

2018 年度 まちなか資源再発掘事業  
事業報告書

新潟大学 工学部 都市計画研究室

2019 年 3 月 25 日

## 1. 事業の背景

近年、全国各地で空き家の増加が問題となっている。特に、人口減少の激しい地方小都市において、この問題は顕著である。空き家の増加は管理の行き届かない危険家屋の増加や小動物の発生、住民の減少と高齢化に伴うコミュニティ崩壊、歴史的市街地では地域の伝統を今に伝える歴史的建造物の破壊など、安全・衛生・生活・景観といった様々な観点から地域に対して影響を及ぼす可能性を持っている。

一方で、全国的に空き家を利活用し、地域再生に繋げる事例が見られるようになった。例えば、福岡県八女市福島地区では行政と建築士、住民が協力をして複数棟の町家を再生し、飲食店やゲストハウスとして運営している。また、広島県尾道市では空き家バンクに傾斜地ならではのユニークな建物を登録し、その再生をワークショップ形式で行うことで新たな利用者を全国から集めている。新潟県内でも、新潟市中央区上古町地区で地元商店街の熱心な取り組みによって若者向けのファッション店舗が増加しており（写真1）、同じく新潟市中央区沼垂地区でかつての市場の建物を用いた沼垂テラス商店街が注目を集めている（写真2）。



写真1:上古町（新潟）の様子



写真2:沼垂テラス（新潟）の様子

これらは、空き家を問題の発生源という負の資産として捉えるのではなく、新たな事業や取り組みの創造源という正の資産として捉え、様々な主体が様々なハードルを乗り越えるスキームを作り、実践してきたものである。決して一朝一夕で成果が出るものではないが、空き家再生に対して試行錯誤を続けて、かたちを作っていくことが大事だということを、2017年度の燕市と新潟大学の共同事業の結論とした。

これを踏まえて、2018年度の燕市と新潟大学の協働による「まちなか資源再発掘事業」では空き家をはじめとした空間的資源と、人や地域独自の事柄などのソフト資源を「まちなか資源」と捉えて、資源の抽出と使い方の仕組みづくりの検討を行うことを目的とした。

## 2. 事業実施の全体像

2018年度の「まちなか資源再発掘事業」は、以下の四つの段階を通して空き家再生の仕組みづくりを検討した。

- ① 空き家再生の仕組み案の作成に向けた情報収集（2018年4～5月）
- ② 露天市の空きブースと空き家の一部活用を想定した社会実験（2018年6月）
- ③ 空き家1棟の再生事例に対する調査・協力（2018年8～9月）
- ④ 営業中店舗の一部活用を想定した社会実験（2019年2～3月）

## 3. 事業実施の概要

### 3-1. 空き家再生の仕組み案の作成に向けた情報収集

この段階では、吉田旭町に立つ露天市の利用者を対象とした「空き家の店舗活用に関わるニーズの把握」と、新潟大学で建築を学ぶ学生や地元建築士らを対象とした「空き家再生に関わるアイデアの収集」を行なった。

露天市でのニーズ把握では出店者と利用者に対してヒアリング調査を行い、露天市周辺のエリアに欲しい店舗の業種や露天市に訪れる人々の属性について把握した。その結果、総菜屋などの飲食店が比較的高く求められていることがわかった。調査では露天市の空きブースを借りて拠点とし、ここでヒアリング結果を可視化していった（写真3、写真4）。

一方、空き家再生に関わるアイデアの収集は、2017年度事業でも吉田駅付近のエリアを対象として実施したが、2018年度事業では主に旧市街地の北国街道沿いを対象とした。後にヨシ

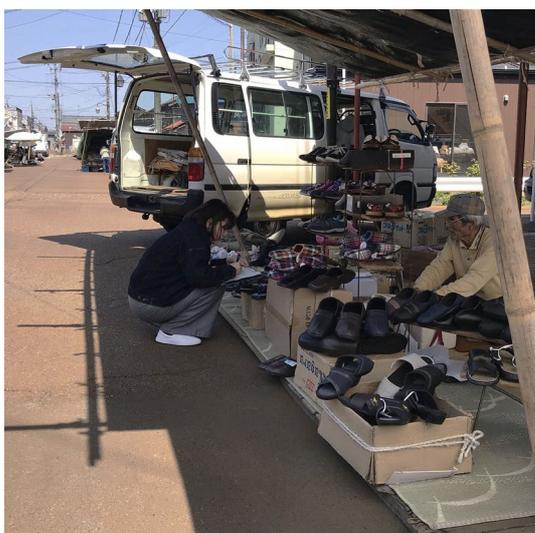


写真3: 露天市の出店者へのヒアリングの様子



写真4: 露天市の利用者へのヒアリングの様子



写真5: アイディア収集のまちあるきの様子



写真6: アイディア収集の意見共有の様子

**新潟大学 × 燕市**  
**平成30年5月12日(土) 9:00~**  
集合場所: サンコア中町 駐車場 (小雨決行)  
**吉田中町商店街中心に**  
**「まちあるき」を実施します。**

今年度より、まちの魅力を再発掘するために、新潟大学松井研究室と燕市は吉田地区をモデルケースに連携事業を行っております。  
 今回は、エリアをくまなく歩き、**空き家・空き店舗を含めた魅力的な資源の再発掘を行います。**  
 この事業は、まちの皆さんと一緒に活動を繰り返すことで、まちの活性化につなげることを目的としています。  
 積極的なご参加お待ちしております。  
 ご不明な点は何なりとお問い合わせください。  
問い合わせ先: 燕市役所空き家等対策推進室 0256-77-8264

図1: アイディア収集のまちあるきのチラシ

ダリノベーションプロジェクトを立ち上げる建築士や北国街道沿いで衣料品店を営む住民、新潟大学工学部都市計画研究室の学生が参加し、まちあるきを実施した後にワークショップ形式でそれぞれのアイデアを共有した。今回は歴史的建造物が多く残るエリアを対象としたため、これを活かしたカフェやシェアオフィスなど様々な活用のアイデアが出された(写真5、写真6、図1、添付資料①)。

### 3-2. 露天市の空きブースと空き家の一部活用を想定した社会実験



写真7: 活用する空き家の掃除の様子

上記の情報収集により、飲食店を求めるニーズが高いことが明らかになったこと、および当該地区からスーパーが撤退したことにより、惣菜等の販売店需要を模索する地元スーパーの意向が得られたことから、吉田旭町の空き店舗の一部を借りて短期間の販売を行う社会実験を実施することとした。実験にあたっては、吉田旭町商店街(ホンマ電機・田中呉服店・田辺靴店・ファッションハウスペペ・近藤酒店)および地元スーパーの神田ストアの協力をいただいた。

実験の概要は、2017年度の事業報告会を行っ



写真8:露天市に設置するベンチの打ち合わせ風景



写真9:空き家の一部活用実験の様子



写真10:露天市の空きブース活用実験の様子



**市場通りの  
空き家にお惣菜屋!?**



**6/16 限定  
オープン**

日時: 6/16(土) 07:00-11:00

場所: 山鉄ビル一階( )

内容: カングスターのコロケとおいなりさんを朝市の開催時間帯に出張販売いたします

金額: コロケ 2種セット 円  
おいなりさん 2個入 円  
※数に限りがございます。お求めの方は早めにお越しください。

この活動は、平成29年度より開始した自治体・観光・観光大学校共同研究によるまちなか資源再生事業の一環です。



図2:露天市と空き家の一部貸し実験のチラシ

握っていたことから、商店街関係者に同席してもらおうようにした(写真10)。結果的に多くの高齢者に利用していただくこととなった。空き店舗の一部を借りる前に、露天市の空きスペースを活用するといった段階的な地域との関わり方の構築が、空き家再生の仕組みの中で重要であ

た近藤酒店所有の空き店舗を会場とし(写真7)、露天市の開催日に合わせて神田ストアの惣菜を販売するというものである(写真9、図2)。店舗内には休憩スペースも配置し、来訪者が自由に使用できる状態にした。結果としては、当初の予想よりも短時間で多くの売り上げを達成することができ、吉田旭町地区における飲食店の短期営業のポテンシャルを知ることができた。ただし、店舗内部の休憩スペースについては、外部から様子が把握しにくかったことや靴の脱ぎ履きの課題があり、特に高齢者には利用されなかった。購入者は露天市の利用者や関係者が多かった。

空き店舗の一部活用と同時に、その店舗の前面部分にあたる露天市の空きブースを休憩スペースとして活用する実験を行った。ここにDIYで作成したベンチやテーブルを配置するというシンプルなものである(写真8)。露天市の利用者は、学生のみが滞在している場合には近づいてきてくれないことを4・5月のヒアリング調査時に把

るというヒントを得ることとなった。

吉田地区で空き家の活用を考える建築士がこの社会実験に興味を寄せ、惣菜店を訪れたことをきっかけとして、6月下旬に開催した反省会にも参加してもらった。ここから、商店街関係者との縁ができ、ヨシダリノベーションプロジェクト（カフェ tokotoko）へと繋がる副次的効果を生み出すことができた。

### 3-3. 空き家1棟の再生事例に対する調査

建築士と商店街関係者の繋がりによる空き家再生「ヨシダリノベーションプロジェクト」は、8月以降に本格化した。この時点で、吉田地区における空き家再生の仕組みを「露天市の空きスペースの活用」「営業中の店舗の一部スペースの活用」「空き家の一部スペースの活用」「空き家1



写真 11: プロからハケの使い方を学ぶ様子

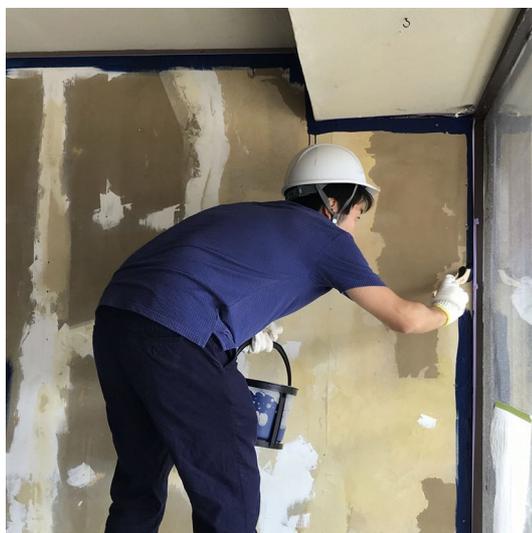


写真 12: 壁のすみをハケで塗る様子



写真 13: 低い位置は子供達も参加



写真 14: ローラーで全体に色を塗る様子

棟の活用」という4段階のスキームで組み立てることとし、4段階目の事例としてヨシダリノベーションプロジェクトを位置付けて調査をすることとした。また、調査を行うなかで、ヨシダリノベーションプロジェクトでは、改修作業の一部を様々な人との繋がりを構築するためワークショップ形式で計画しているとの話を得た。そこで、壁の色塗りを専門家からの協力を得たセミDIYワークショップとして実施し、その様子を公開することでワークショップ形式の普及を図る実験を行わせてもらった（写真11、写真12、写真13、写真14、図3）。

ヨシダリノベーションプロジェクトの中心人物は、建築士とタイル雑貨のデザイナーのご夫妻である。夫婦の建築士仲間やハンドメイド雑貨のデザイナー仲間などが、ここに協力をしてイベント等を盛り上げる役割を担っており、関係者を増やすことで新たにオープンするカフェへの愛着を生み出す工夫をしている。その後も複数回開催されたDIYワークショップやイベントは、既存の壁などを取り払う作業や土間打ちを行う作業などに、雑貨販売などを組み合わせた形式で実施されている（写真15、写真16）。オープン前であるにも関わらず、旭町商店街を中心としたエリアに通常と異なる人通りを創出している。さらに、DIYイベントと並行してクラウドファンディングを行い、改修資金を集めるという取り組みも実施している。返礼品としては、タイル雑貨やカフェのドリンク券などが設定された。

これらの取り組みに対して、商店街関係者は積極的に協力する姿勢を取っていることも調査から明らかになった。特に、広報の面での協力は大きく、ヨシダリノベーションプロジェクトを紹介するテレビ番組への出演やInstagramを活用したクラウドファンディングの募集など多岐にわたる。商店街関係者をはじめとした地域住民と良好な関係を築くことで、地域に受け入

2018.9.22(土)10:00~13:00

セミDIY 壁塗り ワークショップ

自分で物をつくることが、楽しんだりDIY(Do it Yourself)が、近年注目を浴びていますが、一歩も踏み出すのはとても勇気がいります。このワークショップでは、職人さんに教えてもらいながらDIYの楽しさを味わう。半分自分で、半分依頼形式の「セミDIY」となります。壁の色塗り作業に挑戦し塗り直しも出来ます。ご興味ありましたら、9/18までに下記にご連絡ください。

※当ワークショップの様子は、随時公開する場合がございます。ご了承の上、お申込みをお願いします。

募集人数 : 6名  
 年齢・性別 : 不問(未成年者は保護者の同伴が必要です)  
 ご用意頂くもの : 汚れてもよい服装、軍手  
 場所 : 燕市吉田上町4番28号  
 DIY講師 : 滝本工務店  
 ご応募先 : 燕市役所都市計画課空き家等対策推進室 0256-77-8264  
 akiya@city.tsubame.lg.jp

Paint THE Wall

お電話か、メールにて直接ご連絡ください。人数に到達し、募集を締め切らせていただきます

図3:壁塗りワークショップのチラシ



写真15:ヨシダリノベーションプロジェクトの建物

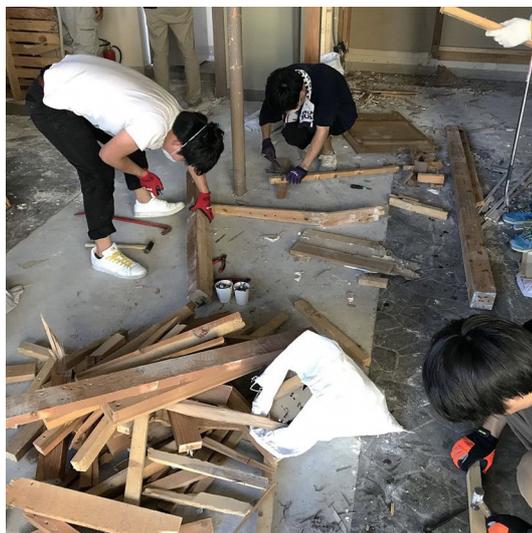


写真16:壁の取り払い作業の様子

られる空き家再生の先駆例としてこのプロジェクトを評価することができる。また、先駆例として知名度が上がったことによって、吉田地区における空き家活用の相談が建築士に集まるような変化が生まれた。ここでも建築士と商店街関係者が良好な関係を築いていることがプラスに働くかと推察できる。

#### 3-4. 営業中店舗の一部活用を想定した社会実験

最後に、3段階目の営業中の店舗の一部スペースを活用した実験について概説する。

これまでに述べてきたように、空き家再生にあたっては地域住民と良好な関係を築くことが重要と考えられるため、地域住民と空き家活用者との相性の良し悪しを判断する期間として、営業中店舗の一部活用という段階をセッティングした。

「Shop in Shop」と題したこの社会実験は2月19日から3月16日の約1ヶ月の期間で実施し、旭町商店街のファッションハウスペペ、田辺靴店、ホンマ電機、田中呉服店（3/16のみ実施）の4店舗に協力いただいた。また、出店者は分水地区等でハンドメイド雑貨を販売するR.H. Astore（ファッションハウスペペ内に設置）、ヨシダリノベーションプロジェクトを展開するHASUNUMA DESIGN FACTORY（田辺靴店内に設置）、新潟市西区内野地区で空き家を再生したシェアスペースを運営する又蔵ベース（ホンマ電機内に設置）に協力をいただいた。田中呉服店については独自の人脉を活用いただき、猫雑貨の販売を行った。

準備は2018年11月から開始した。まず、Shop in Shopの仕組みを作るために、出店協力者に対して

出店の動機や商品管理の注意点などをヒアリングした。これを商店街関係者と情報共有し、万が一の破損に備えた保険の仕組みや出店者と店舗経営者のマッチングの仕組み、場所代や継



写真 17:Shop in Shop に用いる棚のスタディ



写真 18:1/1 サイズのスタディ模型による検討

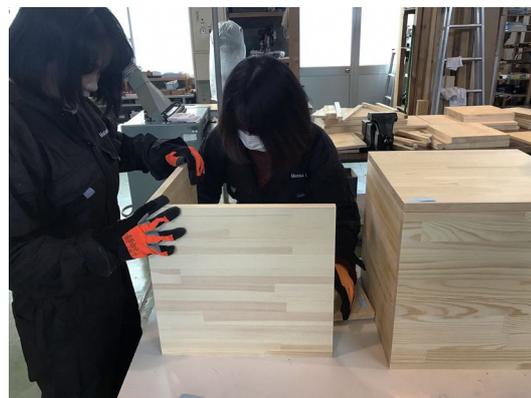


写真 19:Shop in Shop に用いる棚の作成作業



写真 20: Shop in Shop に用いるロゴの議論の様子



写真 21: Shop in Shop のチラシ

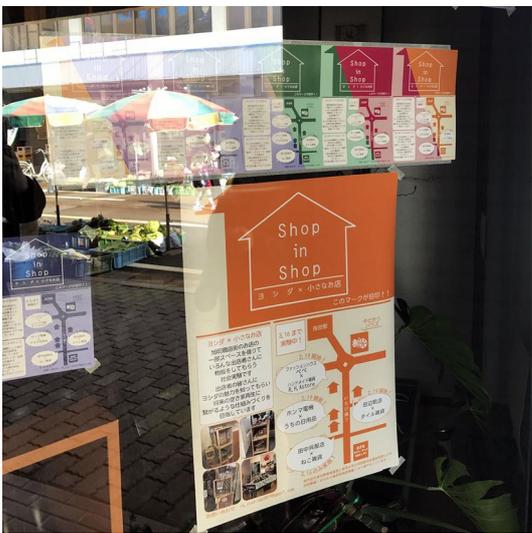


写真 22: 店舗に掲示された Shop in Shop のチラシ



写真 23: 棚の設置方法における検討の様子

続展開の仕組みなどを検討した。次に、12月に入ってから商品は陳列する棚の検討を開始した。新潟大学生がスタディ模型を作成し、商店街関係者から意見を聴取して形を作っていた（写真 17、写真 18、写真 19）。同様に、チラシやロゴなどのデザインも学生と住民との議論を経て決定していった（写真 20、写真 21、写真 22）。最終的には複数種類のボックスから出店者が選択し、組み立てて用いるという仕組みを採用した（写真 23）。ボックスの組み合わせには店舗経営者も積極的に関与していただき、それぞれの店舗で工夫を凝らした商品の陳列が行われ、普段とは異なる商店街の風景を作り出したと考えられる（写真 24、写真 25、写真 26、写真 27）。

結果的には、各店舗での売り上げに差が生じた。ただし、当初予想ではほとんど売り上げが生じず、そこを目的とするのではなく出店者の宣伝としての意味づけが強いと考えていた。そのことを踏まえると、どの店舗でも想定以上の売り上げとなったと考えられる。本格的に実施するには店舗所有者と出店者のマッチングや実施時のマネジメントするような組織、今後の吉田における空き家再生に繋がりそうな人脈の形成、それらを可能とさせるために吉田における「まちなか資源」の理解を向上させるための取り組みなどが必要ということが明らかとなった。



写真 24: 田中呉服店における先行実施の様子



写真 25: 田辺靴店での実施の様子



写真 26: ファッションハウスペペでの実施の様子



写真 27: ホンマ電機での実施の様子

最後に、今回の売り上げの半数が店舗の面する路上イベントが開催された日のものであったことから、周知等による歩行者の増加が成功の可否を分けると推察される。これを一般化させることもまた課題と言える。

#### 4. 事業報告会の開催

3月16日(土)にヨシダリノベーションプロジェクトで再生する建物(カフェ tokotoko)内部で、2018年度の事業報告会を開催した。新潟大学生による吉田地区における空き家再生の仕組みの提案を行ったほか、上越市高田の空き家再生について3名のゲストを招いて講演していただいた。進行にあたっては、新潟市内を中心に都市計画やまちづくりに関するセミナーを展開するみちLab.に協力を依頼した。また、報告会に先立って吉田地区をめぐるまちあるきを開催した。まちあるき、報告会ともに、地域住民のほか、燕市役所職員や新潟県庁職員など、多くの方にご参加いただいた(図4、写真28)。

報告会では、新潟大学工学部都市計画研究室の鈴木健斗さんが2018年度の事業を通して構築した空き家再生のスキームについて説明した(写真29、添付資料②)。今回、提案したスキームは、空き家再生において最初から1棟の空き家を再生するというハードルが高いと捉えて、段階的に再生に携わるという仕組みとした。先述した「露天市の空きブースの活用」「営業中の店舗の一部スペースの活用」「空き家の一部スペースの活用」「空き家1棟の活用」という4段階のスキームである。この仕組みは、裏を返すと空き家の活用者と地域住民の関係がうまく構築されなかった場合に、初期段階のうちにリセットできるというメリットもある。空き家再生の前段階として、短期的な空きスペースの活用という段階を盛り込んでいる(添付資料③)。

上越市からは藤村勝之さん(上越市役所)、打田亮介さん(町家 café Re:イェ)、岩野秀人さん(一般社団法人雁木のまち再生)にお越しいただいた。藤村さんからは上越市における空き家再生の取り組みと「オリジナル」を大切にすることの重要性をご報告いただいた。打田さんからは空き家一軒が再生されることで、連鎖的に空き家再生が展開した実体験をご報告いた



図4: 事業報告会の開催告知チラシ



写真28: まちなか資源を巡るまちあるきの様子



写真29: 事業報告の様子

いた。打田さんは建築士でもあり、ヨシダリノベーションプロジェクトと状況が似ていることから、吉田地区における同様の展開を期待させてくれるような報告であった。最後に岩野さんからは、空き家所有者と活用希望者のマッチングの話や社団法人設立の背景についてお話いただいた。

その後、吉田旭町商店街からホンマ電機の本間正明さんと新潟大学工学部都市計画研究室の畠山結さんを変えて、ディスカッションを行なった



写真 30: ゲストを変えたディスカッションの様子

(写真 30)。若い世代が多い活用者と高齢の世代が多い空き家所有者の認識の差や、相続の過程における空き家の除却を生じさせないための法人化の必要性など、様々な観点から空き家に関する議論が行われた。今後の吉田地区における空き家再生の基礎的情報として蓄積されることを期待したい。

## 5. 今後の課題

2018 年度事業では、主に吉田旭町商店街を舞台として空き家再生の段階的スキームの検討を行った。社会実験を通して、実際に運営する際の可能性と限界点について把握した実践性の高い提案になったと考えている。今後の課題としては、このスキームを運営する地域側の組織体制を構築することが肝要である。先に述べた報告会においても、一般社団法人という組織設立のメリットについて述べられており、これを参考にして吉田旭町でも議論が進展することが望まれる。

また、空き家再生は旭町商店街のみの問題ではないことから、吉田地区全域および燕市全域へと視点を広げていくことも重要になると考える。ただし、本事業は地域住民との協力体制の構築が最重要であることから、単発的に他地区で同じような実験を展開するのではなく、旭町における活動をモデル事業として展開しながら、その対象範囲を広げていくことが建設的だと考えられる。

最後に、空き家再生を実践するにあたって「空き家を再生すること」が目的化してしまうと、地域の「オリジナル」が見失われてしまう危険性があることを指摘したい。本来の目的は、空き家・空き地によって空洞化し、「オリジナル」が見えなくなった地域を健全な状態に再生することが目的であり、空き家再生はその一手段に過ぎないと考えられる。地域の「オリジナル」が何なのかを把握することが重要であり、そのための基礎的調査を実施することを次年度以降の課題としたい。以上が、2018 年度事業を通して社会実験と報告会を実施したことによって見

えてきた今後の活動展開である。

## 6. 添付資料

- ①空き家再生に関わるアイデア収集の結果（2種類）
- ②報告会スライド資料
- ③空き家再生のスキーム
- ④報告会パネル

- 使い方1:店舗
- 使い方2:住居
- 使い方3:イベント
- 空き家
- 空き地
- 香林堂,神社

● 絵本屋(クラフトWSとか合わせて)。  
● 船とか昔作っていたものを作るWS  
→後ろの川で使う。

● 店仕舞いをしている服屋→若い人向けに来店体験。

● 大規模建築のため、旅館を作って吉田の特徴を発信する。

● 町の情報発信を兼ねた本屋。

● 駄菓子屋→お出汁屋。家で取らない出汁を販売する。  
● 物販。①ハンドメイドカフェ。地元のクリエイター。②夜・昼に分けたイベント。③全体的に町の情報を発信する場所。

● 大きな木はたくさんあるが、周辺は静かで風景もいいので、一階をカフェショップ二階を図書館に。

● イベント広場。草とか整備して座ってランチできる場所にする。マルシェや夏祭りなどの場所にも。

● お酒買ってBBQ。  
● 季節のイベント。吉田のお土産。

● 高校に近いので、学校帰りに学生がふらっと立ち寄れるお好み焼き屋さんとか。

● お酒飲む→BBQ→宿泊する。

● 雑貨屋と料理屋。  
● レストラン出店体験。

● 昼休みに一休み(昼休みにだらっとできる場所)。  
● 隠れ家的ゲストハウス。  
● 蔵を利用した宿泊宿。

● 雁木の下の空間を露天みたいな感じで利用  
→若い人が地元の人とノウハウを共有しながらやれるといいかも  
● 雁木部分が広いのでそこも利用した店舗  
空き家が並んでいるので、イベント時は雁木一帯で露天

● 後ろの土蔵で魚介売り。前のオープンスペースでBBQ。

● 住宅街のため、住宅の用途に。  
● 建物がセットバックしているので、手前にテラスのあるカフェをつくる。

● 香林堂の周りで味噌とお土産を販売する。  
● まちあるきの休憩場所。

● 町家のゲストハウスとして利用  
→細長い敷地を体験できる

● 空き家の店舗利用

● シェアオフィス。弥彦神社帰りの人の休憩。  
● 例えば、書道教室やってくれる人歓迎みたいに、条件付きで新居者を募集する。

● 鍛冶屋体験。  
● ラボっぽい感じ。染物工場とか体験できる場所にして、手前で販売する。

● 空き地を利用してテラス席,広場

● お向かいの神社でのイベントに合わせて、軽食の提供、お休み所。

● 空き家の掃除WSや解体などで出たモノを神社で蚤の市。



- どちらかを開けて、建物の段差を利用してお茶をする。周りに展示あり。
- 企業を誘致して、都心の企業のサテライトオフィスにする。
- 作品の展示、畳に腰を掛けて、話したり、見たり、交流できる場所。
- フォトギャラリーをしたい。川沿いや路地、神社など燕吉田の風景の写真を開催してみたい。自分の知らない景色がまだまだありそう。
- 土間と歩道を一体につないで、休憩する場所に。
- 小上がり→休憩、案内、軽食
- 小上がりのある畳の部屋で、読書ができる書店(&カフェ)
- 元々、文房具とか売っていたり、書道や絵画の教室をしていた。1階部分を教室やギャラリー的に使えそう。

1

- ドライブスルーの特産品、商品売り場
- 食べ物以外にも雑貨やアクセサリ、フリマなどの屋外イベントの利用
- 車通りが少ない。子供が安全に遊べる小さな公園。
- 味噌フェスとの連携。味噌×○○(地元野菜や豆腐とか)。燕ジョイの人がお菓子を考えたみたいなのがとってもいい。
- ふれあいセンターと連携。集まる場所、広場として活用。
- ふれあいセンターを利用した人の休憩所として活用。テント、ベンチなど簡易的に用意して、ゆっくり緑に囲まれながら日向ぼっこができるような場所にしたい。
- 自然と触れ合えそう。公園など
- 越後味噌さんにご協力いただいて屋外食事イベント

3

- 川沿い散歩コースの休憩所。道に緑地や川があるから
- 横の駐車場に車を停めてゲストハウスに。
- 車で来ることができる。知る人ぞ知る隠れ家カフェ
- リノベーションを施し、移住希望者に提供

4

- ものづくり体験の場所。前の広場で陶器を作ったり
- 周りも住宅があって静か。商店街からも1本奥。「吉田で住む」ことを体験できるような場所。
- 香林堂の公開の公開イベントに合わせた休憩スペース(一時的な店舗)
- 平屋の小さい可愛い建物。細い道に入るので、車通りも少ない。家の前に庭らしいところでも、晴れた日はランチとかできるカフェにできそう。
- 家の前の少ない駐車場も併せて雑貨屋さんとか
- セットバックした空間を利用して店舗。店先にまで空間を広げる。

5

- 吉田の歴史を知る住民がランドマークの近くに住む場所として。
- 香林堂の近くにある。吉田の歴史とか特産品などの紹介・販売スペース

7

- 自転車、徒歩の人が立ち止まって、戻ってくれるような何か。雁木の入り口。パンフレット置き場。
- 吉田の特産品や名産品を販売しているお土産屋。
- まちあるきなど、都市を観光するときに入れる、座る場所があまりない。→カフェなどの店舗として
- 宿泊、ゲストハウス

6

- 地域の写真を展示
- どこか建物のひとつを民宿とかにできたら。
- 香林堂公開イベントとしてカフェや文化体験イベント
- 中町の名家→博物館(町の歴史など)
- シェアハウスっぽいイメージ長期もOK。短期もOK。ギャラリーとか吉田の発信地的な使い方。

8

- 神社が多いため、それを巡るスタンプラリー。神社ごとに「石を拾って奉納」みたいな話があるため、それを踏まえたスタンプをみんなで考える。
- 1年に2回のお茶会に合わせて境内でマルシェとか
- 近い香林堂さんとか何か協働できそう。シンボルっぽいところを回るまちあるきツアーとか。
- お茶会の他にもイベントフロアとして神社の新しい活用。集う場所として。
- お祭りをはじめとした伝統文化、芸能の拠点

9

- 建物と建物の間にひもを渡す。こいのぼりをつるしたり、干し物干したり。
- レンタルバーベキューなど外での飲食イベント
- 奥の竹林なども整備して市民の憩いの場
- 休める場所。カフェとか。イベント等に合わせて。

14

- 使い方1:店舗
- 使い方2:住居
- 使い方3:イベント

- 庭を利用し、半屋外空間で食事を楽しめる飲食店
- 庭を開放してまちの休憩場所を作る。→天満宮の祭りのときは夜も。隣の建物には店舗(飲食店)を入れれば楽しそう。
- 中庭で外から様子を伺いづらそう。→外カフェ
- 庭の景観を生かした古民家カフェ

10

- 有料の図書館(1h:何円のような)。その本屋さんの在庫も読みながら
- 本屋だったので、本を店先に展開して、人が立ち止まって本を読んだりする。
- 図書館関連。屋外で読めたり、外に開いた室内に。外なら飲食OKとかのルールを作りながら。

12

- 夜、足元に灯りをつける
- 路地に沿って照明を置く
- 細い路地。川?の向こう見える景色がきれい。家の裏庭みたいなのをお茶とか飲める休憩場所にしたら。とてもゆっくりできそう。
- 路地側にカフェなどの店の入り口を向ける。(ゆっくりできる隠れ家的な)
- 駐車場の利用者が利用時に寄ることができるような物販イベント
- 路地を利用してゆっくり過ごせる休憩所
- 車も通れない。子供が安全にお絵かき。川で笹船流し。

13

- 車割りごとに。出店。朝市と同じ日にやる。(出店内容が被らないように)夜に屋外上映とか
- 細長い。→出店イベント
- 駐車場の屋根を利用して朝市。雨が降っても大丈夫
- 露店。柱ごとに区切る
- 定期市の開催。屋根があるから、少しの雨でも大丈夫。

11

- 奥に長い建物で、裏に川がある。夏は流しそうめんとか
- プライバシーに配慮した建物。店。(窓がすりガラスだったので)

16





空き家再生へ向けて  
-吉田での取り組み-

March 16, 2019  
新潟大学都市計画(松井)研究室  
燕吉田プロジェクト

## 空き家の増加

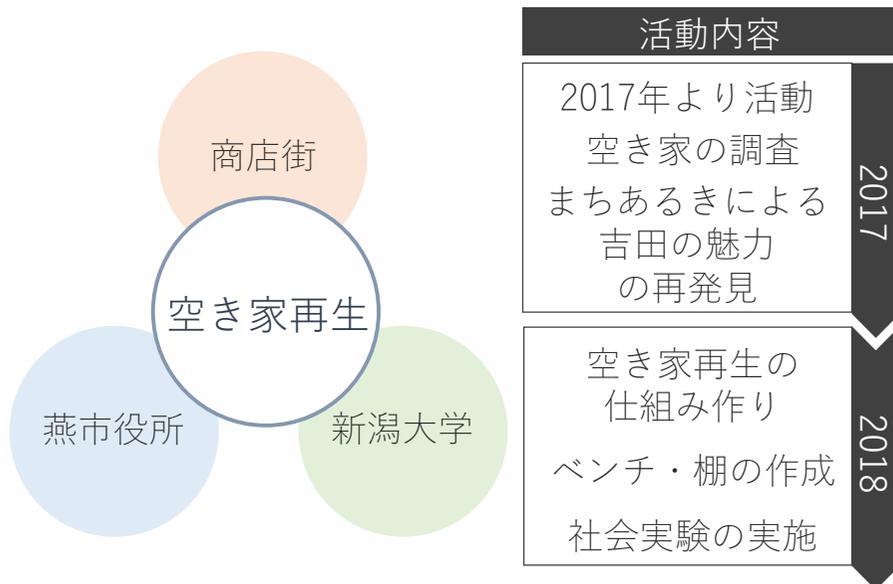
全国的に空き家が**増加**



空き家の**活用**



## 燕吉田プロジェクトとは？



## 空き家再生の課題

空き家再生に興味はあるけど…

使える空き家どれか？  
誰に聞けば良いのか？  
どんなまちなのか？



いきなり空き家全体を借りて  
何かしようというのは**難しい**



**段階的**に空き家を再生する仕組みが必要では？

# 空き家再生のスキーム



朝市の空きスペース

机・椅子などを設置  
休憩場所として活用

市場の一時的な場所借り



作成したベンチ

ベンチの作成

地域のストックに

市場の一時的な場所借り



作成した棚

営業中の店舗の  
空きスペース

ハンドメイドの作家  
さんなどの商品

営業中の店舗の一部を借りる

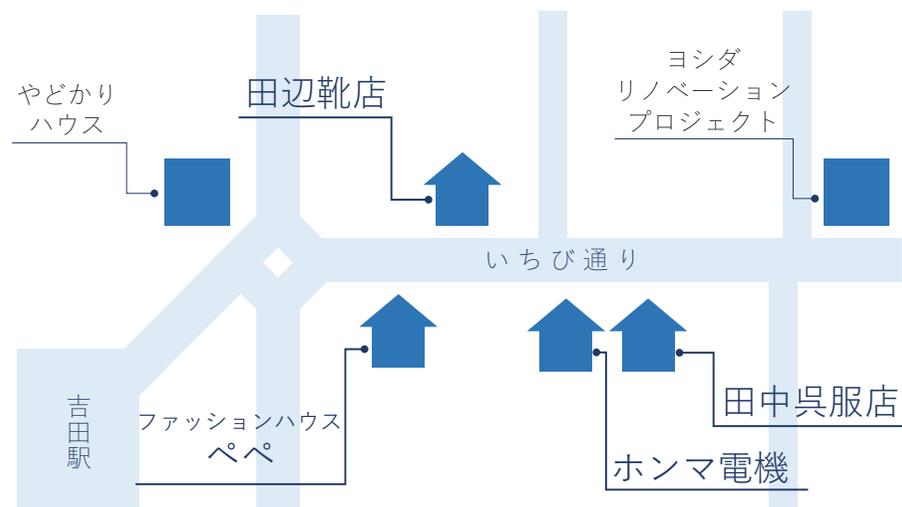


3種類・計10個  
の棚を作成



出店者に選んでもらう

営業中の店舗の一部を借りる



「Shop in Shop」として4店舗で実施

営業中の店舗の一部を借りる



朝市の出店者・利用者  
へのヒアリング



利用者数の調査  
出店して欲しいお店

空き家の一部を借りる



朝市に合わせて  
お惣菜を販売



多くの人が来店

空き家の一部を借りる



ヨシダリノベーション  
プロジェクト



建築士の方が  
中心となり活動

空き家の全体を借りる



壁塗り・棚作りなどの  
ワークショップの実施



手作りで空き家再生

空き家の全体を借りる

## 今後の展開

- それぞれの社会実験の課題点の整理
  - ▶ Shop in Shop の継続的に実施
  - ▶ 吉田の方へ引き継げるように
- 空き家・店舗の一部貸しが可能な店舗の把握
- 空き家再生の拠点となる場所の設置
  - ▶ やどかりハウス



# 1. 市場の短期的な場所借り



もの

こと

しくみ

田中さん・田辺さんなど協力を得ることができた

スペースをデザインする助っ人が欲しい

場所以外の必要な道具の調達方法

DIYで作ったものを使った

簡単に借りれるとハードルは低くなる

例案改正

保健所、行政など情報を持つ人につながった

他の市や同じような活動をしている場所との情報共有の仕組みづくり

市とかのHPに掲載

管理者に問い合わせ

そもそも何が出来るのか

ニーズはあるのか

片付け、掃除

実験(短期)では現実として捉えてもらえない

吉田には来るのか?

他の違いをアピールする

保健所の申請等に関する解決策(特にメニュー等)

申請方法がまとまっているパンフレット?

今回は全部相馬さんがしてくれて解決

見てわかるものHPやパンフレットの存在

相談窓口があると良い

市役所の方が賢いでくれた

# 2. 店舗の一部を借りる



何を売っていけないのか食品衛生条例が邪魔

不動産オーナーの気持ちが変わった

町の人の雰囲気(受け入れる体制ができた)

物を出し出す人への信頼

長期 or 短期 → その時にコンテンツ検討

どの店舗がいくらで借りれるのか?

使える場所のストックが必要

地域の人と使えるスペースのピックアップ

情報ストックのデータベースを作る

# 3. 空き家・店舗の一部を借りる



あらかぬ鳴が立つ

空き家になってどのくらい経過しているか?

借りれる空き家・店舗は?

どんなものを用意しなければいけないのか?

出店する際、フォローはしてくれるのか(誰が?いつ?どのくらい?)

借りる人と地元の大工さんを繋げる仕組みづくり

つなぐ人は誰?組織?

使いたい人と持ち主をつなぐ人の存在

住民の人たちと共に貸せる空き家・店舗の把握

細かい情報の把握とデータ化(金額や状態を知りたい?)

# 4. 空き家・店舗全体を借りる



どこを貸りられるの? 空き家じゃない空き家とか

手入れているのか? どのくらいお金がかかる?

何をすれば貸してくれる?

ネットなどの基本的なインフラ問題

地域側との関係性の構築(管理主体)

知らない人が来ることに慣れる

【全体】自分たちが動くにはまだ何か足りないみたい

相談できる民間組織

相談したい人への広報(チラシやHP, SNS)



### ●燕吉田の歴史

(参考 坂下尚之：在郷町吉田における歴史的建造物の建築特性および景観の実態—建築デザインガイドラインの基礎資料として—, 2006)  
 吉田は、慶安 2(1649)年に在郷町「吉田村」として成立しました。吉田は、本来、長岡と新潟を結ぶ馬場の継立であり、周辺地域の商業や交通の中心として栄えました。かつては、西川の舟運により多くの船着場(12カ所)がありました。現在は、今井家の船着場跡は残っていますが、他の船着場は、河岸工事の際に全て撤去されています。大工や機織物、川船関係など多種多様な商店や手工業者が存在し、吉田が周辺地域の中心的な「町」としての機能を備えていたことがわかります。

### ●燕吉田のまちなみ

吉田には、「北国街道(西川通り)」と呼ばれる旧街道が通っています。そして、吉田はその宿駅であり、人と物資が行き交う要衝の地として発展しました。現在は、主にこの旧街道沿いに妻入りの町屋が連続して存在し、建物の前には雁木が連なっています。また、吉田駅のいちび通りにも、商店が建ち並んでおり、1・6の日には朝市が開催されます。

### ●今井家

今井家は、西蒲原郡最大の地主でした。米中心の穀物商として成功した後、質屋営業や酒造業、金物商、木綿商など、様々な商業活動を拡大しました。昭和期には、越後味噌醸造株式会社や香林堂製菓などを企業しています。

現在も吉田には、今井家のレンガ造りの香林堂や元郵便局の建物、住居が残っています。また、今井家祭主の吉田天満宮が存在したりと、今井家の存在が非常に大きかったことが、まちを歩くとわかります。



### ●燕吉田プロジェクトの概要

近年、地方都市では、急激な人口減少に伴う空き家の増加が問題となっており、吉田でも同様の課題を抱えています。燕吉田プロジェクトは、この空き家再生を大きな目的として、2017年度より活動を開始しました。2017年度は、地域住民、燕市役所と協働し、住民の方とのワークショップによる吉田の現状把握や、まちあるきによる吉田の魅力の再発見などに取り組んできました。2018年度は、地域外の方がどうしたら吉田に入ってきてやすくなるかを軸に、空き家再生に至るまでのフローを考えました。そして、地域住民と燕市役所と協働し、そのフローに沿った社会実験を中心とした活動が展開してきました。

## 空き家再生のフロー

### 吉田に来てもらう、第一歩

空き家再生に向けた1段階目として、朝市の一部スペースを借り、テントや椅子、机を用意し、休憩所の設置を実験的に行いました。

休憩所には、時より市場利用者が寄ってくださり、中には、この取り組みに興味を持ってくださる方もいらっしゃいました。同時に、朝市における出店者と利用者に対し、利用者の多い時間帯や利用者の目的などをヒアリング調査しました。この結果は、3段階目の朝市のお惣菜屋さんの出店を行った際、活用しました。

#### ●ベンチ作り

屋外に休憩所を設置する際に使用するベンチも大学側で設計し、DIYを行いました。3段階目のお惣菜屋さんの出店を行った際には、空き家の前に、ベンチを配置して立ち寄った方々の休憩所としました。現在は、いちび通りの店舗の方に管理して頂き、活用されています。



①市場の一時的な場所借り

### まちと人を知ってもらう繋がりづくり

空き家再生に向けた2段階目として、既存店舗の一部スペースを借りて、地域外の方が出品する実験を実施しました。

実現にあたり、地域の方々との会議を重ね、期間の設定や広報の方法、また今後も「Shop in Shop」を継続していくためのお金を回す仕組みなどについても、意見を出し合い方針を定めていきました。

商品を置くための棚についても学生で案を出し合いました。

その案に、住民の方々の意見を取り入れ、3種類計10個の棚のDIYを行いました。棚は、「Shop in Shop」を実施する4店舗で、商品棚として使用されており、今後も地域で使用されます。



②営業中の店舗の一部を借りる

### いきなり一棟借りは難しいので…

空き家再生に向けた3段階目として、空き家の一部を借り、朝市の時間帯にお惣菜屋さんの出店を実験的に行いました。

この実験は、地域のスーパーから商品を提供して頂きました。さらに、地域の方々からはアドバイスや手助けをして頂き、実現に至りました。当日は、近隣住民や市場利用者が多く来店し、アンケートには、このようなお店が地域にほしいという声も、多く挙がりました。



③空き家の一部を借りる

### 準備を整えて、空き家再生を開始!

現在、建築士の方が中心となり「ヨシダリノベーションプロジェクト」が実施されています。このプロジェクトは、空き家一棟を借り、カフェとしてリノベーションしようとする活動です。

新潟大学は、この活動を空き家再生の4段階目と捉え、協力を行っています。また、大学の活動に対しても、建築士の方に地域住民として、関わって頂いています。



④空き家の全体を借りる

「2018年度 まちなか資源再発掘事業」報告書

発行：2019年3月25日

作成：新潟大学工学部都市計画研究室