空き家の再生は町並み保存の緊急課題

空き家を放置すれば解体の危機、どう先手を打つか

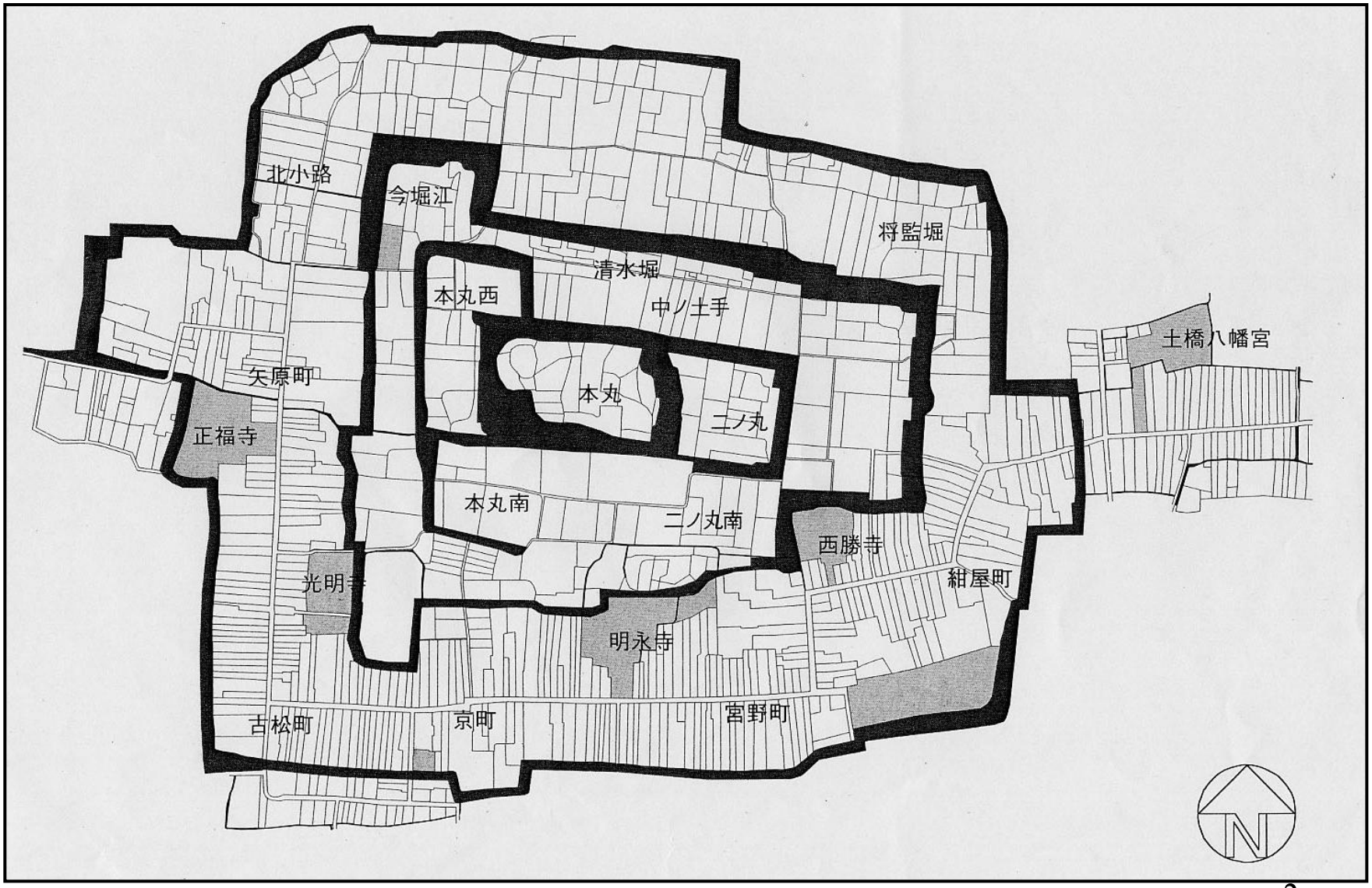
－ 2012.05.17　全国伝建地区協議会総会研修会・住民第３分科会 －

ＮＰＯ法人八女町家再生応援団代表 ：北島力

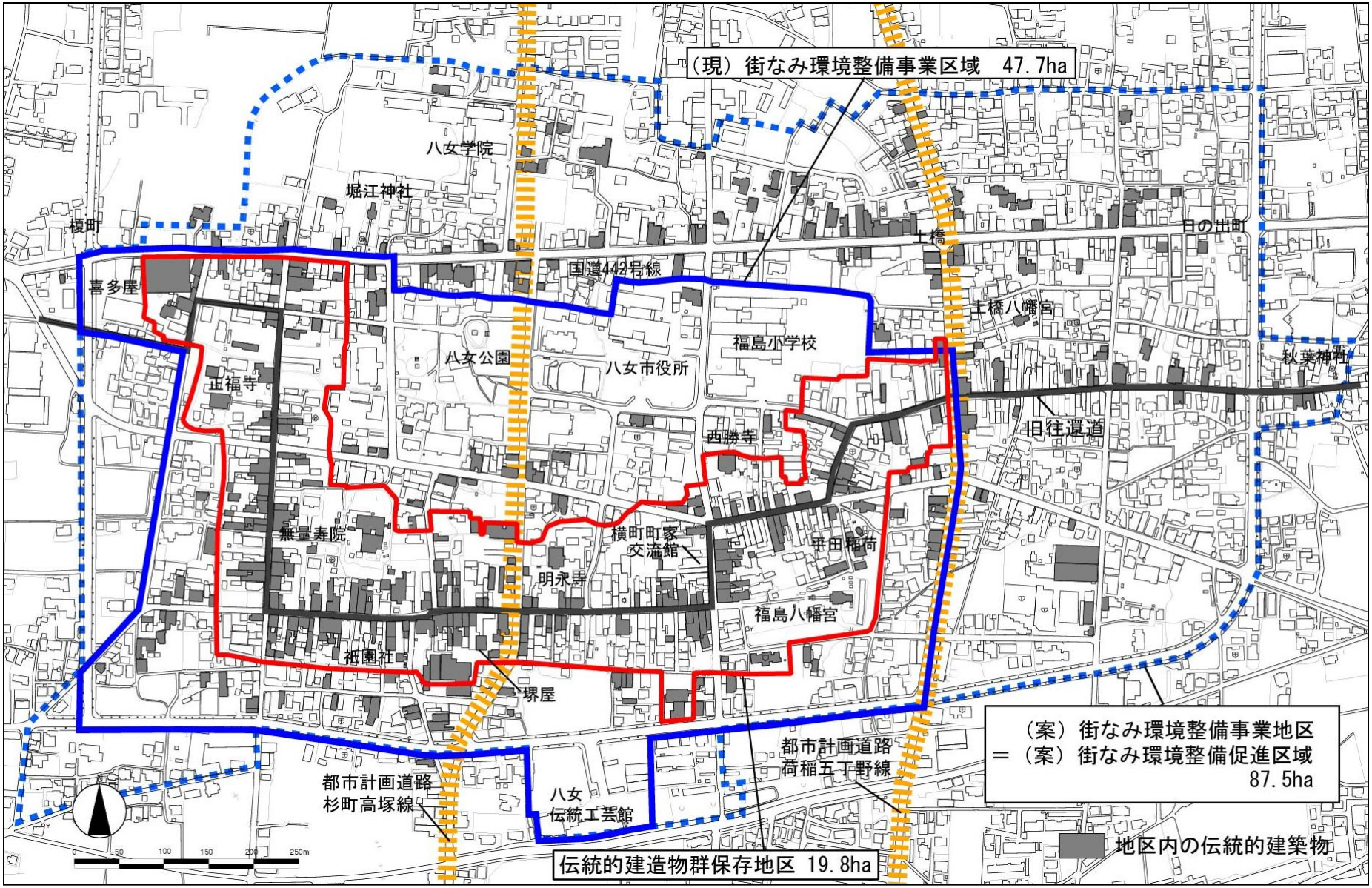
＊インターネットで八女福島の町並みの日々をご紹介してます ＊

【　八女町家ねっと　】http://yame-machiya.net

福島城下町　空間復原図　（慶長6年／1601年整備）



八女福島の町並み：地区の範囲と伝統的な建築物

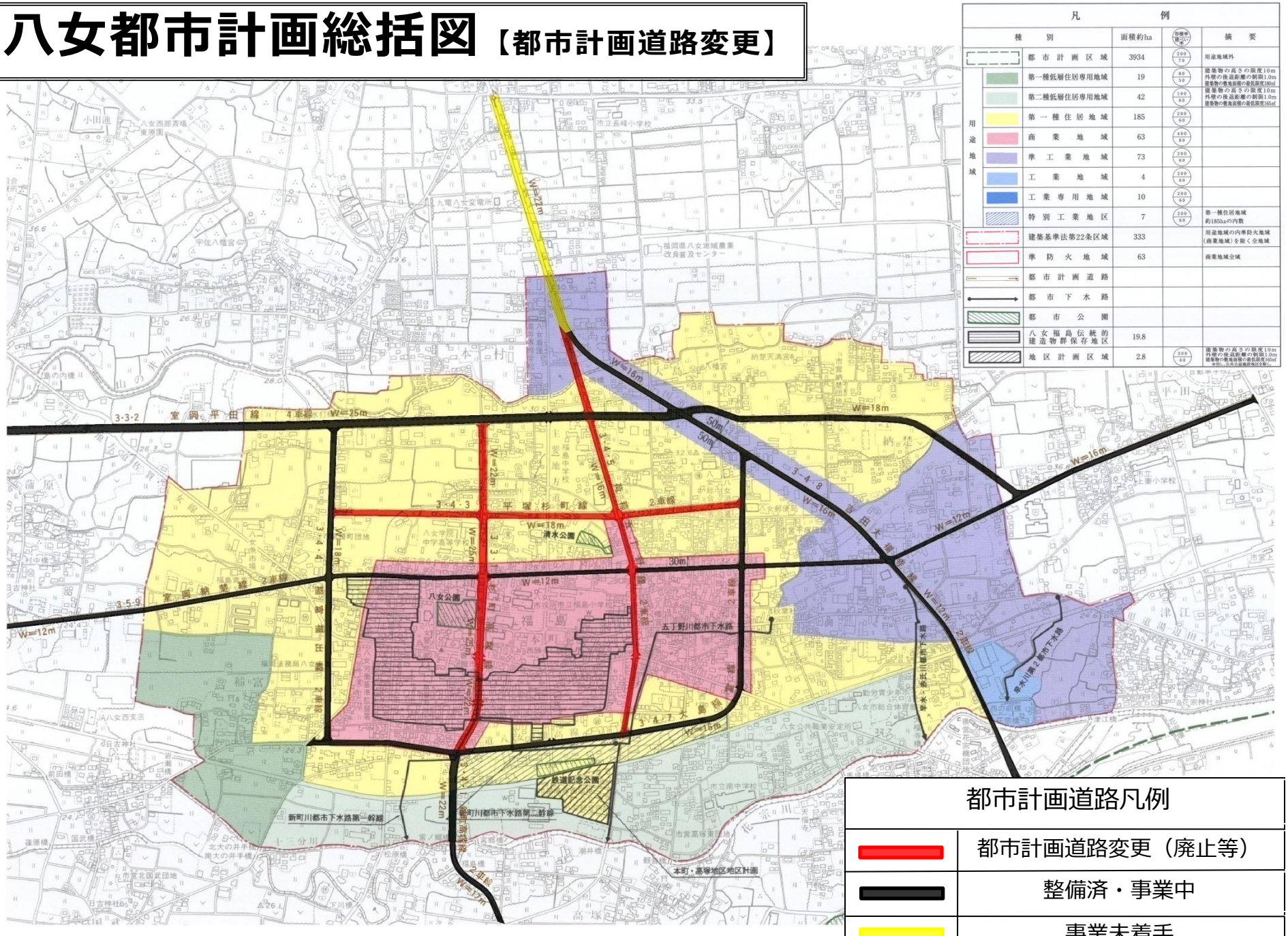


都市計画道路の見直し

市道・杉町高塚線（東京町）

市道・荷稲五丁野線（土橋）

八女都市計画総括図【都市計画道路変更】



商家町としての特徴：商人型町家の町並み（東宮野町）

※２階は商品の収納に使うため、窓が閉鎖的

※明治後期・昭和初期の道路拡幅時に１階軒先を軒切り

職人型町家の町並み（西古松町）

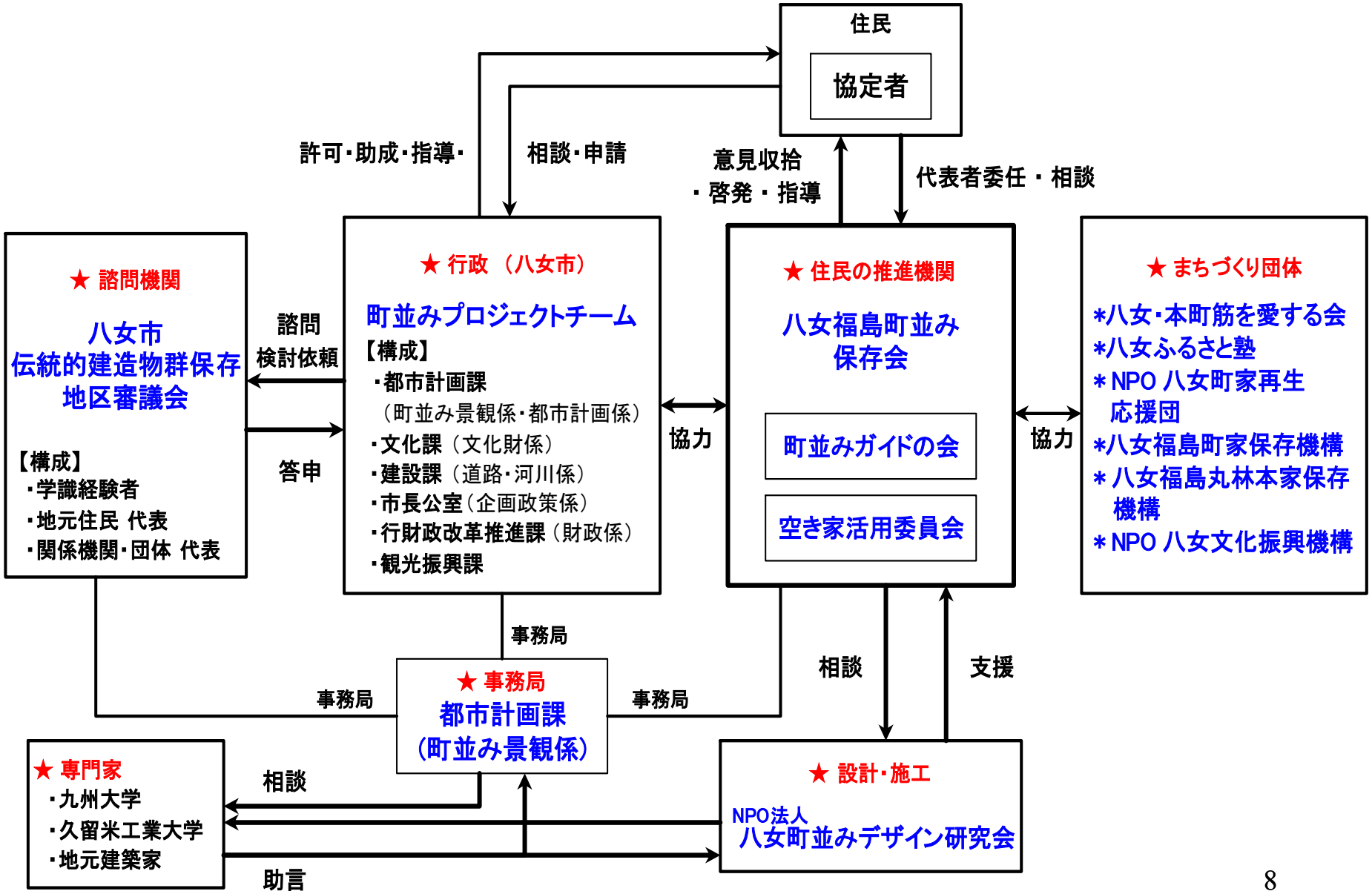
※２階は居室に使うため、窓が開放的

八女福島の町家の特徴的な意匠

軒切りをまぬがれた町家（西京町）

居蔵(いぐら)**造り**
「房屋（ふさや）**」**
建築年：天保９年
(1838年)

◇ 八女福島のまちづくり推進体制 ◇



【八女福島遺産の課題】

需要減少による町家を支える**伝統構法の後継者の減少**

少子高齢化・市街地空洞化による**空き町家の増加**

【プロジェクトの目標】

伝統構法の継承
≪八女町並みデザイン研究会≫

空き町家の保存再生
≪八女町家再生応援団≫

日本ユネスコ：プロジェクト未来遺産　2010登録

「八女福島遺産」 全体の保存継承

● 空き町家の保存再生と活用 ●

《NPO法人 八女町家再生応援団》

・目的 ： 福島地区の空き町家の保存再生と活用
・発足 ： ２００３年(H15) ８月
・会員 ： １５名 （市職員が参画）

活動： 空き町家の保存再生のための仲介
及びコミュニティー再生
活動： 町家の魅力発信・メンテナンス支援

◇空き家（町家等）の問題◇

社会構造の変化

中心市街地の空洞化・人口の流出・少子高齢化

↓

空き家の増加・長期化

↓

建物の老朽化の進行

↓

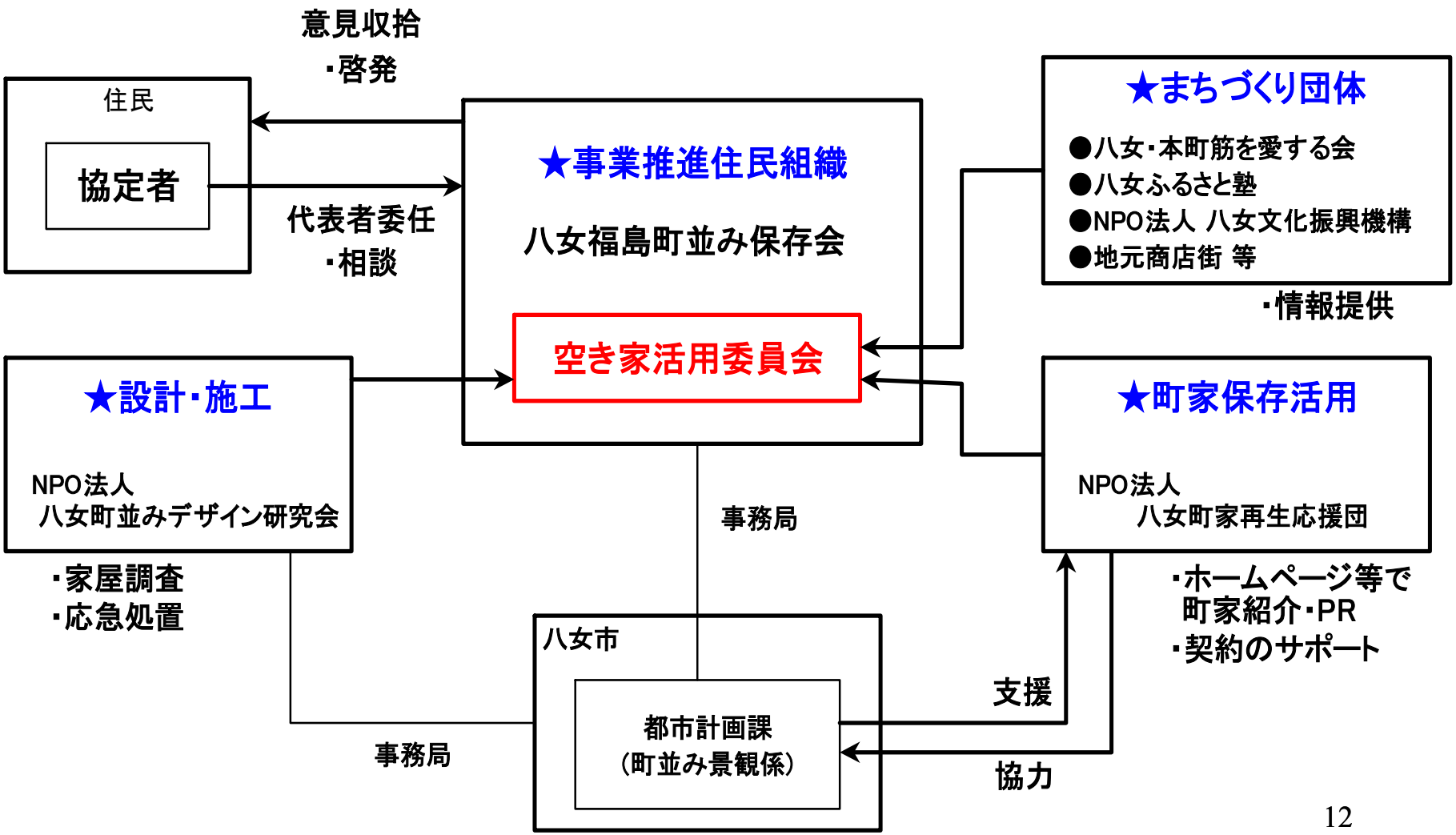
コミュニティ活動・　防災活動・生活環境・賑わいづくり　に支障

空き家活用

町並み保存　↔　地域活性化

◇八女福島の空き町家の保存活用推進体制◇

(2004年保存活用の仕組みを確立)



◆空き家の再生活用のフローチャート◆（賃貸借･売買 等）

※ ＝ 三者協議：建物所有者・賃借希望者・NPO
○ ＝ 建物所有者への取り組み
■ ＝ 賃貸等希望者（入居者）への取り組み

空き家情報の整理
- ○空き町家調査（地元保存会等）
- ○所有者への訪問・説得
  （空き家活用の実績・修理への助成制度で不安軽減）

↓

空き家情報の発信
- ■ホームページ
- ■新聞等メディア
- ■空き家活用している人から

↓

面接・三者協議※
- ■まちを歩いてもらい人柄やセンス等の確認
- ■ルールの提示・確認（定住・行政区への加入等）
- ○■契約条件の確認

↓

建物修理
- ○建築士へ修理工事の相談
- ○補助事業での修理工事サポート
- ■建築士への内部の改修内容の相談

↓

賃貸借契約
- ○■契約書の確認

↓

出店・入居
- ■行政区長への紹介
- ■飲食店はお披露目会の開催

↓

フォロー
- ■入居者ネットワークの支援
- ■入居後も様々な相談受ける

売買契約

↓

建物修理（新オーナー）

↓

面接・三者協議※

↓

賃貸借契約

↓

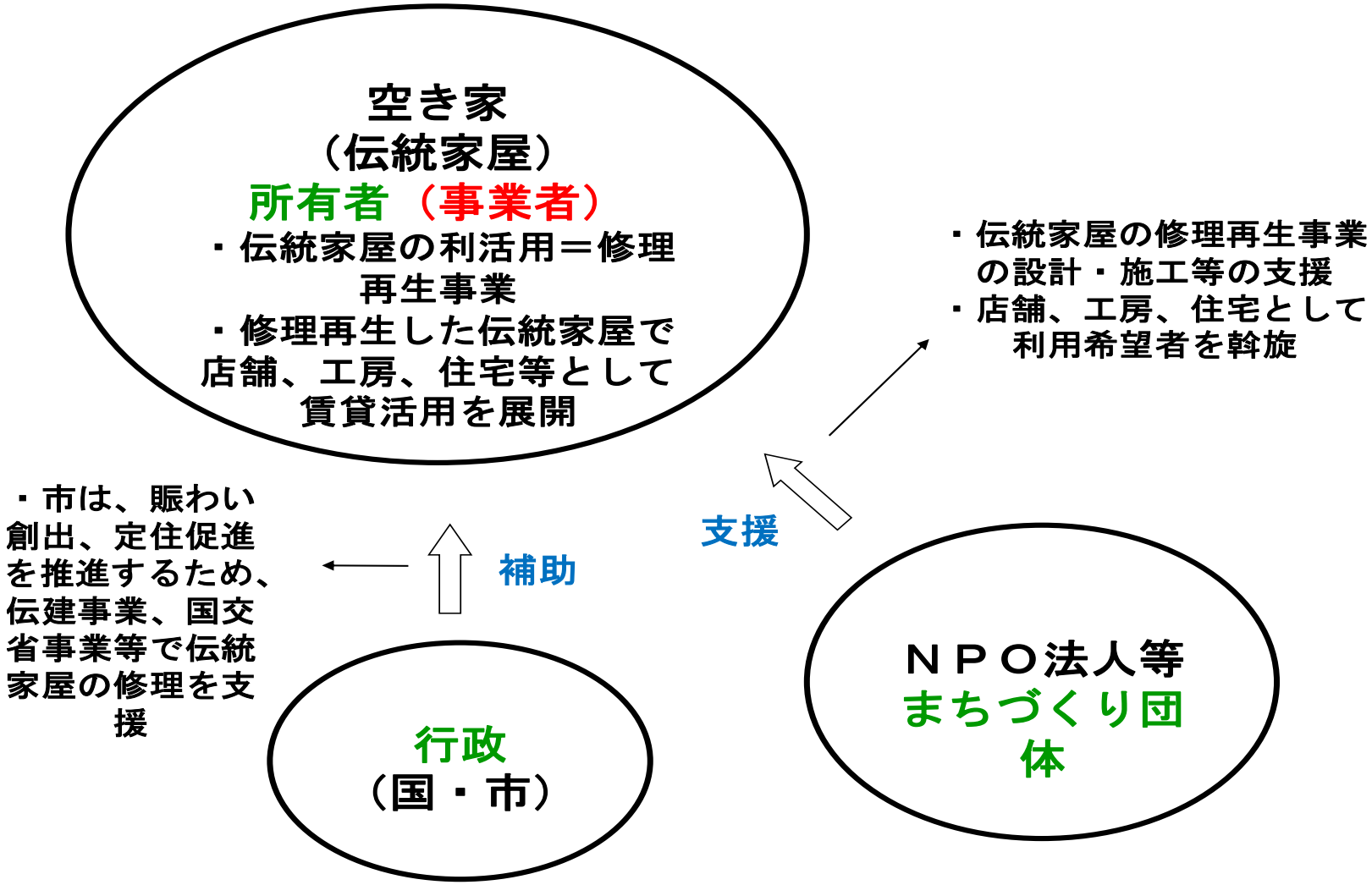
出店・入居

↓

フォロー

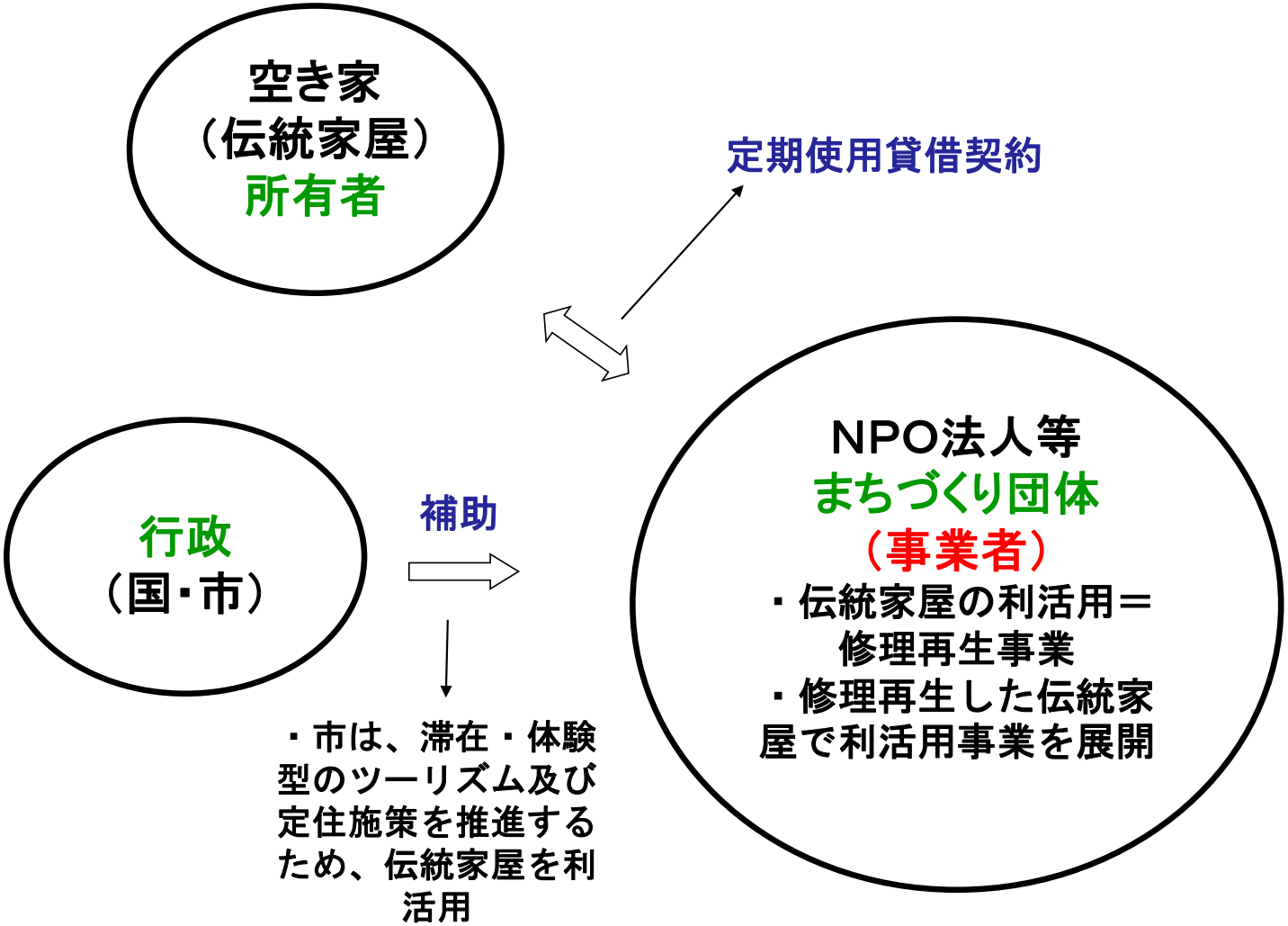
◇空き家の再生活用の仕組みの例◇ (所有者が事業主体)

≪通常のパターン≫



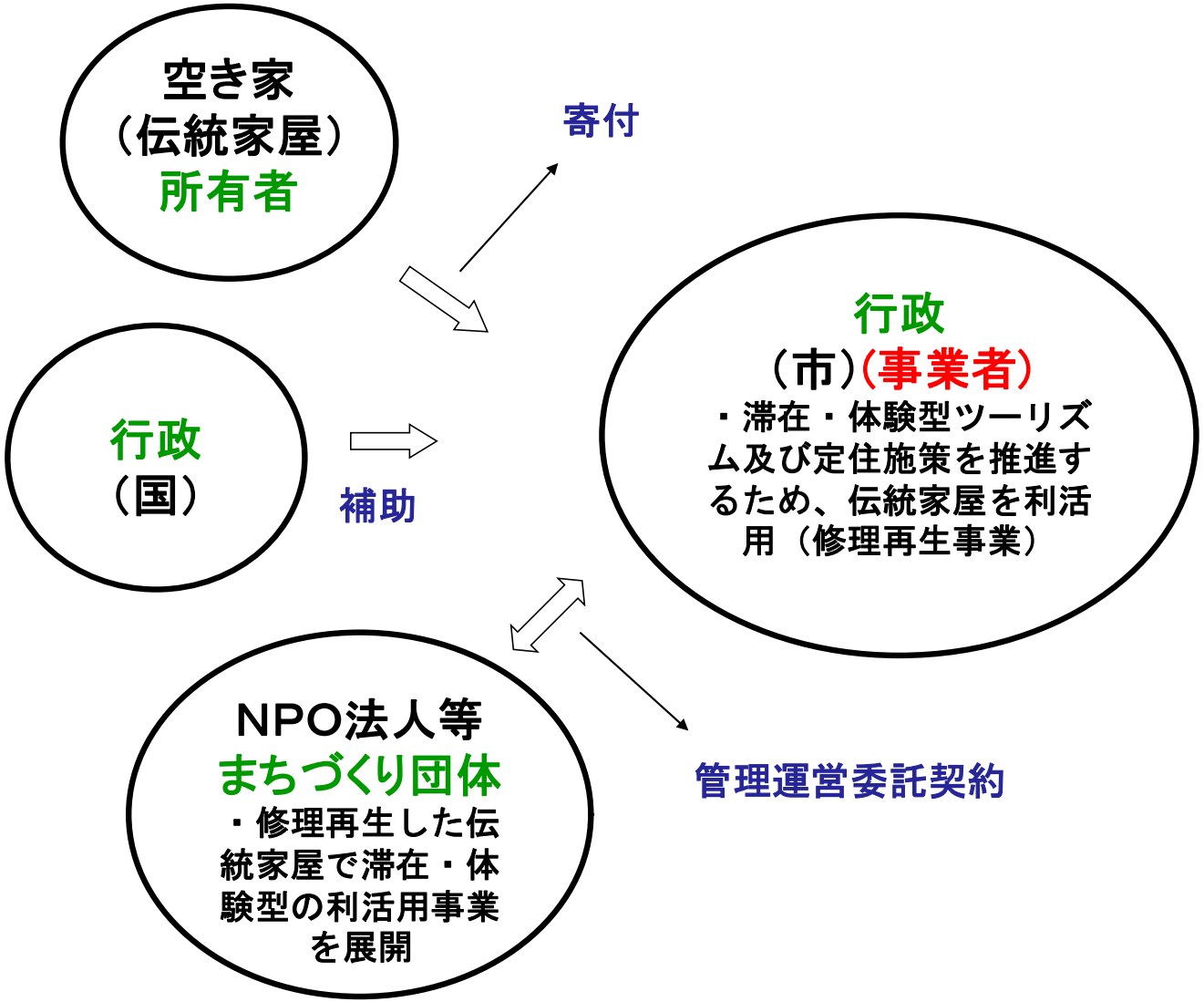
◇空き家の再生活用の仕組みの例◇ (ＮＰＯ等が事業主体)

≪新たな展開：その１≫



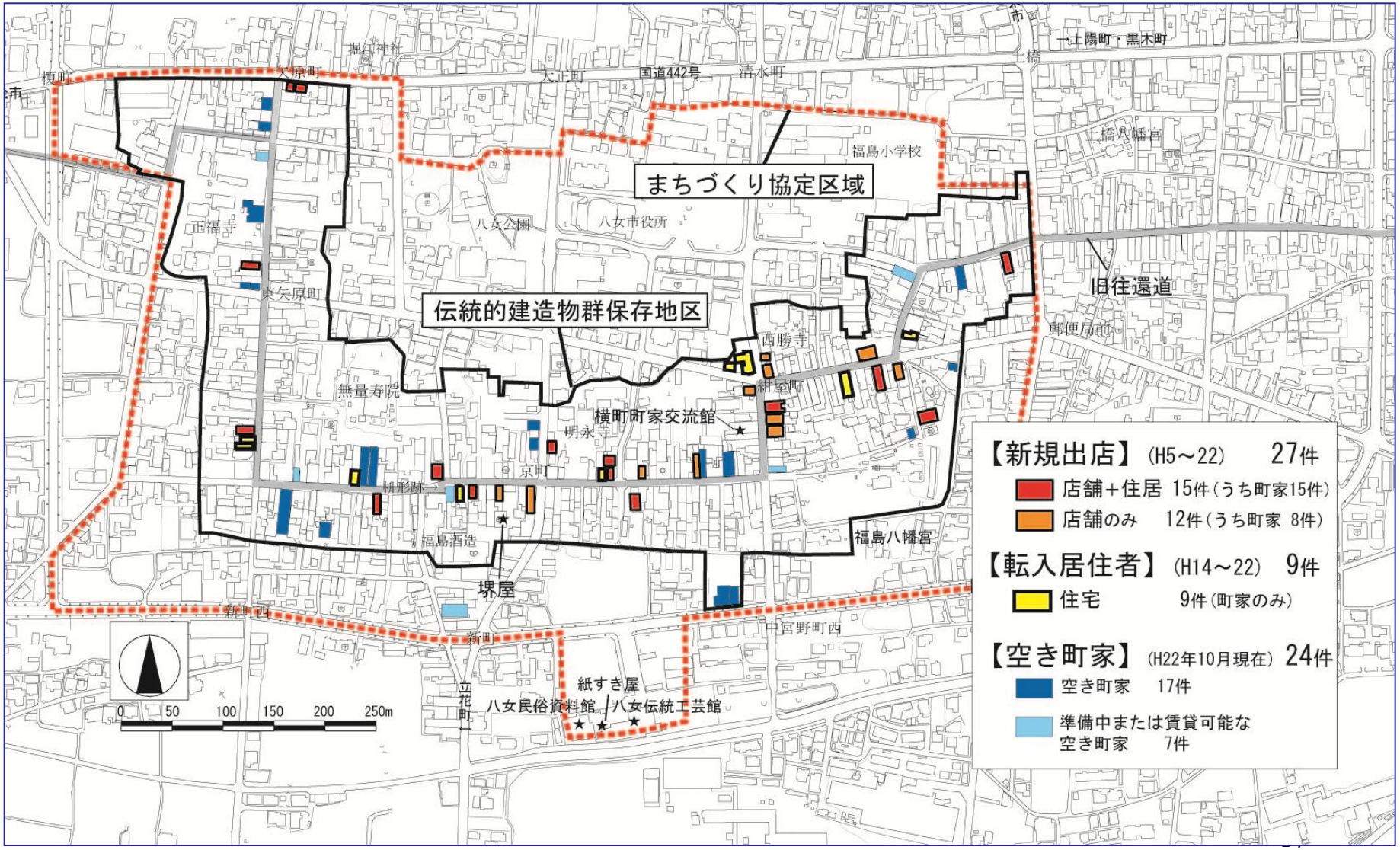
◇空き家の再生活用の仕組みの例◇ (ＮＰＯ等が事業主体)

≪新たな展開：その２≫



◇ 空き町家　位置図・活用実績 ◇

≪1993年(Ｈ5)～2010年(Ｈ22）≫



◇Ⅰ工房として活用◇:【竹工房 てんごや】「2004年（H14）～」

◇Ⅱ住宅として活用◇：大坪家主屋「2005年（H17）度修理」

修理前

修理後

入居者
2006.10～

◇Ⅲ店舗として活用◇ ：【キンプクテイ】 2005年（H17）修理

レストラン

（敷地　３４坪）

出店者

応援団
に出店相談

所有者

空き家
損傷大

応援団が仲人
（売買契約等とりもち）

2004年10月所有権移転

修理前

K・レストラン

新所有者

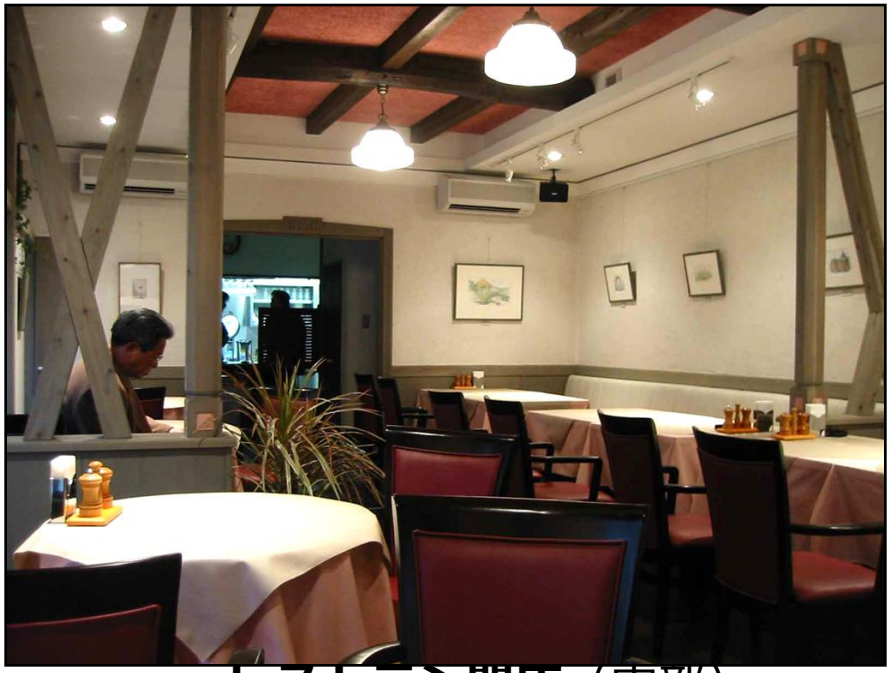
伝建事業
修理

行政

補助金

2005年12月開店

修理中（全解体修理）



レストラン開店（内部）

◇空き町家の保存活用の新たな仕組み◇

※05.4修理完了
05.5入居

事例１・清田家

（敷地　４２坪）

清田家
共有者の
代表者

管理
委託

30年

管理委託の受託者
「八女福島町家保存機構」
（地元有志で設立）
町家の修理（外観・構造部分）

資金準備
・支援

市民有志

返済

行政

補助金

町家活用のため賃貸借契約

家賃

借家人
内装は自助努力

修理前

修理後

・相続に問題があり寄付できない
・相続人による修理費用の負担できない

事例２・丸林本家

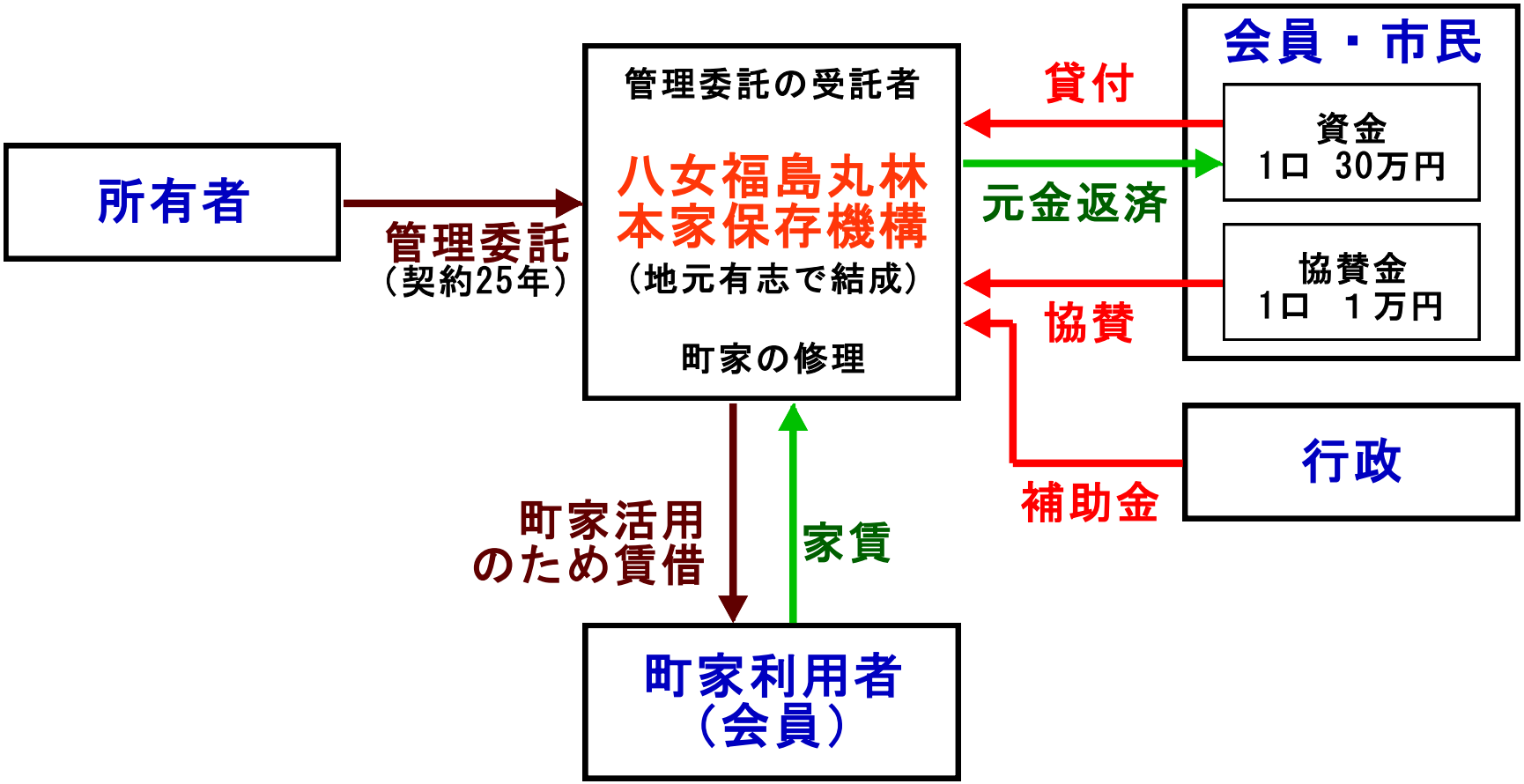
丸林家　敷地面積　約２８０坪（３筆分）

南棟　　中棟　　北棟

修理前

修理後

《丸林本家　活用の仕組み》


所有者
管理委託
（契約25年）
管理委託の受託者
八女福島丸林
本家保存機構
（地元有志で結成）
町家の修理
貸付
元金返済
協賛
会員・市民
資金
1口　30万円
協賛金
1口　１万円
行政
補助金
町家活用
のため賃借
家賃
町家利用者
（会員）

修理中

中棟

南棟

北棟

修理後の活用

北棟：
町家カフェ

南棟：
木工房・作品ｷﾞｬﾗﾘｰ

中棟：
町家の公開（ｲﾍﾞﾝﾄ時）

活動： 町家の魅力発信

期間限定:「町家カフェ・町家一般公開」

「町家での芸術展」

「町家の中庭めぐり」

活動： 町家のメンテナンス支援

「ベンガラ柿渋塗り」ワークショップ

【まとめ】

空き家再生活用の活動のポイント

- 課題を仲間と共有し、まず組織をつくる
（建築技術者や不動産に知識のある協力者を探す）
- 地域事情に対応した取り組み
（地価・賃料の相場の違い）
- 地元保存会等と情報を共有
- 新住民へのフォローを継続的に

課題への挑戦：

旧八女郡役所

敷地　約500坪
建築面積　７５６㎡
建築年　明治初期

北むね小屋組

旧八女郡役所の保存・活用方策の検討

土地所有者

建物所有者

寄付（2010年12月）

NPO法人
八女文化振興機構

再生機構
（多様な主体が関わる）

学術調査　2010.7_12

八女福島空き町家再生ワークショップ

活用事業タイプ

●対象地域

全国（平成25年度までの措置）

●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用 ✓空き家住宅等の取得費（用地費を除く） ✓移転や増改築等に要する費用 ✓空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費	
事業主体	地方公共団体	民間
負担割合	国費 1/2 地方公共団体 1/2	国費 1/3 地方公共団体 1/3 民間 1/3

例えば、
　空き家となっている古民家を宿泊施設や資料館等に改修して活用したり、
　廃校舎や空き庁舎などを交流施設等に改修して活用したりするなど、
地域のニーズに応じて活用できます。

除却事業タイプ

●対象地域

過疎地域、旧産炭地域等及び過去5年間（H17国勢調査）において人口の減少が認められる市町村※（平成25年度までの措置）

※ 市町村合併以前の旧市町村の区域を含む

●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓不良住宅・空き家の除却に要する費用 ✓不良住宅・空き家の所有者の特定に要する経費	
事業主体	地方公共団体	民間（例）※※
負担割合	国費 1/2 地方公共団体 1/2	国費 1/3 地方公共団体 1/3 民間 1/3

※※ 地方公共団体補助の1／2を負担

例えば、
　密集市街地において、老朽化して危険な不良住宅や空き家を１戸から除却し、ポケットパークを整備したり、狭隘道路においてすれ違いスペースを確保したりすることができます。

豊かなツーリズム・定住促進へのアプローチ

伝統的建築物の保存再生と新たな活用方策の追求

○町家ステイ等の事業化

○シェアオフィス及びゲストハウス等の事業化