辺地域との連携が必要である。重伝建地区は、周囲の歴史、地形、地理、産業などとも深い関係で成り立っており、地域全体で特徴を出していくことが必要である。

2) 重伝建地区の観光施策は、長期計画で実施されている。新しい施設などを順次増やしていくことは、観光客がまた次に訪れたいというきっかけを作るものであり、長期計画を前広にPRして、観光客にアピールすることが必要である。

③重伝建地区の店舗における客層（地元の人と観光客）

1) 店舗に訪れる客は、地元の人が中心である重伝建地区と観光客が中心である重伝建地区とに分かれる。これは、市町村が進めている観光政策の進捗状況や成果が地区によって異なるためである。しかし、地元が中心の地区においても、店舗はまちの活性化に必要であり、店舗を維持していくことは重要である。

④重伝建地区の現在のまちの様子

1) 重伝建地区の店舗数は、そのまちのもつ特徴(商家町、城下町、宿場町、山村集落)が現在にも継承されており、そのまちの特徴を活かしたまちづくりが必要である。

⑤重伝建地区の店舗の特徴

1) 重伝建地区の店舗には、昔からの特産品、名物などに関係する店舗が多く、各地区で特徴を出すことが必要である。

2) 重伝建地区の新しい店舗には、喫茶や飲食店が多く、地元の人や観光客を対象に、コミュニティの場として利用されており、こうした場所がまちの活性化に重要である。

3) 新たに店舗を開く人は、地元出身者や地元に関係などがあり以前からそのまちに慣れ親しんできた人と地元に関係はなかったがそのまちの歴史的な雰囲気が好きな人が多い。また、男性より女性の方が多い。

4) 店舗数を維持している地区は、空き家を活用した新しい店舗が多い。(Aグループ：美濃市美濃町 52%、恵那市岩村町本通り 64%、Bグループ：関宿 36%)

(2) ヒアリングで明らかとなった課題

今回の行政、保存会、新しい店舗の経営者のヒアリング結果から明らかとなった課題を下記に示す。(図9)

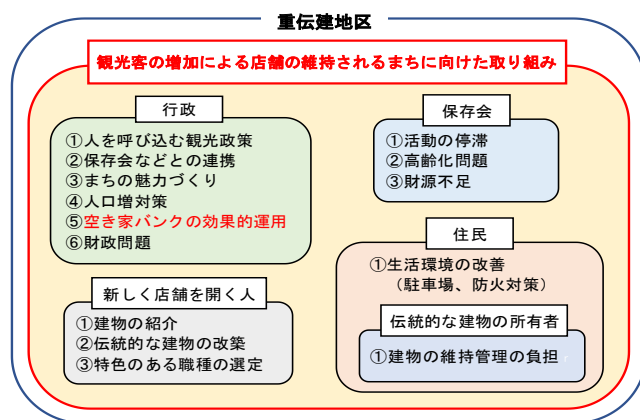


図9 ヒアリングで明らかとなった課題

①行政：行政と保存会などの連携、まちの魅力づくり、まちに訪れる・移住する人を増やす政策、空き家バンクの効果的な運用（新しい店舗の空き家バンクの利用率：美濃市

- 美濃町 0%、恵那市岩村町本通り 0%、亀山市関宿 9%) など
- ②保存会：保存会の活動、保存会の高齢化、予算不足など
 - ③新しく店舗を開く人：建物の紹介、特色のある業種など
 - ④伝統的な建物の所有者：伝統的な建築物の維持・管理など
 - ⑤地区に生活している人：生活環境の改善など

(3) 観光客数が増加し店舗数が維持され、まちの活性化を図るための施策の提案

ヒアリング結果の分析から、まちを活性化する施策の提案を下記に、模式を図 9 に示す。

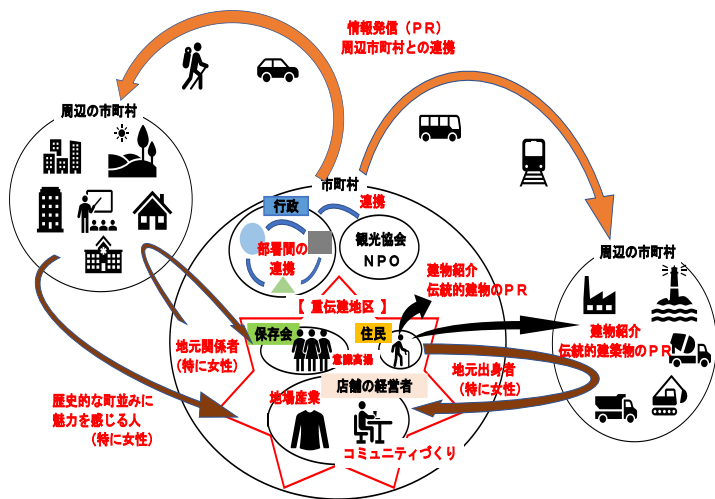


図 9 提案施策の模式

①行政

- ・重伝建地区のある地方公共団体と周辺の地方公共団体との連携による観光政策
- ・重伝建地区の担当部署と関連する部署の連携による取り組み施策の相乗効果
- ・重伝建地区の魅力づくりと PR による宣伝効果
- ・「空き家活用制度」の取り組みの強化

②保存会

- ・町並みを残していくための地元の人たちの意識高揚

③店舗

- ・重伝建地区の地元出身者、地元関係者の UIJ ターンと女性に重点をおいた誘致
- ・重伝建地区の魅力づくりと PR による歴史的なまちなみに興味のある人の増加
- ・地場産業に関係した店舗による重伝建地区の特徴づくり
- ・建物紹介などのまちの人々の積極的な誘致活動
- ・喫茶・飲食店を増やして地元のコミュニティづくり
- ・まずは、はじめてみようを支援する活動（体験、レンタルスペース、イベンドなど）

7. 空き家活用制度の現状と課題

7-1 空き家バンクの概要

“6-5 (1) A グループと B グループの特徴”で「店舗数を維持している地区は空き家を活用した新しい店舗が多い」ということが明らかとなり、一方で、“6-5 (2) ヒアリング

で明らかとなった課題”で「空き家バンクが効果的な運用がされていない」ことも明らかとなった。

そのため、空き家バンクが機能している伊賀市を調査し、美濃市(美濃町)、恵那市(岩村町)、亀山市(関宿)の現状を分析し、空き家バンクを含めた空き家活用の提案をおこなう。

空き家バンクは、高齢化と人口減少に直面した地方公共団体が、都市部などからの移住者を確保することによる地域振興の取り組みの一つとして始まった。また、適正に管理されない空き家などが周辺環境に深刻な影響を及ぼしている社会状況から、平成 26 年(2014)11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、平成 27 年(2015)5 月に全面施行された。そのため、現在の空き家バンクは、移住定住の推進による地域活性化と管理されない空き家の問題解決の位置づけがある。²⁴⁾

空き家バンクの仕組みを図 10 に示す。

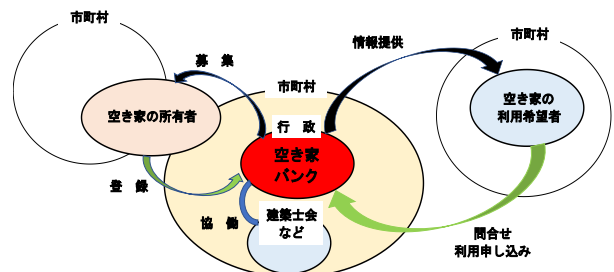


図 10 空き家バンクの仕組み

全国の地方公共団体の空き家バンクの設置状況は、平成 29 年(2017)には設置済みと現在設置準備中または今後設置予定が全体の 76%を占めている。登録件数は平成 26 年(2014)で 1~9 件、問い合わせ件数は平成 29 年(2017)で 10~29 件、成約件数は平成 29 年(2017)で 1~4 件が、最も多い件数帯である。^{25) 26) 27)}

東海地方の重伝建地区 10 地区の市町村においても「空家等対策計画」が策定されているが、空き家バンクの情報は、亀山市関宿の 1 軒のみと、極端に情報が少ない。

7-2 詳細調査の対象地区と調査方法

空き家バンクが機能している伊賀市の担当部署に、ヒアリング調査を実施した。また、A グループと B グループから選出した美濃市役所、恵那市役所、亀山市役所の担当部署にはアンケート調査を実施した。

7-3 三重県伊賀市

伊賀市人権生活環境部市民生活課空き家対策室にヒアリングを実施した。空き家バンクは 7 人が専任で対応し、移住・定住者と空き家所有者に様々な取り組みをおこなっている。空き家バンクの状況は、登録件数、利用登録世帯数、相談件数、成約数とも増加傾向にあり、平成 30 年(2019)の登録件数は 70 件、物件登録者と利用登録者の相談件数は 3,652 件、成約件数は 24 件と上記に示した全国の地方公共団体と比較すると非常に多い。

7-4 岐阜県美濃市

美濃市は空き家バンクを担当している NPO 美濃のす

まいづくりにアンケートを実施した。空き家バンクはNPOの5人が兼務で対応している。空き家バンクの状況は、登録件数、利用登録世帯数、相談件数、成約数とも増加傾向にあり、平成30年(2019)の登録件数は20件、物件登録者と利用登録者の相談件数は260件と上記に示した全国の地方公共団体と比較すると多く、成約件数は10件と上記に示した全国の地方公共団体と同レベルである。

7-5 岐阜県恵那市

恵那市まちづくり企画部地域振興課移住定住促進室にアンケートを実施した。空き家バンクは3人が兼務で、地域活動協力のまちおこし協力隊と協働で対応している。空き家バンクの状況は、登録件数、利用登録世帯数、相談件数、成約数とも増加傾向にあり、平成30年(2019)の登録件数は39件、物件登録者と利用登録者の相談件数は243件、成約件数は32件と上記に示した全国の地方公共団体と比較すると多い。

7-6 三重県亀山市

亀山市産業建設部都市整備課住まい推進グループにアンケートを実施した。空き家バンクは1人が兼務で対応している。空き家バンクの状況は、登録件数、利用登録世帯数、相談件数、成約数とも低調であり、平成30年(2019)の登録件数は1件、物件登録者と利用登録者の相談件数は16件、成約件数は2件と上記に示した全国の地方公共団体と同じレベルである。

7-7 考察

(1) まとめ

伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の調査結果を下記に示す。
①伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市で共通する項目
1) 空き家の現状：平成30年度(2018)の全国平均の空き家率は13.6%、その他空き家率5.6%に対し、伊賀市のその他空き家率6.4%、美濃市の空き家率7.5%、恵那市の空き家率15.9%、その他空き家率8.3%、亀山市の空き家率12.5%、その他空き家率7.5%と、美濃市を除き全国レベルより高い状態にある。(図11)

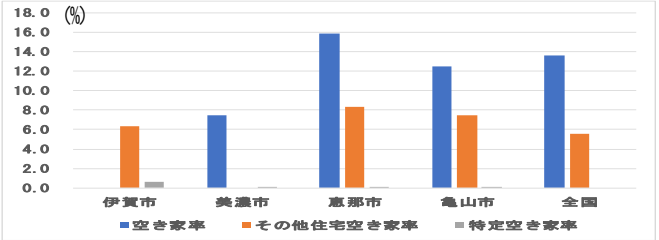


図11 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家の状況
2) 空き家バンクの位置づけ：空き家活用制度の施策として取り組んでいる。
②伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市で異なる項目
1) 独自の空き家調査：伊賀市は毎年実施、美濃市は過去1回、恵那市は過去数回、亀山市は未実施
2) 空き家の活用：伊賀市と美濃市は店舗や施設にも適用
3) 職員の人数と専兼：7-3～7-4 参照

4) 情報発信：伊賀市と美濃市は物件パンフレット、恵那市は各地のイベント、亀山市はインターネットのみ
5) 物件登録者の補助金制度：伊賀市はあり（修繕費など）
6) 成約者の支援制度：伊賀市はあり（就職先斡旋など）
③美濃市、恵那市、亀山市の重伝建地区の取り組み
1) 重伝建地区の住宅総数、空き家数、その他空き家数などの独自調査はほとんど実施されていない。
2) 重伝建制度以外の特別な取り組みはなされていない。
3) 重伝建地区の空き家バンクの登録件数と成約件数は、美濃市と亀山市は毎年度把握しているが、恵那市は重伝建地区だけでの把握はしていない。

“6. 東海地方の重伝建地区の詳細調査による地区の現状と課題”において、店舗を開いた人への建物の紹介には、空き家バンクが機能していないことがわかったが、今回の調査からもそれを裏付ける結果が得られた。

機能していない理由として、建物が古く賃貸には多額の改装費が必要、敷地、建坪が大きく一般の住宅用には不向きなどの理由がヒアリングの際に一部で聞かれた。

表5 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの取り組みの評価

項 目	伊賀市	美濃市	恵那市	亀山市
1. 「空き家バンク」の取り組み				
③自治体で空き家の実態と実数の把握の有無	○	○	○	○
②自治体での空き家の独自調査の有無	○	△	△	×
③職員の体制と人数	○	△	△	×
④不動産業者などとの協働の有無	○	○	○	○
⑤インターネット以外での情報発信	○	○	○	×
⑥既存住民の理解と協力	○	○	○	×
⑦建物の用途変更の緩和	○	○	△	×
2. 物件登録の推進				
①物件登録促進の活動	○	○	○	○
②物件登録者に対する補助金制度	○	×	△	×
3. 移住定住者のフォロー				
①移住定住者に対する補助金制度	○	○	○	○
②移住定住者に対する支援	○	×	○	×
4. トラブル対応				
①当事者間の契約時のトラブルの回避	○	×	△	△
(1～4の評価) 小 計	12	8	10	5
5. 重伝建地区の取り組み				
①自治体で空き家の実態と実数の把握の有無	△	△	×	×
②自治体での空き家の独自調査の有無	△	△	×	×
③市内全域の制度、活動以外の重伝建地区を対象とした制度	○	○	○	○
④重伝建地区の制度以外の制度、課題	×	×	×	×
(5の評価) 小 計	2	1	1	1
(1～5の評価) 合 計	10	11	6	6
A. 「空き家バンク」の物件登録者数	○	○	○	△
B. 「空き家バンク」の相談件数	○	○	○	×
C. 「空き家バンク」の成約件数	○	○	○	△
(A～Cの評価) 小 計	3	3	3	1
(1～4とA～Cの総合評価)	15	11	13	6
	◎	○	○	△

(凡例) ○：該当あり、△：一部該当あり、×：該当なし、－：回答なし、／：対象外
(注記) 1. 空き家バンクの職員は、兼務を0.5人として評価する。
伊賀市：3+2=5人、美濃市：5×0.5=2.5人、恵那市：3×0.5+2=3.5人、亀山市：1×0.5=0.5人
→ ○：≥4人、△：≥2人、×：≥0人
2. 評価は、○：1点、△：0.5点、×：0点 とする。
3. 「空き家バンク」の物件登録者数、相談件数、成約件数は、表8-2～表8-4の最多値を上回る場合は○、最多値の場合は△、最多値を下回る場合は× とする。
4. 総合評価は、重伝建地区を除いた評価の合計で判定する。
評価点数： ◎≥15点、○≥10点、△≥5点、×≥0点 とする。

空き家バンクの取り組み施策の実施と空き家バンクの登録数、相談数、成約数を4市ごとに評価した結果を表5と図12に示す。空き家バンクの取り組み施策数と空き家バンクの成約数には強い正の相関があることがわかった。

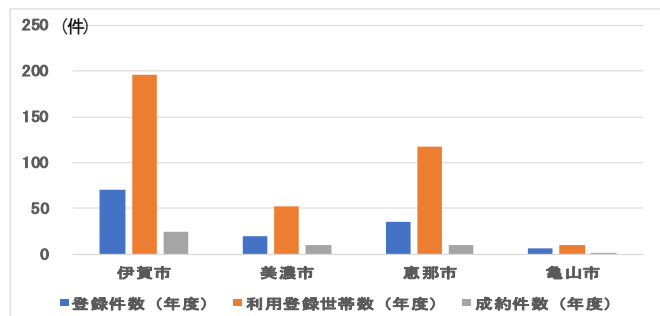


図12 伊賀市、美濃市、恵那市、亀山市の空き家バンクの状況
(2) 重伝建地区に空き家バンクを活かす施策の提案

空き家バンクの取り組み施策の実施状況により空き家バンクの成果に影響があることがわかったが、美濃市、恵那市、亀山市とも、重伝建地区の空き家に対しては、特別な取り組みをしていないこともわかった。

重伝建地区の空き家に対する空き家バンクの機能を強化する施策としては、“6-5 考察 (3) 観光客数が増加し店舗数が維持されまちの活性化を図るための施策の提案”に示した施策の一部を含む、下記に示す施策が有効であるとする。(図9)

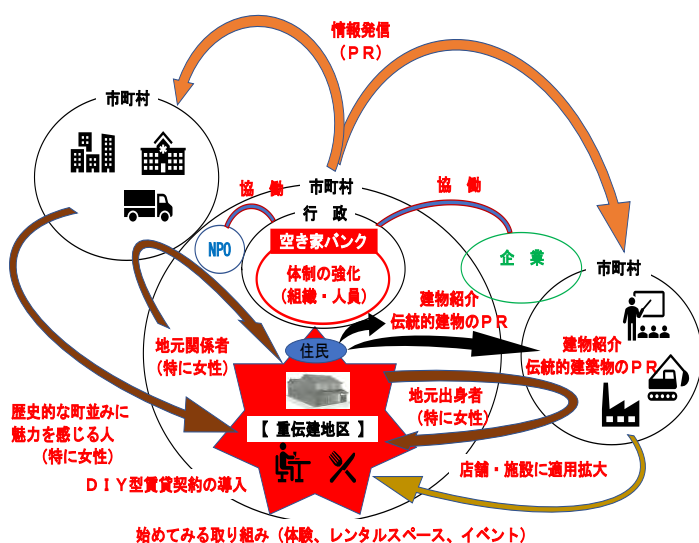


図9 重伝建地区に空き家バンク制度を活かす提案施策

① 空き家バンクの取り組み

- ・ 取り組み体制と人数の強化
- ・ 重伝建地区の魅力づくりとPRによる情報発信
- ・ 移住・定住者だけでなく店舗や施設利用者にも適用拡大
- ・ 重伝建地区の地元出身者、地元関係者のUIターン、女性に重点をおいた誘致
- ・ 江戸時代～大正時代の建物の良さのPR

② 空き家バンクの重点施策

- ・ まずは始めてみるを支援する制度（体験、レンタルスペース、イベント）

- ・ DIY型賃貸契約の導入
- ・ 空き家の所有者に登録を促す個別対応
- ・ まちの人々の積極的な誘致活動

(3) 重伝建地区に空き家バンクを活かす DIY 型賃貸契約

DIY 賃貸契約とは、借主が自費で改築をおこない退去時には原状回復が免除される賃貸契約であり、国土交通省が賃貸住宅の流通を促進するために普及に取り組んでいる。

DIY 型賃貸契約により空き家所有者の改築費用の不安などの解消と借主の開店費用を抑えたいという思いなどにマッチし、重伝建地区の空き家登録の推進と空き家活用には有効な手段と考える。(表6)

表6 従来の賃貸契約と DIY 型賃貸契約の比較²⁸⁾

項目	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	退去時の 現状回復
従来の賃貸契約	貸主	市場相場並み	貸主	借主
DIY型賃貸契約	現状のまま	市場相場より低廉	借主 または放棄	免除

8. 研究の総括

本研究では、伝建地区における人口減少、少子高齢化社会の影響により、まちの保存・保全問題が顕著化してきている状況に対し、各重伝建地区で取り組んでいる観光的魅力を活用として、空き家を活用してまちの活性化を図る取り組みに着目した。そして、東海地方の重伝建地区10地区を対象に各地の特徴を調査し、10地区を類型化し、その中から3地区を選出して行政および地域の人々の取り組みと空き家の活用状況を調査した。

その調査結果から、まちの特徴を明らかにし、まちの活性化のための空き家活用の有効な施策を提案した。さらに、ヒアリング調査からまちの活性化を図っている地区では空き家の活用率が高いことと重伝建地区に空き家バンクが活用されていないことが明らかとなり、重伝建地区に空き家バンク制度を活かす施策を提案した。

8-1 東海地方の重伝建地区10地区の特徴

- ① 繁栄時期：まちの繁栄時期は江戸～明治～昭和初期であり、商業町や宿場町は交通や特産品により、山村集落は農産物により繁栄し、それは交通手段や産業構造の変化による衰退の要因にも繋がっている。
- ② 人口の推移：多くの地域において人口は減少傾向にあり、世帯数はほぼ横ばいとなっている。
- ③ まちづくり方針：行政では、歴史的資源の保存と継承、これを活かした住民と観光のまちづくりを目指している。
- ④ 観光客数：多くの重伝建地区を訪れる入込客数は、近隣にある地域や施設を訪れる入込客数と正の相関がある。
- ⑤ 建物数と店舗数：重伝建地区を建物数と店舗数の関係で類型化すると、重伝建地区の種別と一致し、それぞれのまちの歴史が現在のまちの構成にも継承されている。
- ⑥ 観光客数と店舗数：観光客の推移と店舗数の推移の相関関係は、強い負の相関の割合が高く、強い正の相関、正の相関もある。全体的な傾向としては、観光客数が増えて店

舗数が維持されている。

⑦店舗の内訳：全体として販売店などでは、まちの特徴である産業に関係した店と飲食店などが増えている。

⑧各地区の類型化：各地区を3タイプに類型化ができる。
A：観光客数が増加し店舗数が横ばいの地区（高山市三町、美濃市美濃町、恵那市岩村町本通り、白川村荻町）

B：観光客数は横ばい若しくは減少で店舗数が減少の地区（亀山市関宿、名古屋市有松、豊田市足助、高山市下二之町大新町）

C：観光客数が増加しているが店舗数が減少の地区（郡上市郡上八幡北町）

⑨店舗の維持政策：店舗は、古い店舗が新しい店舗になることにより、店舗数は維持されている。

⑩店舗を開く人：地元出身者や地元で親戚などがあり、以前からそのまちに慣れ親しんできた人と、地元に関係はなかったがそのまちの歴史的な雰囲気が好きでな人が多く、男性より女性の方が多い。

8-2 観光客数が増加し店舗数が維持され、まちの活性化を図るための施策の提案

①行政

- ・重伝建地区のある地方公共団体と周辺の地方公共団体との連携による観光客誘致

- ・重伝建地区の魅力づくりとPRによる宣伝
- ・「空き家活用制度」の取り組みの強化

②保存会

- ・地元の人たちの意識高揚

③店舗

- ・重伝建地区の地元出身者、関係者に重点をおいた誘致
- ・女性に重点をおいた新規店舗の誘致
- ・重伝建地区の魅力づくりとPR
- ・地場産業に関係した店舗による重伝建地区の特徴づくり
- ・建物紹介などのまちの人々の積極的な誘致活動
- ・喫茶・飲食店を増やして地元のコミュニティづくり
- ・空き家の活用

8-3 重伝建地区に空き家活用制度を活かす施策の提案

①空き家バンクの取り組み

- ・取り組み体制と人数の強化
- ・重伝建地区の魅力づくりとPRによる情報発信
- ・移住・定住者だけでなく、店舗や施設利用者にも拡大
- ・重伝建地区の地元出身者、地元関係者のUIJターン、女性に重点をおいた誘致

- ・江戸時代～大正時代の建物の良さのPR

②空き家バンクの重点施策

- ・始めてみるを支援する制度
- ・DIY型賃貸契約の導入
- ・空き家の所有者に登録を促す個別対応
- ・まちの人々の積極的な誘致活動

8-4 今後の課題

本研究において、観光を活かして空き家を活用したまちづくりのための施策の提案をおこなったが、今回提案した施策の実践による検証が必要である。

また、今回の研究で明らかとなった残る課題に対する対応策の検討と今回選出した3地区以外の詳細調査と東海地方以外の重伝建地区の現状の把握と分析により空き家を活用したまちづくりのさらなる施策の検討も必要である。

【謝辞】

本研究における調査にご協力頂いた地方公共団体の重伝建地区担当者および空き家バンク担当者、ならびに保存会と店舗の方々にお礼を申し上げます。

【補注】

- 1)厚生労働省：日本の将来推計人口（平成29年度推計）の概要
- 2)創造都市研究：岩井正：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の現状と課題ー伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサステイナビリティー、2007年
- 3)国土交通省：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）
- 4)三重県鈴鹿郡関町：関宿 伝統的建造物群保存地区調査報告書、1981
- 5)名古屋市れきしまちづくり推進室：名古屋市有松 伝統的建造物群保存対策調査報告書、2015
- 6)西川幸治、小木新造、山岸健：歴史の町なみ 関東・中部・北陸篇、日本放送出版社、pp.110-122、昭和56年12月
- 7)村上詔一、亀井伸雄、荻谷勇雄、江面嗣人 編集：日本の町並み調査報告書集成8 中部地方の町並み5、東洋書林、pp.17-160、2004.8
- 8)荻谷勇雄、林良彦、下間久美子、西山和宏 編集：日本の町並み調査報告書集成22 中部地方の町並み7、東洋書林、pp.377-496、2004.8
- 9)美濃市教育委員会編：うだつの上がる町 美濃市美濃町重要伝統的建造物群保存地区、2000.3
- 10)岐阜県岩村町：岩村城下町伝統的建造物保存対策調査報告書、平成元年3月
- 11)岐阜県郡上委員会：郡上八幡北町 郡上八幡北町伝統的建造物保存対策調査報告書、平成23年3月
- 12)村上詔一、亀井伸雄、荻谷勇雄、江面嗣人 編集：日本の町並み調査報告書集成7 中部地方の町並み7、東洋書林、2005.4
- 13)静岡県焼津市教育委員会：焼津市花沢 伝統的建造物群保存対策調査報告書、2008.3
- 14)岐阜県恵那市まちづくり推進部総合政策課：平成25年度版・平成28年度版 恵那市統計書 他
- 15)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 三重県亀山市、2017、2010、2000、1993
- 16)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 愛知県名古屋市緑区、2013、1994
- 17)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 愛知県豊田市④〔足助 下山 旭 伊武〕、2016、1994
- 18)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県高山市①、2017、1989
- 19)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県美濃市、2017、2013、2009、2002、1994
- 20)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県恵那市 南〔岩村 山間 明智串原 上矢作〕、2018、2008、1998、1986
- 21)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県郡上市 南〔八幡 美並 明宝 和良〕、2016、2004
- 22)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 岐阜県高山市④〔清川 莊川〕大野郡白川村、2015、1994
- 23)ゼンリン：ゼンリン住宅地図 静岡県焼津市、2018、2008、1992
- 24)西口元、秋山一弘、帖佐直美、霜垣慎治：Q&A自治体のための空家対策ハンドブック、ぎょうせい、pp.16-57、平成28年3月
- 25)国土交通省：平成27年「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況について、P2（元データは、「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査（平成27年国土交通省住宅局・総務省自治行政局）」
- 26)国土交通省：平成29年「全国版空き家・空き地バンク」の仕様並びに参画方法等について、平成29年9月、P12～（元データは、H29.6～7に国土交通省が実施したアンケート調査）
- 27)立神靖久、横山俊祐、徳尾野徹：全国自治体の空家対策の取り組み状況に関する報告、日本建築学会大会報告集、第25巻 第59号、pp.439-444、2019年2月
- 28)伊賀市役所：移住・定住のための伊賀流空き家バンク事業、pp.30

【参考文献】

- 1)太田博太郎、児玉幸多、鈴木喜吉、坪井清足 編集：図解 日本の町並み 第5巻 中部篇、第一法規、1982
- 2)太田博太郎、児玉幸多、鈴木喜吉、坪井清足 編集：図解 日本の町並み 第6巻 東海篇、第一法規、1982
- 3)荻谷勇雄、林良彦、下間久美子、西山和宏 編集：日本の町並み調査報告書集成7 中部地方の町並み7、東洋書林、2005