

# 【R7:先-2】 伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実践モデル調査 (実施主体:青森県黒石市)

黒石市基礎情報(R8.2月末時点)  
 ・人口:29,790人  
 ・面積:217.05km<sup>2</sup>

【事業分野:スモールコンセッション】 【対象施設:伝統的建造物】 【事業手法:賃貸借、指定管理、PFI事業コンセッション方式】

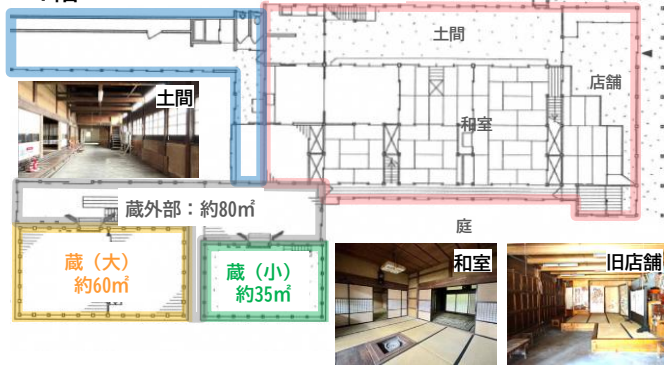
## 調査のポイント

- ・伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実現の双方を目指す取組であり、エリアプラットフォーム構築につながる調査スキームである。
- ・これまでのまちなか再生の取組の発展、エリア内の小さな取組の波及、プラットフォーム構築等、一連の取組にモデル性がある。
- ・地方都市の重要伝統的建造物群保存地区内では、今後、空き家・空き店舗の発生が顕著になることが見込まれる中、事業スキームの検討や調査方法等に空き家等の利活用に悩む自治体に対してモデル性がある。

## 事業/施設概要

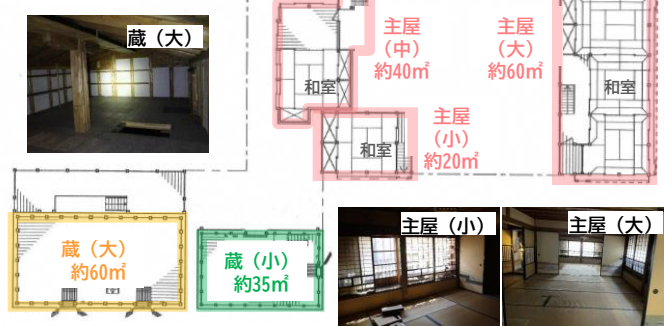
- ・本調査は、旧西谷家住宅の利活用とまちなかにおけるエリアリノベーションの推進を一体的に進める事業である

1階 増築部:約70㎡ 主屋:約300㎡



こみせ通り

2階



### ■旧西谷家住宅の概要

移築年/所在地	大正2年(1913年)/青森県黒石市中町
アクセス	弘南鉄道黒石駅より約750m(徒歩10分)
地域地区等	商業地域(容積率400%、建ぺい率80%)、準防火地域、伝統的建造物群保存地区
床面積	主屋:1,2階合計約420㎡ 土蔵:1,2階合計約190㎡(2棟合計)
所有	黒石市

## 目的・これまでの経緯

- ・人口減少、商業施設等の郊外化等の進展により、対象地区内は空き家や空き店舗が増加し、にぎわいの喪失が継続していたことから、令和4年に「黒石市まちなかエリアリノベーションプラン」を策定し、公共施設の再整備を契機にまちなか再生の取組を推進している。
- ・中心市街地活性化基本計画に基づく新規出店等の支援により、中心市街地内への新規出店数が目標値を超える状況となっている。
- ・令和6年に黒石市が旧西谷家住宅を取得し、これまでの公民連携の取組を更に発展させ、今後、旧西谷家住宅の利活用と、エリアリノベーションの実現に取り組むことを目的としている。

### 【過去の経緯】

- 松の湯交流館(指定管理者)/横町交流館(賃貸借)
- 公民連携による公有地活用の社会実験 等

### 【本調査】

旧西谷家住宅  
の利活用

エリアリノベシ  
ョンプランの実践

### 【今後の取組】


- 旧西谷家住宅利活用事業の推進
- エリアプラットフォームの構築/公民連携事業の推進

調査結果

1. これからのエリアリノベーションの視点の整理


- 社会実験や空き家・空き店舗の調査等を踏まえて、エリアリノベーションの推進方策を整理

STEP1 点を生み出す取組



- 施設整備や既存のオープンスペースの利活用促進を実施 (わのまちセンター、市役所建替え)

STEP2 線につなげる取組



- 点を既存資源とつなげ、新たな人流を創出 (旧西谷家住宅)
- 歩行環境の向上や、沿道のまちなみづくりを推進

STEP3 面に広げる取組



- 空き家・空き店舗等の利活用促進によるエリア全体の魅力形成
- 行政は、民の活性化のために必要な取組や支援を実施

これからのエリアリノベーションの推進方策

1. まちなかの継続的な空間整備

“黒石のまちなかだからこそ”を提供できる魅力ある空間づくり

2. 公民連携による低未利用ストックや魅力的な資源の利活用

まちなかのもったいない場所や魅力的な資源をニーズに合わせて柔軟に使う

3. まちなか回遊や滞留を促進するソフトの取組推進

歩きたくなる・留まりたくなる仕掛けづくり

2. 旧西谷家住宅の利活用に向けた検討

- 市民意向把握や民間事業者サウンディングの結果をもとに「旧西谷家住宅利活用基本構想」をとりまとめるとともに、公益性・収益性等の観点を踏まえて事業手法を検討し、PFI事業コンセッション方式の適性が最も高いと想定

	賃貸借	指定管理者	PFI事業コンセッション方式
民間事業者の権限	借家契約による賃借権の付与	行政処分指定による使用許可権限の付与	事業契約による運営権の付与
運営年数	普通財産貸し付け5年以内	3~5年が一般的	10年以上が一般的
実施主体	資金調達	公共・民間	公共
	整備工事	公共	公共
	運営・維持管理	民間	民間(コストは公共負担。収益で一部を賄うことは可能)
旧西谷家住宅への適用における評価	○契約書で用途が指定可能 ○公共による耐震改修で、民間の資金調達負担の軽減が可能 △事業内容の変更があるたびに、契約変更が必要であり、状況に応じた柔軟な対応が取りにくい △民間投資回収の期間が確保しにくい	◎公の施設として公益性を確保。実施方針にエリアリノベーションとの連携を明示可能。 ○公共による耐震改修で、民間の負担軽減が可能 △用途、スペース運営等の柔軟性が足りない △民間投資回収の期間が確保しにくい	◎要求水準書や実施方針で公益性のある用途の指定が可能。実施方針にエリアリノベーションとの連携を明示可能。 ○公共による耐震改修で、民間の負担軽減が可能 ○民間が投資回収できる事業期間設定が可能 △条例の新たな制定が必要

事業化に向けた今後の展望



【事業化にあたっての検討・調整事項】

- 旧西谷家住宅: 公民の役割分担の整理、改修に向けた手続と関係機関協議、利活用基本計画立案と耐震改修の調整(今年度の成果を踏まえ、令和8年度に推進)
- エリアリノベーション: 重点地区におけるエリアリノベーションの推進、エリアプラットフォームの構築