

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

報 告 書

令和8年3月

黒 石 市

株式会社 都市環境研究所



## 目次

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的等.....	1
①調査の目的.....	1
②調査の対象地域.....	2
1-2 黒石市の概要.....	3
1-3 事業発案に至った経緯・課題.....	4
①黒石市が抱えている課題.....	4
②上位計画との関連性.....	4
③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	6
④当該事業の発案経緯.....	8
⑤当該事業の必要性.....	8
1-4 公民連携による検討体制の整備.....	9
①公民連携による検討体制の構築.....	9
②民間の関係者との協力体制.....	9
2. 本調査の内容.....	12
2-1 調査の流れ.....	12
3. 旧西谷家住宅の利活用等を契機とした今後のエリアリノベーションの視点.....	13
3-1 まちなかの現況・課題と今後のまちそだての視点.....	13
①人口.....	13
②エリアリノベーションの進捗.....	14
③まちなかの機能.....	16
④観光.....	17
⑤公共事業の実施.....	18
⑥エリアの運営.....	19
⑦情報の共有と発信.....	20
3-2 今後のエリアリノベーションの視点.....	21
①今後のエリアリノベーションの視点.....	21
②旧西谷家住宅とエリアリノベーションの関係.....	22
4. 旧西谷家住宅の利活用に関する基礎的調査.....	23
4-1 建築物の実態把握.....	23
①旧西谷家住宅の概況.....	23

②伝統的建造物（主屋、土蔵）の使用履歴の確認 .....	24
③建築基本図の作図 .....	29
④今後の耐震補強・安全性の方針と利活用検討における留意事項 .....	32
4-2 旧西谷家住宅の利活用ニーズの把握 .....	37
①旧西谷家住宅周辺への来訪者の意向把握 .....	37
②利活用ワークショップの実施 .....	39
4-3 旧西谷家住宅の利活用に関する事業者サウンディングの実施 .....	44
①サウンディングの実施概要 .....	44
②サウンディングの実施結果 .....	46
4-4 旧西谷家住宅の改修の方向性の検討 .....	50
5. エリアリノベーション実施の検討 .....	52
5-1 空き家・空き店舗の利活用に向けた視点 .....	52
①近年の空き家・空き店舗の利活用の動向 .....	52
②空き家・空き店舗の利活用に係る既存支援 .....	55
③今後の空き家・空き店舗の利活用に向けた視点 .....	58
5-2 空き家・空き店舗の実態把握 .....	59
①空き家・空き店舗の実態把握 .....	59
②利活用が期待できる空き家・空き店舗の抽出 .....	61
③空き家・空き店舗の所有者ヒアリング .....	65
5-3 市民や来街者等の意向把握 .....	66
①まちなかにおける市民・来街者の意向把握 .....	66
②利活用ワークショップにおける市民や団体等の意向把握 .....	68
5-4 空き家等を活用した社会実験の実施と効果測定 .....	69
①空き家等を利用した社会実験の企画・運営 .....	69
②空き家等を利用した社会実験の効果測定 .....	74
5-5 空き家等の利活用スキームの検討 .....	87
①空き家等の利活用における課題 .....	87
②空き家等の利活用スキームの検討 .....	89
6. 先進事例の調査・研究 .....	90
6-1 伝統的建造物を対象とした公民連携による利活用の事例 .....	90
①調査の対象 .....	90
②まちや世田米駅（岩手県住田町） .....	91
③糸屋（長野県小諸市） .....	93
④城下小宿 糶や（岡山県津山市） .....	95

⑤本と美容室 萩店（山口県萩市） .....	97
⑥事例の整理 .....	99
6-2 歴史的な建物を改修した店舗・宿泊施設の利活用事例 .....	100
①調査の対象 .....	100
②盆宿 U（秋田県羽後町） .....	101
③森長旅館（秋田県男鹿市） .....	103
④草木ももとせ（秋田県湯沢市） .....	105
⑤事例の整理 .....	107
6-3 まちなか再生に関する推進体制の事例 .....	108
①調査の対象 .....	108
②株式会社テダソチマ（福島県須賀川市） .....	109
③会津若松まちづくり株式会社（福島県会津若松市） .....	111
④事例の整理 .....	112
7. 旧西谷家住宅の利活用及びエリアリノベーションの実現方策の検討 .....	113
7-1 旧西谷家住宅利活用基本構想と事業手法の検討 .....	113
①各種調査を踏まえた課題と利活用の基本方向・事業手法選定における留意事項 ..	113
②旧西谷家住宅利活用基本構想の役割と構成 .....	114
③利活用のコンセプト .....	115
④利活用の基本方向 .....	116
⑤事業手法等の検討 .....	118
⑥事業スキームの関連図 .....	119
7-2 エリアリノベーションの基本的な考え方 .....	120
①公民連携のあり方 .....	120
②持続的なまちづくり方策 .....	123
7-3 今後の進め方の検討 .....	127
①旧西谷家住宅の事業化に向けた今後の検討事項 .....	127
②エリアリノベーションの進め方 .....	129
③概略スケジュール .....	130
8. 公民連携事業推進の検討体制の運営 .....	131
8-1 検討委員会の開催 .....	131
①第1回検討委員会 .....	131
②第2回検討委員会 .....	132
8-2 専門部会の開催 .....	133
①第1回専門部会 .....	133

②第2回専門部会.....	133
③第3回専門部会.....	134

参考1. 旧西谷家住宅利活用基本構想.....	参考-1
-------------------------	------

参考2. 事業者サウンディング調査資料.....	参考-10
--------------------------	-------

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的等

#### ①調査の目的

黒石市の中心市街地は、藩政時代にまちの形が形成され、商業や住宅等の機能が集積しているが、人口減少、商業施設等の郊外化等の進展により空き家や空き店舗が増加し、まちなかのにぎわいが失われつつある。このため、黒石市では、黒石市立図書館や黒石市役所のまちセンターの建設を契機とした「黒石市まちなかエリアリノベーションプラン」を策定し、松の湯交流館～黒石市役所のまちセンター～金平成園までの範囲を特に重点的なエリアとし、まちなか再生に取り組んでいる。

黒石市は、平成20年に黒石市中町伝統的建造物群保存地区内にある伝統的建造物の旧松の湯を取得し、観光、コミュニティ、防災の3つの柱に基づく再整備を進め、平成27年に松の湯交流館としてオープンさせた。また、令和6年10月に旧西谷家住宅の土地・建物（主屋1棟、土蔵2棟）、庭園を取得している。

このような状況を踏まえ、これまでの公民連携の取組を更に発展させ、旧西谷家住宅の利活用の方向性とエリアリノベーション※の実現に取り組み、健全な行財政の構築や空き家などの利活用の推進により、中長期的なエリアの価値向上につなげることを本調査の目的とする。

※エリアリノベーションとは、黒石市のまちなかの特徴を活かし、空き店舗や空き家の再生、公共施設・空間の再整備や利活用などを進めながら、エリアの魅力と価値を高め、活性化させていくまちづくりの手法



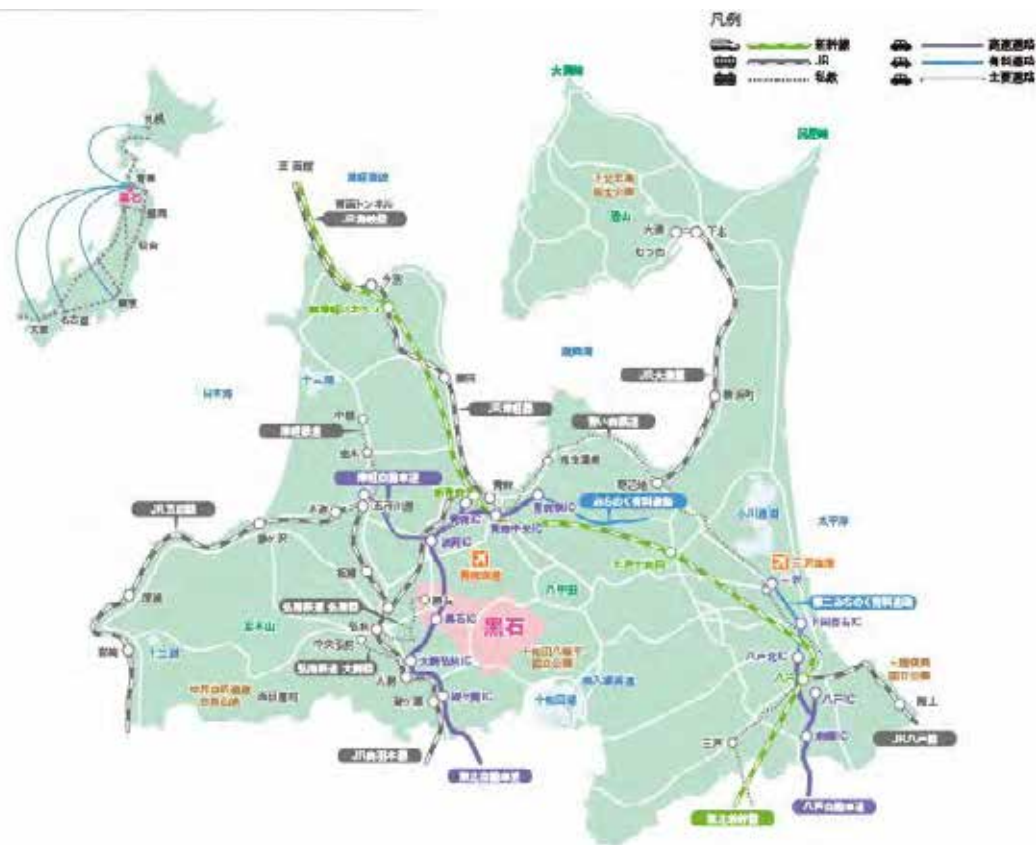
## 1-2 黒石市の概要

黒石市は、青森県のほぼ中央に位置し、三方に津軽平野、東に八甲田連峰が連なる自然と豊富な温泉に恵まれ、味の良い「黒石米」と「黒石りんご」の産地として知られている古くからの城下町である。人口は29,790人、世帯数は14,031世帯である（令和8年2月末日現在）。

昭和29年7月1日に黒石町のほか4村が合併し、県内で4番目の市制を施行。後に尾上町の一部を編入し、現在に至る。市域は、東西に約23.3km、南北に17.5kmで、面積217.05km<sup>2</sup>である。

十和田湖の西玄関口にあたり、青森空港や東北新幹線新青森駅まで約40分と観光地へのアクセスにも優れている。また、国道102号と東北縦貫自動車道黒石インターチェンジ、更には県土を横断する国道394号を擁し、至近距離に青森空港があるなど、交通の要衝としての役割も増大している。

図表1-2 黒石市の位置



## 1-3 事業発案に至った経緯・課題

### ①黒石市が抱えている課題

黒石市では、次に示す課題が顕在化している。

- 人口減少、商業施設等の郊外化等の進展により、まちなか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る。
- 多くの公共施設等の老朽化が進み、近い将来、一斉に改修・更新時期を迎え、厳しい財政環境を考慮すると、全ての施設を維持・更新することは困難な状況にある。
- 旧西谷家住宅をはじめとする伝統的建造物の多くは、建造物の耐震性等の課題がある。

### ②上位計画との関連性

本事業は、第7次黒石市総合計画に示されたまちづくりの目標を実現する施策のうち、「しごとづくりで自立したまち」の中心市街地の活性化や「歴史と伝統を活かした元気なまち」の伝統的建造物群保存地区の保存・活用、「憩いとにぎわいの場所を育む元気なまち」のまちなかの活性化と回遊性向上及び「新しい人の流れの創出で元気なまち」の関係人口の創出・拡大等の位置付けを踏まえるとともに、黒石市まちなかエリアリノベーションプランの取組施策である「空き家・空き店舗の利活用」や「地域の歴史的な資源の活用や魅力の発信」等の具体化を図るものとして位置付けられる。

図表 1-3 上位計画との関連性

計画名称	目的やねらい	位置付け等
第7次黒石市総合計画（令和7年3月）	まちづくりの目標と、それを実現するための具体的な方向と施策を表す	中心市街地の活性化、伝統的建造物群保存地区の保存・活用、まちなかの活性化と回遊性向上、関係人口の創出・拡大等
黒石市中町伝統的建造物群保存地区防災計画（平成19年度）	伝統的建造物群の文化財としての価値を失うことなく、歴史的資産として後世に伝えていくため、空間的・社会的特性を考慮した防災対策を講じる	伝統的建造物等の予防的対策の強化・充実とこみせの防災対策
黒石市まちなかエリアリノベーションプラン（令和4年10月）	（仮称）市民サービス施設等の新たな施設を活かしながら、周囲のまちなかの資源や建物等の利活用と再生を図り、魅力的で活動があふれ、市民の求めるにぎわいのあるまちづくりを進めるため	空き家・空き店舗の利活用の検討や地域の歴史的な資源の活用や魅力の発信

【黒石市まちなかエリアリノベーションプランの概要】

●対象範囲

- ・（仮称）市民サービス施設や本庁舎を中心に、中町こみせ通り、松の湯交流館、黒石市立図書館を含む範囲

●プラン策定の目的

- ・ 新たな施設を活かしつつ、周囲のまちなかの資源や建物等の利活用と再生を図り、魅力的で活動があふれ、市民の求めるにぎわいのあるまちづくりを進めるため



図表 1-4 対象範囲

●コンセプト

人を結び、まちがつながり、市民の力が充る、あずましいエリアの再生

●方向性

- 1 一回遊性の向上と町並みの再生
- 2 まちなかを彩るあずましい居場所づくり
- 3 歴史・文化を継承した活動の見える町並みづくり

●エリアリノベーションの取組展開

- ・ 行政が先導となり、変化の兆しとなる「点」となる種まき、市民が「線」や「面」へと経済活動や交流活動等を広げることを基本とします。



### ③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

黒石市では、「黒石市中心市街地活性化基本計画」及び「黒石市歴史的景観形成計画」に基づき、市庁舎の建て替えや中心商店街空き店舗対策、伝統的建造物群保存地区内での電線類の地中化や道路の美装化等、次図表に示す事項に取り組んできた。

図表 1-5 これまで実施した計画等

年月	計画・整備された施設名称等
平成 31 年 3 月	黒石市中心市街地活性化基本計画の認可 計画期間は、平成 31 年 4 月から令和 6 年 3 月までの 5 年間
平成 31 年 3 月	黒石市歴史的景観形成計画
令和 2 年 6 月	宿泊施設（ホテル逢春）オープン
令和 3 年 3 月	伝統的建造物群保存地区内の電線類地中化や道路の美装化
令和 4 年 7 月	黒石市立図書館オープン
令和 6 年 5 月	令和 5 年度黒石市中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告
令和 6 年 10 月	（仮称）市民サービス施設（黒石市役所のまちセンター）オープン

これらの成果等について、「令和 5 年度 黒石市中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告（令和 6 年 5 月）から引用する。

- 「中心市街地内への新規出店数（令和元年度から令和 5 年度までの 5 年間の合計数 15 件）」は令和 5 年度時点で 31 件となり、当該目標値を超える成果を得ることができており、中心市街地のにぎわい創出と交流人口増加を推進するための下地が整った。
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け宿泊者が減少したホテル逢春の宿泊需要は、令和 5 年下半期から回復し、国や自治体の旅行支援がない時期でも前年度を上回る宿泊者数を確保している。
- 「（仮称）市民サービス施設」が資材高騰や物価高騰の影響などによる工期延長の影響で完成が令和 6 年度以降にずれ込んだこともあり、当該事業の効果としてはまだ現れていないことから、3 つの目標指標のうち 2 つが新型コロナウイルス感染拡大の影響により基準値に達しなかった。
- 商店街組合等からは「新型コロナウイルス感染症が感染症分類 5 類に移行し、まちなかで長い時間過ごしてもらえるイベントを企画している」、「夜間の飲食店街のにぎわいが回復しつつあり夜市などのイベントの集客が期待できる」、「（仮称）市民サービス施設の開業をビジネスチャンスと捉えている方が多く、空き店舗への出店が増え他にも出店希望者がいる」、「個店の業績が回復しつつある」といった声もあった。

図表 1-6 各目標の達成状況

Ⅱ. 目標ごとのフォローアップ効果

1. 各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	基準値から 目標値まで の幅の8割 ライン	最新値		達成状況
					(数値)	(年月)	
魅力と活力 ある商業環 境づくり	新規出店数 (件)	10件 (H25~29 の合計値)	15件 (R1~R5 の合計値)	14件	31件	R6.3	A
街なかのに ぎわい創出	主要イベン ト入込数	169,764人 (H29)	183,500人 (R5)	180,753人	87,857人	R6.3	c
街なかのに ぎわい創出	歩行者通行 量(人/日) (平日・休 日の計)	3,974人 (H29)	4,300人 (R5)	4,235人	2,786人	R5.9	c

<達成状況の分類>

- A 目標達成(関連する事業等は概ね予定通り進捗・完了)
- a 目標達成(関連する事業等は予定通り進捗・完了しなかった)
- B1 基準値から目標値までの幅の8割ラインを超えている  
(関連する事業等は概ね予定通り進捗・完了)
- b1 基準値から目標値までの幅の8割ラインを超えている  
(関連する事業等は予定通り進捗・完了しなかった)
- B2 基準値より改善しているが、基準値から目標値までの8割ラインには及ばない  
(関連する事業等は概ね予定通り進捗・完了)
- b2 基準値より改善しているが、基準値から目標値までの8割ラインには及ばない  
(関連する事業等は予定通り進捗・完了しなかった)
- C 基準値に及ばない(関連する事業等は概ね予定通り進捗・完了)
- c 基準値に及ばない(関連する事業等は予定通り進捗・完了しなかった)

#### ④当該事業の発案経緯

令和6年10月に黒石市が旧西谷家住宅の土地・建物（主屋1棟、土蔵2棟、庭園）を取得したことを契機として、当該事業の発案に至った。

#### ⑤当該事業の必要性

これまで、黒石市では、松の湯交流館の再生及び指定管理者制度に基づく施設の運用を進めてきたが、旧西谷家住宅は施設の規模も大きいことなどにより、これまでの取組を踏まえ、公民連携によって旧西谷家住宅と周囲のまちなかの資源の相乗効果によりエリアリノベーションの推進が必要であった。

今後、旧西谷家住宅の利活用を通じて、関係人口の増加、来訪者のリピートや滞在時間の増加、回遊環境の整備等により、エリアリノベーションの推進に資することが期待されている。

## 1-4 公民連携による検討体制の整備

### ①公民連携による検討体制の構築

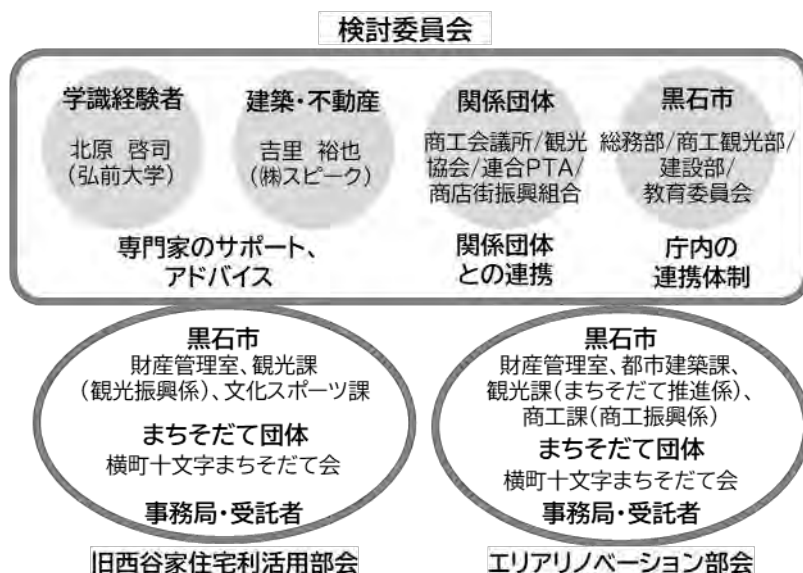
今後、公民連携による（仮）黒石まちなかエリアプラットフォームの構築を見据えた体制を基本とし、公的不動産、重要伝統的建造物群保存地区、空き家対策、空き店舗、商業振興、景観計画・立地適正化計画等の関係部署の参加を得た。また、有識者として長らく黒石市のまちそだてを支援してきた弘前大学特任教授北原啓司氏、建築・不動産の専門家として、全国の建築・不動産の再生/開発プロデュースを手掛けている吉里裕也氏（㈱スピーク代表）をそれぞれ招聘した。

これら、有識者・専門家、関係部署各部長及び②の民間の関係者を検討委員とし、業務全体の検討を行うこととした。また、関係部署の各担当者及び事務局・作業班（協力会社を含む）で、実務レベルの検討を進める場として、旧西谷家住宅部会とエリアリノベーション部会の2つの専門部会を設置した。

### ②民間の関係者との協力体制

対象地域において、旧西谷家の利活用やエリアリノベーションに関連の深い分野である、商業、観光、教育等の団体と、本地域でまちそだて活動に取り組んでいる団体との連携を見据え、検討委員会及び部会への参加を得た。

図表 1-7 検討体制



図表 1-8 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事業検討委員会名簿

所属団体等	役職名	氏名	備考
弘前大学教育学部	特任教授	北原 啓司	
(株) スピーク	代表	吉里 裕也	建築・不動産/開発プロデューサー
黒石商工会議所	事務局長	古川 稚子	
黒石観光協会	副会長	松村 久美子	
黒石市連合 PTA	会長	増川 博基	
黒石商店街協同組合	理事長	寺山 正幸	
黒石市	総務部長	中田 憲人	
	商工観光部長	太田 淳也	
	建設部長	小山内 和徳	
	教育部長	駒井 俊也	

図表 1-9 事務局・受託者

区分	氏名	所属	備考
事務局	津川 美奈子	黒石市観光課 課長	
	大森 恵子	黒石市観光課 主幹	
	唐牛 秀明	黒石市観光課 主任主事	
受託者	大野 整	(株)都市環境研究所取締役	
	西村 卓也	(株)都市環境研究所主任研究員	
	下山 万理子	(株)都市環境研究所主任研究員	
	甲田 亮輔	(株)都市環境研究所研究員	
	高橋 潤	(株)アルキメディア設計研究所 副所長	協力会社
	古川 正敏	(合) ゲンジアーキ 代表	協力会社
	澤崎 綾香	Circle Design	協力会社

図表 1-10 旧西谷家住宅部会名簿

区分	氏名	所属	備考
黒石市	松元 雅博	財産管理室 主査	公的不動産管理
	田坂 里穂	文化スポーツ課 主任学芸員	伝統的建造物群保存地区
	大森 恵子	観光課 主幹	担当課
まちそだて	村上 陽心	NPO 法人横町十文字まちそだて会 理事長	

図表 1-11 エリアリノベーション部会名簿

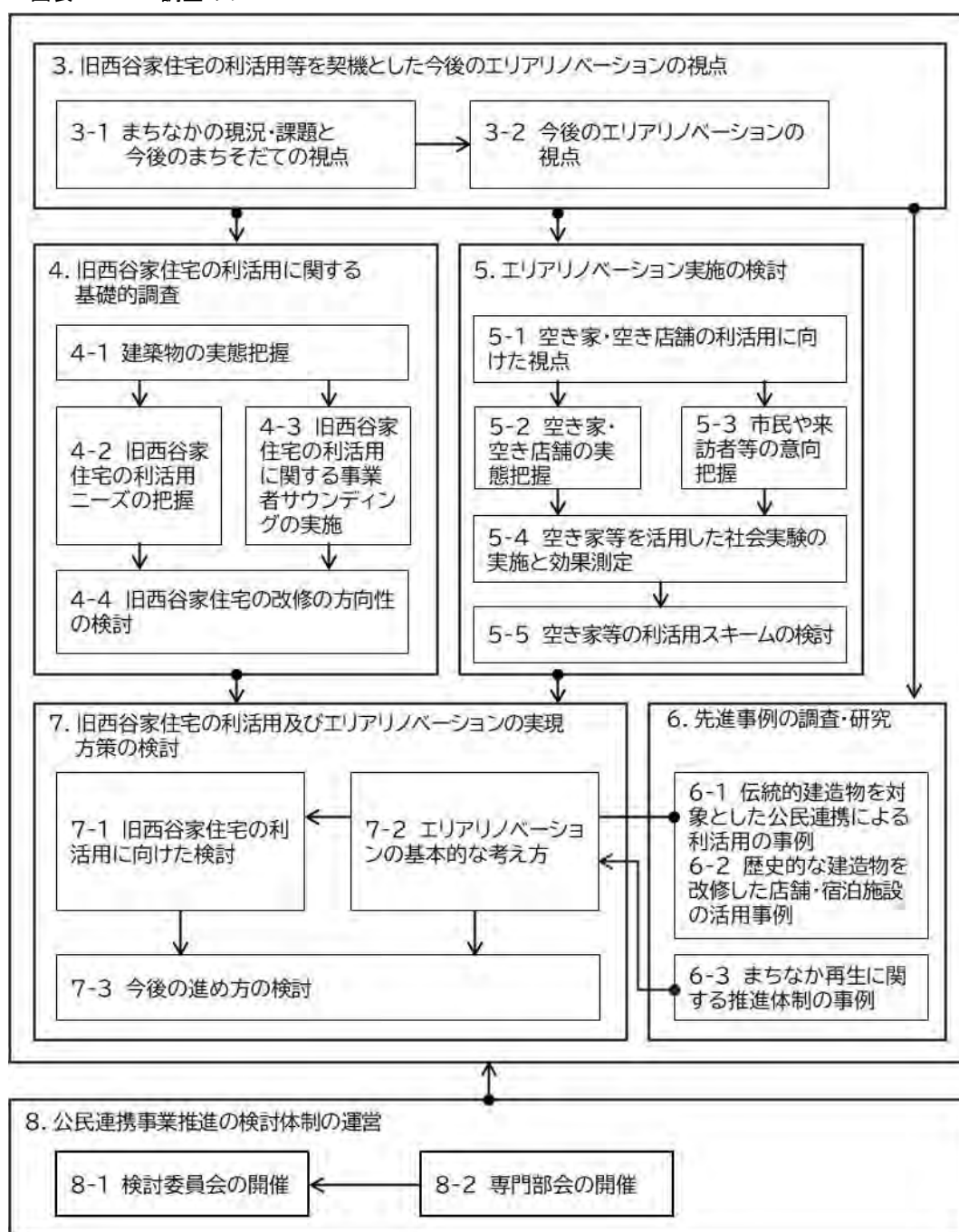
区分	氏名	所属	備考
黒石市	岡崎 祐樹	財産管理室 主査	公的不動産管理
	村上 仁哉	防災管理室 主事	空き家対策
	福島 慎一	都市建築課 課長補佐	景観計画・立地適正化計画等
	村上 伸江	商工課 課長補佐	空き店舗、商業振興等
	唐牛 秀明	観光課 主任主事	担当課
まちそだて	木村 正幸	NPO 法人横町十文字まちそだて会 副理事長	

## 2. 本調査の内容

### 2-1 調査の流れ

本調査は、旧西谷家住宅の利活用とエリアリノベーションの推進を並行して検討を進めることから、市民や来訪者のニーズ、まちなかの現況と特性を踏まえ、これからのエリアリノベーションの視点を整理した上で、旧西谷家住宅の利活用基本構想及びエリアリノベーションの推進に向けた実現方策の検討を進める。

図表 2-1 調査のフロー



### 3. 旧西谷家住宅の利活用等を契機とした今後のエリアリノベーションの視点

#### 3-1 まちなかの現況・課題と今後のまちそだての視点

##### ①人口

###### 【現況】

令和8年2月末日時点の黒石市の人口は29,790人であり、将来人口推計では令和22年に22,273人と推計されている。

###### 【課題】

人口減少に伴う行財政の縮小が懸念され、行政サービスの低下を招く可能性がある。また、まちそだてを推進するため、定住人口や関係人口の確保が求められる。

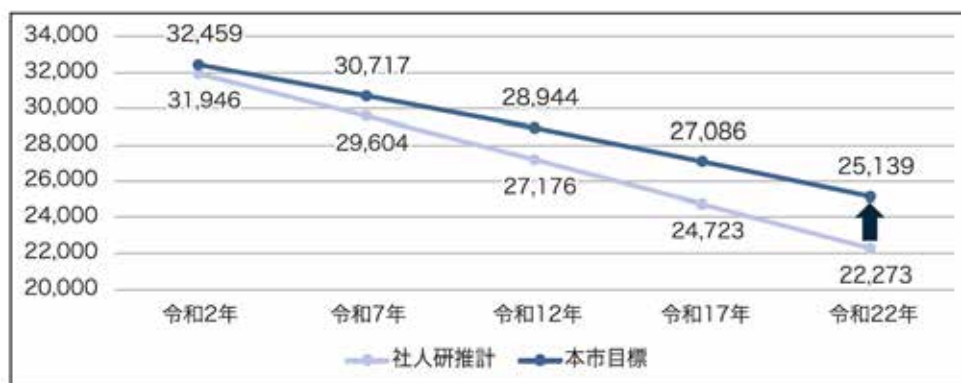
###### ●関係人口（かんけいじんこう）とは

- ・移住した「定住人口」でもなく、一時的な観光の「交流人口」でもない、地域や地域の人々と「継続的」かつ「多様」にかかわる人々（市民、来訪者）のこと。

###### 【今後のまちそだての視点】

- 旧西谷家の利活用や地域イベント等を通じて、関係人口を増やし、エリアリノベーションの推進を図る
- 来訪者のリピートや滞在時間の増加により、持続可能なまちそだてを推進する

図表3-1 黒石市の将来人口推計



出典：第7次黒石市総合計画（令和7年3月策定）

## ②エリアリノベーションの進捗

### 【現況】

中町、前町、横町において、過去5年間に新たに空き店舗となったものは7件、空き店舗等に出店したものは10件あり、徐々に出店が増えていることが分かる。横町は、建物が取り壊され空き地となったものが3件あり、まちなみに変化が見られる。

令和6年10月に黒石市役所のまちセンターがオープンし、商工会議所には出店に関する問い合わせが増えており、特に横町や前町での問い合わせが増加している。

過去5年間に、建築物の外観（こみせを含む）の修景支援を受けた建物は6件あり、横町と前町に集中している。

今後、行政により次の事業が予定されている。

- 新庁舎の建設（令和9年度、広場等は令和11年度完成予定）
- 電線類地中化工事（中町北側及び前町区間、令和12年完成予定）
- 地域交流施設（旧囲碁センター）再整備（令和9年度完成予定）

図表3-2 空き店舗等の概況

	こみせ通り商店街 (中町)	こみせ通り商店街 (前町)	横町向上会
空き店舗になった件数	0	2	5
新たに出店した件数	2	3	5
空き地になった件数	0	0	3

出典：黒石市資料

### 【課題】

空き家は、店舗兼住宅が多く、借りたい人と所有者との意見に剥離があり調整が難しいこと、店舗や設備が古く、改修費用が多くかかることなどから、利活用が十分に進んでいない。また、回遊性向上やエリアの価値を高めるためにも、電線類地中化事業等と連携し、町並み形成に着目する必要がある。

### 【今後のまちそだでの視点】

- 黒石のまちなかに対して、出店等を希望するニーズが高まっていることから、空き家の「使ってほしい」所有者と「使いたい」人を増やし、マッチングにつなげる仕組みの構築を進める
- 住みたい・出店したい意向を創出するためにも、良好な町並み形成や歴史的建造物等の利活用を促進する
- 出店意向と行政による事業実施により、今後、横町や前町での重点的な取組が効果的と考えられる



### ③まちなかの機能

#### 【現況】

宿泊施設が限られており、量的に不足していると考えられる。

まちなかで暮らす、働きたい意向がある。

5～10月第3土曜日に開催している「夜市」などのイベントが開催され、夜のにぎわいや交流が生まれつつある。

#### 【課題】

宿泊施設が少ないため、他エリアに流出し、観光消費や滞在時間の増大に寄与していない。また、魅力的な住まいが限定的、または空き家等が利活用されていないことから、定住化につながりにくい。

#### 【今後のまちそだての視点】

- 住む、働く、泊る、食べる、交流するなど、まちなかに必要な基本的な機能を取り戻す
- 季節や時間帯を意識したコンテンツを増やすことで、エリアのリピートや滞在時間を延ばす

図表3-4 夜市の様子



図表3-5 過去に実施された社会実験の様子



## ④観光

### 【現況】

観光客の入込数は、コロナ禍を経て回復傾向である。また、地場産業（地酒、つゆやきそば等）の認知度も徐々に高まりつつある。また、体験型の施設である IRODORI が、継続的な人気を有しており、JR 東日本が運行する四季島の立ち寄り先の1つとして選ばれており、エリアの価値が認められつつある。

黒石ねふたやよされ、こみせまつりなどの「ハレ」の集客は堅調であり、各種イベントは徐々に認知が高まりつつある。

### 【課題】

「ハレの日」以外の集客や交流の機会として、今後の観光ニーズの1つである「異日常※」に応えるまちなかの機能が求められている。

#### ●異日常とは

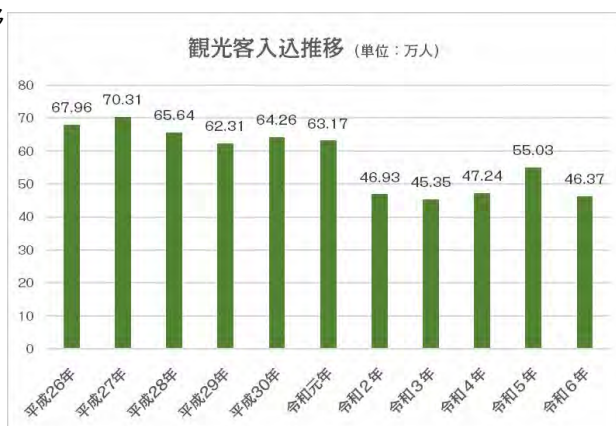
自分とは異なる誰かの日常や、別の地域・文化圏における「もう一つの日常」を指す概念

### 【今後のまちそだでの視点】

- 「異日常」をキーワードとして、来訪者への体験サービスや地域との交流を生み出し、リピートや滞在時間の延長を目指す

図表 3-6 黒石市の観光客の入込推移

(出典：青森県観光入込客統計)



図表 3-7 変わる観光の志向と

ツーリズム領域の拡大

(出典：JTB総合研究所)



## ⑤公共事業の実施

### 【現況】

黒石市は、藩政期時代から民の力を活かす知恵を有しており、「こみせ」を守り生かす「まちそだて」の取組へと発展してきた。

公共施設の管理運営は、賃貸や指定管理者制度が数多く活用されているが、管理・運営面が十分ではない面が見られる。

### 【課題】

公共事業は、担当課ごとに行われており、当該事業が地域課題の解決等に至っていない面がある。

これからは、地域課題の解決と収益性の両立を図る、公民が連携した「まちそだて」に継続・発展させる必要がある。

### 【今後のまちそだての視点】

- スモールコンセッションを活用し、民間の力を最大限に活用し、エリアリノベーションに繋げる
- 電線類地中化と沿道の町並み再生を同時に進めるなど、公共事業の最大化を図る

図表 3-8 黒石市のまちそだてのあゆみ



## ⑥エリアの運営

### 【現況】

民間のまちそだて団体の活動が定着化しつつあり、都市再生推進法人化の動きが見られる。

### 【課題】

人的資源に限度がある中、できるだけ効率的な地域運営を進める必要がある。

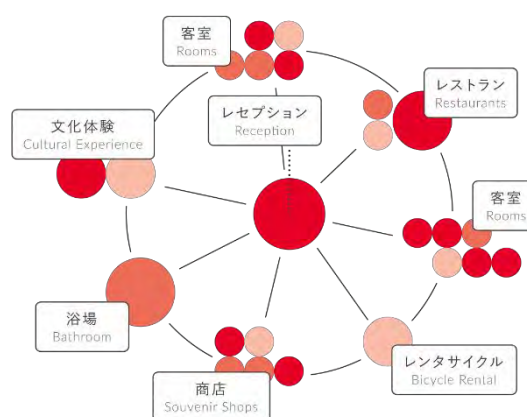
### 【今後のまちそだての視点】

- 少ないマンパワーで効率よくエリアを運営する仕組みを導入する（例：まちやど）
- 公民が連携し、目的を共有するプラットフォームづくり

#### ● 「まちやど」とは

- まちを一つの宿と見立て宿泊施設と地域の日常をネットワークさせ、まちぐるみで宿泊客をもてなすことで地域価値を向上していく事業です。
- 街の中にすでにある資源や街の事業者をつなぎ合わせ、そこにある日常を最大のコンテンツとすることで、利用者には世界に二つとない地域固有の宿泊体験を提供し、街の住人や事業者には新たな活躍の場や、事業機会を提供することを目的とします。

出典：日本まちやど協会



## ⑦情報の共有と発信

### 【現況】

情報発信は、市ホームページや広報が中心であり、SNS を活用して、観光 PR 及び商工振興に資する情報発信を行っている。また、空き家・空き店舗情報は、弘前広域空き家バンクのみであり、空き店舗に関する情報はほぼ皆無である。なお、一部の民間団体による SNS や口コミを中心とした情報発信・共有が進められている。

### 【課題】

若い世代やエリアに興味を持つ来訪者に対して、魅力が伝わる情報発信ができていない。

### 【今後のまちそだての視点】

- ターゲット層が共感を生むような情報の発信

### 3-2 今後のエリアリノベーションの視点

#### ①今後のエリアリノベーションの視点

まちの現況、課題、今後のまちそだての視点に基づき、旧西谷家住宅の利活用、エリアリノベーション、マネージメント及びこれらに共通する今後のエリアリノベーションの視点を整理し、第4章及び第5章の検討に活用する。

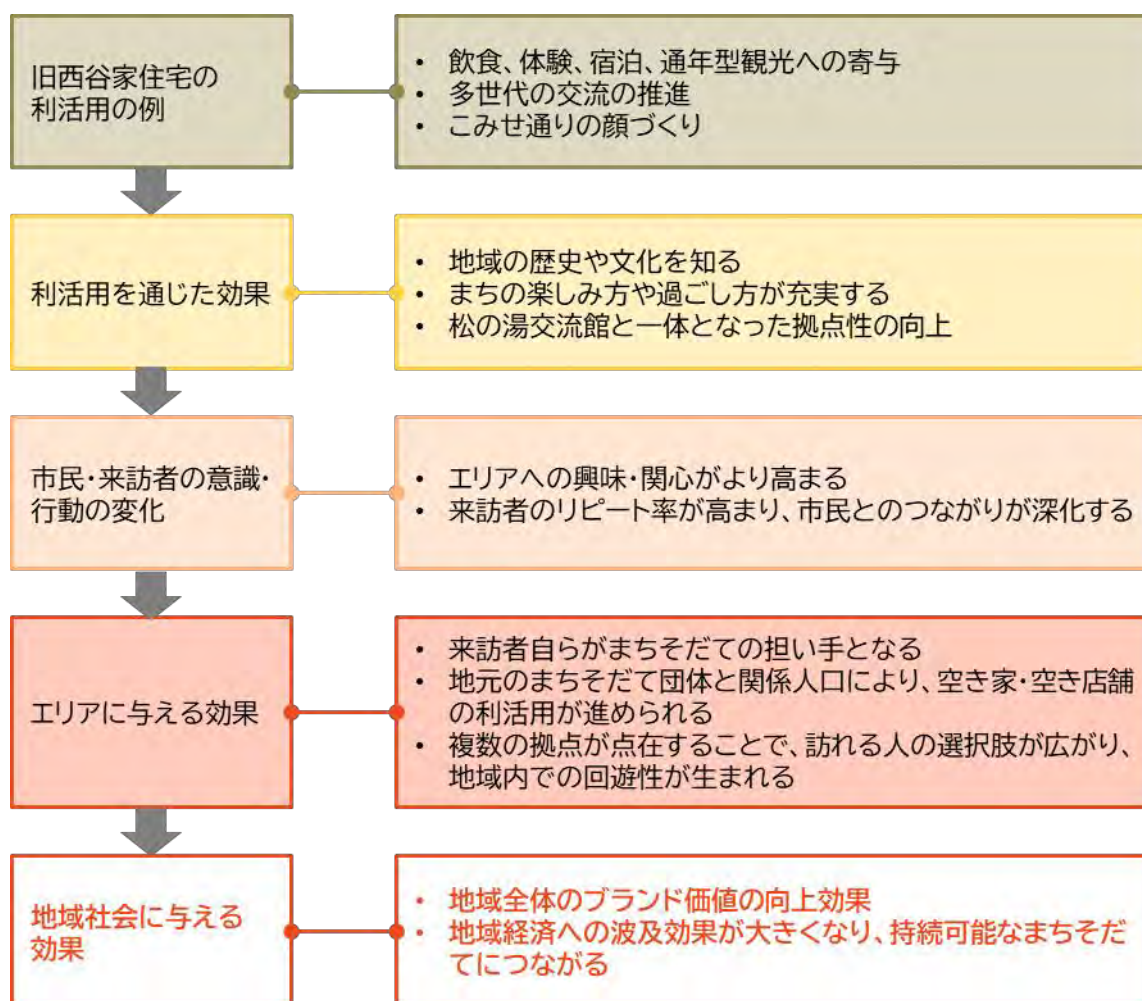
図表3-9 今後のエリアリノベーションの視点

区分	項目	今後のエリアリノベーションの視点
共通事項	関係人口の増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係人口を増やし、公共や民間事業が連携し、エリアの価値向上を目指す</li> </ul>
	もう一つの日常＝異日常	<ul style="list-style-type: none"> <li>「異日常」をキーワードとし、体験や地域との交流を生み出し、来訪者のリピートや滞在時間の延長を目指し、持続可能なまちそだてを推進する</li> </ul>
旧西谷家住宅の利活用	伝統的価値の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>伝統的な建築物としての価値を生かした、飲食、体験、宿泊、通年型観光への寄与、多世代の交流などのニーズに応える</li> <li>こみせ通りの顔づくりを進める</li> </ul>
	エリアリノベーションの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>松の湯交流館とつながり等を考慮する</li> <li>旧西谷家の利活用や地域イベント等を通じて、関係人口を増やす</li> </ul>
	民間活力の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>スモールコンセッションを活用し、民間の力を最大限に活用し、エリアのまちそだてに繋げる</li> </ul>
エリアリノベーション	まちなかの機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>住む、働く、泊る、食べる、交流する、子ども・子育てなど、まちなかに必要な基本的機能を取り戻す</li> <li>新たな観光コンテンツ、歩いて巡る環境整備、地域活動の場の創出等の日常・異日常に共通した取組を進める</li> <li>季節や時間帯を意識したコンテンツを増やすことで、エリアのリピートや滞在時間を延ばす</li> </ul>
	地域イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>回遊型のイベントを通じて関係人口を増やす、滞在時間を延ばすなど、継続的・発展的に取り組んでいく</li> </ul>
	空き家等の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の「使ってほしい」所有者と「使いたい」人を増やし、マッチングにつなげる仕組みの構築を進める</li> </ul>
	町並みの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>住みたい・出店したい意向を創出するためにも、良好な町並み形成や歴史的建造物等の利活用を促進する</li> </ul>
マネージメント	重点地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、横町や前町での重点的な取組が効果的と考えられる</li> </ul>
	エリアの運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>少ないマンパワーで効率よくエリアを運営する仕組みを導入する</li> <li>公民が連携し、目的を共有するプラットフォームづくり</li> </ul>
	情報の発信・共有	<ul style="list-style-type: none"> <li>ターゲット層が共感を生むような情報の発信</li> </ul>

## ②旧西谷家住宅とエリアリノベーションの関係

前項の視点に基づき、旧西谷家住宅の利活用により、エリアや地域社会に与える効果（エリアリノベーションの関係）を整理する。

図表 3-10 旧西谷家住宅の利活用がエリアや地域社会に与える効果



## 4. 旧西谷家住宅の利活用に関する基礎的調査

### 4-1 建築物の実態把握

#### ①旧西谷家住宅の概況

旧西谷家住宅は、黒石市中心市街地内にあり、向かい合う松の湯交流館とともにこみせ通りのランドマークのひとつとして重要な建物となっている。

黒石市中町重要伝統的建造物群保存地区（以下「当伝建地区」という）における伝統的建造物の一つであり、切妻造り・妻入の木造2階建ての外観は、前面のこみせも含めてほぼ完全な形で伝統的形式をとどめている。こみせ通り側の庭園は当伝建地区の環境物件、北側の塀は当伝建地区のその他の工作物として位置付けられている。

図表4-1  
旧西谷家住宅の外観（こみせ通り側（東面））



図表4-2  
旧西谷家住宅の外観（松の湯交流館側（北面））



図表4-3 旧西谷家住宅の概要

所在地	青森県黒石市中町 34,35
アクセス	・黒石市役所より約 400m（徒歩 5 分） ・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 m <sup>2</sup> 土蔵（大）：1,2 階合計約 120 m <sup>2</sup> 土蔵（小）：1,2 階合計約 70 m <sup>2</sup>
移築年	大正 2 年（1913 年）

## ②伝統的建造物（主屋、土蔵）の使用履歴の確認

本調査と並行して、八戸工業大学（黒坂研究室）による旧西谷家住宅調査を実施しており、履歴等の年表を次表のとおり整理している。

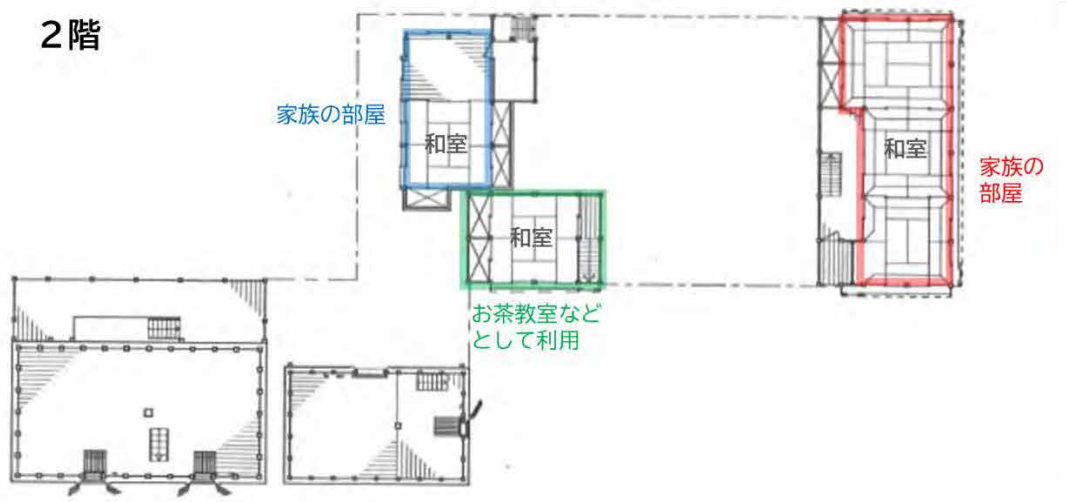
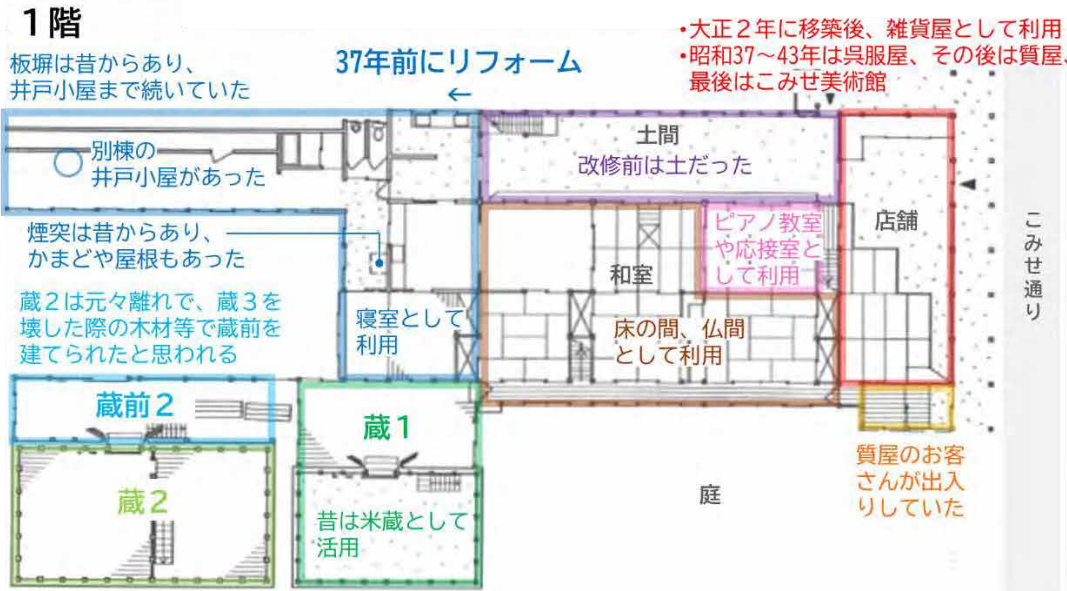
図表 4-4 西谷家住宅の年表

年代	出来事
明治 15 年 (1882)	もともと西谷家は呉服店や質屋を営む 前蔵建築（墨書）
大正 2 年 (1913)	主屋移築（伝承：弘前郊外の造り酒屋の家）
大正 6 年 (1917)	中蔵建築（墨書：棟梁_池内永太郎）
昭和 4 年 (1929)	前蔵棚造付け（墨書：大工_池内善之助）
昭和 40 年代	呉服店をやめる（伝承）
昭和 59 年 (1984)	〔『黒石の町並』刊行〕 特記なし
～	奥蔵の解体、井戸長屋の改築（報告書の差分から）
平成 14 年 (2002)	〔『黒石「こみせ」の町並み』刊行〕 こみせ美術館として掲載
平成 17 年 (2005)	〔重要伝統的建造物群保存地区選定〕
令和 4 年 (2022)	西谷セツ氏亡
令和 6 年 (2024)	市が取得

また、旧西谷家住宅の前所有者にヒアリングを行い、過去の資料履歴を把握した。聞き取った情報の概要を次ページに整理する。

**西谷氏ヒアリング結果  
(過去の利用状況  
について)**

現在の自宅は、38年前に3つ目の蔵を解体して建てられた  
(蔵には明治時代や大正時代の日用品があった)

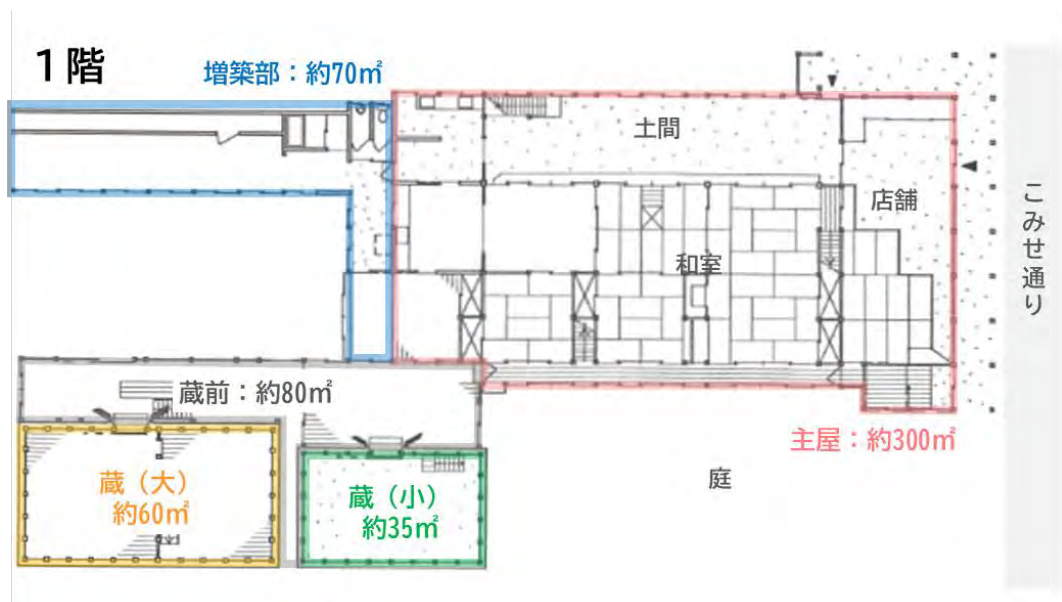


図表 4-5  
旧西谷家住宅前所有者ヒアリング結果概要

当伝建地区における各伝統的建造物の特徴は、『黒石「こみせ」の町並み』（平成14年、ナショナルトラスト）において、調査・整理されている。また、本事業の調査による建築物の実態把握の結果を踏まえると、建築物としての現状と特徴は次のとおりとなる。

- ・1階は、こみせ通り側が旧店舗となり、市が取得する直前のこみせ美術館として利用されていた時期には、古いこけしやねぶた絵、民具などのほか、代々使われてきた年代物の食器や調度品など展示や各種土産物の販売のための空間であった。こみせ通り側の板塀が上下に開く木製シャッターのような構造になっており、こみせと合わせて大きな外観的特徴となっている。
- ・前面のこみせについては、道路面と高低差が生じている。地面との接合部もコンクリート仕上げに変更されている。
- ・北側には2間幅の通り土間があり、旧店舗の裏側に居室が2列続いていた。玄関の近くには来訪者を覗く小窓なども見られ、当時の生活をうかがい知ることができる。
- ・こみせ通り側の庭園は店舗・主屋、土蔵に囲まれた坪庭となっている。敷地の北側は板塀と一体となるように増築部があり、土蔵部分と共に囲うように裏庭がある。

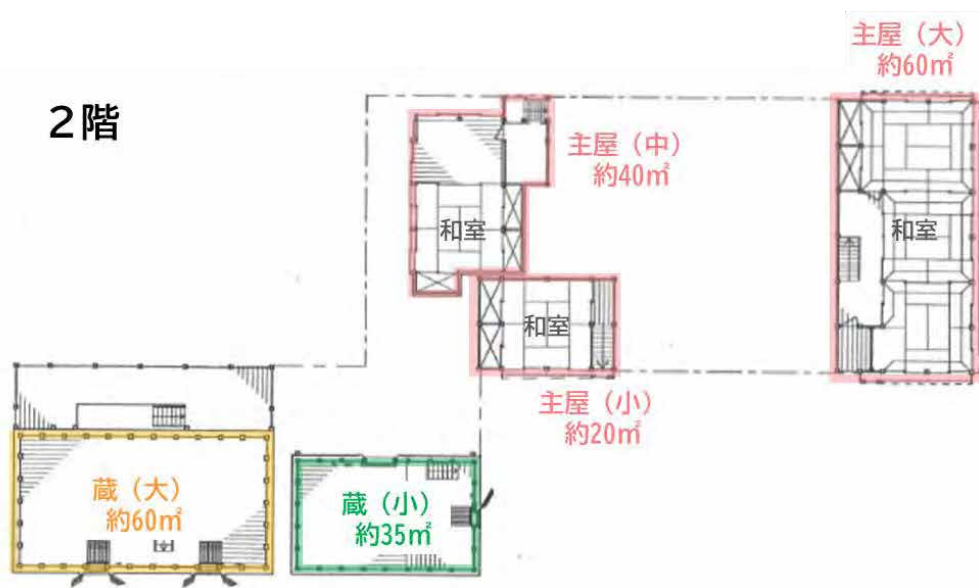
図表4-6 旧西谷家住宅1階平面図



- ・奥には2棟の2階建て土蔵が配置されて、それぞれ明治15年・大正6年に建設されたことを示す墨書きが発見されている。現状では、2棟の土蔵を囲うように大屋根が掛かり、蔵前と合わせて一体の建築となっている。
- ・主屋2階は、格子窓が特徴的であり、居室も表側・居間上・裏側の3か所に分かれて設置されている。

以上を踏まえ、旧西谷家住宅は、伝統的建造物として歴史の趣きを感じさせる外観と、当伝建地区の中央に位置することからも、人々の目に留まるシンボル性と開放的なたたずまいを持つ建物であるとともに、旧店舗・土間・各和室・蔵といったそれぞれの独立性を確保しやすい構成となっている。空間を細かく分割する用途としての利用や、複数の異なる用途での共用がしやすく、多様な利活用が期待できる点が大きな特徴と言える。

図表4-7 旧西谷家住宅2階平面図



図表 4-8 各室の様子 (1階)



図表 4-9 各室の様子 (2階)

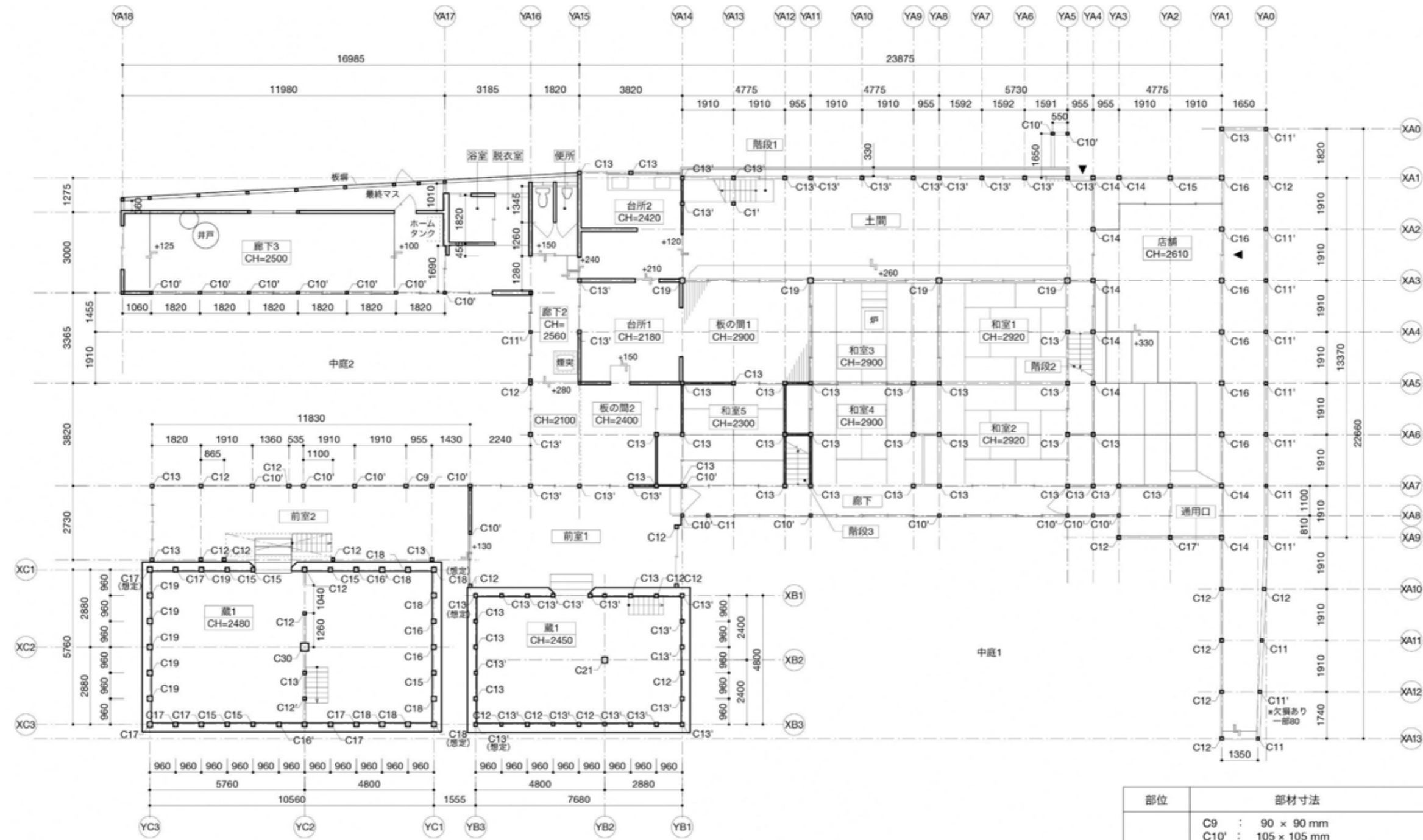


### ③建築基本図の作図

旧西谷家住宅の現地実測を行い、建築基本図を作成した。

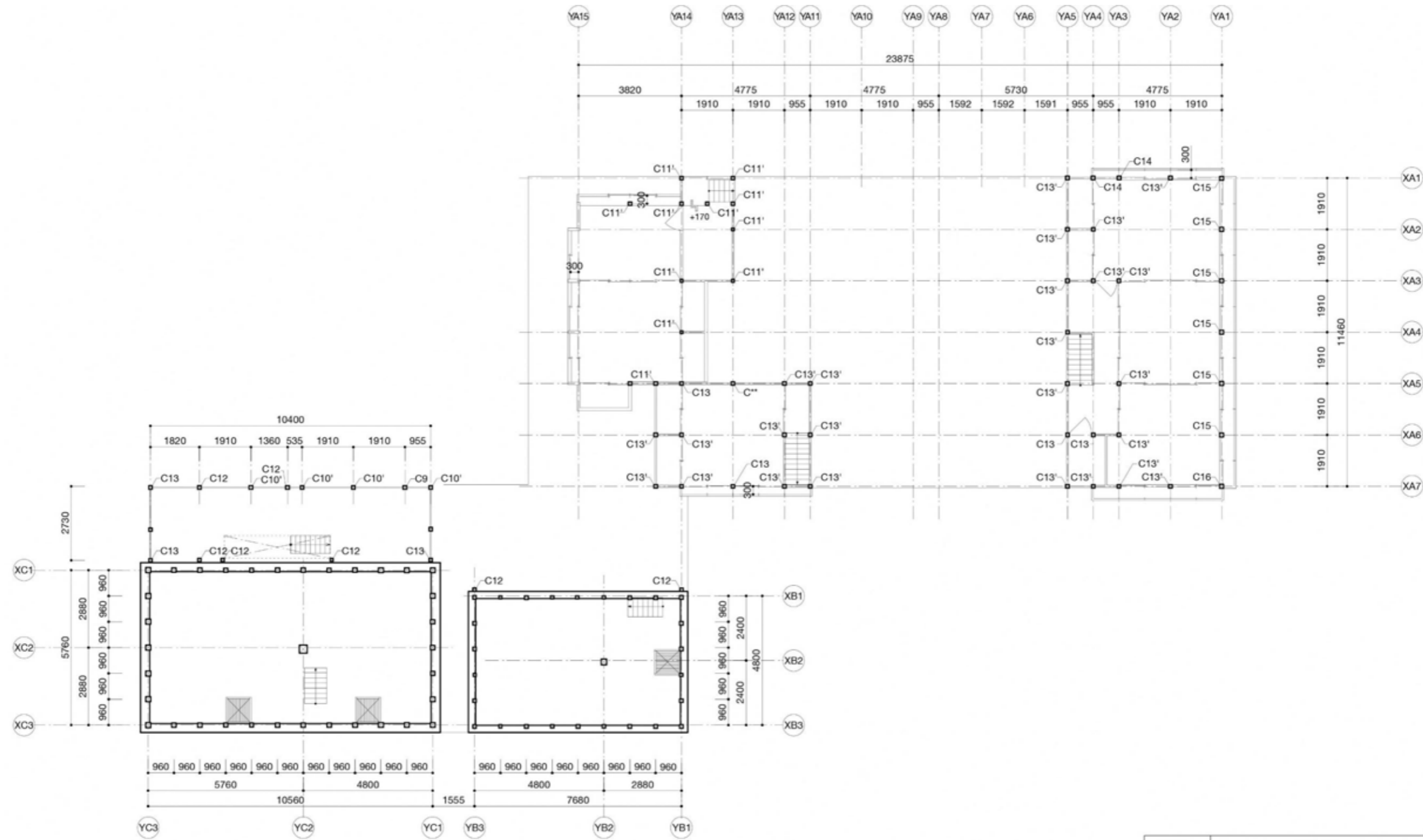
次ページに平面図を掲載し、立面・断面を含めた図面一式は別添資料に掲載する。

図表 4-10 旧西谷家住宅 1階平面図



部位	部材寸法
柱	C9 : 90 × 90 mm
	C10' : 105 × 105 mm
	C11 : 110 × 110 mm
	C11' : 115 × 115 mm
	C12 : 120 × 120 mm
	C13 : 130 × 130 mm
	C13' : 135 × 135 mm
	C15 : 150 × 150 mm
	C16 : 160 × 160 mm
	C17 : 170 × 170 mm
	C17' : 175 × 175 mm
	C18 : 180 × 180 mm
	C19 : 190 × 190 mm
	C21 : 210 × 210 mm
C30 : 300 × 300 mm	

图表 4-11 旧西谷家住宅 2 階平面图



部位	部材寸法
柱	C1 : 105 × 105 mm
	C12 : 120 × 120 mm
	C13 : 130 × 130 mm
	C13' : 135 × 135 mm
	C15 : 150 × 150 mm
	C16 : 160 × 160 mm
	C17 : 170 × 170 mm
	C17' : 175 × 175 mm
	C18 : 180 × 180 mm
	C21 : 210 × 210 mm
C30 : 300 × 300 mm	

#### ④今後の耐震補強・安全性の方針と利活用検討における留意事項

旧西谷家住宅は、移築から 100 年以上が経過していることに加え当伝建地区の伝統的建造物に位置付けられていること、更には公民連携での利活用が期待されていることから、利活用検討における留意事項を次のとおり整理する。

##### 1) 黒石市中町重要伝統的建造物群保存地区の位置付け

伝統的建造物及び環境物件は主としてその外観を維持するため、次表に示す「修理基準」に基づく修理を進めることとされ、復原修理の場合は歴史資料、詳細実測などによる復原考察に基づく復原、あるいは類例調査から類推される範囲の復原とすることが原則となり、その際は構造耐力上主要な部分を補強し、耐震性能の向上を図るよう努めることとなっている。また、これに該当しないものは、「修景基準」もしくは「許可基準」の適用となる。

そのため、伝統的建造物(北側の塀を含む)及び環境物件である庭園は「修理基準」に基づく必要がある。

図表 4-12 伝統的建造物群保存地区における許可基準・修景基準・修理基準

		許可基準：歴史的風致と調和した外観を形成するための基準	修景基準：歴史的風致に積極的に資する外観を形成するための基準	修理基準：伝統的形態である外観を維持するための基準
建築物表構え	位置	町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする。	道路に面した棟は、町並みの連続性を保つために、隣家との間が離れすぎないように配慮する。ただし、敷地の形態、規模、道路の位置等により困難な場合は、外壁と同様の意匠を持つ塀を設置するなど、連続性を保つ修景措置を施す。道路側壁面の位置は、周囲の伝統的建造物の壁面に合わせる。	(伝統的建造物に適用) 主としてその外観を維持するための、現状維持、補強工事又は復原修理とする。 (環境物件に適用) 歴史的風致を維持するための、現状維持、管理、復旧とする。
	高さ	原則として2階建て(最高の高さは9.3m)以下とする。	原則として2階建て(最高の高さは9.3m)以下とする。	
	構造	歴史的風致と調和したものとする。	妻入り又は平入りで、木造在来工法を踏襲したものとする。	
	屋根	歴史的風致と調和したものとする。	切妻又は入母屋造りとする。伝統的建造物と調和する色調の鉄板葺きとし、屋根勾配は3.0/10~4.5/10で、周囲の伝統的建造物と調和するように配慮する。	
	軒	歴史的風致と調和したものとする。	破風板又は鼻隠板を付け、軒天井は垂木及び野地板を表しにする。木部に古色塗等を施し周囲の伝統的建造物と調和させる。	
	壁	歴史的風致と調和したものとする。	真壁又は真壁風とし、土壁、漆喰壁又は板張り(古色塗等)で仕上げる。	

		許可基準：歴史的風致と調和した外観を形成するための基準	修景基準：歴史的風致に積極的に資する外観を形成するための基準	修理基準：伝統的形態である外観を維持するための基準
	建具	歴史的風致と調和したものとする。	望見できる部分は、木製板戸、木製ガラス戸、木製格子戸等を使用し、2階開口部にはさらに木製戸袋、木製枠付格子を設けることを基本とする。	
	車庫	歴史的風致と調和したものとする。	入口には、周囲の伝統的建造物と調和する色調の木製建具等を使用する。	
	基礎	歴史的風致と調和したものとする。	コンクリート布基礎表面目地付き(石積風)等、歴史的風致の特性に調和させる。	
	看板	歴史的風致と調和したものとする。	建築物本体の外観と調和した規模、構造、材料、色彩とし、自家用広告以外は設置しない。	
	外部設備	歴史的風致と調和したものとする。	冷房用屋外機、電気の引き込み等は、道路などから望見できないように配慮する。	
こみせ部分	位置	町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする。	隣家のこみせとの連続性を保つように設置する。	原則として、現状維持又は復原修理とする。
	高さ	歴史的風致と調和したものとする。	周囲の伝統的建造物に準ずるものとする。	
	構造規模	歴史的風致と調和したものとする。	基本的に木造で、こみせ幅内法は160cm前後、道路側の木柱(古色塗等を施す)の寸法は12cm角前後、柱間は180cm前後とする。いずれも、周囲の伝統的建造物と連続するように配慮する。	
	屋根	歴史的風致と調和したものとする。	伝統的建造物と調和する色調の鉄板葺きとし、屋根勾配は周囲のこみせと連続するように配慮する。	
	軒	歴史的風致と調和したものとする。	鼻隠板を付け、軒天井は垂木・野地板を表しにする。木部に古色塗等を施し周囲のこみせと調和させる。軒の出は45cm前後が望ましい。	
	建具	歴史的風致と調和したものとする。	伝統的な様式に近づけるために、冬季には蔭戸を入れることを基本とする。	
	基礎	歴史的風致と調和したものとする。	原則として、切石又は礎石上に古色塗等を施した土台を敷く。	
	床	歴史的風致と調和したものとする。	伝統的な工法として、粘土たたき、中央歩行部分は石敷きが望ましいが、コンクリートたたきでもよい。	
	塀	高さ	歴史的風致と調和したものとする。	
形態	歴史的風致と調和したものとする。	板張りの塀とし、基礎、色調等は建築物本体と調和させる。		

また、八戸工業大学（黒坂研究室）の旧西谷家住宅調査において、仮の方針として「1. 大正2年主屋移築時～中蔵建設頃」（当初材）の姿を最大限に保存するとして設定し、この時期の構造部材や仕上げが残る部分を「保存部分」、構造部材が残るが仕上げが残らない部分（復原が可能な部分）を「保全部分」、構造部材や仕上げが残らない部分（整備や撤去が必要な部分）を「その他部分」として保存部分を区分している。保存部位の設定のための基礎資料として、部屋毎に当初材を保存部位、旧態を留めている部位（畳のように更新があらかじめ想定され、現状は新しい部材）を保全部分、改造などにより旧態を留めていない部位をその他部分として整理した結果が次図である。今後の利活用はこの区分をもとに検討する必要がある。

図表4-13 旧西谷家住宅の保存部分の設定

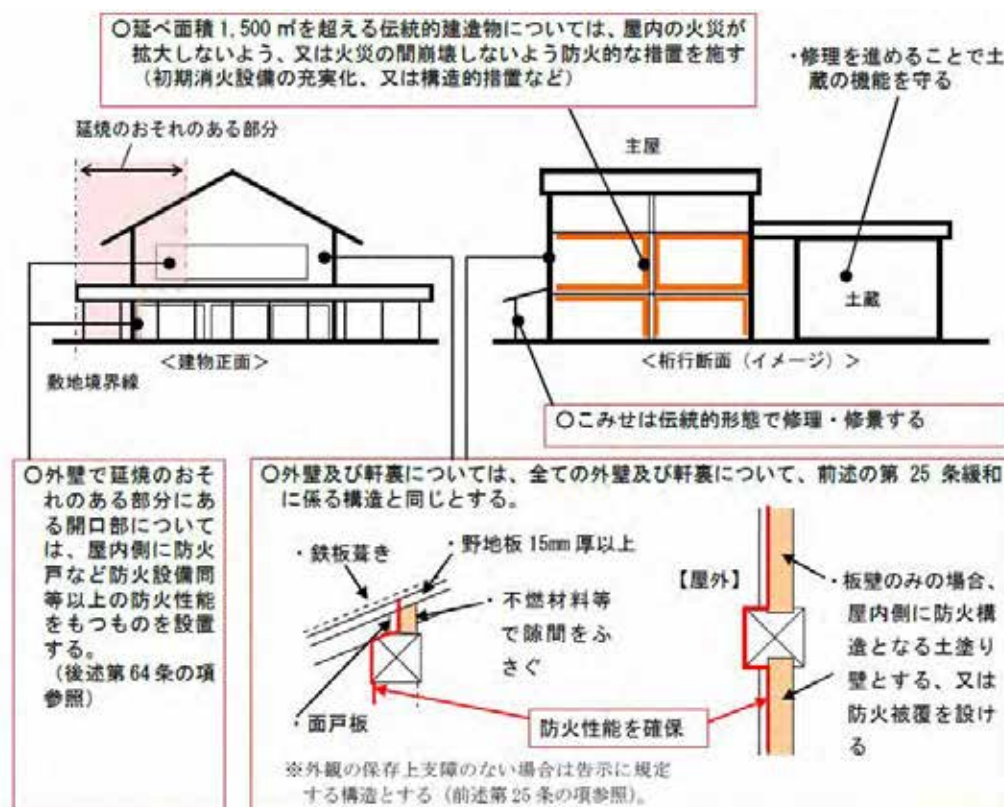


## 2) 耐震性・耐火性不足への対応の必要性

旧西谷家住宅は、現在の耐震基準の施行前の建築物であり、震度6強の地震に対して倒壊、または崩壊する可能性がある。

当建地区の特定物件は、耐火・耐震等防火性能を低下させないよう、建物の老朽化等（基礎石の割れ・沈下、注脚部の腐食、柱・梁などの継手、床面の補強不足など）、屋内配線や火源周辺、配線や電源周辺など、漏電による感電や火災のおそれのある部分等における防火に関する安全性の確保が求められる。更に、大規模な伝統的建造物が準防火地域における緩和を受ける際の条件が定められており、今後の耐震改修検討にあたって考慮するとともに、必要に応じて関係機関への協議を実施することとする。

図表4-14 準防火地域内の建築物の緩和の条件（出典：黒石市中町伝統的建造物群保存地区防災計画）



## 3) 冬期の対応の必要性

市民・来訪者の活動・交流を促す利活用を実現する上で、観光客が落ち込む冬期の厳しい寒さへの対応が求められる。

また、多雪区域に該当する黒石市は、建築基準法施行令第86条第3項の規定により、140cm以上の垂直積雪量に対する建物としての安全性を確保するとともに、積雪時の除排雪等への配慮も必要となる。

図表 4-15 積雪時の旧西谷家住宅の様子

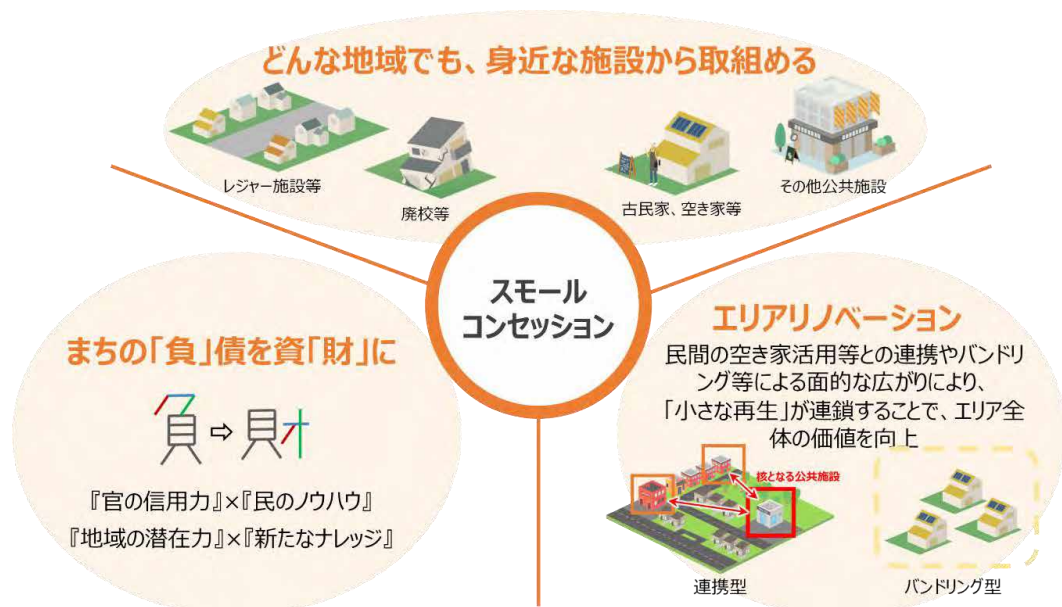


#### 4) スモールコンセッションの推進

黒石市の中心市街地では、公共施設の再整備を契機としたエリアリノベーションプランの推進に取り組んでいる。

当該エリア内にある旧西谷家住宅は、切妻造でこみせを有する形は高橋家住宅（国重要文化財）などとともに伝統的建造物による町並みを構成する主要な建物となっており、黒石市が取得した経緯を踏まえ、公共が所有する小規模な施設を民間事業者の創意工夫を最大限に生かした官民連携事業で利活用し、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる「スモールコンセッション」の展開によって、エリアリノベーションの推進に資することが重要となる。

図表 4-16 スモールコンセッションの考え方



出典：国土交通省 HP 「スモールコンセッションとは」

## 4-2 旧西谷家住宅の利活用ニーズの把握

### ①旧西谷家住宅周辺への来訪者の意向把握

#### 1) 実施概要

市民・来訪者の利活用ニーズを把握するため、シール投票形式でのアンケート調査を実施した。イベント開催時のまちなかへの来訪者や、それに合わせた旧西谷家住宅の開放時の利用者を対象にするとともに、同様の回答ボードを公共施設等に一定期間設置し、意見を収集した。

図表 4-17 アンケート調査実施概要

期間・場所	<ul style="list-style-type: none"><li>●地域イベントにあわせた実施<ul style="list-style-type: none"><li>・9月14日(日)・15日(月祝):こみせまつり</li></ul></li><li>●公共施設等におけるボードの設置<ul style="list-style-type: none"><li>・9月10日(水)~10月26日(日):黒石市役所わのまちセンター、松の湯交流館、市立図書館、津軽こみせ駅、Circleこみせ</li></ul></li></ul>
回答数	<ul style="list-style-type: none"><li>●一人最大3票まででの投票<ul style="list-style-type: none"><li>・シール総数 957 (市内 468,市外 489)</li></ul></li></ul>

図表 4-18 調査の様子



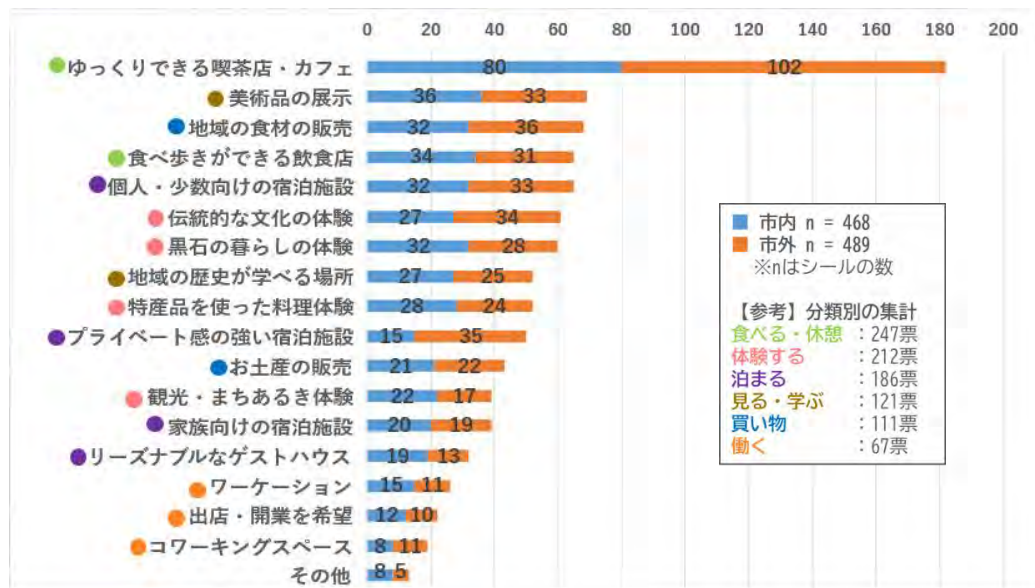
図表 4-19 アンケート調査ボード

旧西谷家住宅を有効活用するためがあると良い機能はどれ？（一人3つまで）					
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">●</span> 市内の方は青シール</li> <li><span style="color: red;">●</span> 市外の方は赤シール</li> </ul>
<p><b>見る・学ぶ</b></p> <p>①地域の歴史が学べる場所</p> 	<p><b>見る・学ぶ</b></p> <p>②美術品の展示</p> 	<p><b>体験する</b></p> <p>③伝統的な文化の体験 (こけしの絵付け体験など)</p> 	<p><b>体験する</b></p> <p>④特産品を使った料理体験 (アップルパイづくりなど)</p> 	<p><b>体験する</b></p> <p>⑤観光・まちあるき体験 (着物でまちあるきなど)</p> 	<p><b>体験する</b></p> <p>⑥黒石の暮らしの体験 (郷土料理・祭り・冬のこみせなど)</p> 
<p><b>買い物</b></p> <p>⑦お土産の販売</p> 	<p><b>買い物</b></p> <p>⑧地域の食材の販売</p> 	<p><b>食べる・休憩</b></p> <p>⑨食べ歩きができる飲食店</p> 	<p><b>食べる・休憩</b></p> <p>⑩ゆっくりできる喫茶店・カフェ</p> 	<p><b>泊まる</b></p> <p>⑪プライベート感の強い宿泊施設</p> 	<p><b>泊まる</b></p> <p>⑫家族向けの宿泊施設 (中間の価格帯)</p> 
<p><b>泊まる</b></p> <p>⑬個人・少数向けの宿泊施設 (中間の価格帯)</p> 	<p><b>泊まる</b></p> <p>⑭リーズナブルなゲストハウス</p> 	<p><b>働く</b></p> <p>⑮コワーキングスペース (時間で借りられる共有オフィス・作業空間)</p> 	<p><b>働く</b></p> <p>⑯ワーケーション (休暇を楽しみながらリモート等で働くこと)</p> 	<p><b>働く</b></p> <p>⑰出店・開業を希望</p> 	<p><b>その他</b></p> <p>⑱その他 (イメージを付箋紙に書いて 右の枠に貼ってください)</p>

## 2) 集計結果

・「ゆっくりできる喫茶店・カフェ」を始め、カフェ・地域食材等の飲食系の需要が高いが、「美術品の展示」や「伝統的な暮らしの体験」等の体験系、「個人・少数向けの宿泊施設」などの宿泊系も上～中位に入っており、多様なニーズや複合的な利活用が期待されていると考えられる。

図表 4-20 アンケート集計結果









## ②利活用ワークショップの実施

### 1) 実施概要

ワークショップは、市民による旧西谷家住宅の利活用に向けたニーズやアイデアを引き出すことを目的とし、団体・市民・若い世代等で対話を促すことでまちへの波及効果につながる利活用に向けた相互の深掘りの場とする。

主なねらいとして、旧西谷家住宅の利活用構想のコンテンツとなる意見を集めるとともに、エリアリノベーションの推進に向けた取組方針検討につながる意見を抽出する。議論を通して、エリアリノベーションの推進への意識を育むことで、旧西谷家住宅の利活用を契機としつつも、公民でまちづくりを進めるための想いや連携のあり方等を共有しあうことで、関係者の取組への関心、協力意識の醸成を期待する。

図表 4-21 ワークショップ実施概要

	第 1 回	第 2 回
日時	令和 7 年 10 月 13 日 (月祝) 14:00~16:30	令和 8 年 1 月 25 日 (日) 14:00~16:30
会場	わのまちセンターイベントホール	わのまちセンターイベントホール
参加者数	16 名	13 名 (第 1 回の参加者に呼びかけ)
テーマ	旧西谷家住宅の利活用のアイデアを考えよう!	旧西谷家住宅とまちなかのまちそでの関係を深めよう!
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西谷家住宅見学会 (開始前 希望者のみ)</li> <li>・旧西谷家住宅利活用事業の概要についての説明</li> <li>・ペアワーク: 利活用のキーワード、想定される利用者や生まれる活動</li> <li>・グループワーク: 利活用イメージの検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西谷家利活用事業及びエリアリノベーションに関する進捗報告</li> <li>・グループワーク 1: 旧西谷家住宅の方向性についての確認</li> <li>・グループワーク 2: まちなかでの取組アイデア</li> <li>・個人ワーク: 5 年後、10 年後の黒石への想い</li> </ul>
ワークショップ等の様子	<p>旧西谷家住宅見学会</p>  <p>グループワークの様子</p>  <p>全体集合写真</p> 	<p>A 班集合写真</p>  <p>B 班集合写真</p>  <p>C 班集合写真</p> 

## 2) 実施結果

第1回ワークショップ結果のまとめは次のとおりである。

<p><b>□利活用のキーワード</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>誰でも入れる、ゆっくり過ごせる場</li> <li>旧西谷家住宅の歴史を大切に</li> <li>こみせ通りの入口となる場</li> <li>庭の活用やシャッターを開けることでオープンにする</li> <li>エリアリノーションの起点となる場</li> <li>市民と観光客が交わる場</li> <li>常に人がいる場</li> <li>複合用途で空間を有効活用する</li> <li>松の湯交流館や既存店舗との棲み分け</li> </ul>	<p><b>□想定される利用者、生まれる活動・交流 など</b></p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="772 375 1086 624"> <p>&lt;想定される利用者&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>黒石を訪れても弘前に宿泊している観光客、外国人観光客</li> <li>黒石に帰省中の人</li> <li>放課後に暇している小中高生</li> <li>着物を着てみたいと思っている人</li> <li>子育て世代</li> <li>若い起業家</li> <li>各種団体が活動している市民</li> </ul> </td> <td data-bbox="1108 375 1556 624"> <p>&lt;生まれる活動・交流&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若い人が歴史ある建物に入ってくる</li> <li>高齢者と若い人の交流</li> <li>打合せで人が集まる拠点</li> <li>中高生が心地よく過ごせる(静かすぎない、手軽に食べられるものがある)</li> <li>1階は市民・来訪者の癒やし、2階はコワーキング、宿泊</li> <li>間借り、昼夜の使い分けで多様な利用者を入れる</li> </ul> </td> <td data-bbox="1579 375 1960 624"> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちの案内発信</li> <li>西谷家の歴史に絡めた美術、骨董</li> <li>ツアーの中に組み込んで寄ってもらう</li> <li>旧西谷家住宅で受付し、他の空き家に泊まる</li> <li>各種団体による利活用</li> <li>着物、コスプレを着てこみせ通りで写真撮影</li> <li>歴史などの発信(やぐらサミットなどの展示)</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>&lt;想定される利用者&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>黒石を訪れても弘前に宿泊している観光客、外国人観光客</li> <li>黒石に帰省中の人</li> <li>放課後に暇している小中高生</li> <li>着物を着てみたいと思っている人</li> <li>子育て世代</li> <li>若い起業家</li> <li>各種団体が活動している市民</li> </ul>	<p>&lt;生まれる活動・交流&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若い人が歴史ある建物に入ってくる</li> <li>高齢者と若い人の交流</li> <li>打合せで人が集まる拠点</li> <li>中高生が心地よく過ごせる(静かすぎない、手軽に食べられるものがある)</li> <li>1階は市民・来訪者の癒やし、2階はコワーキング、宿泊</li> <li>間借り、昼夜の使い分けで多様な利用者を入れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの案内発信</li> <li>西谷家の歴史に絡めた美術、骨董</li> <li>ツアーの中に組み込んで寄ってもらう</li> <li>旧西谷家住宅で受付し、他の空き家に泊まる</li> <li>各種団体による利活用</li> <li>着物、コスプレを着てこみせ通りで写真撮影</li> <li>歴史などの発信(やぐらサミットなどの展示)</li> </ul>
<p>&lt;想定される利用者&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>黒石を訪れても弘前に宿泊している観光客、外国人観光客</li> <li>黒石に帰省中の人</li> <li>放課後に暇している小中高生</li> <li>着物を着てみたいと思っている人</li> <li>子育て世代</li> <li>若い起業家</li> <li>各種団体が活動している市民</li> </ul>	<p>&lt;生まれる活動・交流&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若い人が歴史ある建物に入ってくる</li> <li>高齢者と若い人の交流</li> <li>打合せで人が集まる拠点</li> <li>中高生が心地よく過ごせる(静かすぎない、手軽に食べられるものがある)</li> <li>1階は市民・来訪者の癒やし、2階はコワーキング、宿泊</li> <li>間借り、昼夜の使い分けで多様な利用者を入れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの案内発信</li> <li>西谷家の歴史に絡めた美術、骨董</li> <li>ツアーの中に組み込んで寄ってもらう</li> <li>旧西谷家住宅で受付し、他の空き家に泊まる</li> <li>各種団体による利活用</li> <li>着物、コスプレを着てこみせ通りで写真撮影</li> <li>歴史などの発信(やぐらサミットなどの展示)</li> </ul>		

<p><b>□利活用イメージ</b></p> <p><b>1階</b> 廊下・キッチン周辺</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>買って来たもので料理</li> <li>レンガの煙突でピザを焼く</li> <li>扉はオープンにしたい</li> </ul> <p>・松の湯交流館とのつながりをつくりたい</p> <p><b>土間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>場所貸し</li> <li>朝採れ野菜の販売</li> <li>着物を着て踊る</li> <li>西谷家の美術品展示</li> </ul> <p><b>旧店舗部分</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>シャッターを開けてオープンに</li> <li>雑貨や本、駄菓子屋、食べ歩きカフェ等の店舗</li> <li>お惣菜屋さん</li> <li>地元の方の晩御飯、朝食、角打ちのおつまみ等の店</li> <li>コンビニがほしい</li> <li>図書館の分館のような場所</li> <li>観光客との交流の場</li> <li>「つるかめ焼き」の復活</li> </ul> <p><b>1階和室</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オープン・レンタルスペース(ヨガ、着つけ、宿泊中の会議等)</li> <li>着物を着てまちあるき、帰ってきたら抹茶が飲める</li> <li>宿泊者以外も食べられる朝食レストラン</li> <li>美味しいコーヒーが飲めるカフェ</li> <li>体験・メーカースペース</li> <li>西谷家の美術品展示</li> </ul> <p><b>庭・縁側</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外からオープンに見られる</li> <li>和室から眺められる</li> <li>かくじ広場の水路を引き込む</li> <li>体験・展示</li> </ul> <p><b>裏側</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>かくじ広場とのつながりをつくりたい</li> </ul>	<p><b>2階</b></p> <p><b>2階和室</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>24時間コワーキング</li> <li>事務所</li> <li>日泊まり</li> </ul> <p><b>2階和室(こみせ通り側)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>よされ、ねふたを眺めながら食事</li> <li>結婚の顔合わせ・貸会議室などで個室利用</li> <li>仕出し屋さん、フリースペース</li> </ul> <p><b>蔵(1・2階)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>チャレンジショップ</li> <li>レストラン、居酒屋</li> <li>一棟貸しの宿</li> <li>お風呂は温泉に入りに行く</li> <li>オカルト体験やゲーム体験</li> <li>黒石のまちのジオラマ展示</li> </ul> <p><b>利活用で期待できる効果</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>黒石を知りたい人が増える</li> <li>長期間の滞在が可能になる</li> <li>にぎわい、若い人、黒石を勉強したい人が増える</li> <li>場所貸しによる月単位の固定収入</li> </ul> <p>0 5 10 m</p>
---	--

第2回ワークショップ結果のまとめは次のとおりである。

□旧西谷家住宅全体に共通する意見（場所を限定しない意見）

従前からのまち・建物の歴史を伝える空間の継承

冬の観光に関する魅力の発信

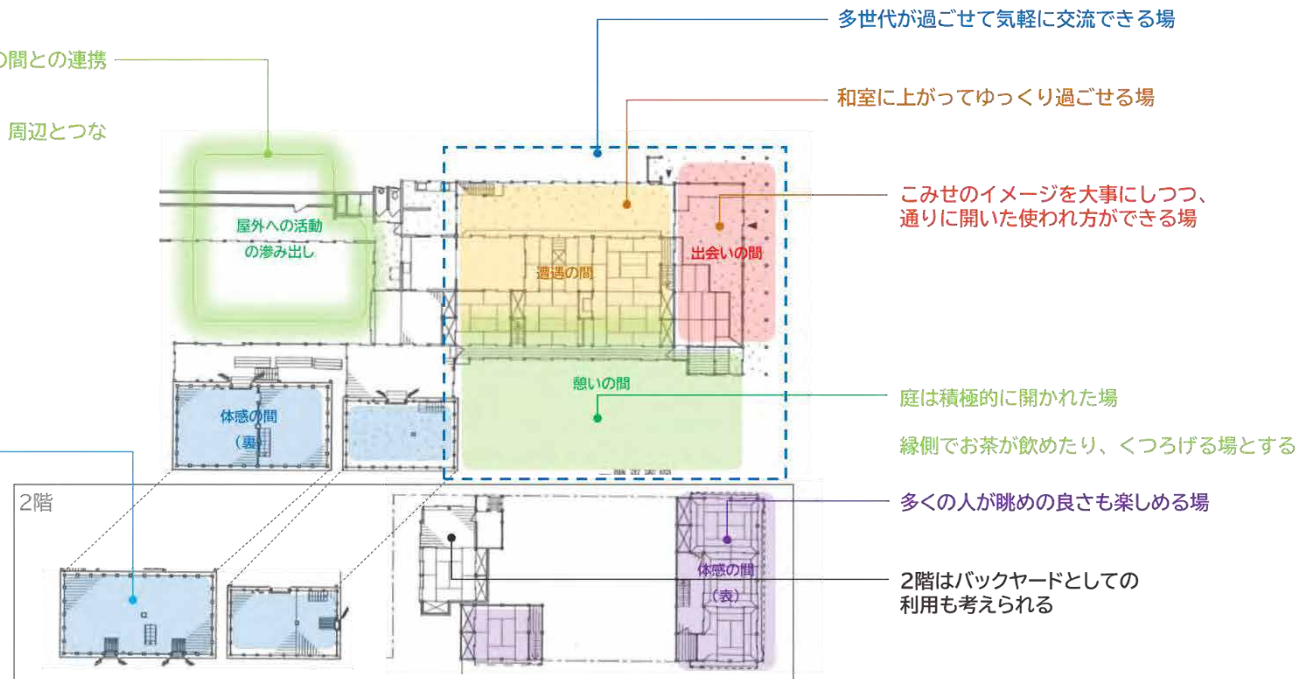
通年での活性化が見込まれる利用の促進

□旧西谷家住宅の利活用イメージ（利活用の方向性に対する追加・補足意見）

松の湯交流館や出会いの間・遭遇の間との連携を創出する

多様な利活用が可能な芝生広場や、周辺とつながるイベント等での利用も想定

長期滞在だけでなく、多様な滞在・利用も想定



## □まちなかでの取り組みアイデア

### 新たな観光コンテンツづくり

#### ナイトコンテンツづくり

- ・手踊りや三味線などの黒石ならではのお座敷文化をつくる
- ・夜市の取組みを広げる

#### 体験型のコンテンツづくり

- ・着物着付け体験
- ・カメラマンによる撮影とセットのまち歩き

#### 蔵の活用

- ・蔵の所蔵品を集めて蚤の市を開催

#### 日常的なイベント・展示

常に何かやっているようにしたい

### 歩いて巡れる環境整備

#### 歩いて巡れる環境整備

- ・トイレや駐車場の整備

#### 空き家等を活用したイベント出店

- ・週末だけでもイベント出店してもらい、通りを隙間なく埋めて巡ってもらおう

#### まちの紹介カプセルトイレ

- ・まちなかの人や店の紹介が入っているカプセルトイレを設置し、巡る動機づけをする

#### おすすめコースづくり

- ・コース沿道の店舗と協力したおすすめコースづくり

#### 黒石駅の充実

- ・自家用車の来訪が多いが、駅は充実させたい

### 空家等の活用促進

#### 空家等を借りられることを周知する

- ・借りることができるということを知ってもらう

#### こみせ通りで仕事ができるようにする

- ・オフィス利用を増やす

#### 期間限定で安く貸し出す

- ・クラフト作家等に対して、短い期間に限定して安い賃料で貸し出す

### 多様なターゲットに対応した施設を増やす

#### 専門店を増やす

- ・マニア向けの専門店をつくる
- ・観光客向けの小物やクラフトアクセサリのお店をつくる

#### 宿泊の場が色々な場にほしい

- ・グランピングなど

### まちの情報発信を工夫する

#### テーマ特化型のまちあるきマップ

- ・カフェなど特定のジャンルに絞ったまちあるきマップの作成

#### 黒石のことを学べる場

- ・黒石のこことを知ることのできる場所づくりや人材発掘

#### まちのイメージづくり・ブランディング

- ・コスプレのまちなど
- ・観光客でにぎわう明るいまちなか

### 地域活動の場の整備

#### 雨天でも屋外イベントができる場所

- ・屋根がある広場があると良い

#### 運動できる場所がほしい

- ・高校生が利用しやすく、まちなかでのスポカールの代わりになるような場所の創出

#### 黒石図書館を活用

- ・黒石図書館で演劇やコンサートがしたい

#### 使える場所の情報発信

- ・わのまちセンター等、市民が手頃な料金で借りることのできる場所の情報が分かりにくい

### 店先の雰囲気づくり

#### 入りやすい店先づくり

- ・買う気がなくても入りやすい雰囲気づくり
- ・試食を出す

## □5年後、10年後の黒石のまちなかへの想い

### A班

- ・100年後 灯籠の街 灯の似合う街！！

- ・なんかいいなあが叶う街 ちょうどいい街くろいし

- ・あるもの生かしの精神 有機的に結び付いた地域資源 →全く新しい考え方で年間を通じて一体感(活気)のあるまち！！ロコミで広まるまち

- ・年代関係なく楽しくわいわいできるまち

- ・観光客と県民の人たちでにぎわう楽しいであふれた町！！

- ・人や資源の充実と循環

- ・なににもない、こみせってこれだけか…なんて言わせない！！なんかいいじゃん！！のまち

### B班

- ・訪れる人に魅力を 暮らす人に誇りを こみせからはじまる黒石の次の百年！！

- ・伝統を守り若いパワーを注入中 ここに来たら元気になるような町作り。いやされる町。

- ・人も物事も循環しているまち 人:まちなかを人がめぐる、たがいに結合し合える 物:使われなくなった物(蔵にねむった着物や空き家の廃材)→必要としている人に届ける、リメイクしていく 事:まだ考え中

- ・観光客だけでなく市民が集まる場所があちこちにあるまち。歴史ある建物の良さを残しつつ、カフェやイベント展示会などが集まる場所になってほしい。滞在時間が長くなることを願っています。

- ・創業したい20~30代の方が長く商売を続け、黒石で商売して良かったと思ってもらえるまち。チャレンジジョブなどの取組みを応援したい。

### C班

- ・市民が歩いている中に観光客が来て、にぎわいのあるまち

- ・今ある物と繋げながら市民も観光客も「こみせで逢おうぜ」の合言葉が出るくらいの場所を造る(ここで黒石が全て知れる) お手洗い、駐車場、赤ちゃんコーナーもすぐわかる所にほしい

- ・むかしのまま西谷家を残したい。高橋家、玉垂、菊乃井のように。こみせを中心に仕事をする人を増やしたい。

- ・黒石市が、独自の伝統文化や美しい歴史的の建築、そして街全体の雰囲気を楽しむために、多くの人が訪れたいと思う街になってほしいと願っています。ゆっくりと街を歩きながら魅力を感じ、さまざまな楽しみを見つけられる場所であってほしいです。また、訪れる人が増えることで街ににぎわいが生まれ、地域のお店や人々を支えながら、持続的に発展していくことを願っています。地域の方々が異なる文化を持つ人々との交流を楽しみ、訪れる人を温かく迎え入れる街になれたらいいなと思っています。



## 4-3 旧西谷家住宅の利活用に関する事業者サウンディングの実施

### ①サウンディングの実施概要

#### 1) 目的

公民連携によって旧西谷家住宅と周囲のまちなかの資源が相乗効果を生み出しながらエリアリノベーションを推進し、中長期的なエリアの価値向上に資する利活用の実現に向けて民間事業者のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く聞くため、サウンディング型市場調査を実施した。

#### 2) 対象案件

事業者サウンディングの対象案件は、次のとおりである。

図表4-22 事業者サウンディングの対象案件

名称・所在地	旧西谷家住宅（青森県黒石市中町 34,35）
アクセス	黒石市役所より約 400m（徒歩 5分）、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 m <sup>2</sup> 土蔵（大）… 1,2階合計：約 120 m <sup>2</sup> 土蔵（小）… 1,2階合計：約 70 m <sup>2</sup>
移築年	大正 2年（1913年）

#### 3) 実施経過

事業者サウンディングの実施経過は、次のとおりである。

図表4-23 事業者サウンディングの実施経過

令和 7年 11月 17日（月）	実施公表
11月 28日（金）	見学会申込み・質問締切日
12月 3日（水）	現地見学会
12月 10日（水）	サウンディング参加申込み締切日
12月 16日（火）・17日（水）	対面サウンディング
令和 8年 1月 28日（水）	実施結果公表

#### 4) 参加事業者

事業者サウンディングの参加事業者数は、次のとおりである。

- ・現地見学会参加者：6名
- ・サウンディング参加者：4者

## 5) サウンディングの内容

事業者サウンディングにおける提案内容は次のとおりである。

- ・ 事業の内容や収益性について
- ・ 事業の実現方法や事業手法について
- ・ 公募や事業推進に向けた条件などについて
- ・ エリアリノベーションの推進や公益性について
- ・ その他

## ②サウンディングの実施結果

### 1) 事業の内容や収益性について

#### 【まちなかの市場的価値や想定される利用者像】

- ・空港や新幹線駅からのアクセス面の利便性は決して高くないが、静けさや歴史的なまち並みへの関心が高い少人数旅行者、中高年層、若い世代の富裕層等の来訪ニーズが期待できる。
- ・まちなかの伝統的建造物、酒蔵、商家等を歩いて回れるコンパクトなまちであり、回遊性を高めることで、よりまちなかを楽しむことができる。
- ・黒石駅を玄関口とし、まちなかの施設を回遊でき、季節の変化を楽しめるようにすることで、まち全体を巡る来訪者をより増やすことができる。
- ・旧西谷家住宅に地域のサードプレイスとしての機能を持たせることで、来訪者や地元住民が交わる体験・交流が生まれる場所となることが期待できる。屋内は、過剰な演出をするのではなく、現状の空間を活かして非日常の没入感や昔ながらの生活感を感じられる場づくりができる。

#### 【想定される利活用の内容、提供できるサービスの水準】

- ・1階こみせ通り側の旧店舗部分は、地元住民と来訪者が利用できるラウンジ・休憩機能、カフェ・軽飲食機能としての利用が想定される。また、こみせ空間や通りに面するウィンドウから屋外に向けて回遊を促す演出空間、フラッグや装飾の設置等の利用も期待できる。
- ・1階土間・和室は、休憩・飲食、文化交流体験、ギャラリー、貸しスペース、ポップアップ出店、地域交流等のための空間としての利用が想定される。
- ・2階和室（こみせ通り側）は、宿泊部屋や、ねふたやこみせまつり等のイベント時の展覧・地域開放スペースとして、空間や眺めを活かす上で期待が持てる場所である。特に宿泊施設は、運営事業者にとっての投資回収が期待できる用途であり、高単価な価格設定による貸し切り、1組限定での利用、または各和室を利用した複数団体の受入れ等も想定される。
- ・土蔵も宿泊施設や飲食店舗、体験プログラムの提供、ポップアップ出店等が想定できるが、2階を利用する場合は階段の改修、安全対策等を検討する必要がある。
- ・こみせ通り側の庭園も可能であれば開放し、眺めたり、散策できる場として利用できると良い。また、宿泊客を対象としたサービス空間としての利用も想定される。

## 2) 事業の実現方法や事業手法について

### 【実施体制・公民の役割分担】

- ・黒石市・運営主体・地域団体等の連携での事業推進が望まれる。また、運営主体については、複数の事業者の専門性を活かした連携、SPCの組成も考えられる。
- ・黒石市には、耐震設計や基礎的なインフラの整備、大規模な修繕等の主体としての役割が想定される。また、周辺施設との連携を図る場合は、必要な協議・調整、サイン等の設置許可等での支援も求められる。
- ・運営主体は、内装や装飾等の整備を行うことが想定される。また、日常の施設管理・運営は地域団体と連携することも考えられ、その場合の運営主体の役割として、基本的な運営スキームの構築、地元の担い手の発掘・連携、地域主体での取組の伴走支援等が想定される。

### 【想定される事業手法】

- ・賃貸借、指定管理者制度、PFI事業（コンセッション方式）の適用は、事業内容や条件、行政側の考えによって望ましい手法が異なる。ただし、投資回収のための長期的な事業期間の設定、貸しスペースの柔軟な運営等の観点を踏まえると、PFI事業（コンセッション方式）の優位性が比較的高い。

### 【実現性や事業継続性の確保における課題と解決策】

- ・民間事業者による初期投資に関しては、国や公的団体による補助金・助成等の活用も考えられる。また、補助的な資金調達の方法として、メンバーシップ制等による対応も考えられる。
- ・閑散期の対応として、収益事業の稼働率が低くても事業が成立する単価設定やコンテンツの提供、雪国の特性を活かした集客・情報発信、イベントの開催や予約制・会員制による限定性のあるサービス提供等の取組が考えられる。
- ・事業継続性を確保するため、地元の子育て層・シニア層・学生等が運営にかかわれる仕組みづくり、目標指標の設定による定期的な運営状況の確認・改善等の工夫が考えられる。
- ・事業者の初期投資における負担を軽減するため、段階的に供用を開始する方法もあり得る。その場合、主屋（旧店舗・土間・1,2階和室）での事業開始の優先性が高く、土蔵部は運営状況を見ながら第二期で整備することも考えられる。第一期の供用開始後でも、運営上の動線と工事動線が分けられるならば、段階整備も可能である。

### 3) 公募や事業推進に向けた条件などについて

#### 【事業者選定の方法や公募条件】

- ・施設単体の運営ではなく、地域やエリアリノベーションの取組との連携意識があり、まちなか再生への貢献が期待できる民間事業者の参画を重視することが望ましい。
- ・利活用における用途やコンセプトは、民間事業者が自由度をもって提案できるようにしてほしい。また、利活用のコンセプト、体制、公益性に対する評価を重視し、JV／協力企業との連携も可能な募集条件を要望する。
- ・公募時に想定される事業手法を明示してほしい。また、早い段階で、耐震改修の方向性、設備更新範囲、要求水準、公民の費用負担等の分担を把握したい。
- ・事業者選定後に、耐震改修等の設計・工事との調整が可能な期間を設けてほしい。また、民間事業者側の整備については段階整備の余地がある条件としてほしい。
- ・事業期間は、投資回収の観点から5～10年以上は確保したい。
- ・事業者選定公募の提案検討期間は、3か月程度あると良い。

#### 【旧西谷家住宅の耐震改修等への要望】

- ・安全確保を最優先とし、適切な調査・耐震補強の検討を要望する。その上で可能な範囲で現在の間取りが変わらない補強方法を検討してもらいたい。
- ・利用者の快適性を確保するため、断熱対策や補助的な暖房等の対策が取れると良い。
- ・行政側の整備を行うにあたっての演出や装飾等の設置をしやすいための配慮・調整、電源の確保等を要望する。
- ・近年の大雪も踏まえ、安全な雪対策を検討してほしい。

### 4) エリアリノベーションの推進や公益性について

#### 【エリアリノベーションの取組に連携・貢献】

- ・まちなかへの滞在時間を伸ばすため、地域の事業者・店舗・住民等と連携したまちなかの魅力づくりやイベント実施、まちなかの店舗や魅力の発信、施設間のつながり創出や動線づくりの推進、市民参加のための企画・運営にも連携が可能である。
- ・旧西谷家住宅とこみせ通り等の一体感のある演出も提案できる。
- ・回遊促進やまちなかの再生に向けた人材の発掘・育成、主体性の醸成、地元のプレイヤーと住民・来訪者の交流が生まれる仕掛けづくりを推進できると良い。

## 5) その他

- ・旧西谷家住宅の利活用にあたっては、周囲の観光資源との連携した運営、公共施設や周囲の空き家・空き店舗も含めた演出による回遊促進等も検討できると良い。
- ・まちなかの他の空き家・空き店舗についても、回遊性やエリアの価値の向上につながるものであれば、利活用への関心がある。
- ・行政や地域と連携して空き家・空き店舗の利活用促進に向けた仕組みづくり等を推進し、新たな出店希望者を多く受け入れることができる環境が整うと良い。
- ・利活用が望まれる空き家・空き店舗を活かすためには、「ここでしか買えないもの」「ここでしかできない体験」等を提供し、住民や来訪者が目的をもって訪れられる場づくりができると良い。

#### 4-4 旧西谷家住宅の改修の方向性の検討

今後の耐震補強・安全性の方針と利活用検討における留意事項等を踏まえ、利活用が期待される事項とともに、耐震補強及び安全性を考慮した旧西谷家住宅の改修の方向性の検討条件を整理する。

なお、具体の耐震改修の方向性の図面は別添資料に掲載する。

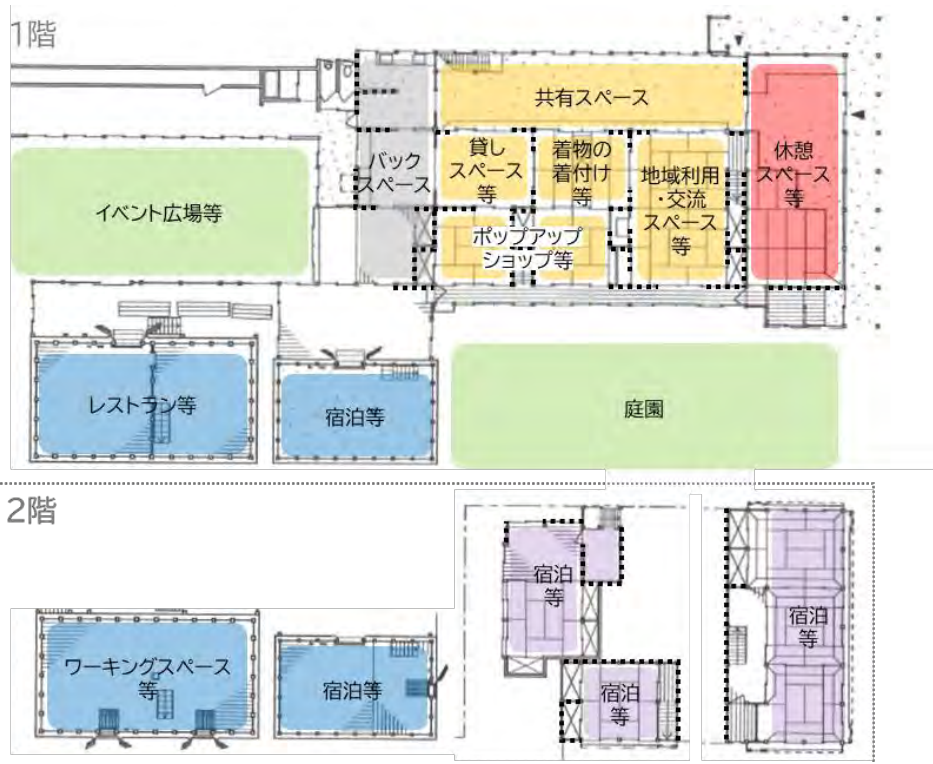
##### 利活用が期待される事項

- ・こみせ通り側の旧店舗部分は、こみせとの一体感を活かしつつ、市民が日常的に顔を出し、来訪者も気軽に立ち寄れる空間として利活用する。
- ・1階和室部分は、歴史や地域の活動等に触れ、体験や交流が生まれる空間とし、利活用プランに応じて、部屋ごとに分割した利用（パターン1）と、耐震補強を念頭に置きつつもなるべく広く一体の空間としての利用（パターン2）の2パターンを想定する。
- ・2階和室部分は、眺めの良さや独立性のある空間の特徴を活かした特別な時間の過ごし方ができる空間として利活用する。
- ・土蔵部分は、特に独立性を確保しやすい空間の特徴を活かし、まちなかでの滞在時間の延長や、落ち着きの中での新たな体験・活動が生まれる空間として利活用する。また、耐震改修の事業性や施設運営の円滑性等を考慮し、今後の改修設計においては、必要に応じて主屋と分けて施工することも検討する。
- ・庭園部も、和風庭園としてのたたずまいを活かし、利用者がくつろいだり、滞在できたりする空間として利活用する。

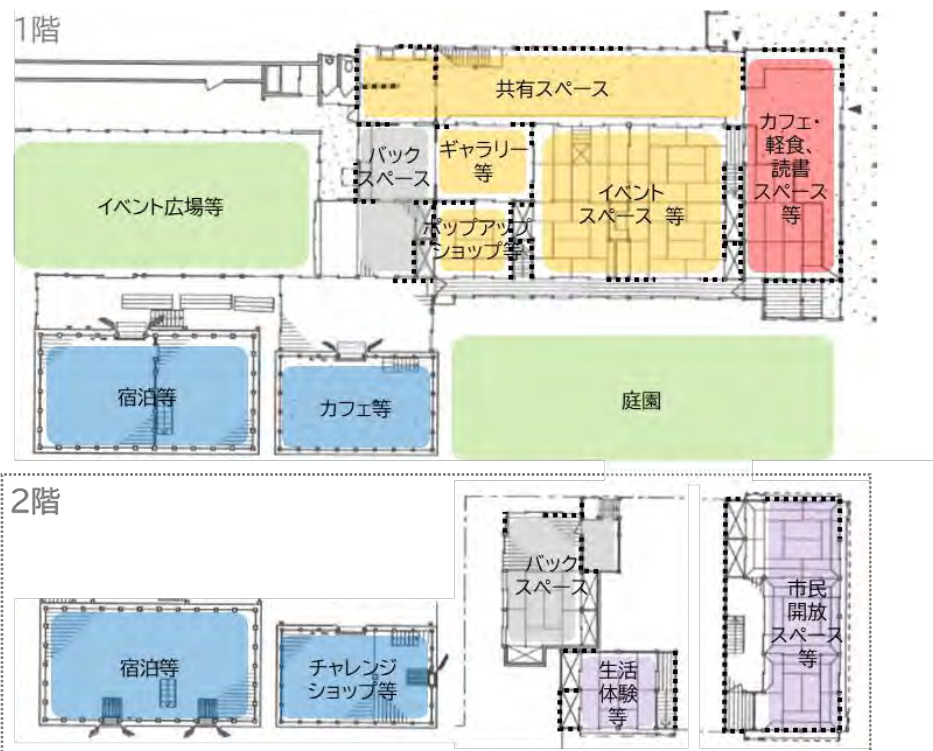
##### 改修の方向性の検討条件

- ・ $I_w = \text{保有する耐力 } Q_u / \text{必要耐力 } Q_r$  が 1.0 以上確保する。
- ・積雪荷重は、建築基準法施行令第 86 条第 3 項の規定どおり、垂直積雪量を 140cm に設定する。
- ・防火については黒石市中町伝統的建造物群保存地区防災計画等にのっとることを念頭に置き、具体的な対応方策は今後の改修設計において反映する。
- ・断熱対策や電気設備等についても、利活用に支障がない水準の環境を確保することを念頭おいたものとし、具体的な対応方策は今後の改修設計において反映する。

利活用の例：パターン1



利活用の例：パターン2



■■■■■ 間取りに影響がある耐震壁等が生じる可能性がある箇所  
 (該当箇所はあくまで想定イメージであり、設計による詳細検討は令和8年度以降となります)

## 5. エリアリノベーション実施の検討

### 5-1 空き家・空き店舗の利活用に向けた視点

#### ①近年の空き家・空き店舗の利活用の動向

##### 1) 近年の空き家・空き店舗の利活用概要

本対象地域では、この数年間に次のような空き家・空き店舗の利活用や新規出店が進んでいる（令和元年度から令和6年度の新規出店の合計は31件）。

図表5-1 主な空き家・空き店舗の利活用や新規出店

タイプ	備考
店舗専用型	<p>【IRODORI】</p> <p>中町の理衛門小路にある空き店舗を利用し、黒石ねふた祭りで使用したねふたの絵を再利用して灯籠を作ることができる体験工房として活用している。</p> 
施設型	<p>【横町交流館】</p> <p>市所有の施設であり、賃貸スペースの募集により、市内在住者より2店舗の出店があった</p> 
店舗併用住宅型	<p>【ホテル逢春】</p> <p>横町にある宿泊施設。大規模な店舗併用住宅を取り壊し、施設整備が進められた。</p> 
店舗併用住宅型	<p>【Circle こみせ】</p> <p>横町にあるシェアスペース。大規模な店舗併用住宅をリノベーションして利活用を進めている。</p> 
事務所等併用住宅型	<p>【旧星野内科医院の利活用】</p> <p>市ノ町にある旧星野内科医院にて、空き家ハント（建築士が内覧立ち会い・相談を実施）等を行い、利活用を進めている。</p> 
店舗専用型	<p>【ガレージパラダイス】</p> <p>Circle こみせ出店者が、向かいにあった空き店舗を活用し、女性・子ども向け古着の販売店舗として活用している。</p> 

## 2) 近年の出店者の意向

黒石商工会議所、Circle こみせ等には、黒石市内で出店したい意向を持つ方からの相談があり、まちなかでの出店を希望する方が多い。

相談者は20～30代の若い世代が多く、商工会議所は市内、Circle こみせは市外の方の相談がそれぞれ多い。

黒石市役所わのまちセンターのオープンや黒石のまちの盛り上がりを感じて、相談に来るケースも多く、エリアとしての魅力が出店希望につながる重要なポイントであることが伺える。

紹介できる物件の少なさも挙げられたが、相談から出店へつながった理由として、家賃の安さ、複数店舗が集まることでコミュニティに属する安心感があること、改装の自由度が高いこと、いつでも建築士に相談できる環境等が挙げられている。

図表5-2 近年の出店者意向

相談先	出店希望者の概要
黒石商工会議所	<ul style="list-style-type: none"> <li>相談数年間5～6件であり、匿名や知り合いの事業者を通じての相談もある。出店希望場所の約半数が中心市街地。</li> <li>業種は、飲食3割（定食系、ラーメン等）、サービス3割（ネイル、エステ等）、小売3割（パン、動物、お菓子、化粧品等）。特に30代ぐらいの相談が多く、約8割は市内の方。</li> <li>相談を受け、必要な広さや業種、予算を確認して、居抜き物件などの候補を探すが、紹介できる空き家等のストックが無く、紹介・出店に結びつかないことが多い。</li> <li>空き家等の利用、チャレンジショップの出店希望相談が増加傾向にあると感じているが、商工会議所として支援できることが限られている。</li> <li>大家、オーナーの意向が分からない物件がほとんどであり、商工会議所で直接交渉に行くことも難しい。</li> <li>商工会議所としてかわりがある不動産事業者は10社程度だが、具体的な斡旋や連携などはない。</li> <li>黒石市役所わのまちセンターがオープンした令和6～7年の創業相談では、周辺の横町、前町に出店したいという問い合わせが多かった。面での支援が必要だと感じる。</li> </ul>
Circle こみせ	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年の相談数（既に独立した店舗含む）は10件。</li> <li>業種は、飲食5割（カフェ、パン屋、惣菜製造所、焙煎所、カレー屋）、サービス3割（整体、カウンセリング、フォトスタジオ）小売2割（キャンドルアトリエ、画家）。年代は20～30代が多い（20代4割、30代4割、40代1割、50代1割）。2割が市内、8割が市外（弘前、平川、青森）。</li> <li>建築士と空き家をめぐるイベント「空き家ハント」時の相談数が多いが、その他はインスタグラムのDMから連絡があり、個別に案内する。</li> <li>これまでの相談者全員がインスタグラム等のSNSでCircle こみせの活動</li> </ul>

	<p>を知っている人、またはシェアスペース <b>Circle</b> こみせに出店経験のある人。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 実際に出店につながった理由としては、家賃の安さ、複数店舗が集まることでコミュニティに属する安心感があること、改装の自由度が高いこと、いつでも建築士に相談できる環境等。</li><li>• 黒石市外からの出店希望者は家賃の安さを一番のメリットとして感じている様子。既に弘前市のまちなかエリアで物件を探したが希望に合うものがなかった人が、次の候補として黒石に流れてくる。</li><li>• ストゼン+に入居しているテナントに入れ替わりが無いこと、「黒石のまちが盛り上がっているように感じて興味がある」と言って話を聞きにくる人も多い。</li><li>• 不動産屋を通さず直接オーナーと <b>Circle</b> が交渉することで、オーナー・入居者・地域それぞれが三方良しの状態を生み出すことを目指しており、今後も活動に共感してくれるオーナーが増えることで具体的に紹介できる物件を増やしていきたい。</li></ul>
--	--

## ②空き家・空き店舗の利活用に係る既存支援

市では、空き家・空き店舗の利活用に関して、空き家・空き地バンクに登録された物件の活用や中心商店街の空き家・空き店舗に新規に出店する小売業者等への補助金等を運用している。

### 1) 黒石市空き家利活用事業補助金／企画課

弘前圏域空き家・空き地バンクに登録された市内の空き家を購入する方に対し、空き家の改修工事に要する費用(内装、外装、建具、設備、給排水に係る工事)の一部を補助

#### □補助実績

	R2～R5	R6	R7	※改修工事の内容
補助件数	R2より事業開始、R5までは実績なし	1	1	R6:軒折れ修繕工事 R7:給排水工事(トイレ・風呂・台所・減圧弁)、建具調整(障子ガラス・浴室ドア・玄関引戸)

#### 補助金額

・補助対象経費を合計した額または30万円(移住者にあつては、60万円)のいずれか低い額 ※移住者とは、青森県外に1年以上居住していた方

### 2) 黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金／商工課

中心商店街の空き店舗又は空き家に新規に出店する小売業者等を対象に、賃借料又は改装費を補助(黒石市へ転入し開業をする方には移住者加算あり)

#### □補助実績

	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
補助件数	1	5	5	7	5	4	4	5	1	3	4
改修費 計25	1	4	3	2	2	3	3	1	1	2	3
賃貸料 計19	0	1	2	5	3	1	1	4	0	1	1

#### 補助金額

- ・店舗等改修費(開業前):上限 50万円(補助対象経費の1/2)
- ・賃貸料(開業後2年目の12カ月):月額上限 2万5千円(補助対象経費の1/2)
- ・移住者加算:2人以上の世帯 上限20万円 / 単身世帯 上限10万円

### 3) 黒石市起業移住支援補助金／商工課

市内で新たに起業する方に対し、起業に要する経費や事業の運営に必要な経費の一部を補助。(黒石市へ転入し開業する方には移住者加算あり)

□補助実績

	R4	R5	R6
補助件数	2	2	4
移住加算	0	0	1

#### 補助金額

・上限 50万円 (補助対象経費の1/2)

・移住者加算:2人以上の世帯 上限20万円 / 単身世帯 上限10万円

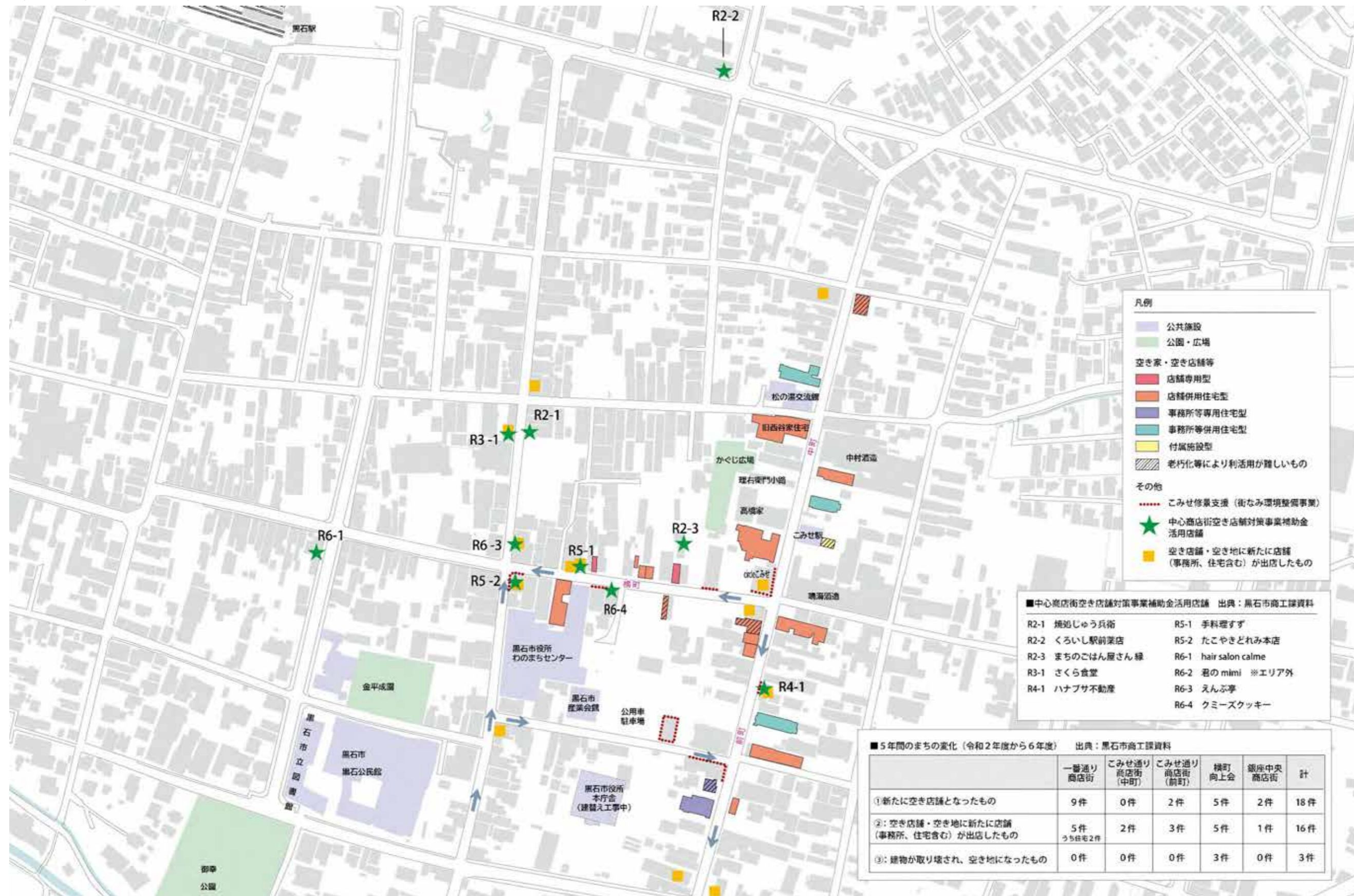
#### 補助対象経費

・広告宣伝費、印刷製本費、委託費、備品購入費、工事請負費

※補助対象経費は、起業に係る経費および起業後1年以内に要する経費

※消耗品、パソコン・スマートフォンなどの汎用性の高いもの、他の補助金の交付を受ける経費は対象と  
ならない

図表5-7 直近5か年の空き家・空き店舗の動向



### ③今後の空き家・空き店舗の利活用に向けた視点

今後の空き家・空き店舗の利活用に向けた視点を次のとおり整理する。

#### 1) 利活用可能性のある空き家・空き店舗の抽出

- ・まちなかでの出店希望や相談は一定数ある一方で、紹介できる物件が無いことが課題となっている。そのため、まちなか（中町・前町・横町を中心とするエリア）の空き家・空き店舗の基礎的な情報を整理し、建物の老朽度等を踏まえて利活用の可能性がある空き家・空き店舗を抽出する。

#### 2) 市民や来街者等の意向を踏まえた利活用の推進

- ・まちの資産である空き家・空き店舗の利活用にあたり、エリアの魅力を育ててくれる人や出店につながる事が重要である。そのため、まちなかへの来訪者を対象としたアンケート調査やワークショップを通じて、市民や来訪者等の意向を把握する。
- ・合わせて、空き家等所有者の建物やまちに対する想いを把握する。

#### 3) 空き家等の利活用に向けた社会実験の実施

- ・1)、2)の調査を踏まえ、利活用の期待される空き家等の利活用イメージの構築につなげるため、空き家等を試行的に活用した社会実験を実施する。
- ・合わせて、社会実験で活用した空き家等を建築士と一緒に内覧・相談できる機会を設け、出店希望者とのマッチングを図る。

#### 4) 利活用スキームの検討

- ・1)、2)、3)の調査、社会実験等を通じて、まちなかにおける空き家等の利活用スキームを検討する。

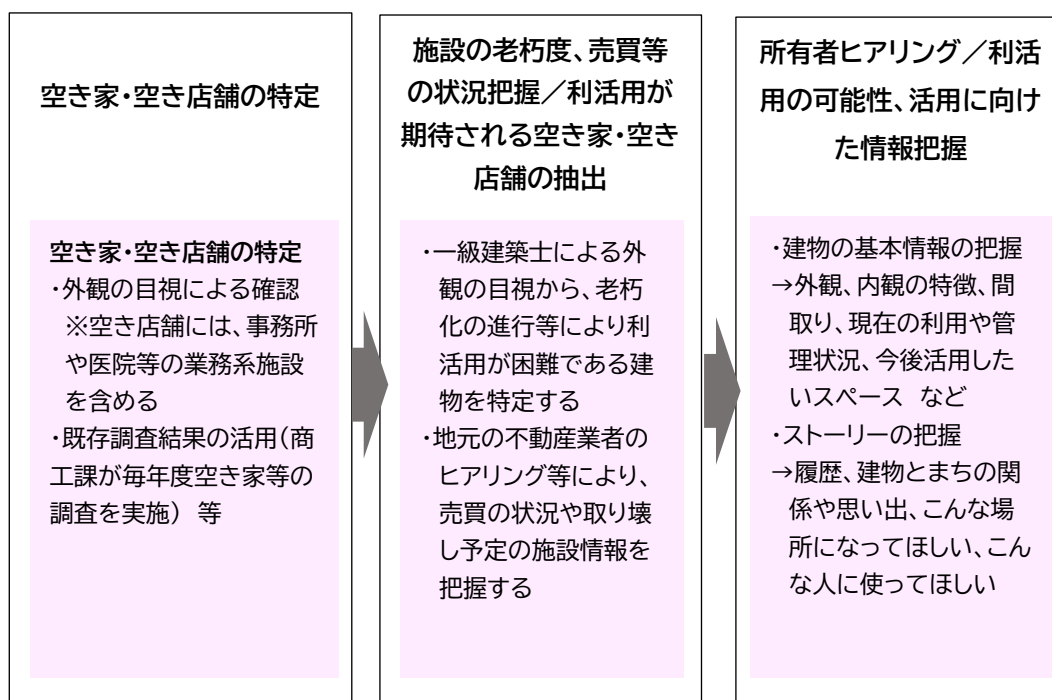
## 5-2 空き家・空き店舗の実態把握

### ① 空き家・空き店舗の実態把握

既存調査結果及び外観の目視等から、居住の有無、老朽度や売買等の状況を把握し、空き家・空き店舗を抽出した。その空き家・空き店舗のうち、外観の目視から、老朽化の進行等により利活用が困難である建物を特定した。あわせて、地元の不動産業者のヒアリング等により売買された施設や取り壊し予定の施設情報を入手し、これらは利活用の可能な空き家・空き店舗から除外した。なお、外観の目視による判定は、一級建築士が行った。

更に、利活用が期待できる空き家等のうち、所有者等の了承が得られた建物に対しては、所有者ヒアリングを実施し、今後の利活用の可能性、活用に向けた情報を把握した。

図表 5-3 空き家・空き店舗の実態把握の流れ



### 1) 対象地域と空き家・空き店舗の概要

空き家・空き店舗の実態把握は、本業務で実施する社会実験や令和8年度以降の動きを見据え、中町・前町・横町を対象地域として調査を行った。対象地域には、次のようなタイプの空き家・空き店舗が立地している。なお、空き店舗には、事務所や医院、蔵等を含めることとする。

図表5-4 空き家・空き店舗等のタイプと概要

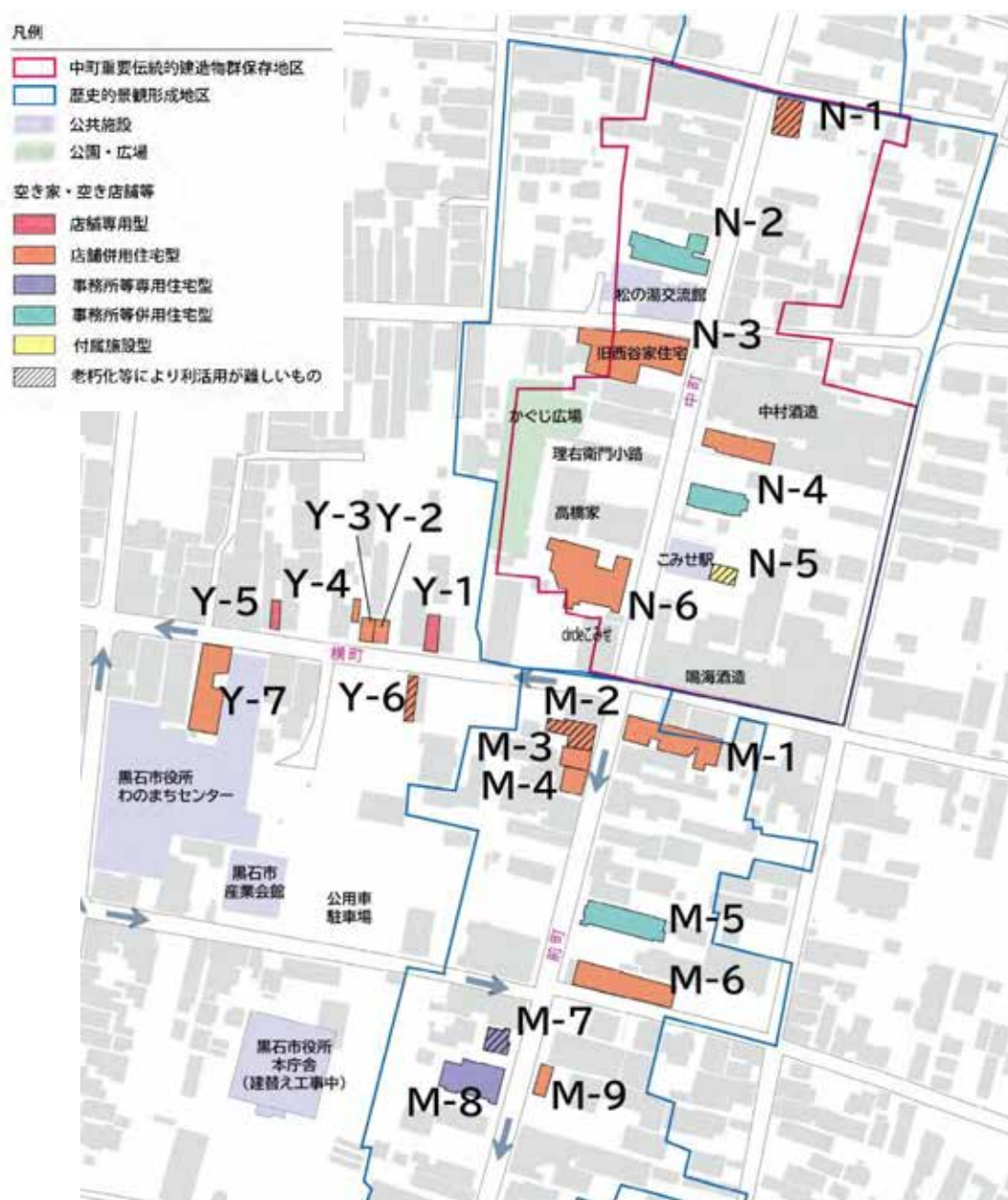
タイプ	施設の概要	備考
A：店舗専用型	全ての床が店舗として利用されていた施設	
B：店舗併用住宅型	1階が店舗、2階が住居として利用されていた施設	空き店舗であるが居住している場合と空き店舗でありかつ居住していない場合がある
C：事務所等専用型	全ての床が事務所や医院等として利用されていた施設	
D：事務所等併用住宅型	事務所や医院等と住宅が併用した施設	
E：専用住宅型	全ての床が専用住宅として利用されていた施設	
F：附属施設型	母屋等に付属する蔵等	

## ②利活用が期待できる空き家・空き店舗の抽出

### 1) 利活用できる空き家・空き店舗の抽出

空き家・空き店舗のうち、本業務で実施する社会実験や令和8年度以降の動きを見据え、老朽化が進行している、売買の契約済である、取り壊し予定である等の利活用が困難である物件を特定し、利活用の可能な空き家・空き店舗から除外した。

図表5-5 利活用が期待できる空き家・空き店舗の位置図



図表 5-6 空き家・空き店舗一覧

※グレーの網掛けは老朽化・取り壊し予定等により利活用が難しいもの

■ 空き家・空き店舗リスト(中町)

	名称	タイプ	現状	備考
N-1	旧上原呉服店	B:店舗併用住宅型	空き店舗	老朽化進行中
N-2	旧岩谷歯科医院	D:事務所等併用住宅型	空き店舗	伝統的建造物
N-3	旧西谷家住宅	B:店舗併用住宅型	空き店舗	伝統的建造物 黒石市取得
N-4	旧一番町歯科	D:事務所等併用住宅型	空き店舗、居住中	歯科営業終了
N-5	蔵①	F:付属施設型	空き蔵	伝統的建造物 大雪で一部崩壊、解体・修繕予定 ※解体済(2026年2月時点)
N-6	盛家住宅	B:店舗併用住宅型	空き家	伝統的建造物

N-1	上原呉服店 (利活用不可)	N-2	旧岩谷歯科医院	N-3	旧西谷家住宅
					

N-4	一番町歯科	N-5	こみせ駅蔵 (利活用不可)	N-6	盛家住宅
					

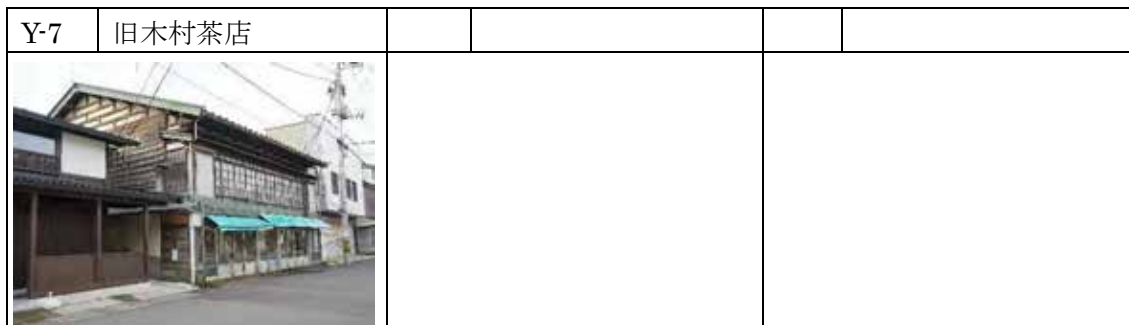
■空き家・空き店舗リスト(前町)

	名称	タイプ	現状	備考
M-1	旧マルチ薬局	B:店舗併用住宅型	空き店舗、居住中	薬局営業終了、黒石景観資産
M-2	すずのや南①	B:店舗併用住宅型	空き店舗	老朽化進行中、解体予定 ※解体済(2026年2月時点)
M-3	すずのや南②	B:店舗併用住宅型	空き店舗	不動産業者取得
M-4	すずのや南③	B:店舗併用住宅型	空き店舗	
M-5	旧三上レディースクリニック	D:事務所等併用住宅型	空き店舗	
M-6	東奥信用金庫黒石支店向かい	B:店舗併用住宅型	空き店舗、居住中	
M-7	旧囲碁センター	C:事務所等専用品	空き店舗	黒石市所有、老朽化進行、解体建替え予定
M-8	旧黒石ガス	C:事務所等専用品	空き店舗	
M-9	喫茶蔵北側	B:店舗併用住宅型	空き家	

M-1	旧マルチ薬局	M-2	すずのや南① (利活用不可)	M-3	すずのや南②
					
M-4	すずのや南③	M-5	旧三上レディースクリニック	M-6	東奥信用金庫黒石支店向かい
					
M-7	旧囲碁センター	M-8	旧黒石ガス	M-9	喫茶蔵北側
					

■空き家・空き店舗リスト(横町)

	名称	タイプ	現状	備考
Y-1	旧ヒサ久	A:店舗専用型	空き店舗	法人取得済
Y-2	旧村上駄菓子店	B:店舗併用住宅型	空き店舗、居住中	
Y-3	旧工藤時計店	B:店舗併用住宅型	空き店舗、居住中	
Y-4	旧金物店	A:店舗専用型	空き店舗	
Y-5	旧やすらぎ	A:店舗専用型	空き蔵	NPO法人取得、利活用検討中
Y-6	旧ヤマシメ	B:店舗併用住宅型	空き店舗、居住中	老朽化進行
Y-7	旧木村茶屋	B:店舗併用住宅型	空き店舗、居住中	



### ③空き家・空き店舗の所有者ヒアリング

#### 1) 実施概要

利活用が期待できる空き家等の建物の履歴等のストーリーを把握し、社会実験やエリアリノベーションの実現化方策の検討等に活かすため、同意が得られた所有者を対象にヒアリングを行った。

図表 5-8 所有者ヒアリング実施概要

実施日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 8月24日 旧星野内科医院所有者</li> <li>● 10月13日 旧マルチ薬局所有者</li> </ul>
ヒアリング項目	<p>①建物の履歴や思い出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の履歴（建築年度や用途）</li> <li>・建物とまちとのかかわりや思い出（どんな人が訪れたか、建物にお住まい・生業をされていた時の思い出など）</li> </ul> <p>②現在の管理状況やお住まい</p> <p>③利活用に向けた希望や思い</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用にあたり活用できるスペースや希望する活用形態</li> <li>・利活用への思い（こんな場所になってほしい、こんな人を使ってほしい）</li> </ul>
利活用に向けた主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>●旧星野内科医院所有者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・みんながやりたいことをやって、ごちゃごちゃとした雰囲気になるかもしれないが、それが逆に面白いかもしれない。楽しい場所になってほしい。</li> </ul> </li> <li>●旧マルチ薬局所有者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は、店舗奥に居住しているため、活用についてはこれから検討したい。</li> <li>・Circle こみせは気軽に声掛けできる雰囲気があり相談しやすい。カチッとした相談所のような感じだと相談しにくいかもしれない。</li> </ul> </li> </ul>

図表 5-9 調査の様子



### 5-3 市民や来街者等の意向把握

#### ① まちなかにおける市民・来街者の意向把握

##### 1) 実施概要

市民・来訪者のまちなかの空き家・空き店舗の活用に関するニーズを把握するため、シール投票形式でのアンケート調査を実施した。回答ボードを公共施設等に一定期間設置し、意見を収集した。

図表5-10 アンケート調査実施概要

期間・場所	●公共施設等におけるボードの設置 ・9月10日(水)～10月26日(日): 黒石市役所のまちセンター、松の湯交流館、市立図書館、津軽こみせ駅、Circle こみせ
回答数	●一人最大3票までの投票 ・シール総数 901 (市内 430, 市外 471)

図表5-11 調査の様子



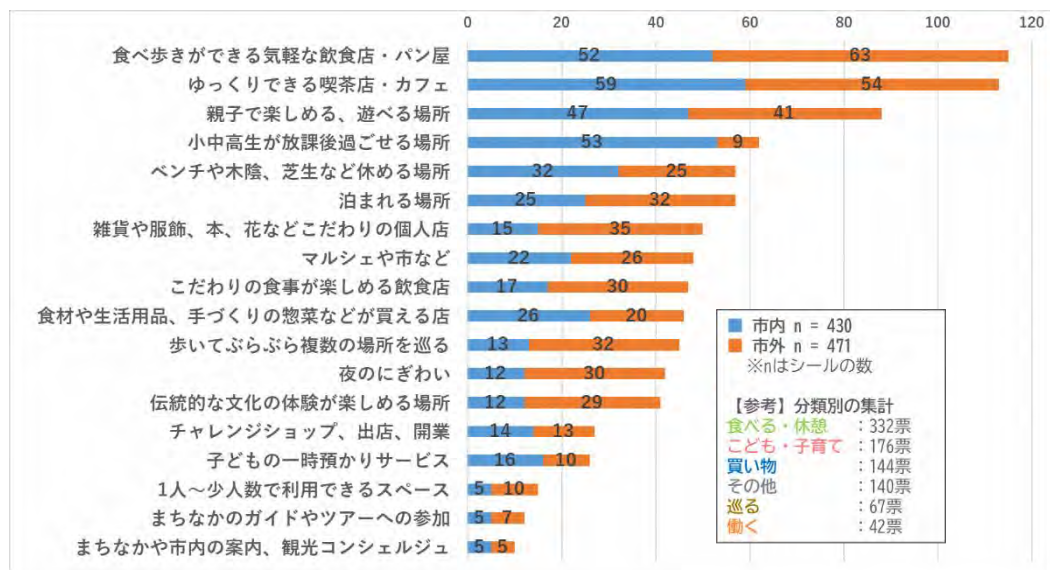
図表5-12 アンケート調査ボード



## 2) 集計結果

- ・「食べ歩きができる気軽な飲食店・パン屋」や「ゆっくりできる喫茶店・カフェ」といった飲食系人気は旧西谷家と同傾向となっている。
- ・市内在住者からは、「親子で楽しめる、遊べる場所」や「小中高生が放課後過ごせる場所」といった子ども・子育て系の場所の需要が高くなっている。

図表5-13 アンケート集計結果



## ②利活用ワークショップにおける市民や団体等の意向把握

### 1) 実施概要

旧西谷家住宅の利活用に関する第2回ワークショップにおいて、『まちなかのエリアリノベーションの取組アイデア』、『5年後、10年後のまちなかへの想い』について意見交換を行った(ワークショップの実施概要と結果の詳細は、P.39～P.43参照)。ここでは、空き家等の利活用に関する意見を整理する。

### 2) 空き家等の利活用に関する意見

空き家等の利活用アイデアとして、「空き家等を借りられることの周知」、「こみせ通りで仕事ができるようにする」、「期間限定で安く貸し出す」、「空き家等の活用と合わせてまちを巡ることを促す取組」等が挙げられた。

図表5-14 ワークショップにおける空き家等の利活用アイデア

アイデア	内容
空き家空き店舗を借りられることを周知する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家・空き店舗の紹介を強化し、「ここで借りられる」という認識を高める</li> <li>・空き家ハントのような取組をもっと知ってもらえるように実施期間を長くし、周知も強化できると良い</li> <li>・空き家の活用や移住を促すために、黒石のくらしも紹介できると良い</li> <li>・旧西谷家や空き家・空き店舗の整備後に見学できたりする中でお茶会ができる日があると良い</li> </ul>
こみせ通りで仕事ができるようにする	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こみせの周辺で仕事・開業ができるようになると良い</li> <li>・こみせ通りで貸せる店舗が増えると、通り全体の雰囲気良くなる</li> </ul>
期間限定で安く貸す	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クラフト作家等の小さくできる店舗から安く、短く借りる</li> </ul>
空き家等の活用と合わせておすすめコースづくりなど、まちを巡ることを促す取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・もしもさんぽのスタンプラリーのような雰囲気、1箇所は軒先など小さくても隙間なくできるとよい</li> <li>・空き家等を活用して店舗(パン、ドリンク、雑貨など)に、土日だけでもイベント的に出店してもらい、できるだけ通りの空き家等を隙間なく詰めた形で実施したい。そこにガシャポンなどの子どもが楽しめる要素もあると嬉しい</li> <li>・おすすめのコース(デートコースなど)がつくれるとよい</li> </ul>

## 5-4 空き家等を活用した社会実験の実施と効果測定

### ①空き家等を利用した社会実験の企画・運営

#### 1) 実施概要

エリアリノベーションの展開を見据え、観光や市民の交流拠点周辺及び中町・前町・横町の空き家等のお試し活用をする「もしもさんぽ」、まちの拠点をつくっている家守たちと黒石のこれからを考えるトークイベント「もしも会議」、出店希望者の建築士への相談機会を設けた「空き家ハント」を実施した。

図表 5-15 社会実験の実施概要

目的	空き家等の利活用により、エリアリノベーションを次のステップへ進める ・多くの人と、まちと空き家等の魅力や可能性を体感・共有する ・巡りの仕掛けにより、エリアの価値の向上を目指す ・効果測定を行い、実現化方策の検討に活かす
日時と実施内容	こみせ周辺の空き家等を活用し、空き家の利活用やまちの楽しみ方を提案するイベントとして実施 ・10月25日～26日 空き家をめぐる「もしもさんぽ」 ・10月26日 まちの拠点をつくっている家守たちと黒石のこれからを考えるトークイベント「もしも会議」 ・10月27日 もしもさんぽで活用した空き家等を建築士と一緒に内覧・相談できる「空き家ハント」






図表 5-18 社会実験の企画内容

## 空き家をめぐって・知って・たのしむ もしもさんぽ

こみせ周辺の空き家を活用しながら空き家の活用方法やまちの楽しみ方を提案するイベント。出店ブース目的で空き家を巡ってもらうことで空き家の過去を楽しく学ぶことができる。



もしもさんぽ	もしもショップ	もしも会議(家守トークイベント)
<p>大人はイベントのマップとしてそのまま活用でき、子どもはシールを貼って楽しめるお楽しみマップを作成。</p>  <p>※盛り物シールブックみたいなイメージです。</p> <p>出店マップの上にシールを貼ることで過去のお店になる！</p> <p>元のマップには出店者の名前と売っているものが書いており(例：パン屋といい/パン)、シールを貼ることで過去の建物(例：工藤時計店)になる。 +全部シールを貼ったら抽選でポッコ税などの豪華景品が当たる!(企画の参加率アップ!)</p>	<p>空き家を活用して出店者が飲食などを販売。空き家ブースには建物の過去を知れる説明パネルを掲示。</p>  <p>5箇所の空き家には美術館の説明パネルのような建物の過去を知ることができるパネルを掲示。 説明書きにはルビをふって、子どもも大人も読めるようにする。</p>	<p>まちの拠点をつくっている家守たちがやってきたことを共有し合いながら、まち(黒石)のこれからを考えてみるトークイベント。 登壇者に「自分なら黒石の空き家をどう活用するか」を事前に考えてきてもらっても面白い!</p> <p>トーク構成</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 自己紹介をかねてやってきたこと各自発表</li> <li>② ①を経ての学びや苦労話など</li> <li>③ 黒石のまちや空き家事情を説明(古川さん)</li> <li>④ もしもトーク(自分なら空き家をどう活用するか)</li> </ol>  <p>空き家活用方法の意見を集めた付箋紙を背景に、トークを予定。④の時に付箋紙の内容を取り入れながらトークを進めても良さそう!</p>
<p>一般人向け。 お買い物やまち歩きをしながら、大人も子どもと一緒に空き家の過去が楽しく学べる</p>		<p>空き家やまちの活用をリアルに考えたい人向け。 有識者の意見を聞いてこれからの空き家の活用方法を考える一つのきっかけに</p>

のシールを貼ろう!



にしやけじゅうたく

### 1 西谷家住宅

建物が完成した年:

ここは元々なんの建物でした。建物の使われ方の変遷についての文章や地域の人たちのエピソードがここに入ります。子どもでも読めるようにルビを振る予定です。ここは元々なんの建物でした。ここは元々なんの建物でした。



建物の歴史を語ってくれた人 西谷〇〇さん

先代の母にはこういった思いがありました。母の想いを受け継ぎながら立ち寄ったみなさんが安らげる場所であって欲しいと思います。ここに家主の想いやメッセージが入ります。

空き家等の説明パネル

### 空き家ハント

・まちなかでの出店希望者向けに、もしもさんぽで活用する空き家等を建築士と一緒に内覧、相談する機会として実施  
→旧星野内科医院(市ノ町)※、旧黒石ガス(前町)、旧ヒサ久(横町)を対象に実施



旧星野内科医院



旧黒石ガス



旧ヒサ久

図表 5-19 社会実験の実施状況

- 空き家をめぐる「もしもさんぽ」 シールラリー配布数:431枚(2日間)  
 ※来場者はシールラリー配布数よりももう少し多いと思われる、抽選の応募者は237名

**もしもさんぽの参加方法** 6つのお店を巡って下部のマップにシールを貼ると、抽選で豪華賞品が当たるキャンペーンに参加することができます!

**スタート!** circleこみせでシールとマップ(※Aサイズ折り)をもらおう。

**めぐる** 6つのもしもショップをめぐって説明パネルと同じ建物のシールを貼ろう。

**わたす** 全部のもしもショップを巡ったら circleこみせに持ってスタッフに譲ろう。

**ゲット!** 全部正解したら申込用紙をまこう。豪華賞品が当たる抽選に応募できるよ!

「もしもさんぽの参加方法」当日チラシより抜粋

- 空き家等を含む、6か所を会場として、出店者による出店や展示を実施

このエリアが会場です!  
 ・イベント開催地(※A折り)配布  
 ・スタート・ゴール付近で入場券配布  
 ・抽選会(※A折り)配布  
 ・抽選会(※A折り)配布

このエリアが会場です!  
 ・イベント開催地(※A折り)配布  
 ・スタート・ゴール付近で入場券配布  
 ・抽選会(※A折り)配布  
 ・抽選会(※A折り)配布

Circleこみせ 旧西谷家住宅  
 音蔵こみせん 旧やすらぎ  
 旧黒石ガス 旧星野内科病院

● 近隣市町村で空き家等のリノベーションや家守に取り組むゲストとのトークイベント「もしも会議」

ゲスト

岡詩子氏 一般社団法人もったいない研究所代表  
 浜田大尊氏 株式会社生き生き市場 虹のマーケット 代表取締役  
 古川正敏氏 一級建築士事務所ゲンジアーキ共同代表  
 (聞き手・苔米地結子氏)



■ 空き家の現状について

- ・黒石は使えそうな物件が総数に多いという印象を持った。
- ・隣が貸してくれるのであればうちも貸してみようかなと思える事例になる
- ・空き家を開けたままにしておいたり安く買することは勿体無いと思う人が結構多い。
- ・空き家を空き家のままにしておける力。駐車場やマンションにするのではなく、使いたい人が出てきた時に使える状態で残しておくことは大事。
- ・モテる物件、モテない物件がある。モテなくても魅力を引き出せる人がいることが大事。

■ 空き家を活用したい人にとってのハードルは？

- ・消防法と保健所  
 地域に一人、家守的な活動をしてくれる建築家がいるといい。

■ コミュニティを広げていくコツは？

- ・仲間がいなくてもできることから始める。それに共感する人が参加してくる。

■ 今後の空き家の活用を進めていくには？

- ・ポジティブに「もったいないと思っている人」を周りがサポートしていかないともったいない。
- ・「もったいないと思う」人と「そういう人たちをちゃんと育てないともったいない」という人が必要だと思う。

● もしもさんぽで活用した空き家等の「空き家ハント」 参加者数:5名

→旧星野内科医院(市ノ町)、旧黒石ガス(前町)、旧ヒサス(横町)を対象に実施



当日の様子



旧星野内科医院



旧黒石ガス



旧ヒサス

## ②空き家等を利用した社会実験の効果測定

### 1) 実施概要

社会実験の意義を明らかにするとともにエリアリノベーションの実現化方策の検討に活かすため、次の効果測定を実施した。

図表 5-20 社会実験の効果測定の内容

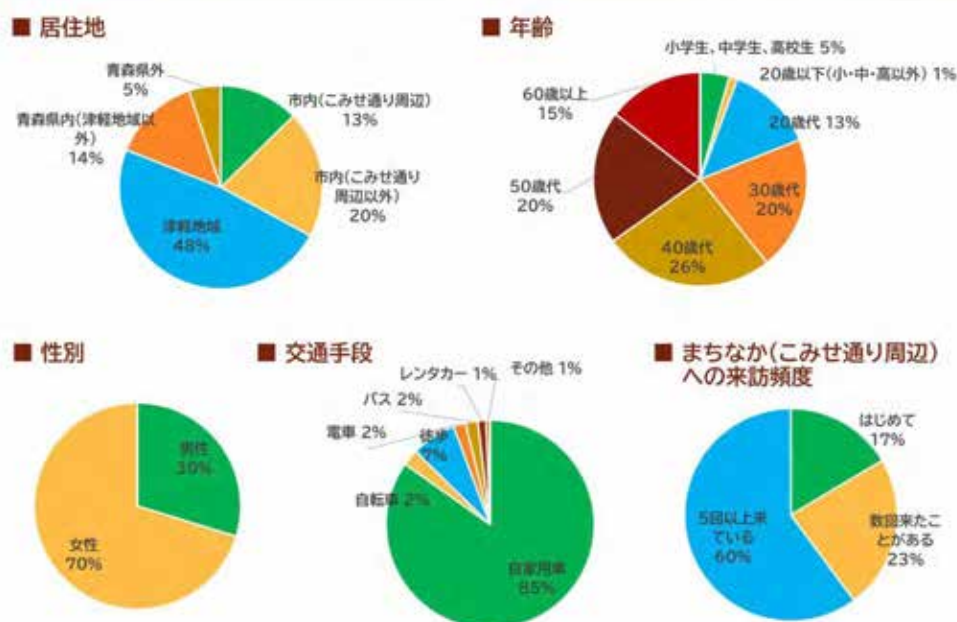
参加者、出店者へのアンケート調査	出店者等の関係者や来訪者、空き家ハント参加者の意向を把握することで、空き家等の利活用に係る潜在的なニーズや今後の意向を把握 →もしもさんぽの参加者や出店者アンケート →空き家ハント参加者アンケート
回遊動向調査	回遊動向調査（デジタル人流データ分析）により、通常の平日・休日／イベント時の人流などの比較検証 →今回社会実験、市内イベント（こみせまつり、こみせ日和）、平常時を含む連続7日間のデータを入手し検証
空き家等の所有者ヒアリング	社会実験に協力してくれた建物所有者へのヒアリングを行うことで、社会実験前後での想いの変化、今後の利活用についての意向を把握 →星野氏（旧星野内科医院）、ハナブサ不動産（旧黒石ガス）

### 2) 効果測定の結果ー参加者、出店者へのアンケート調査

#### (1) もしもさんぽ参加者アンケート

会場を巡ってきたシールラリー参加者にアンケートを実施し、1日目60件、2日目98件、計158件の回答を得た。

#### 回答者属性 N=158



## イベント情報入手先・まちなかの来訪目的 N=158

### ■ イベントのことは何で知りましたか。(複数回答)

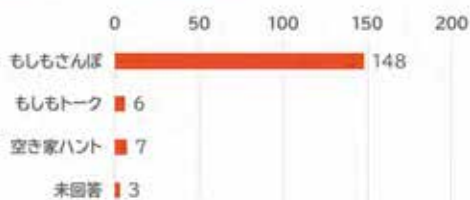


### ■ 本日の来訪目的は次のうちどれですか。(複数回答)



## 参加イベント・滞在時間など N=158

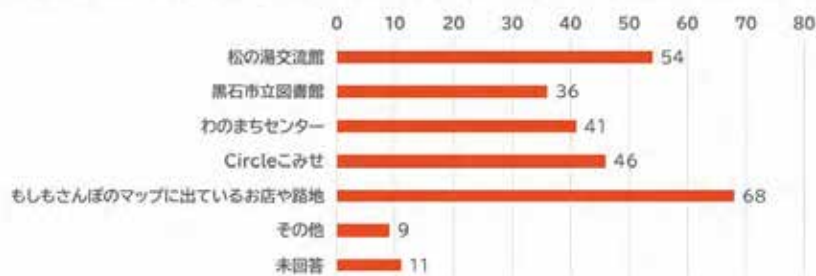
### ■ 本イベントで参加したもの(予定を含む)はどれですか。(複数回答)



### ■ 本イベントの滞在時間(本日・予定を含む)は次のどれに該当しますか。



### ■ 今回の来場を契機に、立ち寄ってみた・立ち寄ってみたい場所がありますか。(複数回答)

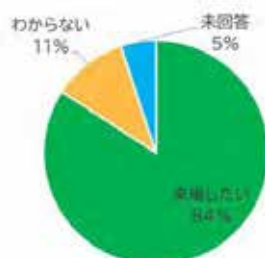


## もしもさんぽについて・今後の来場意向 N=158

### ■「もしもさんぽ」についていかがでしょうか。(複数回答)



### ■今後、このようなイベントへの来場意向はいかがでしょうか。



## (2) もしもさんぽ出店者アンケート

もしもさんぽの出店者を対象に、イベント後に WEB アンケートを実施し、17 件の回答を得た。

### 回答者属性 N=17

#### ■ 居住地



#### ■ 年齢



#### ■ 性別



#### ■ 出店会場



#### ■ まちなかでの出店経験



## 商品やサービス・来店者層 N=17

### ■ 扱っている商品・サービスは何ですか。(例:パン、コーヒーなど)(自由記述)



### ■ これまでの他会場での出店(黒石以外での出店も含む)と比較して、今回の出店ではどのような来店者が多かった印象ですか。(複数回答)



## 品物の購入者や体験等の参加者数 N=17

### ■ 出店いただいた品物の購入者や体験等の参加者は何人いましたか。※大体の数

商品やサービス	品物の購入者や体験等の参加者
着物フリマ、布小物、着付	着付け 4名、着物や布小物20~30
珈琲	①90杯 ②約80杯
お菓子	約60人
パン、おむすび、軽食	①パン約250個 ②パン・軽食約40人ずつ ③おむすび約40個
雑貨、アート作品	①ZINE10冊、キーホルダー18個 ②ポストカードなど 10人 ③ワークショップ50人ほど グッズ 50点ほど
その他	①リンゴジュース30本ぐらい、りんご10個ぐらい ②性格傾向診断16人、箱庭体験2人

## 会場の使い勝手(空き家等の利活用)について N=17

### ■ 今回の会場の使い勝手(空き家等の活用)や良かった点・今後に向けて改善した方がよい点など

#### 【出店場所の使いやすさ・改善点】

##### ◆旧西谷家住宅

- ・着物フリマに最適な建物でとても良かった。灯りがほしい。
- ・段差が多く年配の方はちょっと不自由でした。土間から部屋に上がるところだけでも改善して欲しい。
- ・古民家の雰囲気と着物との相性が抜群でした。通路を活用したことで混み合わず見やすかったのではないかと。

##### ◆ストゼン+(circleこみせ)

- ・カウンターを広く使えたのでやりやすかった。
- ・室内は自由に過ごしている方もいて、ゆっくりと時間が流れており、よい雰囲気だなと思いました。
- ・店の雰囲気や居心地はよかった。
- ・知っている方との出店だったので、気持ちが楽でした。

##### ◆旧やすらぎ

- ・建物内外に作品を飾れたのが良かった。自分のやりたい空間づくりができた。屋外でのテントなどでの出店ではできない。

##### ◆旧星野内科医院

- ・もう少し入り口を飾ったりして、「ここでやってます感」があればよかったです。
- ・外観の整備。外壁や外看板など、ぱっと見興味を惹かれる見たい目にしていただけるといい。
- ・空き家を活用するという点に対してのお客さんの反応がとても良く、懐かしさや、このようなイベントが出来ること、建物自体の話題等で話が弾んだ。
- ・内装を自由にできることも、世界観を表現できるという点でとても良い。

##### ◆前町 青こみせ(旧黒石ガス)

- ・壁などをわりと自由に使えたり、気軽な感じが良かった。
- ・照明や暖房器具などが充実していると、お客様への負担が少ないと感じる。
- ・電気が通っていないことやトイレが使えないというネックはありましたが、雰囲気があっておもしろい空間で、古い壁紙などもよい効果をもたらしていました。

##### ◆音蔵「こみせん」

- ・広くて電気もあり、快適でした。

#### 【イベントとしての良かった点や改善点】

- ・イベントの趣旨が空き家を回ることにより街を知ってもらうことだったと思いますので、購買目的のイベントとは違い他会場と同等に比較するのは難しいですが、趣旨に沿った素敵なイベントでした。
- ・始めたいことはあるが、場所に困っている方にとってはとても良い取り組みだと思います。
- ・建物自体の話題で話が弾み、地域の方々と繋がれるということが実感できたことが、他会場と違い、とても嬉しかった。
- ・夜とか朝早くとか時間帯を変えてやったらまた違った層の方々と楽しめそうかと思いました。
- ・定期的開催すること、同じデザインのポスターを使い続ける事などは拡大していくために必要かと思いました。
- ・フライヤーは持って帰らない人が多い。張り切ってもっと薄い素材で広報あおもりや新聞に織り込む、や、A1サイズのポスターで黒石のみならず主要な駅に貼ってもらう、などの方がいいかな、と思いました。A4サイズフライヤーは安く多く作れるからついつい作りがちではありますが、「あえてフライヤーを作らない」という決断は、説明をすると結構出展者から喜ばれると思います。

## まちなかを巡る取組みについて N=17

### ■ 歩ける範囲にある複数会場を巡る取組みについて

#### 【距離感やシールラリーについて】

- ・ちょうどよい距離感。子どもから大人まで楽しんでいた。親子連れが多かった。
- ・複数会場に分散したイベントは、地元の色んな景色にも改めて触れることが出来るので良かった。
- ・ラリーにすることで、普段は通り過ぎる場所や、気になっていた場所に入る機会になったと思う。
- ・シールは、楽しくてイラストもかわいいのでとても良い。
- ・多分さほど興味の無さそうな方々にも、シールのことを説明しながら、中もどうぞ！と誘導できたことが何度かありました。めぐるスポットが6つなのもちょうどいい。

#### 【動線、案内など】

- ・目印がわかりづらかったかも。迷った人が、クタクタになってちょっと気の毒でした。
- ・良い感じののぼりが今は沢山あるようなので、目印としてぜひ検討されては。
- ・楽しんでいた子どもが大半だと思いましたが、疲れちゃった。と言っていた子もおり、座って休憩できる場所が複数箇所あってもよいと感じました。

#### 【会場】

- ・1箇所靴を脱いで入る会場があり、面倒だから入らないというお客様を数組お見かけしました。

#### 【その他、今後のアイデア】

- ・オリエンテーションみたいで楽しそうでした。建物にまつわるクイズ等もいいかなあ。
- ・LINEアプリを連携させて、空き家の情報や、イラスト画像のプレゼントなどあっても楽しいかなと思いました。

## イベント出店で重視する条件 N=17

■ 今後、このようなイベントに出店いただくとしたら、重視する条件は何ですか(複数回答)



### (3) 空き家ハント参加者アンケート

空き家ハントの参加者を対象に WEB アンケートを実施し、5件の回答を得た。

## 回答者属性 N=5

### ■ 居住地



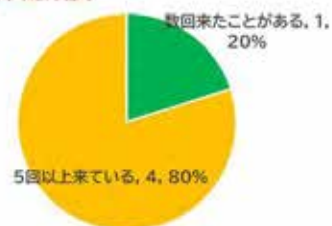
### ■ 年齢



### ■ 性別



### ■ まちなか(こみせ通り周辺)への来訪頻度

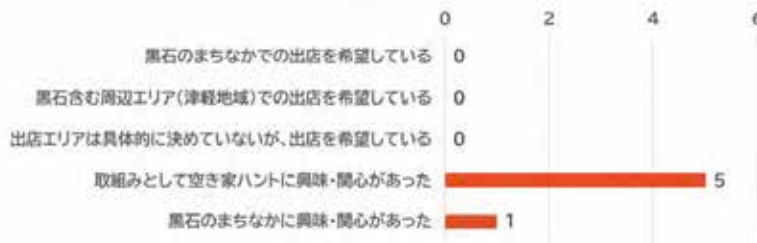


## イベント情報入手先・参加理由 N=5

### ■ イベントのことは何で知りましたか。(複数回答)



### ■ イベントへの参加理由は何ですか。(複数回答)



## 空き家ハントについて N=5

### ■ 「空き家ハント」についていかがでしょうか。(複数回答)

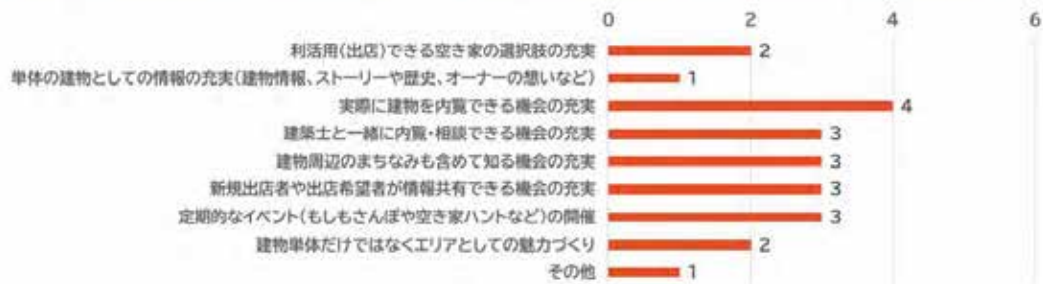


### ■ 内覧してみて特に興味を持った建物はどこですか。理由も合わせて教えてください。

- ◆旧星野内科医院(4名)
  - ・家賃が手頃なので
  - ・旧病院を新しく店舗として活用する取り組みが面白い。
  - ・家守的に病院を活用する動きが面白い。
  - ・大きな建物をどのように活用していくか、具体的な方法を教えてもらうことができた。
- ◆旧ヒサ久(1名)
  - ・3階まであり広く使えそう。

## 空き家の利活用について N=5

### ■ 空き家の利活用に向けて、あなたが特に大事だと考える取組みを教えてください。(複数回答)



### ■ 今後のイベント開催やまちなかの賑わい創出、まちなかの空き家等の利活用についてのアイデアなど

- ・いつでも見学出来るようにしてもらいたい
- ・見学出来る機会がふえれば良いと思う
- ・小さく事業を始められる可能性を空き家空き店舗の活用を通して進められれば良いのかなと思った
- ・実際にリノベーションして店舗を運営している方々からお話を聞いてみたいと思った

### 3) 効果測定の結果—回遊動向調査

社会実験の実施によるまちなかの回遊性向上の効果を把握するため、デジタル人流データを活用し、他のイベントの開催日や平常時との回遊状況の変化を検証した。

検証に当たり、「Agoop 社ポイント型流動人口データ(以下、デジタル人流データ)」を活用し、スマートフォンの位置情報からまちなかの来訪者の立ち寄り先や時間帯別の回遊動向等を把握した。

図表 5-21 回遊動向調査の対象とする日程

項目		日程
社会実験	もしもさんぽ当日	10月25日(土)、26日(日)
その他のイベント	こみせまつり (まちなか全体での出店・イベント)	9月14日(日)、15日(月祝)
	こみせ日和 (旧西谷家住宅での着付けや出店)	10月18日(土)、19日(日)
平常時		10月11日(土)～13日(月) 休日数・天気の観点から、対象日に設定

図表 5-22 回遊動向調査の対象としたその他のイベント

### こみせまつり

- 今年度は、北側でコーヒーに特化、南側(黒石神明宮)まで出店が拡大



### こみせ日和

- 旧西谷家住宅で着物のフリマ+コーヒー・お菓子・小物の出店



図表 5-23 使用データの概要

- 歩行者の移動を観測するため、推定速度は、秒速2m(時速7.2km)以下を抽出
- 1日当たりの歩行者通行量の平均値を算出し、20mメッシュで集計、表示



ポイント型流動人口データ

人の流れを「点」で把握できる流動人口データです。人の流れを分単位・精度経度単位で細やかに把握できます。

データ項目例

1	ポイントID	6	移動方向
2	時刻(分単位)	7	推定経路エリア(市区町村単位)※
3	緯度	8	推定経路エリア(市区町村単位)※
4	経度	9	その他(各種属性・バルコニー属性)※
5	移動速度	10	



メッシュ型流動人口データ

日歩数人口密度に合わせた流動人口データです。最小50mメッシュ単位で、滞在人数を把握できます。

データ項目例

1	メッシュID(50m×10mメッシュ)	6	滞在人口数
2	集計期間(年)	7	地区別コード※
3	集計期間(月)	8	都道府県コード※
4	集計期間(日)	9	推定経路エリア別滞在人口数※(都道府県/市区町村単位)
5	集計期間(時)	10	その他(各種属性別滞在人口数)※

## 分析結果(平常時と社会実験時)

- 平常時も3連休のためか比較的中町の人通りが見られた。
- 社会実験時は、中町の人通りは平常時と大差はないものの、前町から旧星野内科医院にかけての人通りが見られる



## 分析結果(平常時とこみせまつり)

- こみせまつりの際は、まちなか全体を通して、まちなかの人通りが多くなっている。



## 分析結果(平常時とこみせ日和)

- こみせ日和の際は、Circleこみせ・旧西谷家住宅・松の湯交流館の辺りに人通りが限られる。



### 回遊動向調査のまとめ

- ◆ 社会実験をきっかけに、旧星野内科医院等の新たなスポットへの回遊が生まれた
  - ・ スポットをまちなかに点在して増やしていくことで、全体の回遊性向上やにぎわいの活性化が期待できる
- ◆ 取組方法の変化が、回遊にも表れる
  - ・ こみせまつりの範囲の拡大の効果は明確であったことから、回遊の中心となる核をつくりつつ、新たなスポット・通りにも段階的に取組を広げていくことが重要である
- ◆ 既存資源とのつながりも持たせて、ポテンシャルを高めることが重要
  - ・ 松の湯交流館、かぐじ広場、わのまちセンター、黒石市立図書館、金平成園等の既存資源を活用し、まちなか全体で回遊創出に取り組むことが重要と考える

#### 4) 効果測定の結果—空き家等の所有者ヒアリング

社会実験当日の様子やアンケート結果（参加者や出店者の声）を伝え、社会実験や今後の利活用意向について伺った。

図表 5-24 所有者ヒアリング結果

<p>星野氏（旧星野内科医院）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>継続することが大切だ</u>と思うので今後も続けていってほしい。</li> <li>・ <u>若い人たちが一生懸命頑張っているのを見ると応援したくなる。</u></li> <li>・ 遠方の友人たちからも「星野さん新しくカフェ始めたの？遊びに行かなくっちゃ」と連絡が来ることがあり、「私がやってるわけじゃないんだけど遊びにきてね」という話をしている。</li> <li>・ (社会実験のアンケート等を見て) <u>この場所に興味を持ってくれる人がたくさんいたようで嬉しい。</u></li> </ul>
<p>ハナブサ不動産 三浦氏（旧黒石ガス）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ イベント中も見に行ったが、来場者が楽しそうに過ごしていて良かった。</li> <li>・ 今回のように<u>空き家のイベントでのお試し利用から空き家ハントでの紹介まで、一貫した取組</u>をしていくことが大事だと感じた。</li> <li>・ 空き家ハントで実際に購入等につながったわけではないけれど、イベントでたくさんの方に見ただけで<u>知ってもらうきっかけ</u>ができて良かった。</li> <li>・ <u>また機会があったら協力</u>していきたい。</li> <li>・ 空き家を使ってもらうにしても、<u>黒石の方が喜んでくれる使われ方になると嬉しい</u>と思った。</li> </ul>

#### 所有者の想い(もしもさんぽ建物紹介パネルより)



建物の歴史を教えてくれた人 星野 誠子 さん  
 病院だったころはお茶を飲んで帰る人や、テレビを見るために来る人など、どこも悪くないのに遊びに来る患者さんたちもいました。新しくカフェなどができて、面白い場所に変わっていくのが楽しみです。



建物の歴史を教えてくれた人 ハナブサ不動産さん  
 建物のオーナーさんは、「私のひいおじいちゃんがお酒をつくってました。ほしい人がいれば売ったり、買したりするので再利用してほしいです。買ったあとはその人が自由に使ってくれたら、建物も喜んでくれると思います」と話していましたよ。

## 5) まとめ・社会実験の意義

社会実験当日の参加者数、効果測定結果等を踏まえ、社会実験から把握された意義を次のとおり整理する。

### (1) 空き家等に興味・関心を持つきっかけとなり、その価値やポテンシャルを社会実験参加者・出店者・空き家等の所有者と体感・共有できた

- ・参加者からは会場となった空き家等の建物にはじめて入ったとの声も多く、所有者からも知ってもらい機会になり嬉しいとの声があった。
- ・出店者からは、建物の壁などを比較的自由に使えることや、雰囲気や趣きのある空間が好評だった。
- ・社会実験の各企画に多くの参加があった。特にもしもさんぽは、親子・家族含む市内外の参加があった。

### (2) 分散した会場を巡ることは、参加者・出店者ともに好評かつ滞在時間の増加につながった

- ・シールラリーへの参加者が多く、全ての会場を回って抽選に応募された方が半数以上いた。
- ・過去のイベントと比べ滞在時間が総じて長く、「まちなかを散策する機会になった、まちなかに興味や親しみができた」との回答が多かった。
- ・複数会場を巡ることについて、参加者、出店者ともに好意的な意見が多かった。

### (3) 空き家等の利活用・エリアの魅力づくりには、情報の充実、定期的なイベント、内覧・相談、周辺のまちとの連携などトータルかつ、継続した取組が求められている

- ・社会実験のような場や機会の継続や展開を望む声が多く、空き家等の所有者からも継続やお試し活用～内覧・相談まで一貫した取組が重要との声があった。
- ・空き家ハント参加者からは、建物、人、情報、周辺との連携などトータルな取組が求められている。
- ・実験的な活用により、新たな回遊が生まれているものの、まだ大きな変化には至っておらず、既存の資源とのつながりも持たせて、ポテンシャルを高めることが重要である。

## 5-5 空き家等の利活用スキームの検討

### ①空き家等の利活用における課題

ここまでの検討を踏まえ、空き家・空き店舗の利活用における課題を整理する。

#### 1) 利活用できる物件や出店希望者などの情報収集と共有

- ・市、商工会議所、民間事業者（Circle こみせ）のそれぞれに、まちなかでの出店・起業相談があり、相談先によって相談者層が異なる状況がある（商工会議所は市内からの相談が多く、Circle こみせは市外からの相談が多い等）。
- ・商工会議所からは、相談があってもすぐに紹介できる物件がなく出店につながらないことやオーナーへの直接の働きかけの困難さが挙げられており、民間事業者との連携が望まれる。
- ・また、まちなかでの出店において活用できる補助金が複数あるが、改修・賃料補助は商工課、外観修景補助は都市建築課が窓口である等、分かりにくい状況もあるため、庁内関係課での情報共有や連携も重要である。

#### 2) オーナー、その家族との信頼関係づくり

- ・調査から黒石市のまちなかには一定数の利活用可能性のある空き家・空き店舗が存在することが明らかになったが、実際に利活用や不動産市場にのるものは少ない。
- ・社会実験にあたり、複数の利活用可能性のある空き家等のオーナーに協力を依頼したが、オーナーが承諾しても、家族に反対されるケースが多かった。オーナーのみならず、家族（オーナーの子ども世代等）まで巻き込まないと活用は難しい。
- ・オーナーや家族の懸念事項として次の事項が考えられる。
  - どんな人が借りるか分からない不安（特にまちなかに普段居住していないオーナーの子ども世代）。
  - 空き店舗であっても奥や2階で居住している場合のトイレなど暮らしへの影響
  - 一時的であったも利活用する場合片付けの負担が生じる。
- ・空き家等の柔軟な利活用においては、建築士等の専門家や民間と協働した取組が求められるが、オーナーの信頼を得る上では、行政の支援が重要である。

#### 3) 継続的なオーナーへの働きかけや試行的な利活用の継続

- ・話を聞いてくれるオーナーへの継続的な働きかけが重要であり、その際に今年度の社会実験のように試行的なイベント利用の様子を実際に見てもらうこと、写真等で様子を伝えることが有効であると考えられる。
- ・今年度の社会実験の効果検証では、イベント的な利用機会の継続や展開を望む声が、参加者、出店者、空き家等の所有者それぞれから挙げられており、継続的に取り組むことが重要である。

#### 4) エリアの魅力や価値向上につながるマッチング

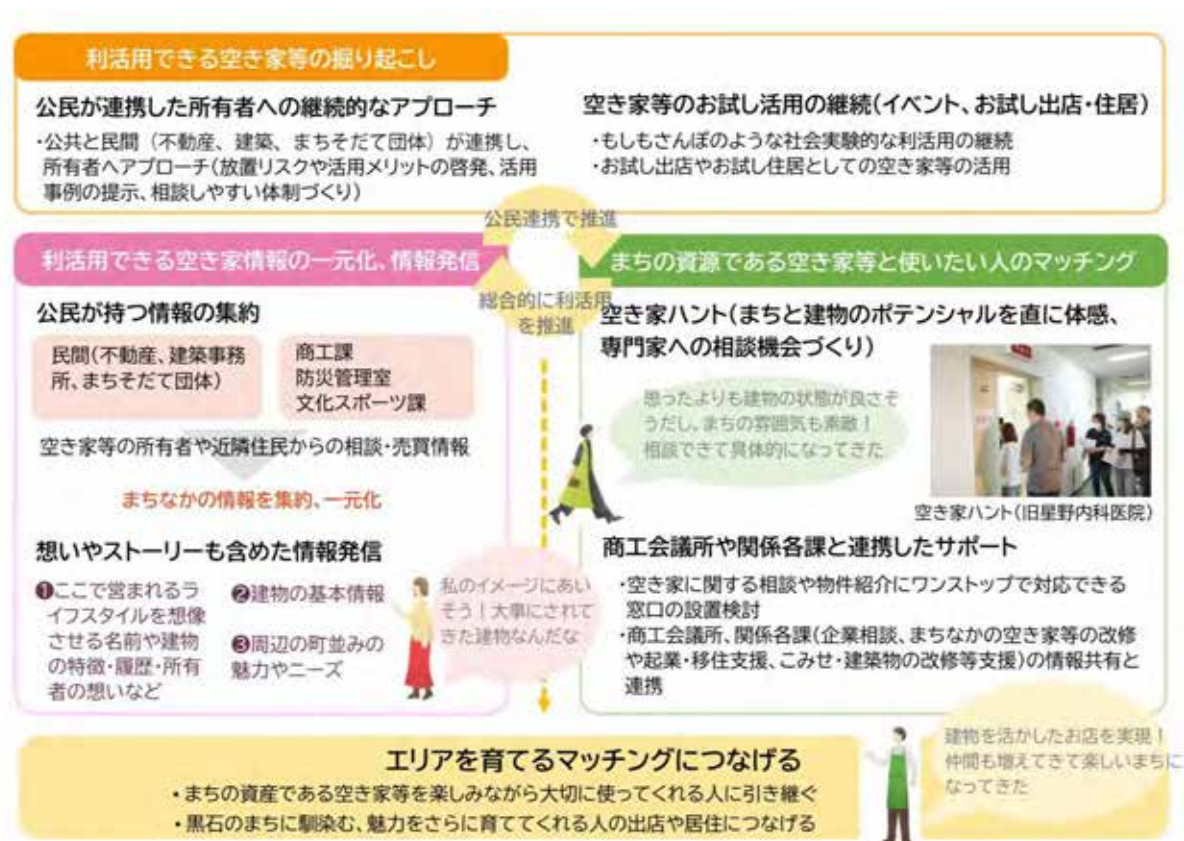
- ・調査から出店希望者は、建物のみならずエリアとしての魅力を重視していることや、周辺のまちも含めて知る機会を求めていることが分かる。
- ・出店希望者が建築士と空き家等を内覧・相談できる「空き家ハント」は、エリアの魅力を育ててくれる人や出店につなげるために有効な機会であると考えられる。
- ・商工会議所、Circle こみせへのヒアリングでは、まちなかで実際に出店につながった理由として、家賃の安さ、複数店舗が集まることでコミュニティに属する安心感があること、改装の自由度が高いこと、いつでも建築士に相談できる環境等が挙げられており、Circle こみせや旧星野内科医院のスキーム（オーナーからまちそだて団体等が家守として1棟全て賃借し、第3者に賃借するサブリース方式）のように、相談から改修・出店後のコミュニケーションまで一貫したかかわりが重要であることが伺える。

## ②空き家等の利活用スキームの検討

空き家等の利活用における課題を踏まえ、利活用スキームを検討する。

個人の資産である空き家等に対してアプローチの幅を広げ、利活用を進めるため、公民が連携し、「利活用できる空き家等の掘り起こし」、「空き家等情報の一元化、情報発信」、「使いたい人とのマッチング」を総合的に推進することが重要である。

図表 5-25 黒石市における空き家等の利活用スキーム



## 6. 先進事例の調査・研究

### 6-1 伝統的建造物を対象とした公民連携による利活用の事例

#### ①調査の対象

旧西谷家住宅の取組の参考として、伝統的建造物を対象に、公民連携による利活用を行っている事例について調査を行った。

意向把握調査の結果から、カフェ等の飲食機能や物販機能、宿泊機能等の需要が高いことが想定される一方で、学習や体験機能等のニーズもあることから、複合機能化の可能性も見据え、幅広い用途の事例について選定した。

図表 6-1 事例調査の対象

所在地	施設名称	概要	事業手法	調査先・手法
岩手県 住田町	まちや世田米駅	古民家のカフェ・レストラン・ギャラリー等が入居する複合施設利用	指定管理方式	住田町及び管理者への対面ヒアリング
長野県 小諸市	糸屋	脇本陣であった建物を改修した、宿泊・カフェ・貸室で構成された滞在型交流施設	指定管理方式	小諸市への書面・電話によるヒアリング
岡山県 津山市	城下小宿 糶や	伝統的建造物の町屋の宿泊施設利用	PF I 事業（コンセッション方式）	津山市へのオンラインヒアリング
山口県 萩市	本と美容室 萩店	伝統的建造物の町屋の商業店舗利用（書店と美容室）	PF I 事業（コンセッション方式）	萩市へのオンラインヒアリング

## ②まちや世田米駅（岩手県住田町）

### ○施設概要

図表 6-2 施設概要

基礎情報	立地	岩手県気仙郡住田町世田米字世田米駅 13
	文化財指定等	国登録有形文化財（明治末期に建築）
	事業手法	町が土地を取得（建物は寄付）し、交流拠点として整備 指定管理者制度で（一社）SUMICA が運営
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2012 年度：所有者から譲渡の申し入れがあり、町が土地建物を取得。町は委員会を設置しての会議、住民ワークショップ等を開催し、利活用の方向性を検討、改修設計を委託</li> <li>・ 2015～2016 年 5 月：保存改修工事</li> <li>・ 竣工後に指定管理者を公募し、（一社）SUMICA を選定</li> </ul>
	用途	従前：住宅 → 店舗・宿泊施設・交流施設・ギャラリー
	施設規模	木造 2 階建て 主屋 建築面積：562.6 m <sup>2</sup> 延床面積：446.686 m <sup>2</sup> 蔵（4 棟） 延床面積：385.99 m <sup>2</sup>
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的建造物を極力当時の部材、構造を残したまま保存改修しつつ複合施設として整備。当時の暮らしぶりを再現するような部屋も配置</li> <li>・ 中心市街地活性化構想に位置付けられた施設であり、公民館機能も有するなど公共的な施設という性格が強い</li> <li>・ 指定管理者である（一社）SUMICA は、施設整備のワークショップと同時期に設立された地域のまちづくり団体であり、メンバーはワークショップにも参加していた。</li> <li>・ （一社）SUMICA の企画により、地域の子どもや学生向けにアーティストを呼んでのライブや講演、広場（中庭）での地域のイベント、子育て世代向けの交流・教育イベント等、多様なイベントが開催されており、地域住民の交流の場として機能している</li> <li>・ 宿泊施設部分は、旅館業法上の簡易宿泊所として営業許可を受け営業している。連携協定を結んでいる首都圏の大学生がフィールドワークに訪れた際に利用する等、町外からの利用者が多い。</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストランは年間約 1 万人、カフェ・交流スペース・広場・蔵等のその他施設で年間約 1.6 万人の利用がある</li> <li>・ 公民館機能も有しており、地域の集まりの場所となっている</li> </ul>	

○施設レイアウト

- ・主屋は、通りに面した側がカフェとなっており、その奥に公民館機能も兼ねた交流スペース、レストランが配置されており、奥側は宿泊施設として利用されている。
- ・前庭部分は広場として整備されている。
- ・蔵は映画上映や写真撮影、作品の展示、演奏等の多目的な利用が可能なギャラリーとして整備されている。

図表 6-3 フロアマップ 出典：まちや世田米駅 HP



図表 6-4 施設外観

出典：まちや世田米駅 HP



図表 6-5 レストラン keraffe

出典：まちや世田米駅 HP



図表 6-6 蔵ギャラリー

出典：まちや世田米駅 HP



図表 6-7 交流スペース

出典：まちや世田米駅 HP



### ③ 糸屋（長野県小諸市）

#### ○施設概要

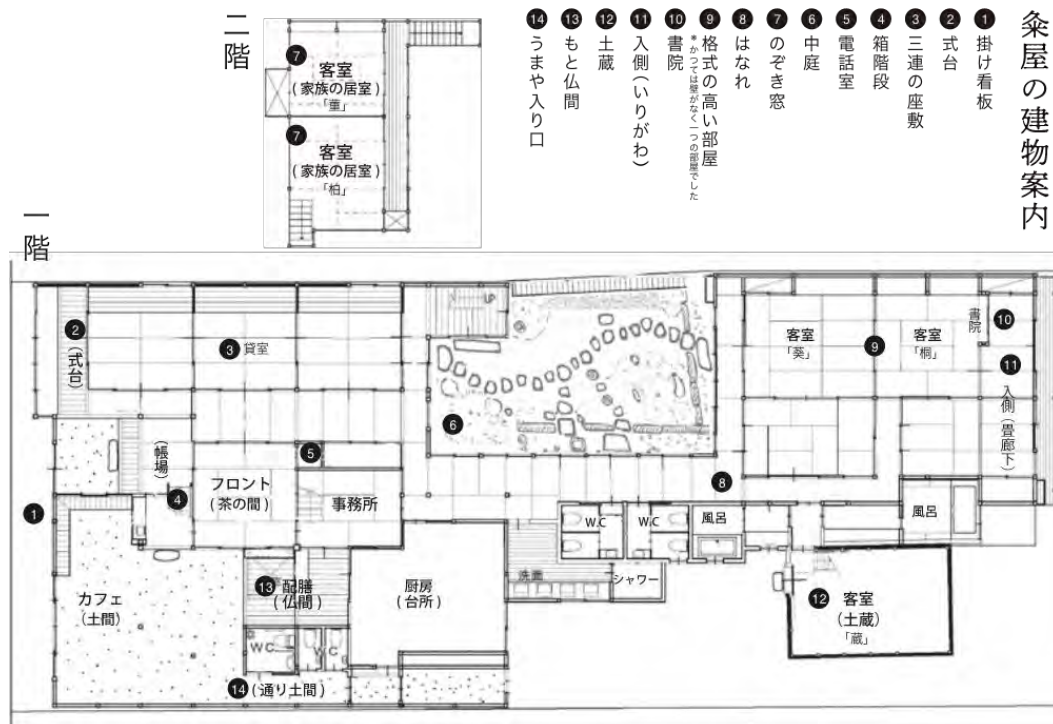
図表 6-8 施設概要

基礎情報	立地	長野県小諸市市町 1-2-24
	文化財指定等	国登録有形文化財
	事業手法	市が所有し、宿泊施設等として整備 指定管理者制度で（一社）こもろ観光局が運営
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2013 年度：民間所有だったが売却され、改築や取り壊されることが危惧されたため、市が取得</li> <li>・ 2016 年度：取得後も用途は未決定のままであったが、観光協会を引き継ぐかたちでこもろ観光局（DMO 法人認定）が設立されたことを契機に当該施設を宿泊施設として再生し、運営する案が浮上</li> <li>・ 2017～2018 年度：改修工事</li> <li>・ 2019 年 3 月竣工、同年 7 月開業</li> </ul>
	用途	従前：宿舎・旅館 → 宿泊施設、貸室、カフェ
	施設規模	木造 2 階建て 建築面積：375.33 m <sup>2</sup> 延床面積：487.10 m <sup>2</sup>
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小諸宿の脇本陣であった建物を改修した、宿泊・カフェ・貸室で構成された滞在型交流施設（後に国の登録文化財に登録）</li> <li>・ 江戸後期の建物であり、昭和初期まで実際に旅館として使われていた</li> <li>・ 地域再生計画をもとに整備に係る交付金を受けており、地域の事業者であるこもろ観光局が指定管理者として運営</li> <li>・ 宿泊者の食事提供は朝食のみで、夕食は周辺の飲食店や居酒屋を紹介している</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊は主屋の 2 階と奥座敷、土蔵と複数のバリエーションが用意されている</li> <li>・ カフェ（茶屋）は観光ガイド協会がスタッフになっており、観光案内も可能</li> <li>・ 宿泊施設は年間約 650 人、貸室は年間約 250 人が利用（昨年度実績）</li> </ul>	

○施設レイアウト

- ・通りに面した土間をカフェとして利用し、手前側の諸室は厨房や事務所、宿のフロント等として利用されている。
- ・中庭を挟んだ奥側と二階部分が客室となっている。
- ・貸室は茶室としても利用可能となっている。

図表 6-9 案内図 出典：糸屋 HP



図表 6-10 施設外観 出典：糸屋 HP



図表 6-11 客室(土蔵) 出典：糸屋 HP



#### ④城下小宿 糶や（岡山県津山市）

##### ○施設概要

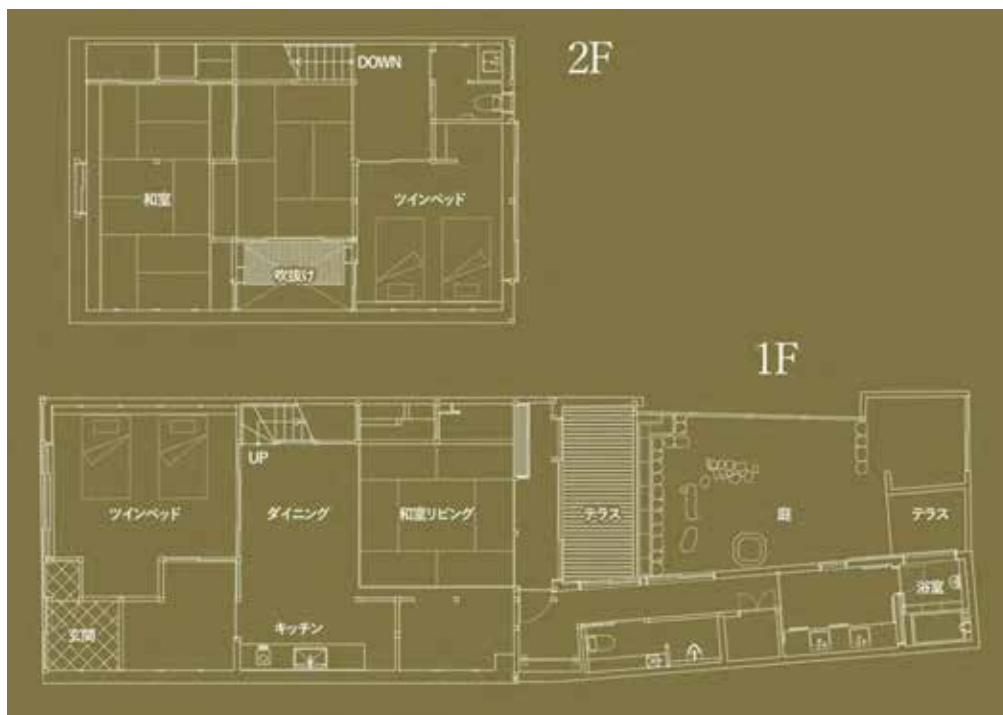
図表 6-12 施設概要

基礎情報	立地	岡山県津山市林田町 68
	文化財指定等	伝統的建造物群保存地区の特定物件
	事業手法	PFI 事業（コンセッション方式）
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2013 年：重要伝統的建造物群保存地区への選定を目指していたところ、解体の話が浮上し、市が取得</li> <li>・ 2013～2017 年：委託、指定管理方式による便益施設として検討</li> <li>・ 2017 年：建築基準法による構造や内装等の制限を避けるため、歴史的な建物の保存及び活用に関する条例を制定</li> <li>・ 2018 年：市長交代等に伴い、事業方針を見直し。収益の最大化、長期間運営、財政負担の最小化を実現するため、市長の意向も踏まえて「コンセッション方式」を目指す</li> <li>・ 2018 年 6 月～2019 年 1 月：サウンディング調査から事業者公募、実施契約まで約半年間で実施</li> <li>・ 2018 年 12 月～：市発注による改修工事</li> <li>・ 2020 年 7 月：開業</li> </ul>
	用途	従前：宿舎・旅館 → 宿泊施設、貸室、カフェ
施設規模	木造 2 階建て 建築面積：375.33 m <sup>2</sup> 延床面積：487.10 m <sup>2</sup>	
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者公募と並行して市発注による改修工事に着手し、事業者選定後は工事内容を協議し、要望を反映した</li> <li>・ 事業者意見を反映したことで、什器等をハイグレードに変更するなど、周辺相場よりも高級な価格帯での営業を実現</li> <li>・ 長年空き家であり老朽化も進んでいたため、改修により地域の安心感が高まったと思われる</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関西圏に展開するホテルグループの企業が運営しており、グループとして抱える顧客の来訪が一定数ある</li> <li>・ 同様の業態では一般に稼働率 30%程度でも収益化可能といわれている</li> </ul>	

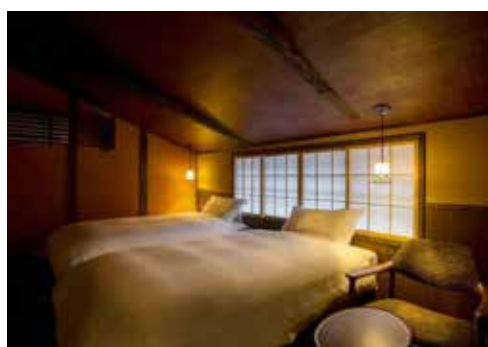
○施設レイアウト

- ・ 4棟が連なっており、1つはフロント、残り3棟はそれぞれが一棟貸しの独立した客室となっている。
- ・ 各棟ともダイニングキッチンや浴室、テラス等を備えている。

図表6-13 施設レイアウト 出典：城下小宿 糺やHP



図表6-14 客室 出典：城下小宿 糺やHP



図表6-15 浴室 出典：城下小宿 糺やHP



## ⑤本と美容室 萩店（山口県萩市）

### ○施設概要

図表 6-16 施設概要

基礎情報	立地	山口県萩市浜崎町 16
	文化財指定等	伝統的建造物群保存地区の特定物件
	事業手法	PFI 事業（コンセッション方式）
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 年度：生花店の移転で空き家となっていた伝建地区内の建物を市が寄付を受け取得。市民ワークショップにより活動アイデアを検討</li> <li>・2021 年度：事業者サウンディング調査を実施し、さまざまな用途の提案があったものの事業者の参入意欲としては消極的であった</li> <li>・2022 年度～継続的にサウンディング調査や事業者誘致を実施</li> <li>・2023 年度：事業者公募、改修工事</li> <li>・2024 年 6 月：開業</li> </ul>
	用途	従前：店舗 → 美容室・店舗
	施設規模	木造 2 階建て 建築面積：164.9 m <sup>2</sup> 延床面積：197.5 m <sup>2</sup>
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益性の低い書店と収益性の高い美容業を掛け合わせ、近年減少傾向にあるまちの書店を持続的に運営することを目指している</li> <li>・美容室を訪れる、おしゃれで若い女性というこれまで少なかった客層がまちに増えつつある</li> <li>・古い建物の改修事例が生まれたことで、地域や事業者理解が広がりエリア内に取組が広がりつつある</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・腕の良い美容師がおり、高単価でもリピート客・市外県外の来訪が多い</li> <li>・書店の選書が優れており、限られたスペースではあるが地元にもファンがついている</li> <li>・雑貨は地元のものに限らず全国の様々な商品を取り扱っている</li> </ul>	

### ○施設イメージ

- ・通りに面したスペースは、誰でも気軽に入ることのできる本と雑貨の販売スペース、カフェスペースとして利用。
- ・美容室は裏庭に面したプライベートな空間に配置されている。

図表 6-17 施設外観 出典：はぎビズ日記 HP



図表 6-18 美容室 出典：本と美容室 HP



図表 6-19 雑貨スペース

出典：タウン情報誌トライアングル



図表 6-20 書店スペース

出典：タウン情報誌トライアングル



## ⑥事例の整理

調査を行った4つの事例について、利活用の内容及び事業手法の観点から以下のとおり整理した。

図表6-21 伝統的建造物を対象とした公民連携による利活用の事例整理

項目	まちや世田米駅	桑屋	城下小宿 糶や	本と美容室 萩店
用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ</li> <li>・レストラン</li> <li>・ギャラリー</li> <li>・宿泊</li> <li>・交流スペース(公民館機能)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊</li> <li>・カフェ</li> <li>・貸室</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・書店</li> <li>・美容室</li> <li>・雑貨</li> <li>・カフェ</li> </ul>
施設整備のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複合用途による整備</li> <li>・イベント等が可能な広場整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小諸宿の脇本陣であった建物を宿泊施設として再生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例に基づき歴史的価値を保全</li> <li>・民間事業者意見を反映し、高質な内装を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益性の低い書店と収益性の高い美容業を掛け合わせて整備</li> </ul>
利活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり団体の管理による地域住民交流の場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光ガイド協会による観光案内</li> <li>・宿泊者の夕食は周辺の飲食店を紹介</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺相場より高級な価格帯に設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・腕の良い美容師、質の高い選書により、高付加価値化・リピート客の獲得</li> </ul>
事業手法のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公民館機能も有する公共的な施設であり、指定管理方式を選択</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域再生計画の核として、観光DMOによる指定管理方式を選択</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益の最大化・財政負担の最小化のため、コンセッション方式を選択</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者サウンディング調査の結果等を踏まえ、コンセッション方式を選択</li> </ul>

## 6-2 歴史的な建物を改修した店舗・宿泊施設の利活用事例

### ①調査の対象

旧西谷家住宅の施設計画の参考として、歴史的な建物を改修した店舗・宿泊施設の事例について調査を行った。

施設の設計意図や利用者層、運営実態等を把握する観点から、自治体が所有しているかどうかにかかわらず事例を選定した。

図表 6-22 事例調査の対象

所在地	施設名称	概要	事業手法	調査先・手法
秋田県 羽後町	盆宿 U	歴史的な建物を改修した宿泊・ 飲食施設	民間所有	管理者への対面ヒ アリング
秋田県 男鹿市	森長旅館	登録有形文化財を改修した宿泊 施設	民間所有	管理者への対面ヒ アリング
秋田県 湯沢市	草木ももとせ	歴史的な建物を改修した一棟貸 しの宿	民間所有	管理者への対面ヒ アリング

## ②盆宿U（秋田県羽後町）

### ○施設概要

図表 6-23 施設概要

基礎情報	立地	秋田県雄勝郡羽後町西馬音内本町 47
	文化財指定等	なし（築約 180 年）
	事業手法	民間所有
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前所有者が亡くなり、相談を受けた地域の建設会社が取得</li> <li>・建築家の工藤浩平氏に相談が持ちかけられ、宿泊施設としての再生を行った</li> <li>・工藤氏が中心となって合同会社を立ち上げ運営を行っている</li> <li>・2025 年 4 月にオープン</li> </ul>
	用途	従前：住宅 → 宿泊・サウナ・カフェ&バー・交流スペース
	施設規模	木造 2 階建て 建築面積：983.14 m <sup>2</sup> 延床面積：1,104.14 m <sup>2</sup>
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本三大盆踊りの 1 つである羽後町の「西馬音内盆踊り」をテーマとしており、内装やアメニティ等で一貫してブランディングされており、随所で西馬音内盆踊りを感じることができる</li> <li>・棟分割により用途変更申請や内装制限を避ける・大規模な修繕等にあたらぬ範囲で改修するなど、歴史的な価値を損なわずに改修を実現している</li> <li>・設計を担当した建築家等を中心としたチームが合同会社を立ち上げ、コンセプト検討や資金調達、運営段階まで一貫してかかわっている</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿はメゾネットタイプ（1 階ダイニング、2 階寝室）とドミトリータタイプ（相部屋）の客室がそれぞれ 2 室ずつ設けられている</li> <li>・母屋を活用した交流スペース（貸し室）では、地域のイベントや展示利用等が可能</li> <li>・カフェ&amp;バー、サウナは宿泊客以外も利用でき、地域住民が訪れる場になることが意図されている</li> </ul>	

### ○施設レイアウト

- ・主屋と4つの蔵から構成されている。
- ・通りに面した主屋は改修せず、地域の交流スペースとして貸室利用及び事務所として利用している。
- ・主屋と連続した2つの蔵は宿泊棟として使われており、1階がダイニング、2階が寝室となっているメゾネットタイプの部屋と、相部屋のドミトリータイプの部屋がある。
- ・最も奥にある蔵はサウナ棟として使われている。
- ・主屋から独立した蔵はラウンジ棟として使われており、宿泊とサウナの受付、カフェ&バーの機能を兼ねている。

図表6-24 宿泊棟1階 出典：盆宿U HP



図表6-25 宿泊棟2階 出典：盆宿U HP



図表6-26 ラウンジ棟 出典：盆宿U HP



図表6-27 交流スペース 出典：盆宿U HP



### ③森長旅館（秋田県男鹿市）

#### ○施設概要

図表 6-28 施設概要

基礎情報	立地	秋田県男鹿市船川港船川栄町 82
	文化財指定等	国登録有形文化財（築約 100 年）
	事業手法	民間所有
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前所有者が亡くなり、県内でリノベーション等に取り組むデザイン事務所が相談を受ける</li> <li>・地域の建設会社が建物を取得し、デザイン事務所が定期借地で借り受けて宿泊施設として改修・運営</li> <li>・2024 年 12 月にプレオープンし、2025 年 4 月にグランドオープン</li> </ul>
	用途	従前：旅館（廃業後は住宅） → 宿泊・サウナ
	施設規模	木造 2 階建て 建築面積：390 m <sup>2</sup>
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃業した登録有形文化財の旅館を改修し、宿泊施設、サウナとして利活用</li> <li>・男鹿市では、オープンと同時期にクラフトサケという新しいジャンルの酒の醸造所やレストラン・ホテル等のリノベーション施設が増加しており、周辺と連携したツアー企画や宿泊プランを提供</li> <li>・スタッフは地元のなまはげ文化やジオパーク等の資源について語ることができるよう教育を受けており、地域との交流の役目も担っている</li> <li>・最低限の改修としつつも、蔵を改修したサウナや中庭での外気浴スペースを設け、新たな魅力を生み出している</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿は 10 客室とドミトリータイプ（相部屋）の客室が 1 室</li> <li>・サウナ好きの客や、文化財に泊まれることに魅力を感じる客が多い。当初は 3, 40 代を狙っていたが、実際に泊まって喜んでくれる 50 代の客も多い</li> <li>・冬期は夕食メニューの充実や長期滞在向けのプランを検討中</li> </ul>	

○施設レイアウト

- ・玄関脇に配置されたラウンジはフロントと朝食等の食事スペースも兼ねている。
- ・サウナは蔵を改修したものと宿泊棟内のものと2つ用意されており、中庭を活用して外気浴スペースが設けられている。

図表 6-29 施設レイアウト 出典：森長旅館 HP



図表 6-30 施設外観 出典：森長旅館 HP



図表 6-31 客室 出典：森長旅館 HP



図表 6-32 ラウンジ 出典：森長旅館 HP



図表 6-33 サウナ 出典：森長旅館 HP



#### ④草木ももとせ（秋田県湯沢市）

##### ○施設概要

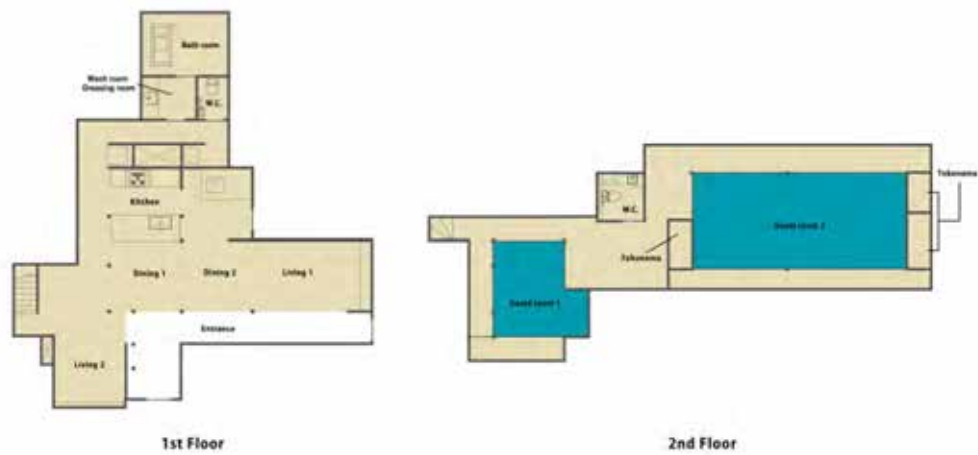
図表 6-34 施設概要

基礎情報	立地	秋田県湯沢市岩崎字岩崎 83
	文化財指定等	なし（築 100 年以上）
	事業手法	民間所有
	事業経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣で醤油蔵を改修したインテリアショップ・カフェを運営するオーナーが、前所有者の紹介を受け取得</li> <li>・一棟貸しの宿として改修し、2020 年にオープン</li> </ul>
	用途	従前：住宅 → 宿泊施設
	施設規模	木造 2 階建て
事業のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築 100 年以上の古民家を改修した一棟貸しの宿で、「暮らすように土地を楽しむ」をコンセプトとしており、キッチンと調理器具が完備され、用意された地元食材を宿泊客が自身で調理する</li> <li>・元の建物の魅力を残すため、最低限の改修としつつも断熱材や薪ストーブ、こだわりの家具等で快適性が高められている</li> <li>・荒廃した里山を整備し、農作物を栽培したり薪を確保したりするなど、宿泊客のコンテンツを増やすとともに地域の暮らしを豊かにするための活動にも取り組んでいる</li> </ul>	
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1泊2名6万円～の価格帯であり、主に中高年層がターゲット。周辺に10万人規模の自治体が多く、小旅行の需要もある</li> <li>・冬季は周辺の雪まつり等のイベントや帰省需要がある。長期滞在者もみられる</li> <li>・オーナーが経営するインテリアショップで取り扱っている家具や雑貨等を宿で使用し、気に入ったら購入できるようになっている</li> </ul>	

○施設レイアウト

- ・ 1階はキッチンとダイニング、2階が寝室となっている。

図表 6-35 施設レイアウト 出典：草木ももとせ HP



図表 6-36 施設外観  
出典：草木ももとせ HP



図表 6-37 キッチン・ダイニング  
出典：草木ももとせ HP



図表 6-38 リビング  
出典：草木ももとせ HP



図表 6-39 寝室  
出典：草木ももとせ HP



## ⑤事例の整理

調査を行った3つの事例について、施設計画及び利活用の観点から以下のとおり整理した。

図表6-40 歴史的な建物を改修した店舗・宿泊施設の活用事例の整理

項目	盆宿U	森長旅館	草木ももとせ
用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊</li> <li>・ サウナ</li> <li>・ カフェ&amp;バー</li> <li>・ 交流スペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊</li> <li>・ サウナ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊（一棟貸し）</li> </ul>
施設計画のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 棟分割や、限定した範囲での改修により、歴史的な価値を損なわずに改修を実現</li> <li>・ 宿の受付とカフェ&amp;バーの機能を兼ねたラウンジ棟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最低限の改修としつつも、蔵を改修したサウナや中庭での外気浴スペースを設け、新たな魅力を創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最低限の改修としつつも断熱材や薪ストーブ、こだわりの家具等で快適性が高める</li> </ul>
利活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊者以外でも利用できる機能を整備</li> <li>・ 地域の資源である西馬音内盆踊りを活かしたブランディング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺と連携したツアー企画や宿泊プランを提供</li> <li>・ スタッフが地域の案内や交流を担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中高年層や周辺の中規模自治体等、ターゲットを踏まえた料金設定やブランディング</li> </ul>

### 6-3 まちなか再生に関する推進体制の事例

#### ①調査の対象

旧西谷家住宅利活用を契機としたエリアリノベーションの取組の参考として、空き家等の利活用の効果が地域に波及している事例について調査を行った。

図表 6-41 事例調査の対象

所在地	団体名称	概要	調査先・手法
福島県 須賀川市	株式会社テダソチマ	エリアプラットフォーム等とも連携しながら、空き家等や遊休地の利活用を展開	須賀川市及び株式会社テダソチマへの対面ヒアリング
福島県 会津若松市	会津若松まちづくり株式会社	歴史的な建物の改修・運営と町並み形成をセットで進め、にぎわい創出	会津若松まちづくり株式会社への対面ヒアリング

## ②株式会社テダソチマ（福島県須賀川市）

### ○団体概要

図表6-42 施設概要

基礎情報	団体名	株式会社テダソチマ
	活動エリア	未来ビジョン みちしるべ 計画対象区域（約25.6ha）
	設立年	2019年8月16日設立
	資本金等	都市再生推進法人（2019年12月指定） 資本金：900万円
	組織体制	スタッフ：5名（代表取締役（地元不動産屋を経営）、運営管理担当スタッフ、地域おこし協力隊（空家バンク運営担当）、協力スタッフ（写真・映像作家）、大学生スタッフ）
主な事業の内容	①空き家バンクの運営	<p>○空き家をリノベーションした『お試し居住』事業（須賀川市委託事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住や二拠点生活を検討している方向けのお試し住居のリノベーションと運用</li> </ul> <p>○空き家バンク「イエソダテ」事業（須賀川市委託事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家情報の一元化とマッチングを実施</li> </ul> <p>※令和7年度で委託が終了し、テダソチマによるサービス提供や情報提供は終了している</p>
	②居心地が良く歩きたくなるまちなかの創造	<p>○広場活用事業（自主事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウォークアブル推進税制を適用し、市の文化施設「風流のはじめ館」の前庭に隣接する民有敷地を防災機能も有したイベント空間・貸しスペースとして整備・活用</li> <li>・広場管理協定を市と、県道管理協定を県・市と結び、定期市（Rojima）を開催。まちなかの駐車場や空き店舗等様々な空間に展開。</li> </ul> <p>○ビックデータを用いた人流解析（国交省事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地への来街機会、まちなかでの回遊性向上を図るための基礎資料として、携帯端末やキャッシュレス決済データを活用した回遊分析、購買行動分析を実施</li> </ul>
	③チャレンジしたくなる雰囲気づくり	<p>○コミュニティ形成や情報発信、交流等を目的としたワークスペース「サテライトオフィス palette」の運営（自主事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧文具店をリノベーションし、令和4年4月オープン</li> </ul> <p>○須賀川まちなかチャレンジプロジェクト/テナントミックス事業（経産省事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「市民交流センターtette」に近接する空きビル1階を改修し、「チャレンジショップ」と「子育て支援」機能を持つ場として「マチソダテベース」をオープン</li> <li>・須賀川の魅力発信、出店者や来街者のコミュニケーションを深めることを目的とした情報発信サイト「スカチャレ」を運営</li> </ul>

<p>地域連携の体制</p>	<p>○須賀川南部地区エリアプラットフォームを組成【主な構成員】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間企業（テダソチマ、NTT 東日本、東北電力、まちづくり会社こぶる須賀川）</li> <li>・須賀川市</li> <li>・地域住民</li> <li>・支援組織等（UR 都市機構、東邦銀行、須賀川信用金庫、福島大学）</li> </ul>
<p>取組経緯</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年8月：株式会社テダソチマ設立</li> <li>・2019年12月：須賀川市より都市再生推進法人に指定</li> <li>・2021年1月：(株)テダソチマと須賀川市が空き家バンク運営協定を締結 須賀川南部地区エリアプラットフォーム設立</li> <li>・2022年4月：ビッグデータを活用した旅客周遊分析の採択（国交省事業）、エリアプラットフォームにて未来ビジョン『みちしるべ』策定</li> <li>・2023年3月：所有者不明土地に関するモデル事業の採択・実施、経済産業省補助事業の採択・実施（リノベーション）</li> </ul>

○活動イメージ

図表6-43 リノベーションした空き家

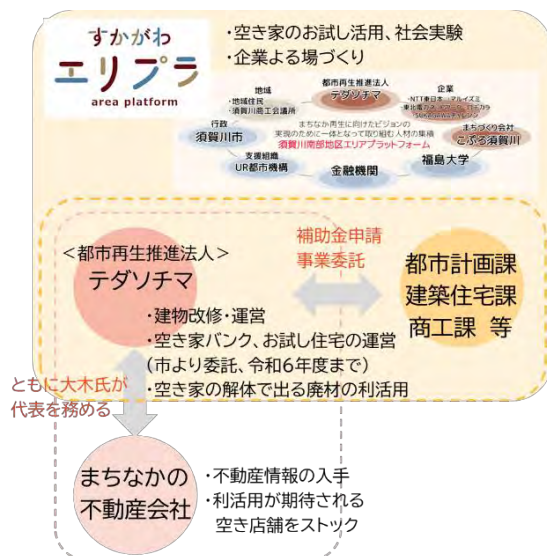
図表6-44 管理する広場

出典：(株)テダソチマ HP

出典：(株)テダソチマ HP



図表6-45 須賀川市における空き家等活用スキーム（ヒアリングより作成）



### ③会津若松まちづくり株式会社（福島県会津若松市）

#### ○団体概要

図表 6-46 施設概要

基礎情報	団体名	会津若松まちづくり株式会社
	活動エリア	会津若松市中心市街地
	設立年	2016年6月1日設立
	資本金等	資本金：9,500万円
	組織体制	役員5名（代表取締役は会津若松商工会議所会頭、七日町まちなみ協議会会長を兼務）
主な事業の内容	①施設運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○七日町パティオの整備・管理</li> <li>・旧芳賀家が所有する4つの蔵を借り、大屋根を覆い一体的な空間として改修。平成29年8月にオープンし、オーナーより施設を借り受け、サブリースでテナントに貸している。現在、全蔵でテナントが入っているが、市外からの出店者、起業者もいる</li> </ul>
	②文化施設の企画運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>○伝統工芸のPR</li> <li>・管理する施設にて、会津地方の伝統工芸の展示会を開催し、プロモーションを行っている</li> <li>○郷土学習支援</li> <li>・地域の高校と地域連携協定を締結し、様々な郷土学習をサポート</li> </ul>
	③七日町まちなみ協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家の利活用・通りの修景</li> <li>・協議会メンバーが空き家の所有者と交渉し、空き家を借り受けて保存、改修等を行っている</li> <li>・歴史的な建造物の保全、協定締結による町並み形成、県事業による電線類地中化工事をセットで進めた</li> <li>・成果を旅行会社に売り込み、取り上げられたことでにぎわい創出につながった</li> </ul>

#### ○活動イメージ

図表 6-47 七日町パティオ

出典：会津若松まちづくり株HP



図表 6-48 七日町の町並み

出典：七日町パティオHP



#### ④事例の整理

調査を行った2つの事例について、組織概要及び団体、地域の取組について以下のとおり整理した。

図表6-49 伝統的建造物を対象とした公民連携による利活用の事例整理

項目	(株)テダソチマ	会津若松まちづくり(株)
組織概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2019年に設立</li> <li>・ 都市再生推進法人に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2016年に設立</li> </ul>
取組のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表が地元で不動産事業を営んでおり、不動産事業に強み。空き家・空き店舗のリノベーションを多数実施</li> <li>・ 都市再生推進法人の特例等を活用しながら、官民で連携して広場の整備、管理運営を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4つの蔵を借り受け、改修してサブリースでテナントに貸出すとともに、管理運営を実施</li> <li>・ 管理施設にて伝統工芸のPRや郷土学習支援等の地域と連携した取組を実施</li> </ul>
地域連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間企業、金融機関、大学等を巻き込んだエリアプラットフォームを組成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通り一帯の空き家の所有者と交渉し、借り受けて保存改修を実施。県の電線類地中化工事等とも連携して進め、成果を旅行会社に売り込み</li> </ul>

## 7. 旧西谷家住宅の利活用及びエリアリノベーションの実現方策の検討

### 7-1 旧西谷家住宅利活用基本構想と事業手法の検討

#### ①各種調査を踏まえた課題と利活用の基本方向・事業手法選定における留意事項

各種調査を踏まえ、旧西谷家住宅を起点にエリアリノベーションに波及する上で、まず事業展開が先行する旧西谷家住宅の利活用について、課題と留意事項を整理する。

#### **課題1：建物の特性を活かし、間取りに応じて市民・来訪者の交流やにぎわいの活性化につながる事業計画が必要**

- ・旧西谷家住宅は、旧店舗・土間・各和室・蔵といったそれぞれの独立性を確保しやすい特性があり、部屋ごとの特性に応じた利活用が可能である。利活用にあたっては収益を確保する用途も必要であるが、部屋によっては市民・来訪者の交流を促す機能の創出も必要である。
- ・特に旧店舗はかつてこみせと一体的な空間であり、まちかどとして人々の目に留まる場所であること、こみせ美術館として活用されていた経緯等を踏まえ、交流や市民の居場所機能を重視した利活用を重視する必要がある。

#### **課題2：用途や施設運営における柔軟性が求められる事業手法の選択が必要**

- ・独立性を確保しやすい特性を活かす上では、サブリースや貸しスペース等としての利活用も想定される。民間事業者の意向としては、用途や料金設定等も含めて柔軟に運営できることを望んでおり、契約形態や手続に関して制約が小さい事業手法の選定が望ましい。

#### **課題3：運営事業者の初期投資の回収が可能な事業期間の設定が必要**

- ・先行事例では大規模なハード整備は行政負担としているものが多く、旧西谷家住宅においても行政による耐震改修が想定されるが、内装工事等の運営事業者側の初期投資も生じると見込まれる。そのため、民間事業者の意向を踏まえ、5～10年以上の事業期間が確保できる事業手法である必要がある。

#### **課題4：エリアリノベーションへの連携を要求水準に含めることが必要**

- ・運営事業者選定においては、上記の条件をクリアしつつも、旧西谷家住宅単体での事業効果に留まらず、まちなか再生に寄与する利活用となることを担保する必要がある。
- ・令和8年度以降、エリアリノベーションの取組としても空き家・空き店舗活用や回遊促進の取組等が展開されるが、旧西谷家住宅の運営事業者もこの取組との連携を期待しており、用途や運営条件に加え、エリアリノベーションへの連携も含めて公募時の要求水準に位置付ける必要がある。

## ②旧西谷家住宅利活用基本構想の役割と構成

これまでの取組を踏まえ、公民連携によって旧西谷家住宅と周囲のまちなかの資源の相乗効果によりエリアリノベーションを推進するため、次のような役割を持つ「旧西谷家住宅利活用基本構想」（以下「基本構想」）を策定し、中長期的なエリアの価値向上に資する利活用の実現を目指す。

### 基本構想の役割

1. 建物の特性と市民の期待を踏まえた利活用を実現するため、全体コンセプトと各室の用途・機能等の方向性を示す。
2. これまでの調査・検討、関連する取組を踏まえ、ふさわしい事業手法を設定する。
3. 安全性の確保、外観の保全、まちなかの来訪・滞在や市民の居場所としての機能の充実を図るため方針を示す。
4. エリアリノベーションの取組との関連性を整理し、連携して事業展開を図ることを明示する。

基本構想は、次表に示す項目を主とした構成であり、それぞれの事項の検討結果を次ページ以降に、成果物となる基本構想は参考資料に掲載する。

図表 7-1 基本構想の主な構成

項目	検討における留意事項
利活用のコンセプト	地域の大事な想いを示す
利活用の基本方向 (機能面、平面的利用)	建造物の価値と利活用の柔軟性を保つ整備のあり方を示す
事業手法の検討	公民の役割分担等を踏まえた事業手法を抽出する

### ③利活用のコンセプト

市民意向把握の結果等を総括すると、市民は、独自の伝統文化や美しい歴史的な建築、そして街全体の雰囲気を楽しむために、多くの人々が訪れたいと思うまちになってほしいと願っており、旧西谷家住宅の利活用を契機に地域の方々が異なる文化を持つ人々との交流を楽しみ、訪れる人を温かく迎え入れるまちを目指すため、利活用のコンセプトを次のとおり定める。

図表 7-2 旧西谷家住宅の利活用のコンセプト



#### ④利活用の基本方向

利活用の推進にあたっての留意事項に配慮し、コンセプトの実現を目指す全体的な考え方として、5つの基本方向を整理する。

##### **安全性に留意し、こみせを含めた屋内の快適性を確保します**

耐震・耐雪・防火等に対して安全性の高い改修と、冬期も想定した設備等により、利用時の屋内空間の向上を図る。

##### **ずっと市民に親しまれ、世代を超えた居場所づくりを実現します**

様々な主体の協力を得て進められる事業推進の機会を活かしつつ、長く市民・来訪者に利用され続ける居場所を創出するため、建物の特性も活かした複合的な利用を実現する。

##### **まちなかの交流・回遊・滞在を促す拠点としての機能を高めます**

市民・来訪者の交流促進や、まちなかの滞在時間の延長による活性化に積極的に貢献し、エリアリノベーションを先導する利活用を推進する。

##### **収益性と公益性を両立し、持続的な事業推進を目指します**

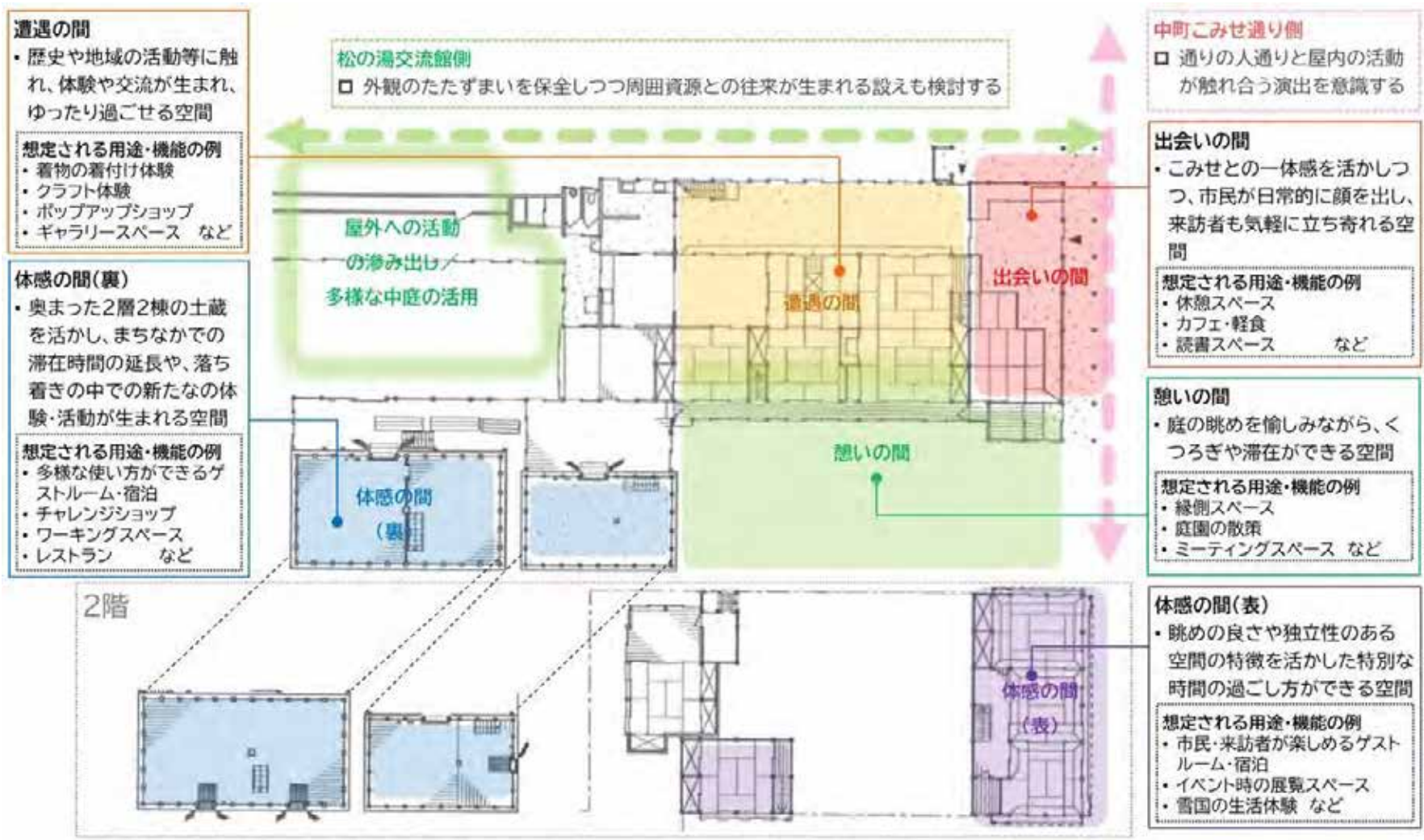
利用者に対する多様な来訪目的・活動・体験を提供し続けることで収益性と公益性の両立を図り、地域・行政・運営事業者が連携してスモールコンセプションの持続性を高める。

##### **今まで守られてきた伝統的建造物としての形態を後世に伝えます**

重伝建地区の特定物件としての位置付けを誇り、並び合う松の湯交流館とともにこみせ通りの中心的な存在として、まち並み保全の重要性を伝え続ける。

また、市民意向や民間事業者サウンディングを踏まえ、機能面、平面的利用を踏まえた各室の利用を想定した基本方向を次図に示す。

図表 7-3 旧西谷家住宅の利活用の基本方向



⑤事業手法等の検討

スモールコンセッションによる公民連携での利活用を実現する事業手法を整理すると、次表のとおりとなる。

民間事業者サウンディングでは、中長期的な事業期間の確保や、用途や施設運営における柔軟性が求められる。また、民間事業者にとって、供用開始直前の内装工事や軽微な補修は対応可能であるが、建築物の耐震改修等の大規模なハード整備は大きな負担となることが懸念される。

これらを踏まえ、公益性・収益性の観点から評価すると旧西谷家住宅の利活用においてはPFI事業コンセッション方式の適性が最も高いと想定される。

図表7-4 想定される事業手法

		賃貸借	指定管理者	PFI事業RO方式	PFI事業コンセッション方式
<b>概要</b>		行政の整備負担を貸付料で回収する。一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定する必要があるときは、契約書に記載が必要	公の施設（住民の福祉を増進する目的として、利用に供するための施設）として、民間事業者に運営を委託。整備、指定管理料を行政が負担	民間事業者が既存施設の改修と、管理・運営を行う。整備段階から民間リソースを活せるが、民間事業者の資金調達負担も大きい	民間事業者が公共から運営権を取得し、サービス提供を行う。主に運営面で民間リソースを活用
<b>法的根拠</b>		地方自治法	地方自治法	PFI法	PFI法
<b>民間事業者の権限</b>		借家契約による賃借権の付与（管理運営特約が別途必要）	行政処分指定による使用許可権限の付与	事業契約による施設整備・運営権の付与（要求水準を設定）	事業契約による運営権の付与（要求水準を設定）
<b>運営年数</b>		普通財産を貸し付ける場合で5年以内（黒石市財産規則）	3～5年が一般的（総務省ガイドライン）	10年以上が一般的	
<b>実施主体</b>	<b>資金調達</b>	公共・民間（貸付料）	公共	民間	公共
	<b>整備工事</b>	公共	公共	民間（最終的にコストは公共負担）	公共
	<b>運営・維持管理</b>	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）	民間（サービス購入型の場合、コストは公共負担）	民間
<b>利用料金の設定</b>		—	行政の承認（条例で定める）	行政への届出（事業者の裁量）	
<b>公益性確保の観点</b>		契約書で用途を規定できるが、変更が生じるとに契約変更が必要	公の施設として利活用するため、公益性が保たれる	要求水準書により、公益性のある利活用を規定することが可能	要求水準書により、公益性のある利活用の規定が可能
<b>収益性確保の観点</b>		契約書に規定することで、望ましい用途による利活用が可能	公の施設に限られ、収益性は担保されない（指定管理料によって民間の収益を生むことは可能だが、公共の負担が増加する）	要求水準を満たしていれば、民間事業者の判断で柔軟に利活用が可能だが、初期改修コストを回収するための多大な収益性が必要	要求水準を満たしていれば、民間事業者の判断で柔軟に利活用が可能
<b>事例</b>		黒石市役所わのまちセンター横町交流館（黒石市）、NIPPONIA HOTEL伊賀上野城下町（伊賀市）	松の湯交流館、津軽こみせ駅（黒石市）、脇本陣 糸屋（小諸市）、まちや世田米駅（住田町）	浜松市総合水泳場（浜松市）など、大規模なものに見られる	城下小宿靴や（津山市）、本と美容室萩店（萩市）
<b>黒石市における適用</b>		実績あり	実績あり	実績なし	実績なし
<b>旧西谷家住宅への適用における評価</b>	<b>メリット</b>	○契約書で公益性のある用途の指定が可能 ○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	◎公の施設として公益性を確保できる。実施方針においてエリアリノベーションとの連携を明確に示すことでまちそだてへの貢献が期待できる ○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	◎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。実施方針においてエリアリノベーションとの連携を明確に示すことでまちそだてへの貢献が期待できる ○民間の投資回収が可能な事業期間設定が可能	◎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。実施方針においてエリアリノベーションとの連携を明確に示すことでまちそだてへの貢献が期待できる ○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 ○民間が投資回収できる事業期間設定が可能
	<b>デメリット</b>	△事業内容の変更があるたびに、契約変更が必要となる。 運営方法のエリアリノベーションとの連携等に対して状況に応じた柔軟な対応が取りにくい △契約更新があり得るとしても、民間投資回収の期間が確保しにくい	△用途、スペース運営等の柔軟性が足りない △契約更新があり得るとしても、民間投資回収の期間が確保しにくい	×耐震改修の実施主体が民間となり、資金調達が大きな課題となる △PFI事業の適用に向けた条例等を新たに制定する必要がある	△PFI事業の適用に向けた条例等を新たに制定する必要がある

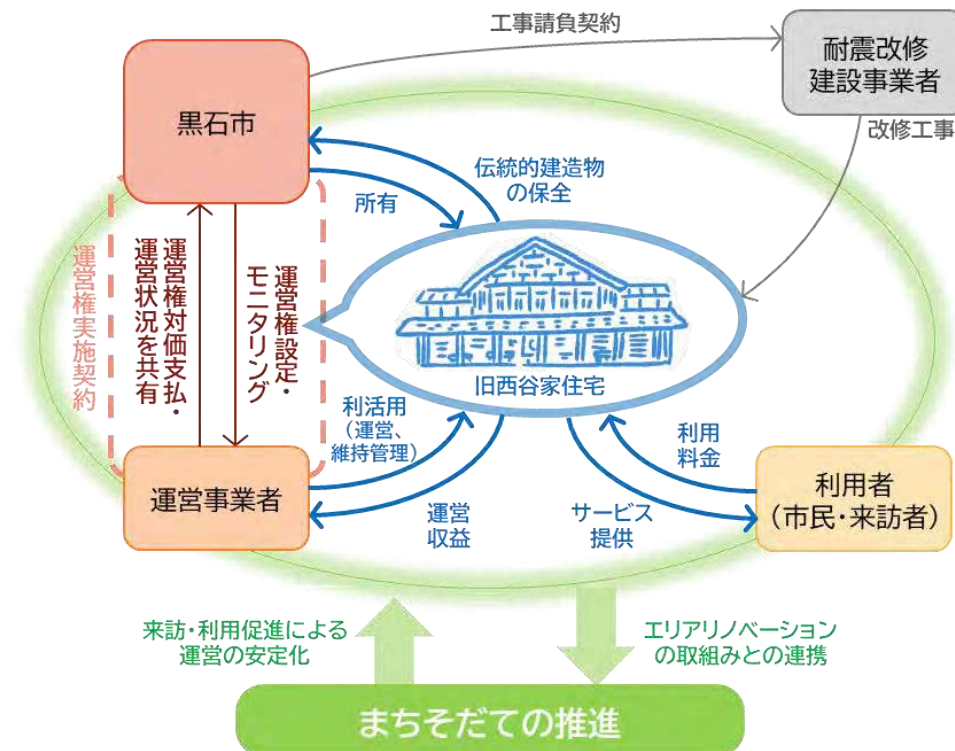
## ⑥事業スキームの相関図

PFI 事業コンセッション方式の場合の事業スキームの相関図を次図に示すとおり整理する。

コンセッション方式の適用によって黒石市から運営事業者へ旧西谷家住宅の運営権を設定することで、黒石市は運営権対価を得るだけでなく、伝統的建造物の公共所有・利活用・保全が可能となる。一方で、運営事業者は、利用者へのサービス提供に対する運営収益を得ることも可能となる。

更に、旧西谷家住宅の利活用をエリアリノベーションの取組と連携させることで、まちなか再生の推進との双方の循環を生み、運営の安定化も図ることが期待される。

図表 7-5 事業スキームの相関図



## 7-2 エリアリノベーションの基本的な考え方

### ① 公民連携のあり方

#### 1) エリアリノベーションの推進の考え方

令和6年度に黒石市役所わのまちセンター、横町交流館がオープンし、市役所本庁舎の建て替えや電線類地中化等、現在、まちなかで予定されている事業がおおむね令和12年までの5年間に完了する見込みである。令和12年を見据え、旧西谷家住宅や空き家等の利活用等、エリアリノベーションを更に加速するための推進方策を次のとおり示す。

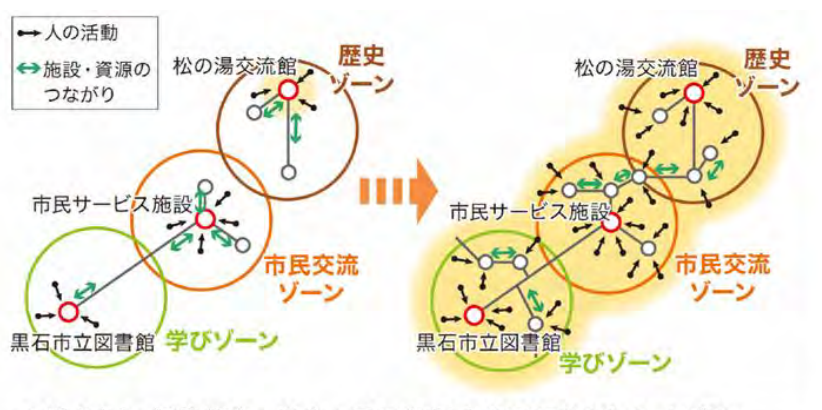
図表7-6 エリアリノベーションの推進の考え方



黒石市役所のわのまちセンター・松の湯交流館・黒石市立図書館を拠点とし、その近接する敷地でも民間による活動やつながりが波及することで、にぎわいの創出を目指す。

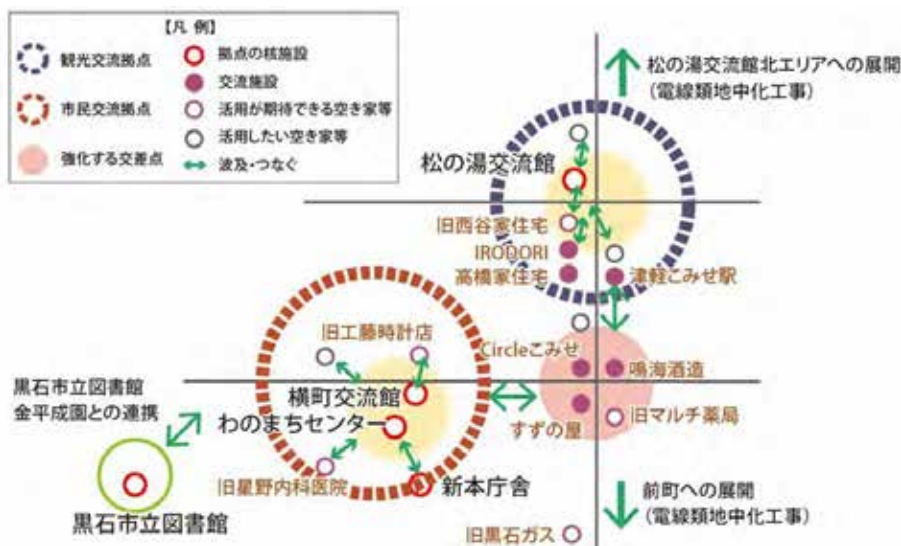
特に市民交流拠点であるわのまちセンター周辺～観光交流拠点である松の湯交流館を重点エリアと捉え、わのまちセンター（市民交流拠点）～松の湯交流館（観光交流拠点）を中心に、鳴海酒造・Circle こみせの交差点の強化により2つの拠点を面につなげ、公民連携により「点」を「線」、更に「面」に広げていく。

図表 7-7 拠点からのエリアリノベーションの波及のイメージ



3 拠点からの波及概念 出典：黒石市まちなかエリアリノベーションプラン

図表 7-8 令和 12 年を見据えたエリアリノベーションの展開イメージ



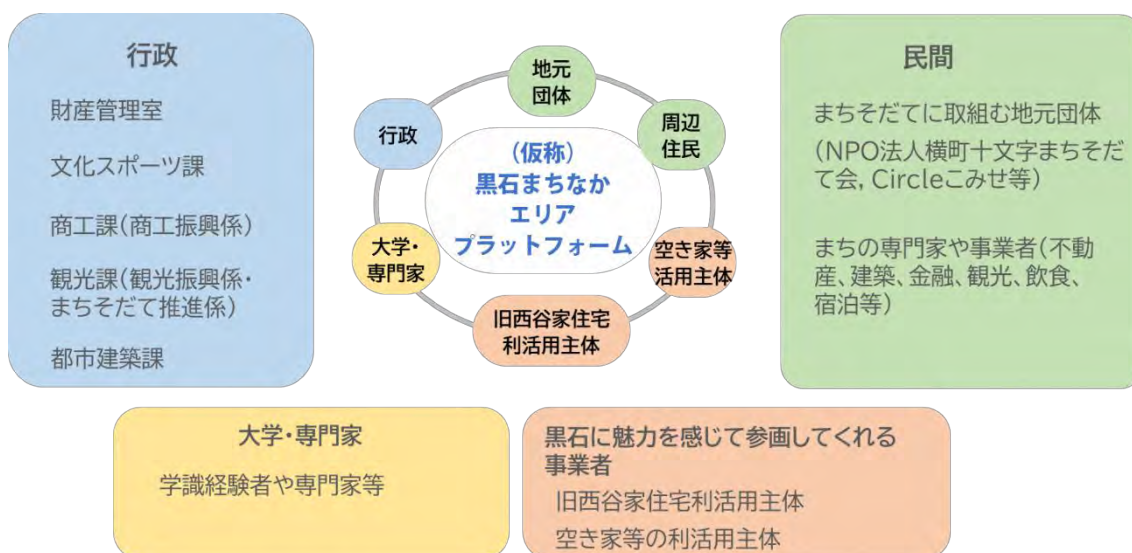
- ・中町は、旧西谷家住宅や津軽こみせ駅等を活用し、にぎわいや交流の創出や歴史的町並み保全を強化
- ・横町は、空き家等の利活用やこみせの再生を行いながら、わのまちセンターとのつながりを深め、市民交流拠点として強化
- ・鳴海酒造・Circle こみせの交差点の強化により2つの拠点を面につなげ、更に、新庁舎の整備や電線類地中化事業を踏まえ、令和12年を目指し、松の湯交流館北エリアや前町方面への展開を推進

## 2) 推進体制の考え方

まちなかで予定されている事業がおおむね完了する時期（令和 12 年）を見据え、旧西谷家住宅の利活用やエリアリノベーション推進と平行して、推進主体となるプラットフォームの構築を検討する。

黒石市のまちなかで活動してきたまちそだて団体等、中心主体の明確化や黒石市の伴走、関連団体等との連携、専門家によるサポート等の推進体制を次のとおり整理する。また、エリアリノベーションの推進を加速させるためには、法人格を持つまちそだて団体がプラットフォームの中核になることがポイントと想定されるため、プラットフォームの構築と合わせ、都市再生推進法人の指定を検討する。

図表 7-9 (仮称) 黒石まちなかエリアプラットフォームのイメージ



## ②持続的なまちづくり方策

### 1) まちなかの継続的な空間整備

これまで黒石市の宝である「こみせ」の歴史的な価値や認識を深め守りながら、地域の方々が主体となって様々な「まちそだて」が展開されてきた。“ここで出店したい、住んでみたい、訪ねてみたい”と感じられるエリアを育てていくために、機会があるごとに黒石市の特色である「こみせ」と「かぐじ（裏地）」等を活かした空間や沿道等を創出する。

### ＜推進方策＞黒石のまちなかだからこそ“を提供できる魅力ある空間や沿道をつくる

#### ●こみせや板塀をつなぐ

- ・こみせ通りの修景支援（黒石市歴史的景観形成事業費補助金）の普及啓発、活用へのサポート
- ・空地や空き家等へのこみせの設置
- ・公共の施設整備におけるこみせ・回廊こみせの設置

#### ●施設や空間整備に合わせて、こみせとかぐじをつなぐ

- ・拠点施設整備における屋外広場の整備
- ・こみせや屋外広場へのベンチや照明、その他ファニチャーなどの設置
- ・メインの通りや資源へつなぐ敷地内通り抜け動線の確保

#### ●こみせ通りの電線類地中化、案内サイン整備

- ・中町北側～中町～前町のこみせ電線類地中化、道路美装化
- ・回遊を促すサイン整備

図表 7-10 まちなかの継続的な空間整備のイメージ



参考：黒石市歴史的景観形成事業費補助金

『街なみ環境整備事業地区』において、こみせの新設や改修、建築物の修景等を行う場合に2／3（修景内容により限度額あり）を補助

※こみせを新設や修景等する場合は、所有者負担の1／3について、森林環境譲与税を活用可能

#### 4. 補助金の交付例



## 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

まちなかには利活用が期待される空き家等や歴史的な資源などが多く存在している。また、近年の公共施設整備により公共の共用スペースも増えている。こうした公民のストックを使いたいニーズに対して、柔軟な利活用を進めるため、公民が協働した取組を推進する。

### <推進方策>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いこなす

#### ●空き家等の利活用

- ・公民が連携した所有者への継続的なアプローチ
- ・空き家等のお試し活用の継続（イベント、お試し住居）
- ・利活用できる空き家情報の一元化、情報発信
- ・空き家等と使いたい人のマッチング（空き家ハント、商工会議所や関係各課と連携したサポート）

#### ●公共の共用スペース（屋内外）の利活用

- ・市民等が利活用できるスペースの情報発信  
（各課が管理するスペース情報の一元化、場所とおすすめ利用シーンの発信）
- ・管理協定など民と連携した柔軟な運用を可能にする仕組みの検討

#### ●黒石ならではの資源を活かした取組（歴史的建物、まち並み、小さなまちかど博物館、景観資産等）

- ・まちなかに点在する蔵や空地など、新たな活用が期待できる資源・空間の掘り起こし
- ・既存の取組の継続・展開

図表 7-11 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のイメージ



空き家等所有者へのヒアリング



空き家等のお試し活用（もしもさんぽ、R7年10月）



利活用が期待される空き家等を建築士と内覧・相談できる機会づくり（空き家ハント、R7年10月）



管理協定により都市再生推進法人が管理する広場（須賀川市）



イベント会場としても活用されている蔵



民間の空地や路地、公共の広場等を活用して開催される定期市（須賀川市）

### 3) まちなか回遊や滞留を促進するソフトの取組推進

黒石固有の資源（空間、ひと、くらし）を活かしたソフト（イベントやアクティビティ、サービス、仕組み）の取組を継続・創出することで、回遊性や滞在時間を向上し、市民や来訪者にとって「楽しく、居心地のよいまちなか」を実現する。

#### <推進方策>固有資源を活かした歩きたくなる・留まりたくなる仕掛けづくり

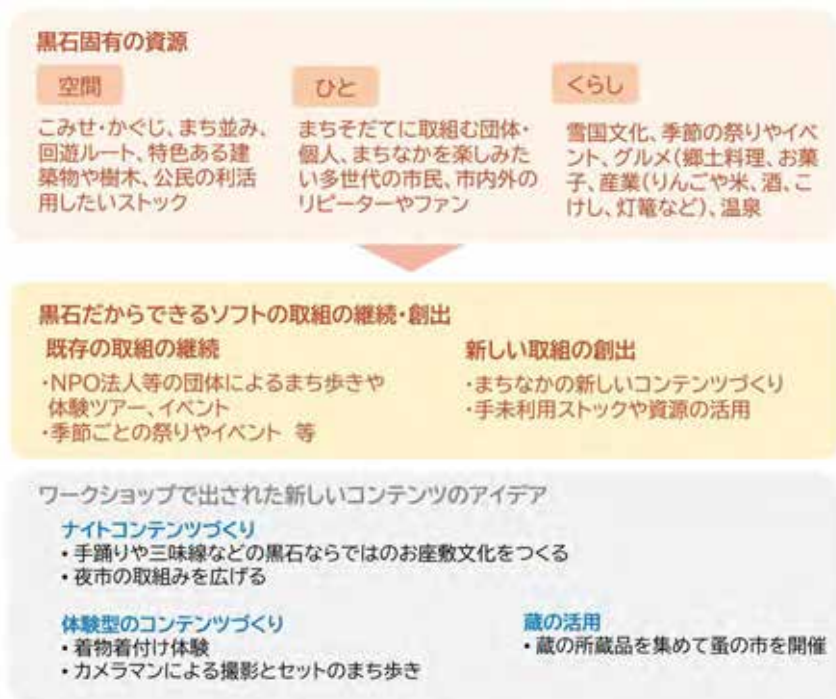
##### ●まちそだてに取組む民間団体と連携した取組

- ・まち歩きツアー、夜市、こみせ日和など既存の取組の継続サポート
- ・まちなかの新しいコンテンツづくり（体験型コンテンツ、ナイトコンテンツ、冬を楽しむコンテンツ（雪灯籠やかまくら）、蔵などの利活用したい資源を活用したコンテンツ 等)

##### ●地域に根付いた担い手によるマネジメント

- ・都市再生推進法人やエリアプラットフォームの検討

図表 7-12 まちなか回遊や滞留を促進するソフトの取組推進のイメージ



NPO法人横町十文字まちそだて会が開催するテーマごとにまちなかを巡るまち歩きツアー



松の湯交流館駐車場で5～10月に毎月開催される屋台夜市



旧西谷家住宅を活用し、着物のフリーマーケットや着付けを楽しむこみせ日和

### 7-3 今後の進め方の検討

#### ①旧西谷家住宅の事業化に向けた今後の検討事項

##### 1) 公民の役割分担の整理

PFI 事業コンセッション方式による事業推進にあたっては、耐震改修や内装工事、日常の補修等に関する公共と運営事業者の役割分担を整理する必要がある。

基本的な考え方としては、A及びB工事（耐震・改修工事）は公共が担うこととなるが、C工事（内装工事）については提供するサービス水準や運営面の都合等との兼ね合いが大きくなることから、民間事業者で実施することを基本とし、相互に調整しながら改修工事を進めることが望ましいと考える。

また、事業期間中に生じる補修等をはじめとする様々なリスクについては、構造にかかわるものや大規模なものは行政が負担し、日常的な利用に関するものや簡易な補修等は運営事業者が担うという基本的な考え方にに基づき、公募時の実施方針等に示すことが望ましい。

##### 2) 改修に向けた手続と関係機関協議

旧西谷家住宅の主屋・土蔵は当伝建地区の特定物件に該当している。現在の外観の保存対象であるため、外壁等の改修が生じる場合は保存計画の「修理基準」への適合と、文化庁との協議が必要となる。また、耐震と合わせて、こみせ等の改修も必要になる可能性があるが、軒先の処理に関する道路管理者との協議等も踏まえて改修のあり方を検討する必要がある。

利活用にあたっては、従前用途からの変更が必要となる部分が生じる可能性がある。運営事業者選定にあたっては、提案事項の実現は今後の関係機関との協議によることは明示するとともに、選定案については改修の考え方等を踏まえて実現可能な利活用プランへの調整が生じる可能性がある。

### 3) 市・設計者・運営者等の協働による利活用基本計画立案と耐震改修の調整

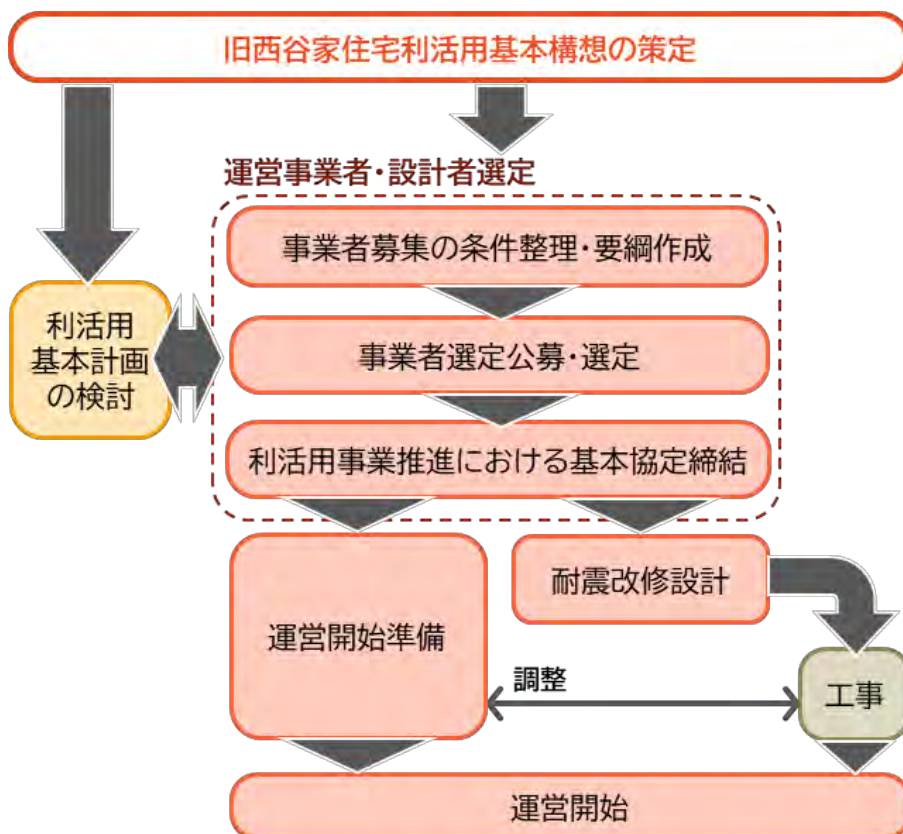
基本構想策定以降の調整事項は次図に示すとおりである。

運営開始に向けた準備と耐震等の改修設計の調整を円滑に進めるため、運営事業者と設計者の選定を同時に行うことを念頭に置き、運営事業者の選定に向けて条件整理・要綱作成等を進め、公募プロポーザルにおいて事業者を選定することを原則とする。

運営事業者の選定後には、運営開始までの工事・準備や運営時の公民連携の考え方を整理し、実際の指針となる利活用基本計画を黒石市と運営事業者が協働で立案する。

また、工事期間においても運営事業者との綿密な調整を継続させ、運営開始に向けた準備や民間側で実施する内装工事等を円滑に推進する。

図表 7-13 基本構想策定以降の調整の流れ



## ②エリアリノベーションの進め方

### 1) 重点地区におけるエリアリノベーションの推進

中町、前町、横町を中心に、空き家・空き店舗や公共空間の利活用を進め、面的にあずましい場づくり、にぎわいの創出、滞在時間を延ばす等の取組を継続する。

旧西谷家住宅等を活用した社会実験を通じて、旧西谷家住宅の基本計画への反映と、効果促進を継続的に実施する。

空き家のデータベース化を進め、ターゲット層に届くようなコンテンツによる情報発信等を進める。

### 2) エリアプラットフォームの構築

行政、民間団体、関係機関、大学・専門家等によるエリアプラットフォームの構築を進める。

空き家の利活用や社会実験の取組、新庁舎・広場の整備、電線類地中化事業の進捗等に応じて、ウォークابلに関する取組を検討する。

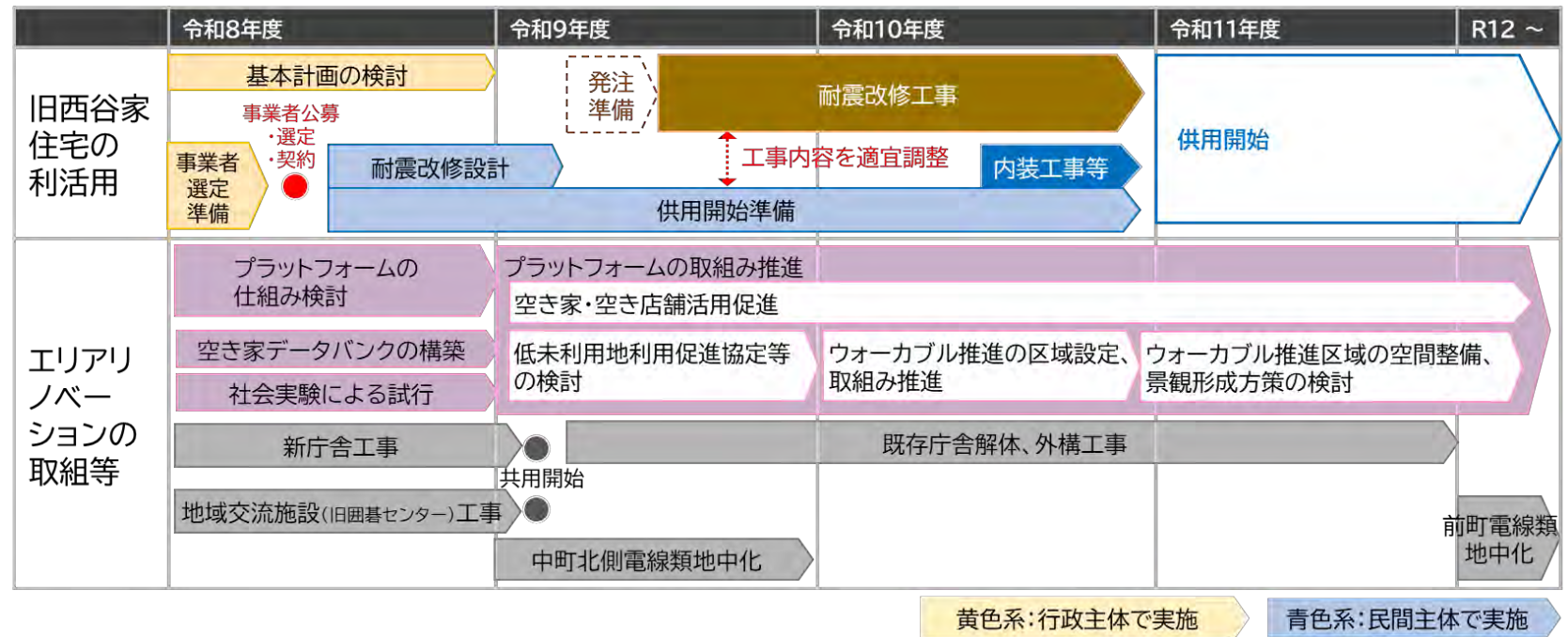
### ③概略スケジュール

旧西谷家住宅の利活用及びエリアリノベーションの推進にあたっての概略スケジュールは次図のとおりである。

旧西谷家住宅の利活用に関しては令和8年度に耐震改修設計と事業者選定を進め、令和9年度中からの工事、令和11年頃の供用開始を目指す。

エリアリノベーションの推進に関しては、プラットフォームの構築と空き家等の利活用を進めながら、新庁舎の建設や電線類地中化事業の実施と連携を図り、「点・線」から「面（エリア）」への展開を進める。

図表 7-14 基本構想策定以降の調整の流れ



## 8. 公民連携事業推進の検討体制の運営


### 8-1 検討委員会の開催

旧西谷家住宅の利活用の方向性やエリアリノベーションの実現方策等を検討するため、学識経験者、建築及び不動産再生の専門家、地元まちづくり関連団体からなる「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事業検討委員会」を設置・開催した。

#### ①第1回検討委員会

第1回検討委員会の開催概要は次のとおりである。


図表8-1 第1回検討委員会の開催概要

開催日時	令和7年9月24日 14-16時
開催場所	黒石市みんなのホール
議事	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 挨拶 黒石市商工観光部長 太田 淳也</li><li>2. 委員、部会員の紹介</li><li>3. 議事<ol style="list-style-type: none"><li>1) 事業の概要について</li><li>2) 旧西谷家住宅の利活用に関する取組について</li><li>3) エリアリノベーションの実施について</li><li>4) 市民、来訪者の意向把握等について</li></ol></li><li>4. 今後の予定について 次回の委員会、部会の開催予定</li></ol>
開催結果の概要	<p>空き家利活用に対する地域の潮流が変化してきたこと、事業の収益性が重要であること、エリアリノベーションの取組を今後も継続すべきであること、既存の機能と新たな機能のバランスについて、積雪時の公共空間活用等のあり方について、松の湯交流館との差別化と関係性のつくり方等について意見が出された。</p> 

## ②第2回検討委員会

第2回検討委員会の開催概要は次のとおりである。

図表8-2 第2回検討委員会の開催概要

開催日時	令和8年2月10日 14-16時
開催場所	黒石市役所のまちセンターイベントホール
議事	<p>1. 議事</p> <p>1) これまでの実施概要について</p> <p>2) 旧西谷家住宅の利活用に関する基本構想、エリアリノベーションの推進について</p> <p>2. 今後の予定について</p>
開催結果の概要	<p>旧西谷家住宅については、複数の用途や日常的な利活用が促進され、地域外の観光客だけでなく地域住民も利用できる場づくりが求められた。また、事業者選定については耐震改修と運営を行う事業者を一体で進めることが重要という意見が出された。</p> <p>エリアリノベーションについては、旧西谷家住宅単体だけでなく地域全体での波及効果や松の湯交流館や黒石アートBOX等の他施設との連携が重要であるという意見が出された。</p> 

## 8-2 専門部会の開催

旧西谷家住宅の利活用の方向性やエリアリノベーションの実現方策等について実務レベルで検討を深度化するため、黒石市の関係各課と地元まちづくり関連団体からなる「旧西谷家住宅部会」及び「エリアリノベーション部会」を検討委員会の下部組織として設置・開催した。

### ①第1回専門部会


第1回の専門部会は、検討委員会の合同開催とした。

### ②第2回専門部会

第2回の専門部会の開催概要は次のとおりである。

図表8-3 第2回専門部会の開催概要

開催日時	令和7年11月26日 14-16時
開催場所	黒石市産業会館4階大会議室
議事	<ol style="list-style-type: none"><li>取組状況の共有<ul style="list-style-type: none"><li>旧西谷家住宅の利活用について</li><li>エリアリノベーションの検討について</li><li>視察報告について</li></ul></li><li>意見交換 【部会ごとに分かれて意見交換】<ul style="list-style-type: none"><li>○旧西谷家住宅部会<ul style="list-style-type: none"><li>旧西谷家住宅の利活用のあり方、運営事業者選定に向けた検討事項 等</li></ul></li><li>○エリアリノベーション部会<ul style="list-style-type: none"><li>社会実験の取組や空き家・空き店舗の現況を踏まえた今後の取組について 等</li></ul></li></ul></li><li>部会の結果共有と今後の予定<ul style="list-style-type: none"><li>旧西谷家住宅部会・エリアリノベーション部会の結果共有</li><li>全体総括</li><li>事業スケジュールについて</li></ul></li></ol>
開催結果の概要	取組状況を共有するとともに、両部会に分かれて意見交換を行った。 旧西谷家住宅部会では主に、利活用の検討にあたって求められる耐震性能や改


	<p>修可能な範囲、用途等の条件設定を進めていくことが必要であるといった意見が出された。</p> <p>エリアリノベーション部会では主に、空き家・空き店舗のオーナーの信頼を得ることが重要であり、行政の支援が必要であるといった意見や、出店したい方と物件のニーズのマッチングを行うことが重要であるといった意見が出された。</p>
	

### ③第3回専門部会

第3回の専門部会の開催概要は次のとおりである。

図表8-4 第3回専門部会の開催概要

開催日時	令和8年1月26日 14-16時
開催場所	黒石市産業会館4階大会議室
議事	<p>1. 取組状況の共有</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西谷家住宅の検討状況・利活用基本構想の検討に向けて</li> <li>・エリアリノベーションの検討について</li> <li>・市民ワークショップの結果について</li> </ul> <p>2. 意見交換 【部会ごとに分かれて意見交換】</p> <p>○旧西谷家住宅部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西谷家住宅の利活用の基本的な方向性、耐震改修の検討にあたっての条件、調整事項、事業手法選定の考え方、利活用基本構想における大事な考えやキーワード、構成・内容</li> <li>・エリアリノベーションとの連携の可能性について 等</li> </ul> <p>○エリアリノベーション部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や空き店舗、公共空間の利活用に向けた仕組みや体制について</li> <li>・各主体のかかわりしろや現時点の課題、今後の取組の方向性について</li> <li>・旧西谷家住宅との連携の可能性について 等</li> </ul> <p>3. 部会の結果共有と今後の予定</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西谷家住宅部会・エリアリノベーション部会の結果共有</li> <li>・全体総括</li> <li>・事業スケジュールについて</li> </ul>
<p>開催結果の概要</p>	<p>取組状況を共有するとともに、両部会に分かれて意見交換を行った。</p> <p>旧西谷家住宅部会では主に、耐震改修の検討状況や事業スケジュール等の留意すべき点について議論され、利活用等の観点から壁を減らしたい箇所等を提案した上で詳細を検討する方が望ましいといった意見が出された。</p> <p>エリアリノベーション部会では主に、物件を借りたい人や起業したい人へのアプローチとして、補助金等の充実や継続的な支援、エリア全体の魅力を向上していくことが重要であるといった意見が出された。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>