

北条旧市街地ビジョン

～歴史文化を活かしたブランディング～

平成 29 年 2 月

加 西 市

【目 次】

第1章 ビジョンの策定にあたって	1
第1節 ビジョン策定の背景と趣旨	1
第2節 ビジョンの策定と展開の考え方	2
第2章 北条旧市街地の活性化に向けて	5
第1節 北条旧市街地グランドデザイン検討調査（予備調査）	5
第2節 町屋くらし再生塾（住民WS）での取組（平成28年度実施）	7
第3節 街並み魅力発掘調査（平成28年度実施）	8
第3章 事例の検討	9
第4章 ビジョンの基本方向	13
第1節 目指すまちの将来像	13
第2節 基本方針	16
第3節 推進方策	17
柱1 担い手を育てる ～人づくり～	17
柱2 暮らしを育てる ～空間づくり～	19
柱3 北条スタイルを育てる ～まちづくり～	21
第4節 推進方策の工程・役割分担表	23
資料編	24
ワークショップ通信（第1回～第3回）	24

第1章 ビジョンの策定にあたって

第1節 ビジョン策定の背景と趣旨

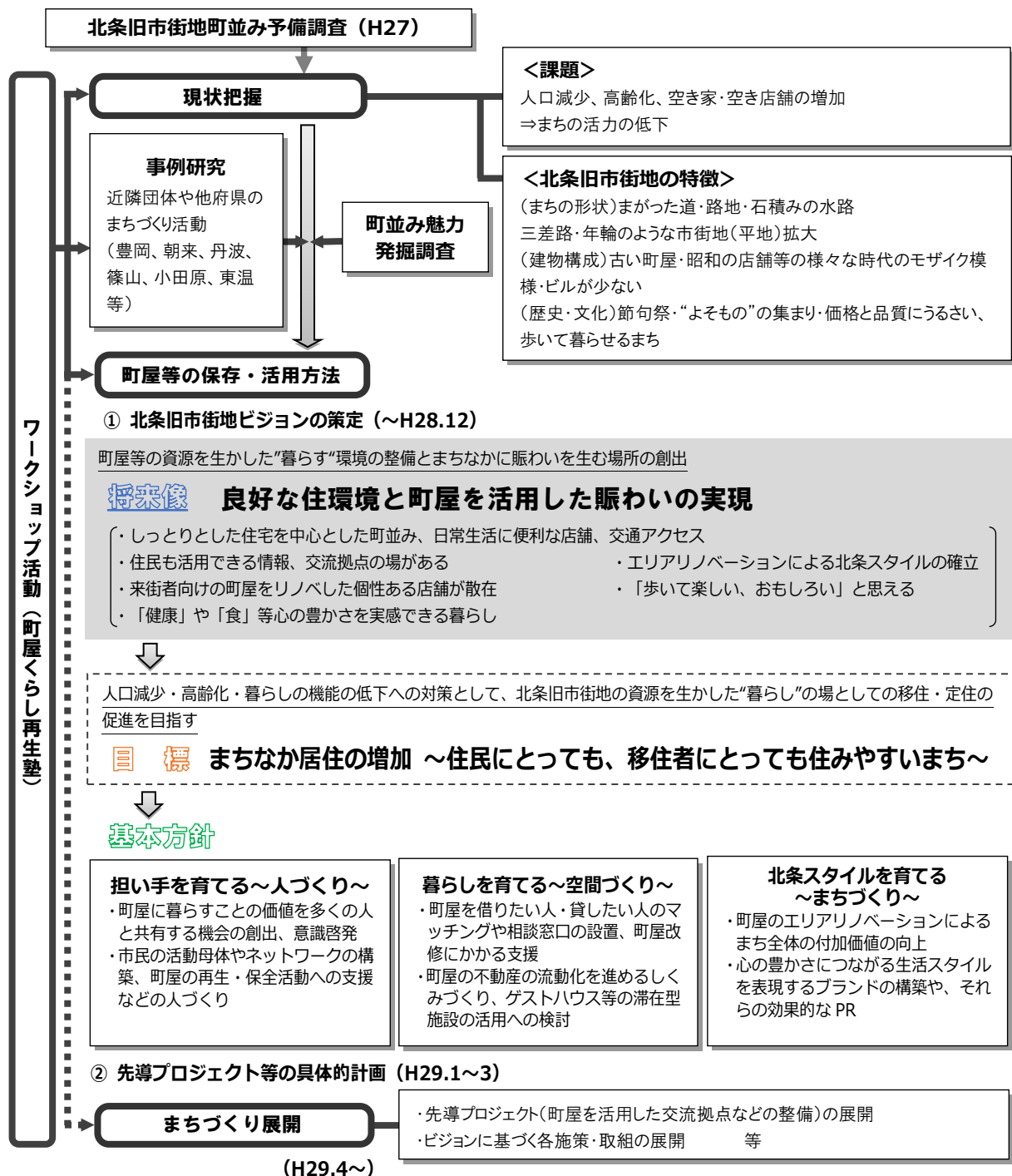
(1) 策定の背景と趣旨

- 国では、人口減少社会への対応として、経済の活性化を図るべく、「地方創生」を成長戦略の柱の一つとして掲げており、加西市でも平成27年10月に加西市地域創生戦略を定めたところです。
- その中で、昔から受け継がれてきた地域独自の伝統や技術を生かすため、町屋等の古民家など歴史文化遺産を地域資源の一つとして再発見し、その改修・活用により地域を元気にすることにつなげることを期待されています。加西市の北条旧市街地は、約1300年前に創建された住吉神社・酒見寺の門前町を起源に市場町が生まれ、江戸時代には在郷町として発展し、西京街道の要衝にあつて豪商の町といえる商家町を形成してきた歴史があります。
- 町屋が並ぶ景観そのものが観光資源になり得ることに加え、町屋をカフェやレストランとして地域の交流に活用できるという考えが広まりつつあり、町屋は貴重な地域資源と捉えられるようになってきました。
- 全国各地で、地道な町屋の保存・活用や情報発信を続け、地域住民や域外の住民の共感を得て、町屋のブランドを形成している地域の例も少なくありません。
- 一方、少子高齢化の進行等により、空き家・空き店舗が増加し、老朽化した結果、中古住宅としての市場価値が落ち、解体となるケースも多く見られています。また、実際に居住している人に、その価値が認識されていないケースも多くなっています。
- このため町屋を交流拠点としたまちづくりや、町屋が残る広範囲なエリアで歴史的な町並み、食文化・生活文化を体験できる滞在型のプログラムの展開等を図ることで、そのエリア全体でのバリューアップを図ることが期待されます。
- そして、まちの成り立ち等の歴史文化を生かしたリノベーションにより、町屋を移住者向けの居宅や、雑貨店・レストラン等の商業拠点等として活用することで、ブランド化が図られ、さらに不動産に付加価値を付けて流動化が促進され、町屋の保存・活用がされやすくなるといった好循環を生み出すことが重要です。
- 今後は、行政や補助金頼みではなく、地域住民・事業者・行政・関係機関等が課題を共有しながら協働による活動を進めることや資金確保が、継続的な町屋再生・活用へ向け重要な視点となっています。
- 今回策定する「北条旧市街地ビジョン～歴史文化を活かしたブランディング～」は、地域が一体となって、本市の暮らしの文化を継承してきた加西市北条地区の古い街並みの魅力を活かし、まちなかの賑わいの創出や、良好な居住環境を実現の上、移住・定住人口、交流人口の増加に向けた取り組みを進めるため、町屋の再生・活用方策等を構想として定めるものです。

第2節 ビジョンの策定と展開の考え方

(1) 進め方

○以下のような進め方でビジョンを策定、展開していきます。



(2) 対象とする町屋の定義

○本ビジョンでは、形態、規模にかかわらず、江戸時代から昭和中頃に建築された、北条旧市街地における町屋の要素があるものを幅広く検討の対象とします。また、町並みや路地、水路等を含め町屋等とします。

※町屋の定義は伝統的な古民家に限定せずゆるやかなものにする
(建築後約 50 年経過を目安)

※参考：平成 15 年度京町家まちづくり調査によると「1950 年以前に伝統的木造軸組構法で建てられた木造家屋」

(3) 対象区域

○歴史的景観形成地区及び周辺地域（北条 12 区及び栗田・横尾・古坂）

(4) ビジョンの推進期間

○本ビジョンの推進期間は、市の総合計画と整合を図るため、平成 28 年度を初年度に平成 32 年度までの 5 年間とします。

北条旧市街地の概要

加西市は、大阪から約 80 km 圏内の中国自動車道沿いに位置し、高速バスで約 1 時間半、JR・北条鉄道では約 1 時間 45 分の距離にあり、加西北条の町並み地区はこのような交通アクセスの交通結節点ともなっている。旧市街地には散策コースが整備され街歩きを楽しむ人が増えているが、ホテル進出を機にさらに多くの方々の訪問と定住を受け入れることが期待されている。

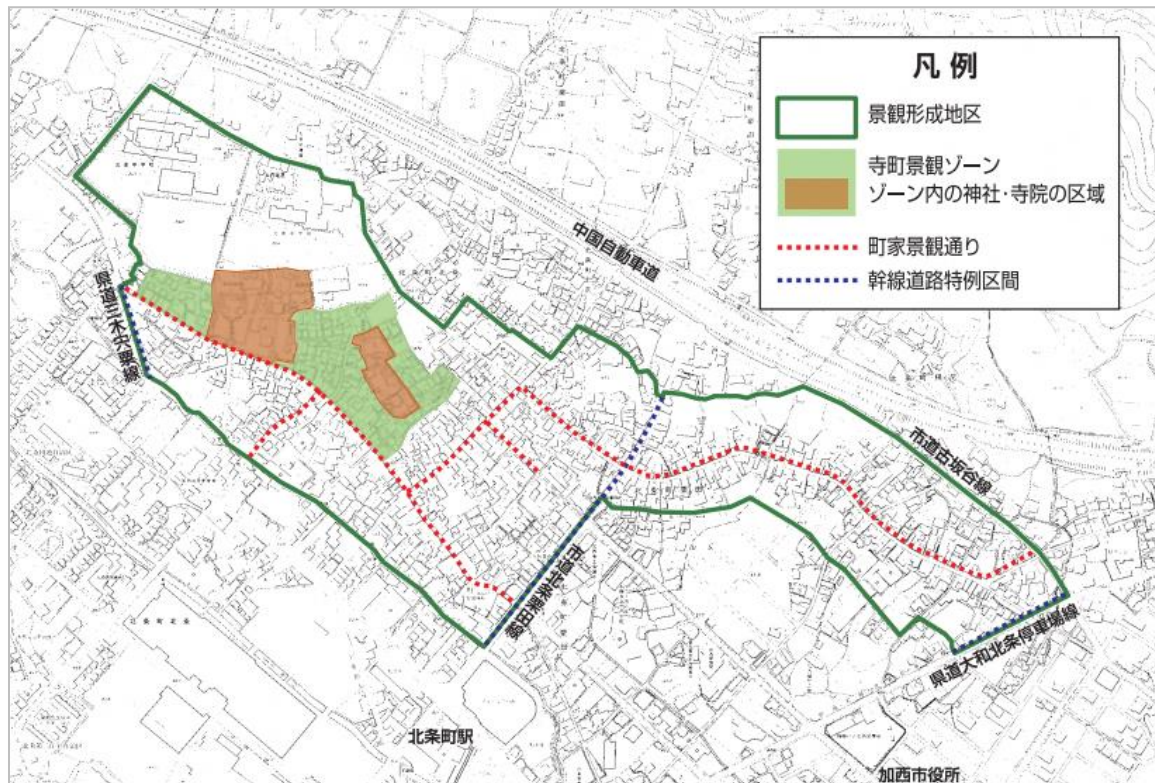
旧市街地隣接の三洋電機北条工場跡にはイオンモールが立地し年間約 600 万人の集客があるが、町並み地区は空き店舗が目立つとともに、高齢化率が 40% を超える町もあり、若い世代を引き込んで住み続けていける町にするため、定住化促進や来訪者の回遊誘導が必要となっている。

住環境面では、古い木造住宅が密集し、4 m 未満の狭隘な道路も多く防災面から問題であるほか、緑に覆われた面積率（緑被率 11.9%）が低く、せせらぎ等の水辺空間の確保も課題である。

北条旧市街地は、創建 1300 年を迎える住吉神社、酒見寺や五百羅漢等の社寺があり、門前町・市場町から在郷町として発展した町並みが残るなど歴史と文化に育まれた魅力ある資源が存在している。かつて長屋が立ち並んでいた跡には防災拠点ともなる「北条ふれあい幸園」が緑の空間を形成し、緑に囲まれた快適な空間の中、西京街道の要衝にあった豪商の町として栄えた風格ある中心市街地づくりをめざしている。

加西市北条地区歴史的景観形成地区区域図

約 40ha 4,000 人



(加西市北条地区歴史的景観形成地区景観ガイドラインより)

第2章 北条旧市街地の活性化に向けて

第1節 北条旧市街地グランドデザイン検討調査(予備調査)

(1) 調査の目的

○地域の歴史、文化風土の調査にもとづいて、新しい地域ブランドイメージを形成し、積極的な情報発信を行うことで、地域に興味をもつ若者世代の交流人口を増加させ、最終的には地域内への定住を促進することを目的に実施した（平成27年度）。

(2) 調査内容および調査方法

○文献等事前調査（地域の自然条件、インフラ、社会状況、広域の歴史変遷、明治期以降の北条旧市街地の拡大過程）

○現地調査（3日間）

- ・北条旧市街地のほか、市内各所の視察
- ・専門分野の異なる有識者ヒアリング
- ・北条旧市街地のまちなみの分析、ブランドイメージ形成に向けた検討項目の洗い出し
- ・関連する先行事例の紹介及び次年度以降のマスタースケジュール

(3) 調査結果概要（空間再編にあたってのイメージ）

○道の個性

- ・古い町の範囲、古い道を大切にする。
- ・広域各地域につながる街道の拠点
- ・大きい道と小さい道
- ・まっすぐな道（住吉神社参道）と曲がった道（街道・路地）
- ・道のパースペクティブ（眺望・見通し）

○北条周辺の農業資源

北条の古地図にはため池から田んぼにつながる水路と道と一緒に描かれ、街並みにも水のルールがあることがわかる。農業遺産としてのため池を、別の価値に転換すると地域の魅力になる。町屋の形態だけで価値を見出すのは難しく、田園風景と町屋のセットで考えるべき。

- ・ため池と田をつなぐ水路の中の北条
- ・北条の道は水の流れに沿っている。
- ・背景にある水と農村の風景を大切にする。
- ・手前川はアプローチ部分、印象をきめる。

○拠点と動線

- ・はじめの一步となるスタート拠点施設が駅前が必要。
- ・イオン、駅からもアクセスしやすい、御旅筋と手前川沿いの道をまわる回遊動線を賑わいの軸とする。
- ・道から少し離れた福吉、栗田沿いの道には伝統的な街並ものこり落ち着いた風情をいかして滞在型のプログラムを配置する。
- ・路地にはいりたくなる工夫として、T字路の入り口部分や交差点部分に、サインや植栽など道しるべを配置し、誘導する。
- ・拠点施設計画には、プログラム検討、古民家の持ち主との協議、新規テナントとなる移住者とのマッチングなどが必要。

○今後の展望

<歴史>

- ・時代として古いものばかりではなく、近代、昭和の時代の痕跡を大切にしていくことも重要。
- ・出来る限り残っている資源を大切に活用していきたい。

<水・食>

- ・水資源を確保するため先人が整備したため池を中心とする水のネットワークも全国的にみても特徴がある。

<風>

- ・周囲を山に囲まれた地形により、風の穏やかさがつくる風景（穏やかな湖面の広がり、山田錦の田んぼ、気球の飛ぶ空など）は加西市のイメージを形成する重要な景観要素。

<美しい田舎らしさ>

- ・現在も穏やかな田園風景を維持しており、周辺地域との差別化を図るには、今ある“田舎らしさ”を洗練させていくことが重要。

<人>

- ・加西市には優良なものづくり企業が多数立地している。地域がもつものづくりの力、技術をもった人々の姿をまちづくりの中に組み込んでいくことも重要。
- ・今回の調査では、まちづくりの主役となっていくべき人々との接点をもてなかった。
- ・まちづくりの最大の目的は、内にいる人々がその場所に暮らし続けることへのモチベーションを形成すること。外部の有識者やクリエイターと住んでいる方々との関わり、意見交換の場が今後の地域ブランディングにおいて最も重要なステップとなる。

第2節 町屋くらし再生塾（住民WS）での取組（平成28年度実施）

（1）町屋くらし再生塾（住民WS）の目的

- 町屋等を生かしたまちづくりを進めていくためには、地域の実態を把握し、まちの課題を明確化した上で、まちの目標像を定め、まちづくりの手法を選択していく必要があります。
- その際、まちなかにおける町屋等の重要性やまちづくりの必要性を関係者が共有していくことが重要であり、町屋等の所有者の意欲がまちづくりの機運と一体的に醸成されるよう、ワークショップを開催します。
- 町屋等の価値を再発見してもらい、市民の意識の醸成を図るため、町屋くらし再生塾（住民WS）を開催し、町屋等の再生・活用などの方向性について検討・提案を行うものとします。

（2）実施内容

現状・課題把握

【第1回ワークショップ】 10月3日（月）

- 町屋等の再生・活用の勉強会の趣旨説明
- 県立大学山崎先生・明石高専工藤先生による、北条のまちの特徴・魅力等のお話
- 町屋くらしの住まいや暮らしの特徴や良い点、問題点について意見を交換



取組方策検討

【第2回ワークショップ】 11月7日（月）

- 町屋等の再生・活用など、歴史・文化を生かしたまちづくりにかかる先進事例研究(NPO 法人小田原まちづくり応援団理事長平井丈夫様の講演)を行う
- 第1回で出された課題の視点から、取組・方向性などの議論を深める



プロジェクト検討

【第3回ワークショップ】 12月5日（月）

- 兵庫県立大学山崎先生より、町並み魅力発掘調査の中間報告をいただく
ディスカッション①
調査結果を受けて、改めて感じるまちの魅力・活用できそうな資源について
- 加西市から、第2回ワークショップで提示した「北条旧市街地ビジョン」の詳細について、説明・提案する
ディスカッション②
北条のまちづくりの方向性、将来像について
ディスカッション③
優先して取り組むべき事業（先導プロジェクト）の進め方について
※先行して進められている拠点整備（旧柏原春陽堂）の方向性について、お話をうかがう

※3回のワークショップ開催後、H29.1以降も継続実施を検討

第3節 街並み魅力発掘調査（平成28年度実施）

(1) 調査の目的

- 加西市の北条旧市街地には、町屋などの伝統的建造物や、ため池と田をつなぐ水路に沿った道など、水と農村の風景が生きる歴史的な街並みがあります。
- 加西市では今後この北条旧市街地を、町屋をリノベーションした交流拠点や個性ある店舗が集まる界隈とし、市内外の交流人口の増加、ひいては定住人口の増加につなげたいと考えています。
- そのため、このような将来像を実現するためにポテンシャルの高い魅力の発掘・活用方策を検討するため、この度の魅力発掘調査を実施します。

(2) 実施調査内容

- 北条旧市街地は約1300年前に創建された住吉神社・酒見寺の門前町を起源に、中世・近世・近代の変遷とともに、市場町から在郷町として発展し、商家の町並みなど奥深い歴史が息づいている。

～北条 豪商の街道まち～

＜北条のまちを形成した地形、水系＞

- ・扇状地と谷からなる地形、水系
- ・まちの中心となる道、格式の高い道（門前）
- ・門前町としての発展～中世～

＜時代の変遷に伴う町の拡大＞

- ・西から東へ、谷を埋め（埋まり）隣の扇状地をつなぐように町が拡大
- ・市場町としての発展、豪商のまちへ～近世～
- ・大正・昭和の賑わい～近代～

＜歴史が裏付ける上質な“居住地”としての北条＞

- ・大きな川がない立地（少し高台、安定した土地等）で大災害が殆どなく、古くから人が住み続けていることが証明する「安全・安心、住みよいまち」という歴史的な裏付け

在郷町北条の形成

北条地区は古くは酒見寺や住吉神社の門前町として、また、小谷城主赤松祐尚が開いたといわれる「古市場」以来の市場町として古くから町場を形成していた。江戸期には寺内村と市場村からなっていたことはその間の事情をよく物語っており、姫路・高砂方面と播州奥地や丹波・但馬をつなぐ中継地となっていた。また、田安家の陣屋がおかれたことから在郷町として栄えた。延享4年（1747）の市場村明細帳によると、戸数225・人口1,155で、毎月6回の市が開かれていた。「いなかなかれども北条は都、月に六斎市が立つ」との俗謡は、当時の市の繁栄を歌ったものであろう。（「角川日本地名大辞典」より）

第3章 事例の検討

※タイプは[大都市（政令市、中核市等）、大都市近郊、地方都市、山間地・離島]の自治体規模と[中心部、周辺部、全体]のエリアの組み合わせにより表記

※人口は平成 27 年国勢調査より出典

名称	概要	NPO 等の取組	タイプ	人口規模
兵庫県篠山市 ～古民家の宿 集落丸山、篠 山城下町ホテ ル NIPPONIA～	【集落の再生 ～古民家の宿「集落丸山」～】 ・「負の遺産」として捉えられていた空き家や空き地、空き農地（耕作放棄地等）を再評価し、地域資源としての活用及び「集落丸山」の開業へ至った。 【開業に向けた 2 年間の活動】 ・ワークショップ（7 回）：地区住民、転出者、関西学院大学学生、市職員等が参画し、まちづくりの方向性、修景整備計画を策定。 ・まちづくり学習会（5 回）：ワークショップメンバーに一般市民を加えて、古民家再生、農家民泊、獣害対策等について学習。 ・有識者によるフォーラム：まちづくりのコンセプトを検討。 【篠山城下町ホテル NIPPONIA（ニッポニア）】 ・NIPPONIA とは、各地に点在して残されている古民家を、その歴史性を尊重しながら客室や飲食店、または店舗としてリノベーションを行い、その土地の文化や歴史を実感できる複合宿泊施設として再生していく取組み。	一般社団法人ノオトは、古民家の活用により丸山地区を再生し「集落丸山」として宿泊施設を開業させた。なお、ノオトは篠山市出資法人の再編民営化に伴い、「収益性の低い文化事業」を担う公益法人として平成 21 年に設置された。宿泊施設、レストラン、カフェへの古民家再生や食文化の創造、ワークショップやツアーの企画運営等を通じて観光促進を行う等、幅広く地域活性化、コミュニティ再生を手がけている。平成 27 年には、約 400 年の歴史を持ち、国の史跡に指定されている篠山城の城下町全体を「ひとつのホテル」と見立て、築 100 年超の古民家を含む 4 棟を、宿泊施設、飲食店等として改装した「篠山城下町ホテル NIPPONIA（ニッポニア）」をオープンした。	地方都市 周辺部・中心部	41,490 人
愛媛県東温市 ～商店街の中 にある空き店 舗を多世代交 流拠点に～	【交流拠点施設施工にあたってのワークショップ】 ・空き店舗のリフォームイメージの共有 ・開館曜日、時間など運営計画に向けた検討 ・備品リストの作成 ・オープニングイベントの企画 ・名称の意見だし 【多世代交流拠点の運営体制】 ・軌道に乗るまでの間、東温市がスタッフを配置して運営。将来の住民主体による自立運営（持続的な運営）に向け、利用者協議会（仮称）の組織化を目指す。 【運営マニュアル、広報計画の作成】 ・交流施設運営マニュアル ・ロゴマークのデザイン作成 ・チラシ、ポスターの作成	愛媛県東温市では、商店街の中にある空き店舗を活用し、多世代交流拠点として施設を整備した。施設整備にあたっては、地元住民の方がつくりあげてをコンセプトに、交流拠点施設のイメージから具体的な運営についてのワークショップを開催し（全 3 回）、意見を反映した。空き店舗活用にあたっての意見出しから、運営計画までを作成し、外部講師とともに運営後の組織体制についても検討を行った。	大都市近郊 中心部	34,613 人
兵庫県姫路市 ～町家活用等 に向けた社会 的実験の実施 ～	【ひめじ古民家・町家情報バンク】 ・古民家、町家の流通を促進し、建物・町並みの保全と地域活性化を目標に「ひめじ古民家・町家情報バンク」を設置。 【まち歩きイベントの実施】 ・ひめじ城下町 町家散策 MAP（菓子博期間限定） 「姫路菓子博 2008（平成 20 年 4 月 18 日から 5 月 11 日開催）」に合わせて、歴史的な町並みや期間限定のイベントを紹介した「ひめじ城下町町家散策 MAP」を作成し、ひめじ城下町の魅力を発信した。 ・城下町ウォーク&フォーラム 平成 20 年 10 月 19 日、約 200 人の参加者が城下町をクイズラリーで巡り、町家・工房の見学やお茶席などを楽しんだ。また姫路文学館で、城下町を活かしたまちづくりを紹介するフォーラムを開催。 【町家の活用に向けた社会実験の実施】 ・野里まちなみ交流館 平成 21 年 8 月 9 日から平成 22 年 12 月 19 日まで空き町家を活用し、まちなみや地域の情報発信拠点として、社会実験を実施。 ・町並み修景社会実験（町家お色直し） 本格的な町家修復に要する多額の費用が、原因のひとつとなっているため、実際の改修工事を通じて、手軽で効果的に歴史的な町並みに調和した建物とするための仕組みづくりを行う。 【野里地区の取り組み状況】 ・勉強会「景観まちづくり道場」の開催、町家再生の社会実験、「野里街道まちづくりの会」という住民組織の立ち上げ等がされている。さらに、住民と市が協力して「町並み環境整備事業」を念頭にした、景観まちづくりのワークショップが開催されている。 ・「野里まちづくりの会」は、ある町家の改修をきっかけに平成 18 年にが結成され、兵庫県立大学、県立姫路工業高校、姫路市役所、姫路商工会議所等と「産官学」の連携を図っている。	兵庫県姫路市では、「ひめじ城下町再生プラン（城下町ルネッサンス）」のもと、町家の利活用や町並みの形成、景観まちづくりの支援といった各種施策を、総合的かつ持続的に展開し、ひめじ城下町の再生を図っている。 所有者と利活用希望者とを結びつけて、古民家、町家の有効活用を促進するための「ひめじ古民家・町家情報バンク」による情報発信や、市内外にまちの魅力を広めるためのまち歩きイベントなどを実施。さらに、町家活用に向け、社会的実験的に町家を活用した交流拠点の設置、町家改修の仕組みづくりに取り組んでいる。 「NPO 姫路・町家再生塾」では、町家建築の保全・改修、新しい町家建築の研究・開発、またその基盤となる伝統技術の継承、市民への啓発、町家に関する市民相談などの活動が行われている。	大都市 中心部	535,664 人

名称	概要	NPO 等の取組	タイプ	人口規模
京都府綾部市 ～古民家活用 と交流・定住 促進策の好循環～	【「NPO 法人里山ねっと・あやべ」の立ち上げ】 ・農村風景や地域風習といった地域資源を活かし、「都市との交流と定住促進」を目的として市が「NPO 法人里山ねっと・あやべ」を平成 12 年に立ち上げ、民間が運営する組織として都市農村交流事業を開始した。体験型交流を通じてあやべファンを獲得するとともに、定住希望者への農村暮らし疑似体験の場所を提供している。 【「あやべ町家倶楽部」の立ち上げ】 ・綾部の特徴を生かした個性的でおもしろい町づくりによって、かつてにぎわいを見せた大本通り（本町通り）を再生させるため、老舗の漢方薬局の店主が主となり、市街地に数多く残る、江戸から昭和初期にかけて建てられた古民家で商売をしている店に声をかけ、平成 24 年に 7 軒の町屋が集まり「あやべ町屋倶楽部」を発足した。もみじまつりなどイベントを盛り上げるほか、各店がそれぞれの持ち味を生かした催し物を企画し、その情報を『町屋瓦版』やホームページに掲載している。 【市の移住者サポート活動】 ・地域の空き家を、移住を希望する都市住民の受け皿として活用し、市が情報提供や相談等のサポートをする。 ・市は、古民家の活用と移住者の職を掛け合わせ、定住サポートの一環として、農家民泊、古民家レストランの経営等により収入を得られるよう、レストラン用古民家見学会等のイベントも開催している。	京都府綾部市では、市や NPO を中心に住民が協力して、都市と農村の交流事業を通じた綾部ファン作りによる交流人口増加、及び定住促進策から導かれる人口増加に力を入れている。これが功を奏し、綾部市は移住者増加の先進地となり、また、交流・定住人口増加が、観光促進や地域産業活性化、古民家の活用等の総合的な地域の活性化をもたらしている。移住者はそれまで続けていた仕事を辞めて綾部へ来るケースが多く、移住後の職業や生活資金確保手段として、古民家を活用した農家民泊やレストラン等を経営している。これらが地域の魅力の発信媒体となり、さらなる綾部への誘客に貢献し、好循環が生まれている。	地方都市 周辺部・中心部	33,821 人
兵庫県豊岡市 ～竹野浜の空き家活用、焼き杉板の町並み～	【町家改修に向けた焼き杉板の作成】 ・竹野浜に 100 余り存在する空き家活用の第一歩となるよう、焼き杉板貼りの町家を改修するため、明石工業高等専門学校の学生の協力や地元大工等の地域の協力を得ながら、活動者自らが杉板を焼き、活用されている 【地域活動拠点施設「なごみてえ」】 ・竹野浜自治会が、竹野浜自治会の活動拠点及び来訪者の立ち寄り施設として、空き家を利用した地域活動拠点施設を整備 ・竹野浜自治会の活動基本「住民が地域を愛し、誇りと夢をもちながら、住み続けることのできるまちづくり」を推進するため、空き家再生で、まちなかの賑わいを復活させるとともに焼き杉板の町並みの保存を目指す ・食事、レンタルボックス「たからばこ」、各種教室の開催（なごみの灯り、貝アクセサリー、革細工、パッチワーク等）、貸室等の運営	兵庫県豊岡市では、「北前船」の寄港地として栄え、焼き杉板貼りを特徴とする町並みの竹野において、地域おこし協力隊や地元大工等の地域の協力、明石工業高等専門学校との連携を図りながら、空き家活用の促進に向けた取組を進めている。	地方都市 周辺部	82,250 人
兵庫県朝来市 ～城下町カフェ「竹田劇場－TAKEGEKI－」～	【竹田劇場－TAKEGEKI－】 ・昭和 40 年代のお店をイメージして改装し、地元の若者達が共同オーナーとなって喫茶、花屋、雑貨屋を出店している ・クリエイター集団「TRUSS」の活動拠点にもなっており、職業は「グラフィック・ウェブデザイナー」に「音楽家」、「大工」に至るまで様々で、それぞれが技能とコネクションを活かしながら仕事を請負い、新たな仕事を創り出している。事業スペースの貸し出しも実施	兵庫県朝来市では、全国の観光客から注目を集めている「天空の城 竹田城」の城下町において、町屋の風情を生かしたお店が増えている。中でも「竹田劇場」は、元々子ども用品店やギャラリーで使用され、近くに食料品、文房具店もあつた住民の憩いの場であつた建物を、当時の雰囲気を出せる建物に改装し、喫茶、雑貨屋等に活用している。	地方都市 中心部	30,805 人
滋賀県東近江市 ～市場町として栄えた八日市の町並み～	【御代参街道の街なみ整備事業】 ・御代参街道について「沿道協議会」を設置 ・建築協定等を活用し、街なみの保全、改修及び整備を実現 【店先スペースの活用】 ・店先の僅かなスペースを消費者の休憩所となるスペースを確保 ・店や家の家宝を飾る ・周辺小・中・高校の学生の展覧会場として利用してもらう 【シャッター等の活用】 ・児童等に空店舗のシャッターをキャンパスとして利用してもらう ・シースルーシャッター化による夜間での展覧会機能への対応 【後継者対策】 ・I・U・J ターンの就業先の一つとして、商店街を提供しその人々を後継者として育成していく ・まちの歴史等を熟知した高齢者等による街なか案内人の設置 ・駐車場等への案内、各種博物館等での雇用促進 【情報発信】 ・インターネットにおけるホームページの新規開設（八日市駅前近代化協同組合・八日市商業開発協同組合での開設） ・街なか案内板、街なか情報板等による案内施設整備	滋賀県東近江市では、平成 13 年に「八日市市中心市街地商業等活性化基本計画」を策定し、「新しい歴史を拓く“市（いち）”づくり」をキャッチフレーズ、「住む」「歩く」「買う」「憩う」「癒す」「遊ぶ」「集う」をまちづくりの基本コンセプトとして中心市街地の活性化に向けた取組を進めている。その中で、来街する人々への対応等を図るため、八日市の町並みを生かした商店街の空き家やシャッター等の活用、後継者対策、情報発信等に取り組んでいる。計画については見直しが行われ、平成 28 年～平成 34 年までを計画期間とする次期計画が策定されている。	大都市近郊 中心部	114,180 人

名称	概要	NPO 等の取組	タイプ	人口規模
神奈川県小田原市 ～邸園文化を活用したまちづくりや文化観光の実践～	【「NPO法人 小田原まちづくり応援団」（まちえん）の設立】 ・「おだわら千年構想（ミレニアムアーカイブ）」の策定を契機に、市民と市民団体とを結ぶ中間支援組織として、準備会を経て、「小田原市政策研究所」のスタッフが独立する形で平成 15 年に設立された 【「まちえんカフェ」】 ・広いイベントスペースを持った毎月市民組織のネットワーク・ミーティング「まちえんカフェ」を開き、まちづくり系の展覧会や車座などにスペースを提供、さらに「まちえんデスク」を置いて情報発信や相互交流の場として活用 【小田原邸園交流館 清閑亭】 ・黒田長成侯爵の別邸として 1906 年に建てられ、平成 17 年に建物が国登録有形文化財に、平成 18 年に敷地が国の史跡に指定され、平成 20 年より小田原市の所有となる ・平成 24 年度より、小田原市の委託を受けNPO法人小田原まちづくり応援団が運営し、様々なイベント・企画を年間 100 回程度行っている 【小田原デザインストリート アートクラフトデザイナーズコンペ】 ・小田原市のお堀端メインストリート沿いの商店の中にコーナーを設け、アートクラフトのデザイナーに出店してもらい、その売上等で商店街への貢献を競う 【小田原まち歩き（まち歩きガイドツアー）】 ・まち歩きのテーマを文化観光とし、北条氏時代から職人や商人によってはぐくまれたものづくりの文化の暮らしと産業が一体となった「なりわい文化」と、多くの文化人、政財界人が移り住んだ小田原の邸園をめぐる「邸園文化」を体験するツアーを提供 ・モデルコースの他、北原白秋の散歩道コース、坂の上の雲ツアー、小田原城下のお花見ツアー、三大邸園を巡る観楓会、街かど博物館体験ツアー等を実施（有料） ・小田原まちあるき指南帖 1 巻～6 巻、小田原まち歩き検定など 【おだわら雛の道中】 ・会期中、市内の 31 の店舗や施設でお雛さまを見る事ができる。「ナックガーデンプレイス」「清閑亭」「板橋 内野邸」「大長院・集会舎」「鶴亀屋 春慶」「小田原宿なりわい交流館」で各種イベントを開催	神奈川県小田原市では、学識経験者・専門家、市職員、市民研究員等からなる「小田原市政策総合研究所」のもと「おだわら千年構想（ミレニアムアーカイブ）」が策定され、千年間に蓄積された「なりわい交流」の資産が「蔵」の中にある宝物のように豊富に残されていることから、それらを再度掘り起こし、時代へのマッチングを行い、本物のストーリーで新たな都市を再生するための取組が進められている。「NPO法人 小田原まちづくり応援団」が中心的な主体となり、様々なプロジェクトに取り組んでいる。	大都市近郊中心部	194, 086 人
大阪府富田林市 ～寺内町として栄えた富田林の町並み～	【じないまち交流館】 ・休憩できる場所もあり、散策地図がもらえるほか、寺内町に関連する様々な情報を得ることができる 【寺内町センター】 ・寺内町の町並み散策や歴史学習に誰でも利用できる施設。重要文化財・旧杉山家住宅の向かい側にあり、明治期の町家のデザインをしている。休憩所、展示室、和室、会議室を設置 【寺内町展望広場】 ・寺内町の歴史的町並み景観に溶け込んだ伝統的町家建築で、内部は休憩所、展示室になっている。来訪者用トイレ、飲料自動販売機や防火設備も設けられている。寺内町の位置する河岸段丘の高台の縁に位置し、建物を通り抜けた庭先からは、遠く金剛・葛城連山、眼下には石川の川面を一望でき、四季折々の景色を楽しむことができる 【富田林駅前観光案内所（とんだばやし きらめきファクトリー）】 ・富田林及び南河内地域の観光交流施設として、平成 27 年 5 月 1 日にオープン。散策地図がもらえるほか、寺内町に関連する様々な情報を得ることができ、地元のお土産も取り揃えて販売している 【町家の内部見学】 ・富田林寺内町に残る伝統的町家の多くは現在も住まわれているため、重要文化財・（旧）杉山家住宅、（旧）田中家住宅、勝間家住宅・イタリアンレストラン「O A S I オアジ」及び嶋田家住宅（寺内町 Classico）の 4 軒で、伝統的町家の内部が公開されている 【町家を活用した個性的な店舗】 ・手作り陶器や木製家具などの伝統的工芸品の工房からこだわりの日用品・雑貨、アンティークものを扱うお店、自家製パンのお店やお蕎麦屋さん、喫茶店など、これまで地元にはなかったユニークなコンセプトのお店や古民家を改装したゲストハウス（女性専用）等がある 【「LLP まちかつ」の設立】 ・平成 21 年に地元の有志が中心になって設立された「LLP まちかつ」により、古民家（空き家）の所有者と、寺内町で新たにお店を開業したいテナント希望者を仲介して、古民家（空き家）の利活用が促進されている	大阪府富田林市では、浄土真宗の御坊を中心に形成された寺内町において、主だった商家には由緒・由来を記した案内板が設けられ、石畳の街路には路面灯を兼ねた道標や案内標識なども整備されている。情報発信・交流拠点施設や宿泊型施設が整備され、また、古民家（空き家）の所有者と、寺内町で新たにお店を開業したいテナント希望者を仲介する「LLP まちかつ」の取り組みもあり、寺内町の古い町家を活用し、周りの歴史的景観に溶け込んだユニークなお店の出展も増えている。	大都市近郊中心部	113, 984 人
奈良県橿原市 ～NPO 法人今井まちなみ再生ネットワーク～	【勉強会、ワークショップの実施】 ・今井町の抱える問題や課題について出し合い、今井町においてそれらの課題に取り組む組織の可能性について（ワークショップ形式） ・今井町における組織のあるべき姿について各地の事例研究 ・NPO 立ち上げにいたる懸案事項の整理、趣意書等の研究 ・今後の進め方及び事業計画や予算について研究 【今井まちあるき（空き家紹介）】 ・今井町に存在する空き家・空き地の所有者より、町家についての情報を収集、バンクに登録する。また、今井町で住みたい、借家を探している、町家を買いたいと希望される方にも、バンクに登録、「今井まちあるき（空き家を紹介しながら町歩きをする）」に参加してもらい、紹介（橋渡し）を行う（年 4 回程度実施） ・今井町を町歩きし、空き家の現状を視察してもらい、その折に紹介できる物件があれば、内部や今後の説明など加えて案内する ・今井町における空き家町家の状況は通常不動産物件として扱われているものではなく（なかなか流通にに適する物件ではなく）、空き家となってそのまま放置されている状態のもの（なんとか利活用できないものかと）もあり、契約、家賃や物件の修理修繕に関することなども、今後、所有者との間に調整役として、NPO が入り、「橋渡し（マッチング）」交渉していく	奈良県橿原市では、平成 17 年に今井町町並み保存住民審議会の呼びかけで、「今井町の町並み保存整備とNPO」の学習会がひらかれ、まちの課題に対する今井町のNPOの可能性が提起された。その後、有志により、「空き家や空き地の利活性化」といったテーマを主な取り組みとする特定非営利活動法人（NPO 法人）について勉強会を続け、「今井まちなみ再生ネットワーク」を立ち上げ、非営利活動法人として、空き家の再生、再活用を中心としたまちづくり活動を進めている。	大都市近郊中心部	124, 111 人

名称	概要	NPO 等の取組	タイプ	人口規模
兵庫県たつの市 ～起業を促す チャレンジシ ョップ整備～	【龍野城下町コミュニティ「Toilinks（トイリンクス）」】 ・城下町全体の活性化のため、空き家や空き地を活用した起業や作家活動を希望する方への情報提供やサポートを行うほか「Toilinks」の空きスペースを貸し出して一定期間お試し営業する「チャレンジショップ」共有スペースを貸し出す「コワーキングスペース」などの取り組みや地域イベントの企画・開催している ・「チャレンジショップ」では、これから起業する人が城下町での空き家を利用したカフェ運営や、教室運営等をする前に、「Toilinks」の空きスペースで「お試し営業」をしてもらい、運営ノウハウ・地域ニーズの把握や、地域住民との良好な関係構築、そして本人の自信を築いてもらい、そしてここから空き家を活用した多くの起業家を生み出し、城下町の活性化に繋げることが狙い	兵庫県たつの市の龍野城下町に拠点を構える「NPO 法人ひと・まち・あーと」では、「“ひと”と“まち”を“アート”で繋ぐ」というキーワードで、龍野城下町の活性化に携わり、拠点運営やイベント企画などを行っている。城下町全体の活性化には、カフェや雑貨店、カルチャー教室などが複合的に面で展開して出店し、町を歩いて回れるという環境整備の必要性を感じ、NPO の活動拠点である龍野城下町コミュニティ「Toilinks」を活用したチャレンジショップ等を整備している。	大都市近郊 中心部	77,419 人
兵庫県丹波市 ～テナントミ ックスによる 町家活用～	【テナントミックス事業】 ・まちなかの空き店舗や空き家等にテナントミックスにより飲食店等が開業している ・テナント希望者がどの空き店舗等を開業するかは、その「通り」に必要だと考えられる業種・業態に開業してもらおうというコンセプトとすり合わせ、まちづくり柏原役員の希望者へのヒアリングを踏まえ、最終的に決定している ・まちに新たな集客ポイントが生まれ、空き店舗や空き家だった時と比べ、街並みが維持され、まちの魅力が向上している 【イタリア料理店「オルモ」】 ・築 100 年以上の風格ある建物を有効活用するため、テナントミックスにより飲食店を開業 ・柏原町内の飲食店は町内の中高年の男性中心のお店が多く、町外・市外、そして若者や女性客に支持される店が必要だったこと、「町内に本格的なパスタが食べられるレストランがほしい。」という声がこれまでの消費者アンケートやワークショップ等で寄せられていたこと、京都に古民家再生のレストランの人気店が現れ、京都のレストランへは役員が視察に出向き、専門家からもアドバイスをもらい、最終的にイタリア料理店に決定された 【街路美装化事業】 ・まちづくり柏原では、平成 13 年度に「中心市街地活性化ワーキング会議」を開催し、その結果をもとに柏原町へ街路の美装化を提案、実施	兵庫県丹波市では、旧小田藩の城下町である柏原において、株式会社まちづくり柏原（TMO：商業地の活性化を行う機関）による空き町屋等を活用したテナントミックス（商業集積活性化の基本となるコンセプトを実現するための、最適なテナントの組み合わせ）や街路整備や町屋改修、店舗等のファサード等整備といった街並み・ハード整備に関する取組を行っている。	地方都市 中心部	64,660 人

第4章 ビジョンの基本方向

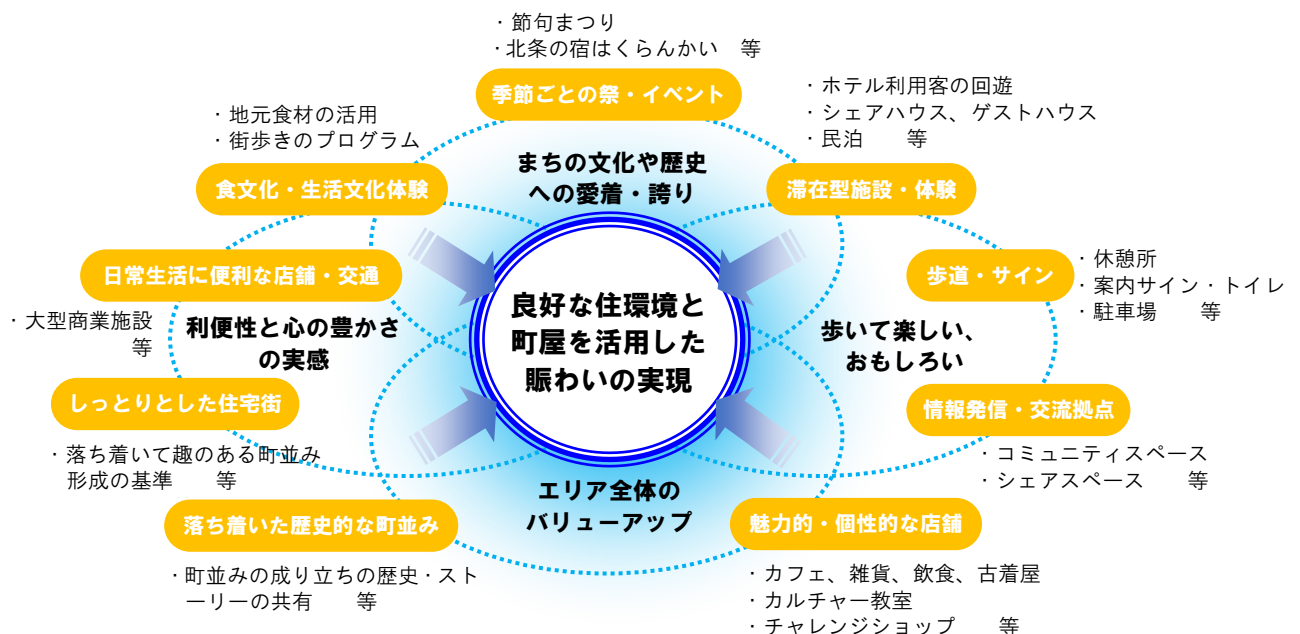
第1節 目指すまちの将来像

【将来像】

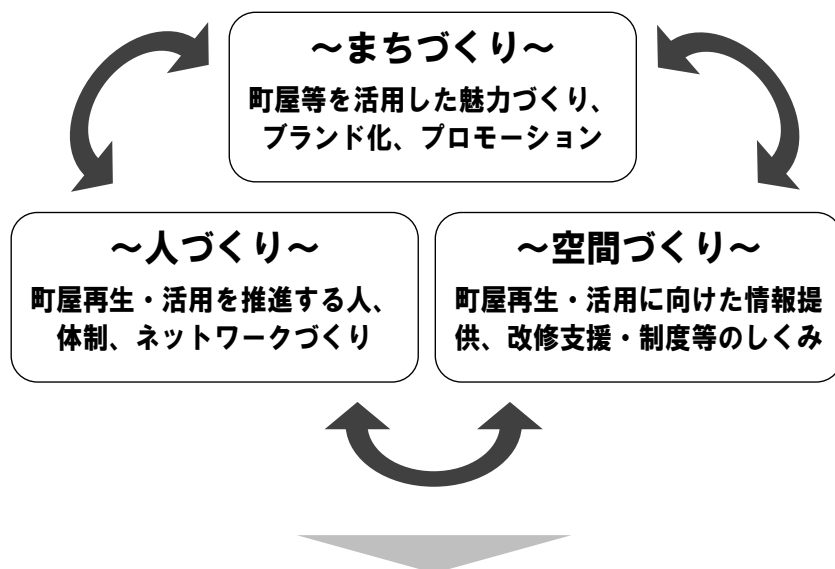
良好な居住環境と町屋を活用した賑わいの実現

- 落ち着いて趣のある住宅を中心に町並みが形成され、日常生活に便利な店舗と交通アクセスが近くにある。
- 町屋をリノベーションした住民、来街者向けの個性ある店舗くお店（雑貨とカフェ）、工房（クラフト）、オフィス（IT・デザイン）、その他（居酒屋等）>を創出し、住民も活用できる情報、交流拠点の場がある。
- カフェやサロン、教室等の人々の居場所、町屋を活用した住民の交流の場がある。
- 「健康」や「食」等の安心・安全な生活だけでなく、心の豊かさを実感できる暮らしがある。
- 徒歩圏内に魅力的な店舗や交流拠点があり、景観に相応しい歩道、サインが整備されるなど「歩いて楽しい、おもしろい」空間が広がる。
- 町屋を起点としたまちづくりや、町屋の点在する広範囲なエリアで歴史的な町並み、食文化・生活文化が体験できる滞在型のプログラム等が展開されることにより、北条スタイルが確立され、エリア全体におけるバリューアップが図られている。
- 季節ごとの祭（節句祭、北条の宿はくらんかい等）やまちの成り立ちなど、住む人が北条のまちの文化や歴史に誇りをもち、大切にしている。

■将来像のイメージ



【取組の方向性】



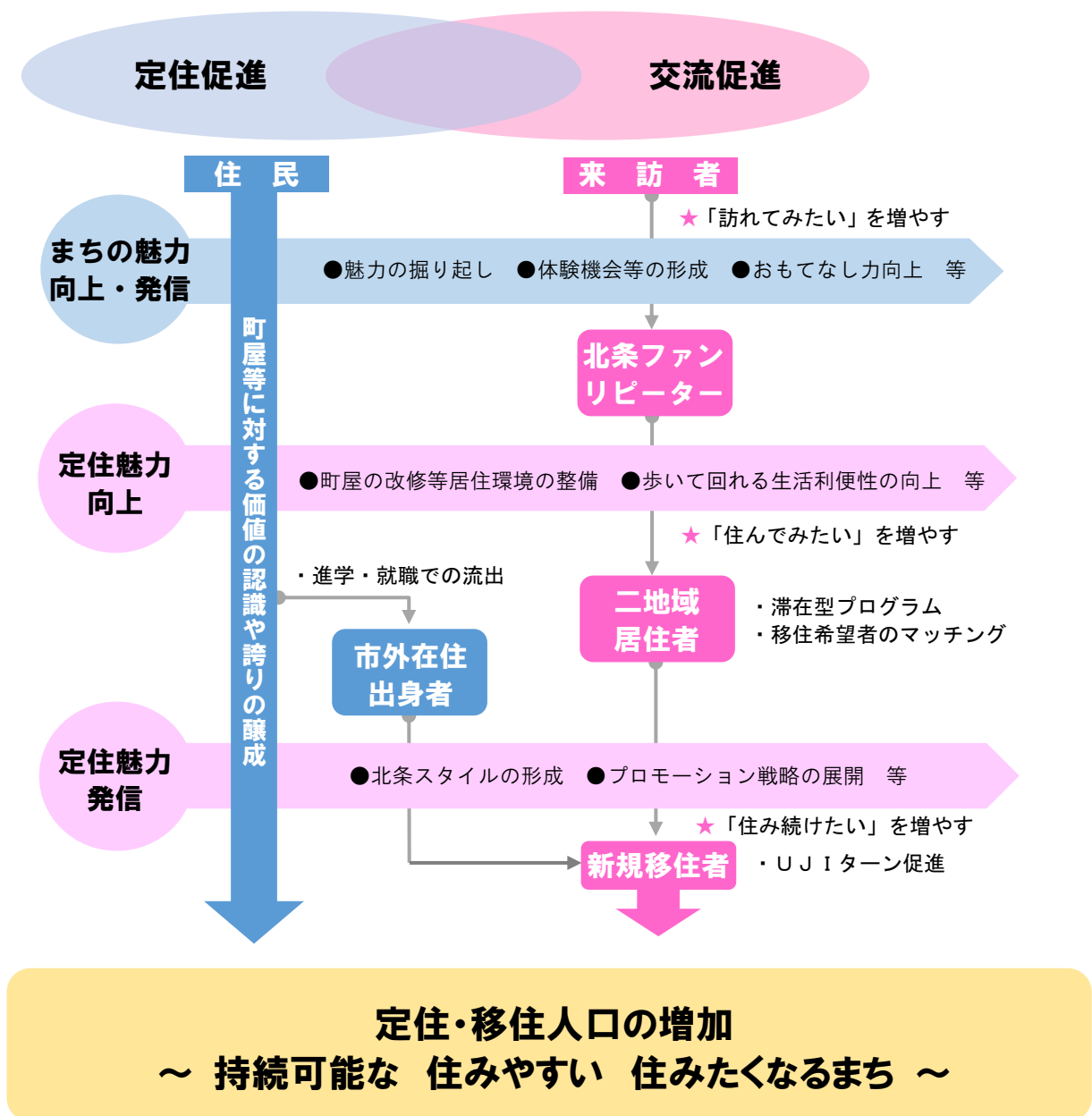
【目 標】

まちなか居住の増加
～住民にとっても、移住者にとっても住みやすいまち～

＜住む人のターゲット例＞

- ・ 起業者（ショップ経営）
- ・ 臨海部に勤める方
- ・ 市内等近隣の産業団地等に勤める方
- ・ 施設園芸団地等で働く方

■移住・定住に向けたまちなか居住推進プロセスのイメージ



第2節 基本方針

1 担い手を育てる ～人づくり～

北条旧市街地に継承されてきた暮らしの文化を次代に誇りを持って継承・発展させていくためには、北条旧市街地に暮らす「人」や町屋の所有者自身が、町屋に暮らすことに豊かさ、楽しさ、誇りを実感し、その価値を多くの人と共有することが重要です。そのため、住民同士が町屋の価値・魅力について話し合うワークショップ等の機会の創出や、セミナーの開催等による意識啓発を行います。また、市民が主体的に町屋の再生・活用等の活動に持続的に取り組んでいくことができるよう、市民の活動母体やネットワークの構築、町屋の再生・保全活動への支援等、人づくりを進めます。

2 暮らしを育てる ～空間づくり～

歴史と文化の重みを感じさせる町屋は、まちづくりや街並み景観の資源であるだけでなく、適切な改修や用途変更等により、住みよい町屋等の再生や、町屋を活用した新たな商業施設の導入等、幅広い世代のニーズに応じたライフスタイルを実現するものです。

そのため、地域の NPO 等を中心に町屋の商業施設や地域交流施設としての活用等、活用の具体的事例に身近に接する機会の増加を通して、まちなか居住を加速する環境づくりを進めます。さらに、町屋を貸したい人・借りたい人のマッチングや相談窓口の開設、改修にかかる情報提供、助成制度の利用等、町屋の活用・再生を支援します。

また、町屋の居住としての活用促進に向け、不動産の流動化を進めるしくみづくりや、体験居住ができるゲストハウス等の滞在型施設の検討を進めます。

3 北条スタイルを育てる ～まちづくり～

北条旧市街地の町割りや路地・水路等の古い街並みの魅力を生かしていくためにも、町屋のある地域全体のエリアリノベーションにより、まち全体の付加価値を高め、北条スタイルを構築していくことが重要です。北条旧市街地のさらなる魅力の発掘を進めるとともに、北条旧市街地における暮らしによって「健康」や「安らぎ」「心地よさ」といった、心の豊かさにつながる生活スタイルへの共感を広げて、北条のブランドの構築や価値を高めていきます。また、それらの魅力・価値を市内外へ効果的なプロモーション・PRを行います。

第3節 推進方策

前述の基本方針に基づき、それぞれの方針を推進するための施策の柱を設定します。

個々の建物に留まらない地域全体の町屋等の再生・活用をめざす取組となる、エリアリノベーションのためのプロジェクトは、民間主導で進めることを基本としますが、市においてはモデルとなる先導的な事業や人材育成等のインフラ的な事業を推進するものとします。

柱1 担い手を育てる ～人づくり～

1 - (1) 町屋の価値を再確認するための周知・啓発

【具体的戦略】

○まちづくり協議会や自治会、市民活動団体、NPO、地域住民等との連携により、ワークショップ等の住民同士が意見交換等を行う「町屋暮らし再生塾」の継続実施や、アンケート調査等による住民ニーズの把握・事業への反映を行います。

○住民に対するまちづくりの説明会の実施や、町屋の歴史や文化的価値について学ぶ勉強会・セミナー・シンポジウムの開催など、北条旧市街地の町並み保存や町屋等の活用に向けた市民の理解、意識の醸成を図るための周知・啓発活動を行います。

■「町屋暮らし再生塾（住民ワークショップ）」の様子（平成28年度全3回開催）



先進事例講演会の様子



参加者のお宅で開催した際の様子

1 - (2)

市民活動団体、NPO等の設立・運営への支援

【具体的戦略】

- 町屋の保存・再生・活用にかかる支援、また町屋を活用した定住促進等を担うNPOや市民団体、住民、市外からのまちづくり活動者等の支援団体の設立・継続的な運営に向け、事業継続に向けた資金・収益性の確保等の手法や運営主体の在り方について検討し、支援を行います。
- 特に町屋を活用した定住促進については、移住者が地元コミュニティに溶け込むことができるかといった見極めや生活支援等の受け入れ体制を整え、物件の紹介にとどまらないマッチングの効果を期待します。

1 - (3)

町屋を生かし・再生する継続的なネットワークづくり

【具体的戦略】

- 専門家等による町屋の状態判断や、市内外の人材の協働（建築家、職人・棟梁、大学・学生、商売をしたい人等）による町屋の活用など、町屋の保存・再生・活用にかかるネットワークの拡大を図ります。
- ネットワークを広げるにあたり、住民と住民、住民と行政、行政と企業などの間に立ち、町屋の再生・活用に向けた中間支援を担うしくみの構築や運営を目的とする活動組織の立ち上げを支援します。
- 住民や商工会議所、観光協会、NPO等の関係組織と連携し、店舗や住宅利用にあたって必要となる賃貸借＜サブリース＞の供給推進や片付け支援・改修方法の助言、町屋再生・活用に関する情報の収集や公開、町屋の活用に向けたアイデアコンペの開催など、活用促進のしくみや工夫を行います。

柱2 暮らしを育てる ～空間づくり～

2 - (1) 町屋活用に関する相談・情報提供体制の拡充

【具体的戦略】

- 町屋の改修や今後の活用に関して個人や地域の相談に応じるため、総合相談窓口を市に設置するとともに、広報・HP等を活用して住民等への周知・啓発を図ります。
- 町屋を貸したい所有者と、町屋の活用を考える希望者とのマッチングを促進するため、市のHP等に空き家バンク等の町屋の物件情報を提供するサイトの充実を図ります。
- また、町屋の不動産の流動化（売買・賃貸）を促進するため、相続発生等により町屋の所有者が不明確になるといった課題に対し、売買の円滑化に向けた積極的な情報収集や提供、登記変更の周知を行います。

2 - (2) “北条の街と出会う” 情報発信・交流拠点施設の設置

【具体的戦略】

- 北条町駅やアステアかさい・イオン等がある再開発地区に訪れた人を、北条旧市街地の周遊に結びつけるため、町並みの歴史や地域資源の情報提供、地域の生業や特産品を活用した商品等の紹介等を行うことができる情報発信・交流拠点施設の設置を検討します。
- まちなかを訪れた人に対しては、まち全体を歩いて回れるよう休憩所等の小さな拠点（地域の方の交流、町屋の利用等のニーズ把握・コーディネート、活動者のコミュニティ等の機能）の複数設置を検討し、ネットワーク化を図ります。拠点整備にあたっては、まちの成り立ちや歴史・ストーリー、まち全体としての拠点の役割やテーマ・方向性を検討し、設定します。
- 補助金やクラウドファンディングの活用等、定常的な資金確保のしくみについて研究・検討します。

2 - (3)

町屋の付加価値化を推進する施設の整備

【具体的戦略】

○改修・整備した町屋を活用し、起業家や芸術家等の入居者を募集し、カフェや雑貨店、飲食店、古着屋、カルチャー教室等の店舗やギャラリー、シェアスペースとして利用します。

○町屋の活用にあたっては、運営ノウハウ・地域ニーズの把握や、地域住民とのつながりを体験できるよう、チャレンジショップ制度等のしくみを取り入れます。

2 - (4)

まちなか居住に向けた居住体験型拠点の設置

【具体的戦略】

○北条旧市街地へのまちなか居住を推進するため、「北条の暮らし」を体験する空間となるよう、改修・整備した町屋の活用により、シェアハウス・ゲストハウス等の滞在型施設を具体化します。

○町屋への居住体験に加え、農業体験や文化・芸術体験、町歩きのほか、地元食材を活用したレストランの開設など、「北条の暮らし」を体験できる宿泊関連事業を継続的に実施します。

2 - (5)

町屋改修・整備にかかる経費の支援

【具体的戦略】

○町屋による賑わいの創出や美しい町並み形成を推進するため、町屋所有者の修繕費の課題に対して、町屋の外観等の維持や改修・整備を行う際の費用及び事業用部分の改修費用の一部を支援するしくみの充実を図ります。

柱3 北条スタイルを育てる ～まちづくり～

3 - (1) “歩いて楽しい” まちづくりへの仕掛け・環境整備

【具体的戦略】

- 町内会、観光協会、商工会議所等が連携し、「北条の宿はくらんかい」等の既存イベントに加え、町屋の一般公開やマルシェ（市場）を開催するなど、まちなかを歩いて回ることができるしかけづくりを行います。しかけづくりにあたっては、時間や区画を分けて町屋を借りるなど、ニーズや目的に応じて町屋の貸借を促進する工夫を行います。
- 北条旧市街地の歴史的な町並みや、住吉神社・酒見寺、五百羅漢等の資源を快適に見て回ることができるよう、駅及び主要幹線道路等を中心に、新たな案内サインやトイレ、駐車場、休憩所等の整備充実を図ります。

3 - (2) 北条の食文化・生活文化を生かした商品・プログラムの提供

【具体的戦略】

- 町屋を活用した店舗等で、コンセプトに沿った市内の有機食材などを使用したメニューや嗜好品を開発・販売し、北条スタイルの魅力や知名度の向上を図ります。
- メニューの開発にあたっては、外部アドバイザー等の協力を得ながら、市の特産品を積極的に活用することで、地産地消の推進を図ります。
- ひな祭のお雛様の展示、五月人形の展示、小学生のお店訪問など、北条のまちの生活文化にふれることができるプログラムの継続実施・充実を図ります。

■「北条の宿はくらんかい」の様子（平成28年度）



3 - (3)

北条の特性・魅力を生かした、美しい町並み形成の推進

【具体的戦略】

- 町屋や歴史的な町並みの成り立ちや歴史・ストーリー等の魅力を発掘し、住民やまちづくりに携わる人々がまち全体の共通認識を持ち、有効に活用していくため、町並み魅力発掘につながる新たな資源の発見や洗い出しを行うための基礎調査を継続して実施します。
- 町屋等の建物にふさわしい憩いの場となる広場や、花と緑に囲まれた小径づくりを建物の保全・活用とともに進めます。
- 「2-(5) 町屋改修・整備にかかる経費の支援」と併せて、北条旧市街地における町並み形成基準やルールを設定し、町屋やため池と田をつなぐ水路等の北条旧市街地の特性・魅力を生かした美しい町並みの形成を推進します。

3 - (4)

住民のまちの将来像の共有化

【具体的戦略】

- 北条旧市街地におけるまちづくり全体や町屋の再生・活用によるまちづくりの方向性について、地域住民・事業者・関係組織・行政・有識者等がオープンな形で話し合う場（カフェ等）を設け、住民みんなでまちの将来像について共有を図ります。
- まちの将来像を住民全体が共有し、描いていくことができるよう、まちの歴史・ストーリーについて話し合う機会を設けます。



町並み魅力調査結果中間報告の様子

第4節 推進方策の工程・役割分担表

取組	推進期間			担い手	
	短期 (H28～H29)	中期 (～H31)	長期 (～H32)	民(民間)	公(行政)
担い手を育てる ～人づくり～					
町屋の価値を再確認するための周知・啓発	→	→	→	○	◎
市民活動団体、NPO等の設立・運営への支援	→	→	→	○	◎
町屋を生かし・再生する継続的なネットワークづくり	→	→	→	◎	○
暮らしを育てる ～空間づくり～					
町屋活用に関する相談・情報提供体制の拡充	→	→	→	○	◎
“北条の街と出会う”情報発信・交流拠点施設の設置	→	→		(民家) ◎	(公共施設) ◎
町屋の付加価値化を推進する施設の整備	→	→		(民家) ◎	(公共施設) ◎
まちなか居住に向けた居住体験型拠点の整備	→	→		◎	○
町屋改修・整備にかかる経費の支援	→	→	→	○	◎
北条スタイルを育てる ～まちづくり～					
“歩いて楽しい”まちづくりへの仕掛け・環境整備	→	→	→	◎	○
北条の食文化・生活文化を活かした商品・プログラムの提供	→	→	→	◎	○
北条の特性・魅力を生かした、美しい町並み形成の推進	→	→	→	(民家) ◎	(公共施設) ◎
住民のまちの将来像の共有化	→	→	→	○	◎

※○印が取組に関係する担い手、◎印が取組を担う推進主体

※民(民間)…市内外の一般住民・活動団体、事業者、NPO、観光まちづくり協会、商工会議所、農業協同組合等の団体 等

公(行政)…加西市

ワークショップ通信（第1回～第3回）

ワークショップ通信 Vol. 1

－北条旧市街地 町屋くらし再生塾－

発行 平成 28 年 11 月 7 日

加西市人口増政策課

北条旧市街地のまちづくりを考えるワークショップが始まりました！

「北条旧市街地 町屋くらし再生塾」とは？

北条旧市街地のまちづくりを具体的に進めていくため、北条旧市街地や加西市でまちづくりに携わられている皆さんにお集まりいただき、町屋等での暮らしの特徴・良い点や問題点などについて話し合います。また、町屋等の再生・活用などの方向性、ビジョンを検討のうえ提案いただきたいと考えています。



全体の 流れ



■第1回ワークショップ（10月3日）

↓ ・町屋くらしの住まいや暮らしの特徴・魅力、問題点について

■第2回ワークショップ（11月7日）

↓ ・第1回で出た課題の視点から取組・方向性の議論

■第3回ワークショップ（12月上旬）

↓ ・町屋等の活用・再生のモデルとなる先導プロジェクトの検討

■先導プロジェクト等の具体的な検討（平成 29 年 1 月～3 月）

↓ ・アクションプランを作成

■先導プロジェクトの実施（平成 29 年度）

皆さんのご意見がまちづくりに反映されていきます！



北条旧市街地ビジョンの策定

- ◆平成 28 年度中に、目指すまちのイメージの共有、町屋のエリアリノベーション等の取組や先導プロジェクトの方向性を定め、北条旧市街地におけるまちづくりのビジョンを作成します。
- ◆今回の「町屋くらし再生塾」で出たご意見を反映させていただきたいと考えています。

先導プロジェクトとは？

- ◆平成 29 年度より、町屋等のエリアリノベーションによる活用のモデルとなるよう、交流等拠点施設を整備します。
- ◆町並み調査結果（現在進行中）を踏まえ、市から拠点として適切な町屋を提案します。「町屋くらし再生塾」においては、具体的な活用方策について提案いただきたいと考えています。

第1回ワークショップでの意見

【魅力】

◆歴史・文化の魅力

- ・子どもの頃は、相撲取りが巡業によく来て宿泊したことから、いたるところに旅館があった
- ・(まちの歴史を)一つひとつを大切に読み解いていったら、色々な話がふくらむと思う

◆商業・商売のまち

- ・商業・商売・流通のまち

◆おもしろい・楽しむ

- ・視点を変えたらおもしろく映ることがたくさんあると思う

◆若者・住民の出会い・交流

- ・思いを持って活動したいとおられる方がたくさんいらっしゃるというのは魅力だと感じ、移住してきた

◆自然、ありのままが残っている

- ・生活の息吹があって、昔の自然な雰囲気があるまちが好きな方がみえている

◆活用する場所がある(可能性)

- ・空き家が多いというのも魅力に感じる。おもしろいことができると思った

【問題点】

◆人口減少・高齢化、暮らしの機能の低下

- ・実際に住んでいる人がいなくなっている
- ・まちに入ってきてても若い人が生活できるか

◆担い手の不足

- ・いくら自分たちが外で踊っていても、なかなか踊らない
- ・担い手が多くいれば、まちも変わってくると思う

◆市全体の取組との整合性

- ・どのようなまちにするかという基本をきちっとしておかないと、原点にもどってまちなかで地産地消をするといっても、長期的にみても難しいと思う

◆賑わいの場所がない

- ・今はまちなかに盛り上がる場所がない、まちを歩いても人がいない、行くところがない

◆活用する場所がある(活用の課題)

- ・朽ちる前の段階でうまくとめて、修復できれば

■実施日

10月3日

■場所

加西市地域交流センター

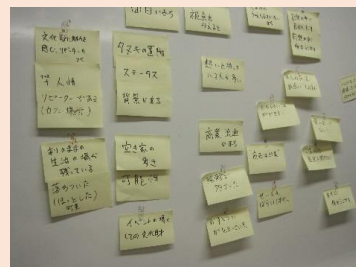
当日の様子



昔の北条旧市街地の写真のスライドをみながら、まちの姿について振り返りました。



兵庫県立大学大学院地域資源マネジメント研究科の山崎義人先生から、北条旧市街地を歩いた感想、移住・定住について近年議論されている内容等について、お話を伺いました。



北条旧市街地における町屋等の魅力、また「もっとこうだったらいいのにな」といった問題点等について、意見交換を行いました。

課題に対する取組の方向性について議論しました！



第1回のワークショップの結果から課題を3つに整理しました<①空き家、空き店舗、空き地等の場所の活用、②賑わい（交流拠点、地産地消など）の創出、③担い手の過不足、活動への巻き込み>。それらの課題に対して必要な取組について、様々な意見が出されました。

先進事例ミニセミナーの開催

NPO 法人小田原まちづくり応援団 理事長 平井丈夫 様よりお話を伺いました！

小田原における邸園文化を活用したまちづくりや文化観光の実践、活動拠点（清閑亭）、中間支援組織（まちづくり応援団）の成り立ち等についてお話を伺いました。



ご講演いただいた平井様

事 例

- まち歩き調査（まちづくりの資源の分類整理）
- 「まちえんカフェ」の開設（情報交換会）
- 小田原邸園交流館「清閑亭」の活動
- 小田原まち歩き（まち歩きガイドツアー）
- 小田原デザインストリート アートクラフトデザイナーズコンペ など

小田原と加西のつながりについて、「縁が深い」との意見もワークショップメンバーより出ていました！

北条旧市街地ビジョン（骨子案）の提案

加西市より“北条旧市街地におけるまちづくりのビジョン”の骨子案を提案しました！

町屋等の資源を生かした“暮らす”環境の整備とまちなかに賑わいを生む場所の創出

将来像

良好な住環境と町屋を活用した賑わいの実現



人口減少・高齢化・暮らしの機能の低下への対策として、
北条旧市街地の資源を生かした“暮らす”の場としての移住・定住の促進を目指す

目 標

移住・定住の促進 ～北条旧市街地及び周辺へのまちなか居住の増加～



基本方針

担い手を育てる
～人づくり～

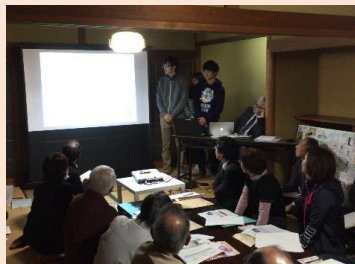
暮らしを育てる
～空間づくり～

北条ブランドを育てる
～まちづくり～

■実施日
11月7日

■場所
旧洋品たなか
(立花邸)

当日の様子



今回の北条の町並み魅力発掘調査に協力いただいている明石工業高等専門学校の学生様が、町並みを歩いた感想についてスライドにまとめてくださいました。



平井様より、小田原におけるまちづくりの事例についてお話を伺いました。



第1回で出た課題を3つに整理し、それらに対する取組について意見交換を行いました。

第2回ワークショップでの意見

①空き家、空き店舗、空き地等の場所の活用

◆活動・取組を広げていくための拠点

- ・地域の方や活動されている方の顔が見える場所が必要
- ・古着屋等をやりたいなどのニーズをキャッチする場所がない。うまくコーディネートできる人がいれば
- ・情報を北条に集約して、地域の情報や生業、商品を見られるような形にできないか

◆交流、宿泊系の施設

- ・シェアハウスがやりたい。北条は交通のアクセスもよいので、そういう場所があるとよい
- ・ゲストハウスのような海外から来た人たちが、出てこられる場所があれば

◆空間活用の工夫

- ・最初に軒下から借りる、1日だけ借りるといった時間・スペースを区切った工夫にチャレンジするとよい
- ・(家を借りるにあたっては)信頼関係、コミュニケーションが大切かなと思う

②賑わい(交流拠点、地産地消など)の創出

◆(拠点に必要な機能)誰でも集まれる場所

- ・何かしたいと思った若者が相談できる場所や、ここに行けばみんながいるとわかっている場所があれば、きっかけの場所になると思う

◆まちを知る、語らう

- ・ひな祭のお雛様の展示や五月人形、小学生のお店訪問など、引き続きやっていきたい
- ・まちに興味を持つということが大切

③担い手の不足、活動への巻き込み

◆お金を集める工夫

- ・住民も努力するし、再投資する、活動費に回せるというしくみが大切
- ・外からお金を集める方法(クラウドファンディング)

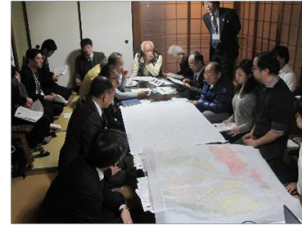
◆外からの力・アイデアの活用

- ・活動アイデアを募集して応援するという形もある
- ・若い建築家の人に提案してもらい、商売したいという人に声をかけてもらうなど

北条旧市街地のビジョンについて議論しました！

先生方より町並み魅力発掘調査の中間報告と、市より「北条旧市街地ビジョン（素案）」のとりまとめが提案されました。

その後「北条のまちづくりの方向性や将来像」「先導プロジェクトの進め方（拠点整備）」のテーマに基づき、全体での意見交換がされました。



町並み魅力発掘調査

山崎先生と工藤先生より、調査の中間報告をお聞きました！

兵庫県立大学大学院地域資源マネジメント研究科の山崎先生、国立明石工業高等専門学校建築学科の工藤先生より、北条旧市街地の地形・水系、地割等からみるまちの成り立ちやストーリーについてお話を伺いました。

～中間報告（概要）～

北条旧市街地は在郷町として、中世・近世・近代の変遷とともに門前町、市場町、商家町を形成してきた 1300 年の奥深い歴史が息づいている

●北条のまちを形成した地形、水系

- ・扇状地と谷からなる地形、水系
- ・まちの中心となる道、格式の高い道（門前）
- ・門前町としての発展～中世～

●時代の変遷に伴う町の拡大

- ・西から東へ、谷を埋め（埋まり）隣の扇状地をつなぐように町が拡大
- ・市場町としての発展、豪商のまちへ～近世～
- ・大正・昭和の賑わい～近代～

●歴史が裏付ける上質な“居住地”としての北条

立地（少し高台、安定した土地等）や、古くから人が住み続けていることが証明する「安全・安心、住みよいまち」という歴史的な裏付け

～中間報告を受けた皆さんの感想、意見～

江戸時代、米を江戸に持って行っていた。土は粘土質で良いようだ。

（地形の話に対して）今住んでいる家の近くに、少し高いところがある！

今のよう、昔の技術では谷を埋めることはできなかったのでは？！

（五百羅漢～横尾をつなぐ道について）学校の運動場ができる前は、そこに道が通っていた。階段はまだある！

まちをつなぐ役割として、春陽堂の動きはちょうどよいのでは？！

第3回ワークショップでの意見

①北条のまちづくりの方向性、将来像について

◆住民意見の反映・醸成

- ・住んで、生活している人の意見が大切
- ・まち全体としてやっている感じではないとしみじみと感じる

◆管理主体等の課題

- ・長い間かかってコミュニケーションをつくってきたところに、かき回されると困る
- ・空き家を所有している人がまちから出て行ってしまい、どうしようもない
- ・空き家を借りるにしても、任意団体との契約で賃貸契約のトラブルがあるようなことを聞く
- ・借りる主体が決まれば、そこが責任を持って地域の人とコミュニケーションをとったりして、選択肢が増える

②先導プロジェクトの進め方について

◆（春陽堂）拠点の機能・進め方

- ・目的としては、地域の方の交流拠点がメインである。今後活動したいという若い人が出てきたときに、地域の方の顔が見えたり、つなげたりできるようにしたい。
- ・管理していくのは、今は宿はくのメンバーだが、していきたいという人が出てくればいいと思う
- ・空き家がこういうふうに使えるということを、見える形にしていきたい
- ・目的に向けて借りるのを有償にするか、無償にするかについて議論している最中
- ・トイレの整備等も含めて、そういうところをみんなで議論していきたい

◆費用等の課題

- ・費用がかかるので、それを誰が払うのか考えてほしい
- ・費用を稼ぐための手立てを考えないとだめだと思う
- ・数年間とかは補助金等の費用が出ると思うが、商売として成り立たないと続かない
- ・補助金なしで、自立したやり方ができないか

■実施日
12月5日

■場所
旧洋品たなか
(立花邸)

当日の様子



今年度の9月～12月にかけて実施していただいた調査結果について、地図を示しながら先生方より中間報告をいただきました。



第1回、第2回ワークショップを経て、とりまとめた「北条旧市街地ビジョン（素案）」が市より提案されました。



先導プロジェクトの進め方等について意見交換を行い、最後はメンバー全員から今回のWSに参加した感想をいただきました。