

**令和５年度
所有者不明土地利用円滑化等推進法人
の指定円滑化、普及・定着等に向けた
モデル調査**

実施結果報告書

令和６年３月

一般社団法人 焼津市観光協会

目次

(1) 取組の背景と目的	
①取組の背景・経緯	3
②取組の目的	4
(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）	5
(3) 取組の体制	6
(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要	7
(5) 取組の全体像（事業スキーム）	10
(6) 取組の活動内容	11
①本事業の連携機関に対する事業の企図及び活動方法の説明と意見交換	11
②調査対象地域の下見実地調査を実施	12
③本調査の実施	13
④浜通り活性化フォーラム定例会にて調査結果報告を実施	15
⑤FAMトリップの企画と実施	16
⑥交流会の企画と実施	19
(7) 取組内容のまとめ	22
①本取組で得られた成果・知見	22
②今後の課題	24
③今後の取組予定・見通し	25

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

今回の取り組み対象地域である「浜通り」と呼ばれる地区は、海岸線と並行した南北約 1.5km にわたる街道で、大正末期から遠洋マグロ・カツオ漁と近海サバ漁等の魚の集散地となり、水産加工基地として発展した、焼津の漁業発祥の地域である。

駿河湾を目の前にする「浜通り」には、強風を避けるための低い家並みと勾配の緩やかな屋根、高波をせき止めるための波除け、高潮を逃がすための小路など、他地区にない独特の建築様式と様々な工夫がなされ、現在でもその歴史的な街並みを見ることができる。

「浜通り」の地域産業である水産加工業は、現在も通り沿いに 20 軒を超える水産加工場があり、鰹節や黒はんぺん等が焼津の特産品として製造されている。

また、明治の文豪「小泉八雲」が毎年夏に訪れ、数々の著作を執筆したゆかりの地としても知られており、これらの事由により今後の焼津市の賑わい交流拠点として発展する可能性を大いに有している。

しかし、住民の高齢化等の社会情勢の変化や、狹隘道路に面した建て替え困難な建造物が多いことなどによる人口流出もあり、空き家、空地が増加した結果、「浜通り」の景観に悪影響を与えている。

また、土地利用者等の情報を把握できていないため、今後の街並みの保全、空き家、空地の利活用を検討する上で、情報の更新が必要である。

そこで、浜通りの貴重な歴史や文化を守り活かし、街並みの保全及び地域の活性化に取り組むため、地元関係者、企業、金融機関、焼津市等により組織されている「浜通り活性化フォーラム」及びその事務局を担う「焼津市観光協会」が主体となって、浜通りの空き家、空地、未利用地の状況調査を行い、今後の利活用の方向性を検討するため、本モデル調査に申請を行った。

② 取組の目的

焼津の水産業発祥の地である「浜通り」で暮らす地域住民の誇りである、貴重な歴史的・文化的な街並みを守り活かし、地域の活性化に繋げるため、空き家・空地の解消による街並みの再生、賑わいの創出に取り組み、「浜通り活性化フォーラム」が地域の将来像として掲げる「人と歴史で和気あいあいと交流する焼津発祥の地浜通り」の実現を目指す。

これまで焼津市観光協会及び浜通り活性化フォーラムでは、「浜通り」の歴史・文化の継承、賑わいの創出のため、歴史ある古民家の活用方法の検討や、街並みや歴史・文化に触れることのできるイベントの開催、まち歩き用のマップの作成・配布等を行い、賑わいの創出に努めてきた。

今後、地域の高齢化・過疎化が進み、空き家・空地が急激に増えている中で、住民の移住や新規店舗の出店など、継続的な空き家・空地の利活用に繋げるためには、組織として今後より一層継続的かつ強力に「浜通り」の歴史や文化、街並みを保存・活用するための体制を整える必要がある。

このため、本事業を活用し、浜通り活性化フォーラムにおいて大学生等の若年層の巻き込みなど、継続的かつ強力に事業を行える組織の形を検討していきたい。

「浜通り」の持つ地域資源を活用して、趣のある空き家を活用した住民の移住や飲食店等の誘致を進めるとともに、焼津の水産業の発展に寄与した偉人の生家を改修して賑わい交流拠点として再整備した「帆や」を活用し、観光協会が率先しモデルイベントとなる特産品の加工体験やマルシェなどのイベント等を開催することで、空き家・空地の効果的な利活用に結び付け、浜通りの伝統文化の継承を図りつつ、交流人口の拡大に繋げる。

また、地域性や公共性を有する焼津市観光協会が、「浜通り」の空き家・空地についての情報を集積することで、新規参入希望者等と空き家・空地の利活用を希望する土地所有者のマッチングを円滑化するほか、市の補助制度の活用を推進することで参入障壁を低減し、浜通りの活性化に寄与する。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

実施内容	令和5年												令和6年					
	9月下旬	10月上旬	10月中旬	10月31日	11月上旬	11月17日	11月下旬	12月上旬	12月中旬	12月下旬	1月上旬	1月中旬	1月下旬	2月上旬	2月中旬	2月下旬		
1. 焼津市観光協会、浜の会、焼津市に対する本事業活動案の説明	1																	
2. 現地調査(下見)					2													
3. 月次報告書提出	3		3		3													
4. 本調査					4													
5. 国への中間報告書提出					5													
6. 浜通り活性化フォーラムにおいて調査結果の報告													6					
7. 参入希望者とのマッチングFAMトリップ													7					
8. 交流会 (有識者を招いて、関係機関と地域住民との交流会開催)																8		
9. 結果分析・調査報告書の作成																9		

図表 1 取組の流れ（イメージ）

<調査方法と調査結果概要について>

1. 本事業の連携機関である浜通り活性化フォーラム（※）に対する事業の企図及び活動方法の説明と意見交換を実施。（令和5年9月下旬）
※焼津市観光協会、地元自治会、地元企業、NPO 法人浜の会、焼津市商工観光課、しずおか焼津信用金庫お客様サポート部等
2. 調査対象地域の下見実地調査を実施。（令和5年11月～12月）
3. 調査進捗状況について月次報告書の取り纏めと提出。
4. 本調査を実施。下見調査により特定した物件について、空き家または空地の所有者名と登記時点での所有者住所を特定して調査対象物件軒数を21物件抽出して調査を実施した。（令和5年11月～令和6年1月下旬）
5. 中間報告書の取りまとめと中間報告会への参加（令和5年11月16日）
6. 浜通り活性化フォーラムへ調査結果の報告（令和6年1月25日）
7. FAMトリップ実施（令和6年1月31日）
8. 交流会を実施。（令和6年2月17日）
9. 成果報告書の取りまとめと成果報告会への参加（令和6年2月16日）

（３）取組の体制

- ・浜通りの活性化に取り組む関係諸団体を包括する浜通り活性化フォーラムの事務局である（一社）焼津市観光協会が主体となり実施。
- ・地元金融機関であるしずおか焼津信用金庫が中心となり、情報の集積や所有者と参入希望者等とのマッチングを図る。
- ・令和４年度に焼津駅前商店街でモデル事業に取り組んだ商工会議所とも連携し、空き家・空地の調査及び利活用のノウハウの横展開を図る。

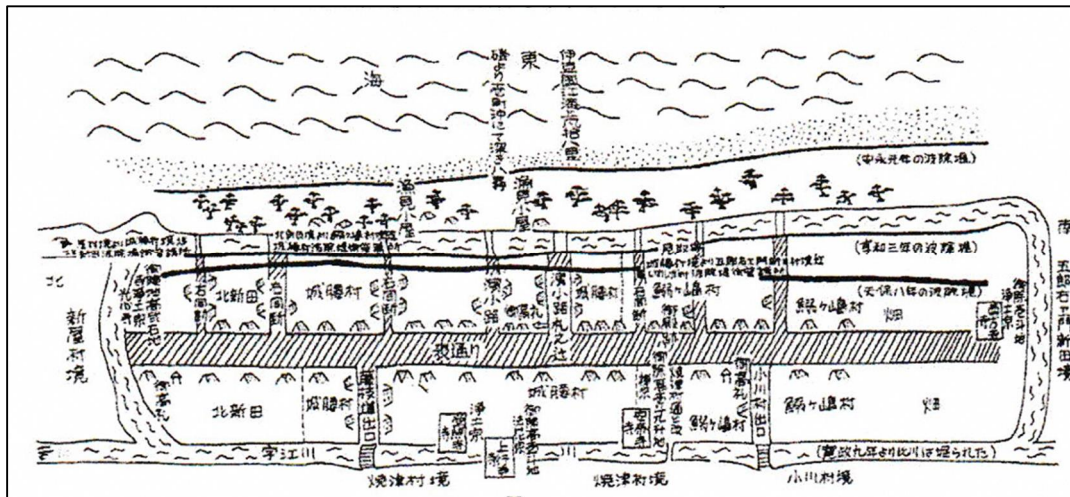
浜通り活性化フォーラム 参加者の役割

参加者	役 割
（一社） 焼津市観光協会	・申請主体、事業の全体統括 ・浜通り活性化フォーラム事務局 ・空き地、空き家の利活用方策の検討 ・活性化フォーラムの推進法人化（継続事業化）の検討 ・空き地・空き家情報の蓄積及び更新
焼 津 市	・申請主体の事業実施について伴走支援 ・事業実施に向けた国等関係機関との連絡調整 ・推進法人化にむけた継続支援策の調査・研究
しずおか焼津 信用金庫	・調査事業及びモデルイベント実施 ・デジタルマップの作成 ・出店希望者等の情報収集及びマッチング支援 ・出店・創業等希望者に対する金融面等のアドバイス
地元自治会 浜の会	・申請主体と連携し地元住民の協力体制構築 ・空き地・空き家に関する一次情報の提供 ・連携した自主事業による浜通りの活性化
帆や (良知樹園)	・地域内の賑わい・交流拠点「帆や」の運営 ・モデルイベントと連携した自主事業実施による浜通り活性化
焼津商工会議所	・申請主体と連携し、モデル事業（Ｒ４）の実施ノウハウ提供 ・起業・創業・出店等の希望者の支援
地元企業	・申請主体と連携し、調査事業の円滑実施に協力 ・関係資料の提供及び事業に対し経済面からの助言
教育機関	・申請主体と連携し調査事業への学生参画等を実施 ・学術的な観点から地域活性化や調査事業への助言 ・先進事例の紹介等といった関係者向け研修の実施支援

図表 ２ 取組の体制

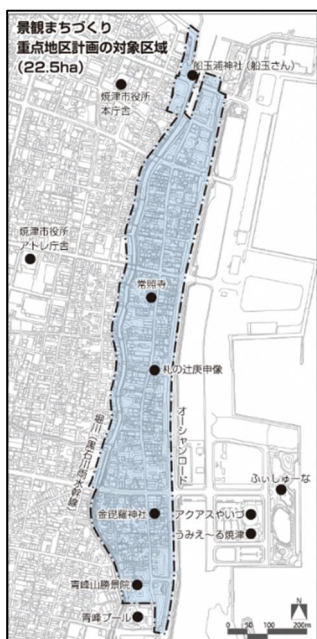
(4) 取組の対象とする地域(土地)の概要

- ・取組の対象地域は、焼津市の水産業発祥の地として知られ「浜通り」の呼び名で親しまれている。文献(※)によると、古くは文禄13年(1700年)の浜通りに、人口運河(堀川)が掘られ、漁船が駿河湾と行き来する物流機能が既に発達しており漁業の発展を担ったとされている。



(※) 出典：浜通り活性化フォーラム交流事業資料より

- ・浜通りは令和2年3月に焼津市より「浜通り周辺景観まちづくり重点地区」に指定されている。浜通り周辺は、沿岸部特有の伝統的な家屋、信仰の場所、小路等が点在するなど地域固有の景観を形成しており、この歴史的な街並みや風情を保全する目的として住民、事業者、行政等の協働による景観まちづくりを推進する地区「浜通り」が本事業の取組対象地域となる。



水産業の文化が感じられる船元小路のまち並み



小路



信仰の場(波除地蔵)



堀川

(※) 出典：焼津市「浜通り周辺景観まちづくり重点地区計画」より

- ・浜通りは、南北全長約1.5km、東には駿河湾の海岸線と、西には堀川（黒石川水幹線）に挟まれた面積22.5ヘクタール（東京ドーム約5個分）僅かの土地に、船元や漁師、水産加工業者らを中心に職場と住居が混在、密集する水産業地域として街並みを形成していた。
- ・昭和29年（1954年）に東洋一の規模を以って開港した焼津港（旧港）は、遠洋漁業の集積地として焼津市の水産事業発展の礎となり、隣接する浜通り地域の人口は昭和当時最多1万1千人が居住されていたと言われている。その後、遠洋漁業を巡る国際情勢の大転換期となった国連海洋法条約の提唱による所謂「排他的経済水域（200海里海域）」に日本が批准した昭和52年（1977年）を境に漁獲量の減少が続き、平成17年には浜通り地域から西に離れた場所に焼津新港が開港し、従来の焼津港（旧港）の機能は新港に全て移転となった事から、浜通り地域にあったかつての賑わいに陰りが生じると共に、元々従来課題としてある少子高齢化の追い打ちにより地域の人口減少が急激に進行した。



（現在の浜通り地域の街並み）

- ・これまで焼津市観光協会及び浜通り活性化フォーラムでは、「浜通り」の歴史・文化の継承、賑わいの創出のため、毎年夏に「浜通り 夏のあかり展」を開催するほか、焼津の水産業の発展に寄与した偉人の生家を改修して賑わい交流拠点として再整備した「帆や」を活用した特産品の加工体験やマルシェなどのイベント等の開催、まち歩き用のマップの作成・配布等を行ってきたが、どれも一時的なにぎわいの創出に留まり、住民の移住や新規店舗の出展など、継続的な空き家・空地の利活用には繋がっていない現状がある。



- ・令和5年9月1日、2日に開催した「第14回浜通り 夏のあかり展」の様子。
浜通り沿い約350mの間に行灯を約400基設置し、夏の夜を彩った。
市内外から見物客が訪れ、賑わいを見せた。2日間来場者計：約6,500人



服部家「帆や」改修前

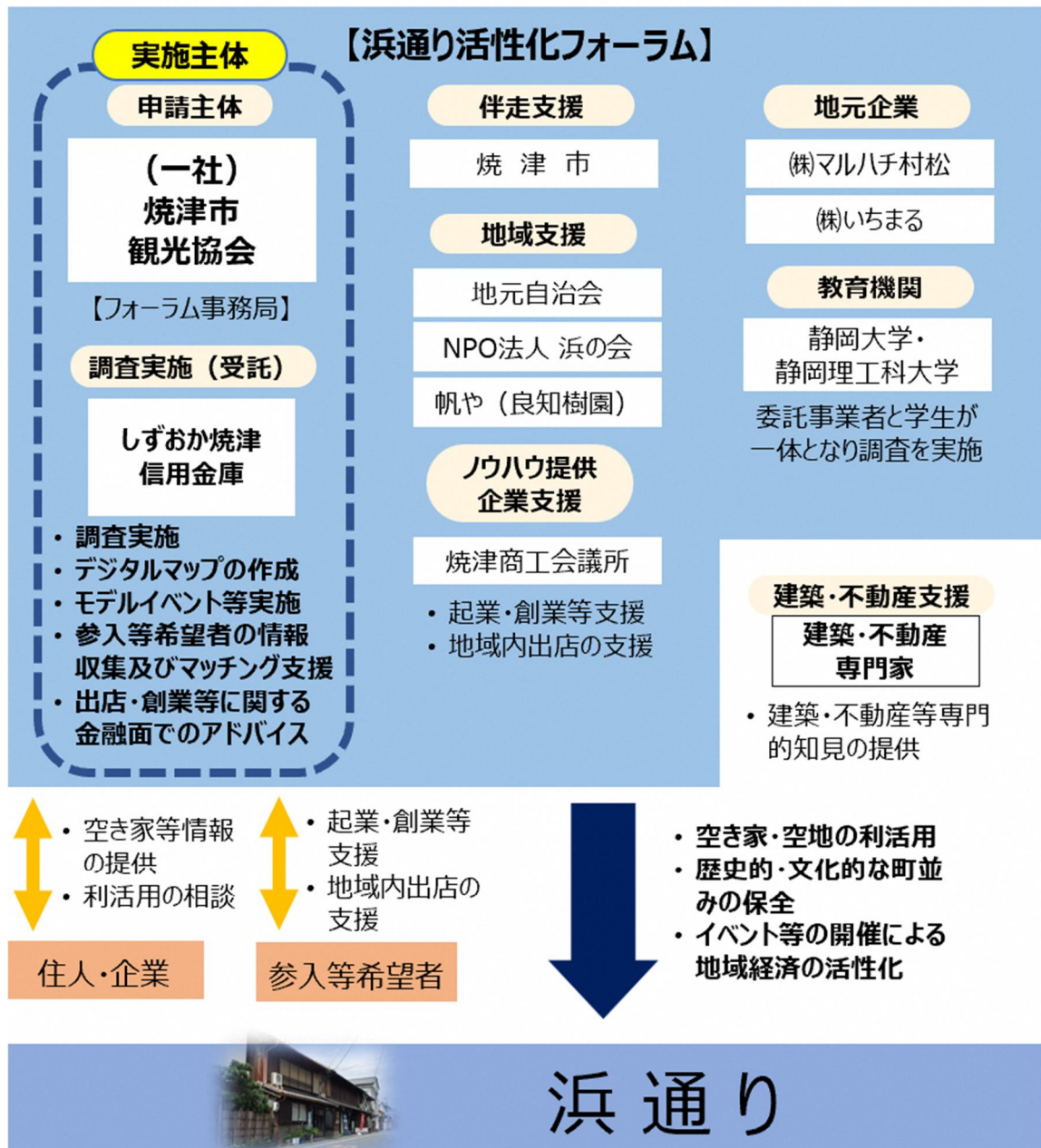


改修後

- ・焼津水産業の発展に寄与した偉人の生家を賑わい交流拠点として利活用するため、令和2年度より改修を行い、令和3年4月「帆や」として開業。
- ・宿泊を軸とした「体験型ゲストハウス」としてスポーツや食を通した健康を提供しつつ、地元等との交流イベントの実施により賑わいを創出する拠点として運営。
- ・定期的なマルシェ等の開催により賑わいを見せるが、一過性に留まっている。

図表 4 地域取組（活動）の内容

(5) 取組の全体像（事業スキーム）



図表 5 事業スキーム

（６）取組の活動内容

①本事業の連携機関に対する事業の企図及び活動方法の説明と意見交換

１．具体的な取り組み内容

本事業の連携機関である浜通り活性化フォーラム（※）に対する事業の企図及び活動方法の説明と意見交換を実施。（令和５年９月下旬）

※焼津市観光協会、地元自治会、地元企業、NPO 法人浜の会、焼津市商工観光課、しずおか焼津信用金庫お客様サポート部等

２．問題となったこと・苦労したこと

本調査事業の実施には、対象地域の住民理解と賛同が不可欠となる為、事前に事業説明を実施した。

本調査事業の方法や目的について、地域住民それぞれが抱く思いや希望との目線合わせに当初苦慮した。地域住民の代表として、自治会長に対して複数回に亘り丁寧な意見交換を重ね、最終的には理解と賛同が得られた。

３．工夫した点、特徴等

自治会長を筆頭に、複数のステークホルダーを巻き込み、本事業に対する地域の多様な意見に寄添う姿勢を示す事で、地域全体の理解と協力が得られた。具体的には、合計３回の説明会を以下の内容で実施した。

- （１）浜通り活性化フォーラムの役員会にて自治会長等に説明を実施。
- （２）浜通り活性化フォーラムの定例会にて同会に所属する会員向け説明会を実施。
- （３）地域住民を対象とした集合説明会を実施。
- （４）調査の目的、調査方法、スケジュール等を記載した地域住民向けの周知文書を配布する事とした。

②調査対象地域の下見実地調査を実施

1. 具体的な取り組み内容

令和5年11月～12月にかけて、調査対象地域の下見実地調査を実施。同調査は、対象地域全域を徒歩による目視調査を行い、物件の外形・外観から空き家または空地と推測される物件を特定して、ブルーマップに表記を行った。

(令和5年11月～12月)

2. 問題となったこと・苦労したこと

目視での空き家・空地の特定に苦慮した為、複数回の下見調査を要した。

調査対象地域は閑静な住宅地であり、地域住民の生活の場に立ち入る事になる事から、周囲に不信感や誤解を与えぬよう配慮に努めた。

3. 工夫した点、特徴等

下見調査に先立ち、地域住民に対して周知案内文書を作成して配布を行った。調査委託先のしずおか焼津信用金庫は、同信用金庫公式イベントジャンパーを着用して調査を実施する旨の案内を実施したことで、調査の認知度は高まったと思料される。

焼津市焼津第1自治会
2区の皆様

令和5年11月吉日
一般社団法人焼津市観光協会

浜通り地域の空き家・空き地の調査について

仲秋の候、ますます御馳勝のこととお慶び申し上げます。
さてこの度、焼津市観光協会による取組として「浜通り地域の空き家・空き地の調査」を実施させていただきます。この取組は、国土交通省の施策としての調査となります。
つきましては、焼津市焼津第1自治会2区の皆様に、何卒ご理解を賜りたくお願い申し上げます。詳細につきましては、以下内容となります。

記

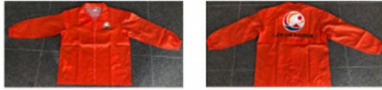
1. 実施期間
令和5年11月1日～令和6年2月28日。日中の時間帯（9:00～16:00）に調査を実施させていただきます。
※上記実施期間内の数日間のみ活動を予定しております。

2. 対象地域
城之腰地域（江川橋から恵比寿橋を南北に挟む地域）。

3. 調査内容
(1) 調査員による空き家・空き土地の現地調査。
(2) 写真撮影

4. 調査委託先
(1) しずおか焼津信用金庫 お客様サポート部、まるせい営業部
(2) 調査員人数は最大6名程度
(3) 調査員は、オレンジのジャンパーを着用します（しずおか焼津信用金庫のスタッフジャンパー）。

(表) (裏)



(4) 調査員による空き家・空き土地の現地調査や、写真撮影を実施させていただきます。

5. その他本取組に係るご質問等につきましては、一般社団法人焼津市観光協会までお願いいたします。
※お問い合わせ先電話番号：054-626-6266 一般社団法人焼津市観光協会（担当篠田）

以上

調査周知文書

③本調査の実施

1. 具体的な取り組み内容

下見調査を経て、調査対象地域の現状確認とそれを踏まえた効果的な調査方法を検討した上で、本調査方法を決定して実施した。

下見調査により特定した物件については、当該物件を含む公図を取得して地番を特定した事で、不動産登記事項全部証明書を取得した。これにより、空き家または空地の所有者名と登記時点での所有者住所を特定して調査対象物件軒数を21物件抽出した。調査対象の21物件については、以下複数方法により調査を実施した。(令和5年11月～令和6年1月下旬)

調査委託機関の信用金庫と取引が有る所有者が大半であり、信用金庫と面識がある住民もいる為、直接訪問による面談意向調査を行った。(16軒)

②、③、④、⑤、〔⑥、⑦(※1)〕、⑧、⑨、⑪、⑬、⑭、⑯、⑰、⑱、⑳
(※1) ⑥、⑦は同一所有者

空き家と推測する住所地と、不動産登記事項全部証明書に登記されている所有者住所が同一の場合は、近隣住民から所有者情報の聞き取り調査を行い、それに基づき所有者との接触を図る事が出来れば意向調査を行った(5軒)。

①、⑩、⑫、⑮、㉑

(※2) 物件番号①～㉑については、所有者と物件が特定される為、非開示とする。

2. 問題となったこと・苦労したこと

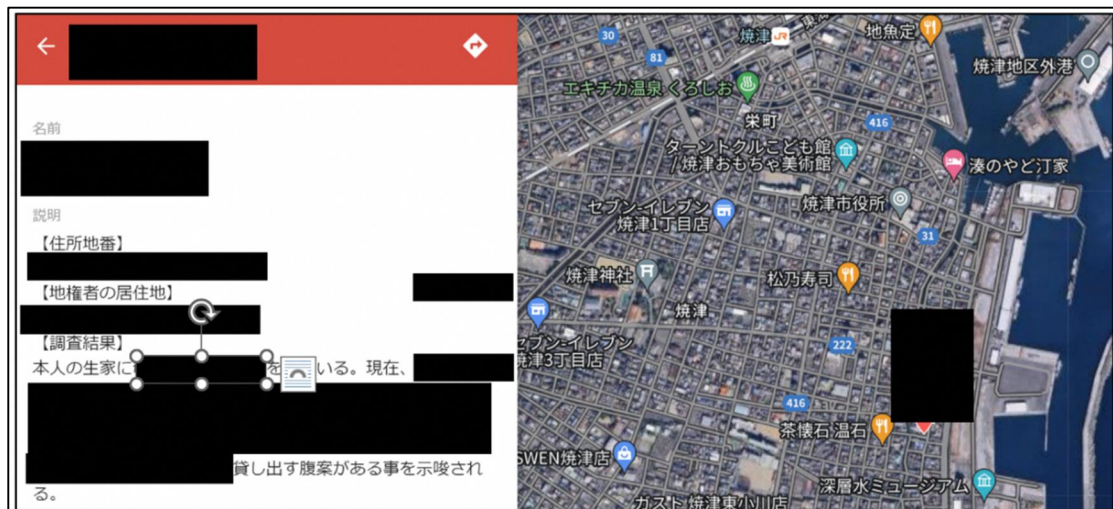
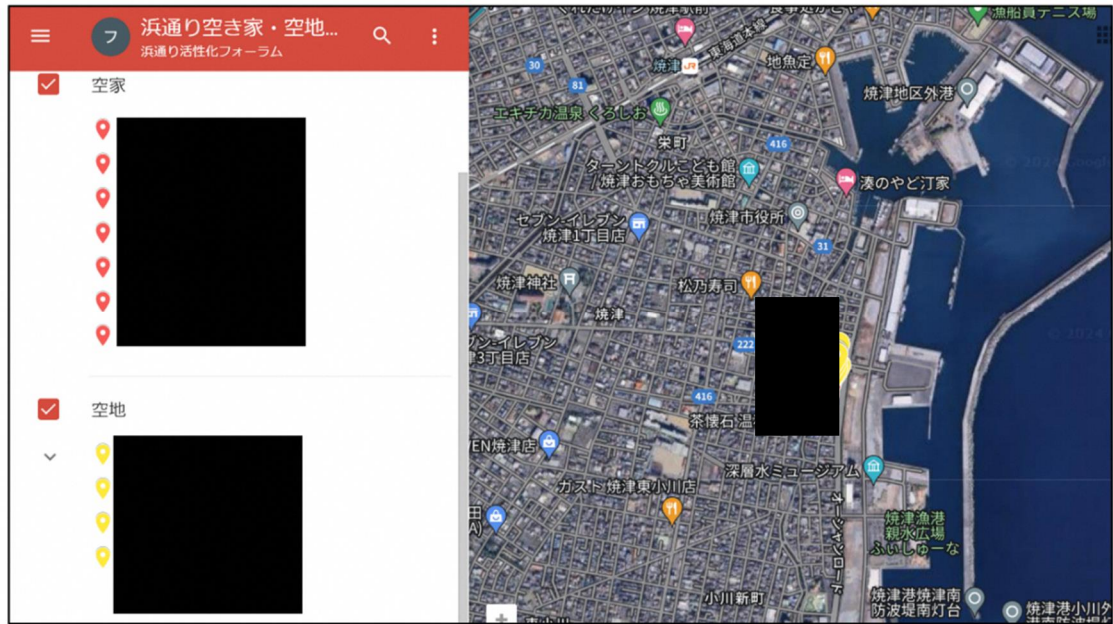
所有者の所在把握に苦慮した。

所有者と実権者が必ずしも同一とは限らなかった。一例として、高齢の親が所有者であるが、物件の管理や今後の利用予定については子供に任せている。また、子供は県外在住で日中は仕事の為連絡が取り難いなどが挙げられる。

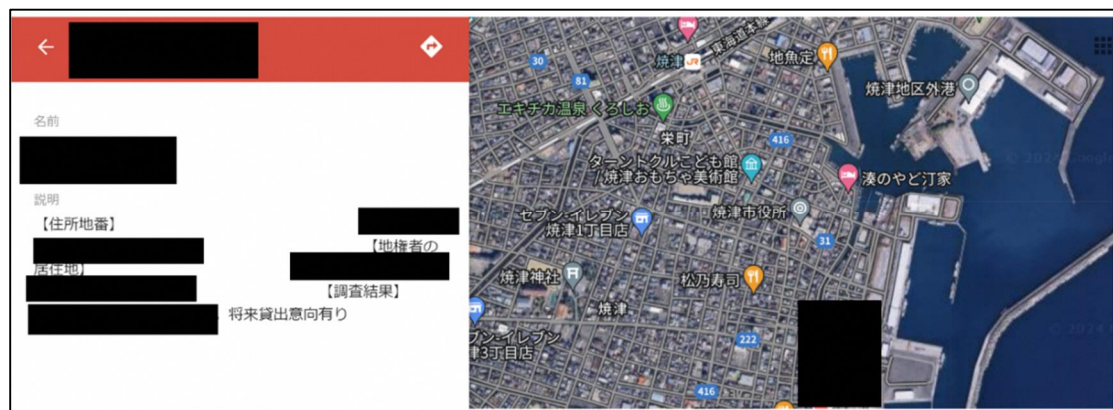
3. 工夫した点、特徴等

調査により得た情報については、物件ごとにグーグルマイマップにデータ入力を実施した。これにより、物件所有者の意向等を継続的にモニタリングする仕組みとツールを今後も標準化して備える事が出来た。

③グーグルマップへのデータ入力



空き家の貸出意向がある所有者と物件情報



空地の貸出意向がある所有者と物件情報

④浜通り活性化フォーラム定例会にて調査結果報告を実施

1. 具体的な取り組み内容

調査結果について、浜通り活性化フォーラム（※）定例会にて報告を行った。

（※）浜通り地域の賑わい創出を目的とした地域の任意団体（会員には地域の企業、大学、住民等が在籍）

2. 問題となったこと・苦労したこと

特段無し

3. 工夫した点、特徴等

調査結果について、グーグルフォームスツールを使用し、集計結果をグラフ化するなど分かり易い明に努めた。浜通り活性化フォーラム会員参加者からは、調査結果に対する質問が相次ぎ、本事業への関心の高さを伺えた。



（※）配布した調査報告資料

⑤FAMトリップの企画と実施

1. 具体的な取り組み内容

F AMトリップを企画し開催を実施した。調査対象地域の浜通り地域は、焼津の水産業発祥地として歴史と産業文化が根付く焼津市民にとってはアイデンティティや誇りを抱くかつての中心地域である。他方、焼津市外から見た場合の同地域に対する現状の魅力や課題等の評価を得て、出店や居住等の機運を醸成する目的で同ツアーの開催に至った。

<仕様>

- (1) 開催日：令和6年1月31日（水）
- (2) 開催時間帯：9：00～13：00
- (3) 参加者定員：12名
 - ①申込方法は、焼津市観光協会を事務局とする電話受付
 - ②焼津市LINEでの開催案内
 - ③信用金庫が支援している創業予定者、静岡大学の教授と学生に個別案内
- (4) 集合場所：庭の宿帆や（古民家をリノベーションした施設）
- (5) ツアー概要：焼津観光案内人の会によるガイド付き団体行動ツアー形式
- (6) ルート：庭の宿帆や集合（焼津市観光協会様より挨拶 → 内覧）⇒ マルハチ村松（出汁試飲体験、蔵の視察）⇒ 空き家・空地・（対象3物件の調査結果説明）⇒ 川直（鰹の薫焼き体験）⇒ 庭の宿帆や（昼食後解散）
- (7) 周知チラシと静岡新聞朝刊記事（令和6年2月1日掲載）



FAMトリップの様子



焼津観光案内人による浜通りの歴史解説と文化のガイド



鰹のなまり節製造工場での見学



鰹の藁焼き体験

2. 問題となったこと・苦労したこと

FAMトリップ開催時点において、貸出や売却意向がある空き家・空地の所有者（3物件）は具体的な貸出時期や条件等を持ち合わせておらず、直ちに貸出等可能な状況ではない為、将来的な時期を前提とした物件紹介に留まらざるを得なかった。

3. 工夫した点、特徴等

参加者12名から、参加した感想等についてアンケート調査を実施。参加者の属性、参加目的、参加体験を通じて浜通り地域への期待や課題等の評価を得ることができた。総じてFAMトリップの参加体験について好意的な評価を得た。

アンケート回答内容

	Q1.職業	Q2.年齢と性別	Q3.参加目的	Q4.FAMツアー体験の評価 ①満足 ②普通 ③不満										Q5.あなたが感じた浜通り地域の魅力を教えてください						Q6.あなたが感じた浜通り地域の課題						Q7.あなたが期待する浜通り地域のまちづくりに必要な事
				(A)満足 とても満足	(B)満足 やや満足	(C)普通 やや普通	(D)普通 やや不満	(E)不満 やや不満	(F)不満 とても不満	(G)その他	(H)その他	(I)その他	(J)その他	(A)自然 風景	(B)食 文化	(C)歴史 文化	(D)産業 文化	(E)自然 環境	(F)その他	(A)自然 風景	(B)食 文化	(C)歴史 文化	(D)産業 文化	(E)自然 環境	(F)その他	
No.1	(C)その他		地産で物産も持っている	①	①	①	①	①	①																食文化、観光文化	
No.2	(C)その他		地産で物産も持っている	①	①	①	①	①	①																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.3	(A)会社員		リバーショアの発展	①	①	①	①	①	①																お祭り、お祭り、お祭り、お祭り	
No.4	(C)その他			①	①	①	②	①	①																お祭り、お祭り、お祭り、お祭り	
No.5	(C)その他		お祭り、お祭り	①	②	①	②	②																	観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.6	(C)その他		人々の笑顔、お祭り、お祭り	①	①	①	②	②	②																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.7	(C)その他		浜通りに関心がある	①	①	①	②	①	①																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.8	(A)会社員			①	①	①	①	①	①																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.9	(A)会社員			①	①	①	①	①	①																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.10	(C)その他		今後の学生と地域の交流を促す	①	①	①	①	①	①																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.11	(C)その他		花の咲く風景、お祭り、お祭り	①	①	①	①	①	①																観光、食文化、歴史文化、産業文化	
No.12	(C)その他		古い建物見学	①	①	①	②	①																	観光、食文化、歴史文化、産業文化	
計										10	11	10	6	2						9	8	5				

FAM ツアー参加者アンケート

Q1.職業を教えてください (A) 会社員 (B) 学生 (C) その他

Q2.年齢と性別を教えてください (A) 会社員 (B) 学生 (C) その他

Q3.FAM ツアーの参加目的を教えてください (A) 浜通りに出店を検討している (B) 浜通りに居住を検討している (C) その他

Q4.本日のFAM ツアー体験を①満足②普通③不満の評価で教えてください (A) 満足 (B) 普通 (C) 不満

Q5.あなたが感じた「浜通り地域」について教えてください (複数回答をお願いします)

Q6.あなたが感じた「浜通り地域」の課題を教えてください (複数回答をお願いします)

Q7.最後に、あなたが期待する「浜通り地域」のまちづくりに必要な事を教えてください

⑥交流会の企画と実施

1. 具体的な取り組み内容

交流会を企画し開催を実施した。(有識者を招いて、関係機関と地域住民との交流会開催)

- (1) 開催日：令和6年2月17日(土)
- (2) 開催時間帯：9:15～12:00
- (3) 会場：焼津公民館
- (4) 参加者人数：24名
- (5) 以下次第

第1部 <講演会> 焼津公民館

1. 主催者あいさつ

浜通り活性化フォーラム

会長 清水 榮男

2. 水産業発祥の地「浜通り」の現在に至る歴史紹介 9:20～9:45

講演者：焼津市第一自治会

会長 早川 猛 様

3. 「浜通り」の空き家の活用について 9:45～10:45

講演者：有限会社松永和廣設計事務所

所長 松永 和廣 様

取締役 松永 達哉 様

①浜通りの課題 建築基準法/景観まちづくり重点地区

②古民家改修事例

③浜通りの改修中施設の計画

第2部<現地/施設見学/交流会> *徒歩にて移動 浜通り 松永設計施設/帆や 11:00～12:00

① 松永設計施設見学

② 服部家「帆や」見学

③ 相談会(質疑応答等)

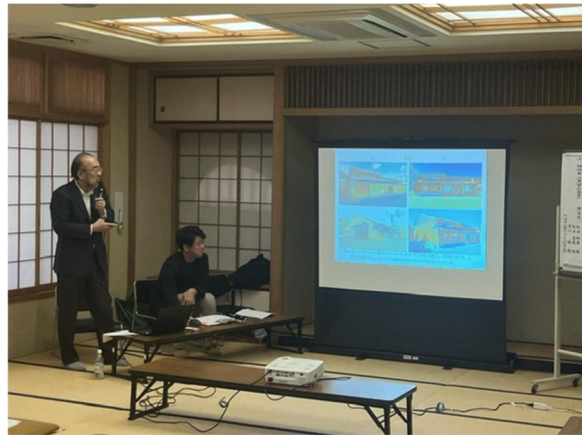
相談役：松永 和廣 様

松永 達哉 様

早川 猛 様

他 浜通り活性化フォーラム役員の皆様

交流会の様子



有識者による講演会



現在リノベーション中の古民家見学

2. 問題となったこと・苦労したこと

交流会への参加募集活動に苦慮した。参加意欲の醸成の為、浜通り地域住民への周知に地域の自治会長に協力を仰ぎ、また地域外の参加者募集には静岡大学の教授にゼミ学生の参加要請を実施した。しずおか焼津信用金庫へは、同金庫が支援している創業予定者にも参加を働き掛けた結果、計24名の参加者にお越しいただいた。

3. 工夫した点、特徴等

講演いただく有識者の選定については、学識者や専門コンサルタントなど幅広い識者の中から検討を重ねた結果、調査対象地域の浜通りに現存する古民家の再生を実際に手掛けている建築設計事務所（有限会社松永廣和設計事務所）に依頼する事とした。同事務所代表兼1級建築士より、古民家再生に係る建築上の技術的な観点や法規制等について、また古民家再生に特化した同設計事務所の社是や哲学等の側面から大変貴重な意見や情報提供が成され、浜通り地域が抱える建築上の課題について、即効性と実効性が見込める提案をいただくことが出来た。

（講演会での提案一部抜粋）

調査対象地域の浜通りは、準工業地域と準防火地域の指定があるので、1㎡でも増築する際には市役所に届出が必要になる。経年劣化による改修にもこの規制がかかる。通常は準防火地域以外では規制がないので、浜通り地域の改修にはコストがかさむ構造＝課題となっている。

間口が狭い地型が多い浜通り地域では、特に耐震構造の担保が難しい。

現在国内の空き家率は15%と推計される中、ドイツやイギリスの空き家率は1%～5%と低い推移となっている。一因には、日本は構造的に新築優位な価値観や制度が根付いている事に起因している可能性もある。

従来からある古い家屋を改修する意欲や意識が希薄な文化が、コロナによるリモート化到来により、通勤や出勤が必ずしも必要では無くなったことにより、地方の古民家が重宝されるムーブメントが潮流として現在起こきている。令和において、古民家は残ればゴミ、改修されれば宝となる。

（６）取組内容のまとめ

①本取組で得られた成果・知見

１．複数の関係者からの事業についての理解及び認知

実施体制である浜通り活性化フォーラム（水産業は発祥の地である浜通りの賑わい創出を目的とし、NPO 法人浜の会、地域住民の代表者、地域企業、地元金融機関、行政、大学生、等々のメンバーから構成される）及び地域住民への個別訪問や説明会により本事業についての理解が得られ、スムーズな運営に繋がった。

- １）浜通り活性化フォーラムの役員会において事業の説明を実施。
- ２）浜通り活性化フォーラムの役員である自治会長には個別訪問により地域の課題・問題のヒアリングと今後の調査についての説明を行い、信頼が得られよう接触の機会を意識して対応した。
- ３）浜通り活性化フォーラムの定例会にて、同会に所属する会員向け説明会を実施し事業への理解と協力を求めた。進捗状況についても会員を臨時に召集し、報告会を行い、継続的な協力を仰いだ。
- ４）地域住民を対象に事業についての説明を実施。調査の目的、調査方法、スケジュール等を記載した地域住民（地域全戸）向けの周知文書を配付し、丁寧な説明を尽くした事により、参加住民から一定の理解が得られた。

２．関係者の特性を活かした円滑な事業の推進（連携）

事業推進にあたり実施体制のメンバーの特性を活かし、円滑な事業の推進と連携が図られ、マッチング推進組織の可能性も確認できた。

- １）調査は実施体制のメンバーであり、地域の老舗信用金庫に委託したことにより、地域住民との面識があり、地域貢献の実績からの信頼や豊富な情報量からもスムーズな調査及び意向ヒアリングが行われた。
- ２）大学教授及び大学生（静岡大学）の浜通り活性化フォーラムの定例会・報告会の参加や FAM ツアーの協力を通じて、同世代（若者）に訴求する未利用地の活用意見創出を受け、ボーダレスな論点発掘に寄与した。
- ３）FAM ツアー実施にあたり、実施体制のメンバーの協力により、「浜通り」の歴史紹介、水産加工所の見学及び水産加工業の体験等を通じて、参加者から水産業発祥の地である所以と地域の貴重性が評価され、今後のマッチングの可能性に期待がもてた。今回の FAM ツアーは、信頼金庫の「創業スクール」の創業予定者にも物件マッチングを提供できる機会となり、今後のマッチング推進組織との連携の可能性が確認できた。

3. 調査結果の確認と空地・空き家の活用方法についての講演会実施

本事業の調査結果から当初より地域の課題・問題としている点の確認と地域の代表者と有識者の交流会での講演により歴史的価値ある「浜通り」の継承の思いと重要性、更に地域の課題・問題を古民家再生により解決するという内容に参加者・関係者から賛同が得られた。

- 1) 委託業者の円滑な調査実施の結果、21件の空き家・空地の所有者確認が行われ、不明土地・空き家はなく、更に周辺に迷惑をかけている物件はなかった。但し、空地については狭隘道路に面した狭小土地が複数の所有者に分かれており、当初より地域の課題となっていた点を確認できた。
- 2) マッチング推進の目的で交流会を実施した。地域の代表者からの水産業発祥の地である所以と歴史的な貴重性や継承の思いの講演により、参加した地域住民や関係者の浜通りについての再認識と他地域の方々からの興味を深める機会となった。有識者からの講演では、地域の課題・問題である「建築基準法」「景観まちづくり重点地区」に指定されている点についての説明や能登半島地震を受け、耐震問題から「建物」についての欧米との考え方の違いにも触れ、古民家再生の魅了について事例を交えての話はマッチング推進に説得力あるものとなったと確信する。

②今後の課題

1. 事業の継続的な発展に向けた体制づくり

組織体制において、本事業で計画したタスクの実行に特段支障も無く取り組む事ができたと考える。また、委託先に地元金融機関を選択した事で、創業予定者や事業者とのマッチング機会を効率的に得られるなど、連携機関を含めて充足した組織体制となった。他方、本事業を経て、今後の発展的な取組継続を行う上では、より一層のマンパワーや専門性等を有した組織体制が必要不可欠と感じている。専門の組織や人材を確保する為の解決手段を自前で擁立する事は極めて困難と考える。

本事業の取組テーマを実現する為には、これまでの賑わい創出のためのイベント事業に加え、空地・空き家を解消するために専門性を有する担い手が連携して取り組む組織作りが重要と感じている。

2. 金融機関とも連携した資金調達及びマッチングの促進

本事業を皮切りに後継事業に取り組むと仮定した場合、事業単体で収益事業とはなり難く、資金調達が課題となる。この為、継続的な公的支援や金融支援、ファンド、クラウドファンディングなど多様な資金源泉確保を実現する必要がある。

既存事業者及び創業者の出店に繋げるマッチングには、プッシュ型支援が有効と考える。この意味で、金融機関、商工会議所の顧客や会員のデータバンクと連携する事でマッチング機会と頻度が高まると考える。また、住宅地として移住や建替えニーズにも金融機関との情報連携は効果的な手段になり得る。個人情報保護の観点に留意しながら、取組を進めていく必要がある。

③今後の取組予定・見通し

1. まちづくり機運を高める交流会の実施

1月のFAMトリップ実施後、参加者と地域住民等を対象とした「交流会」を2月17日（土）に開催した。対象地域に現存する古民家のリノベーションを行い、古民家宿泊施設に改修した実績を持つ設計事務所から、社長兼1級建築士を招き、古民家再生に係る建築上の技術的な観点や法規制等について、また古民家再生に特化した同設計事務所の社是や哲学等の側面から基調講演を行っていただき、その後地域の自治会長による浜通りの歴史や現状課題等についての説明があり、併せて参加者との意見交換も行った。地域住民と地域外の参加者との交流機会を設ける事により、対象地域の価値観（歴史や文化、産業、風情等）に感銘や共感を抱く参加者の機運醸成に繋げる事が出来れば、将来のマッチングの創出や出店、移住等の実現を後押しする一助になると見込んでいる。

2. 空き家・空き地と出店希望者等とのマッチングの仕組みづくりを検討

まずは目に見える形でマッチングの実績を構築していくことが考えられる。その成果を踏まえながら、平行して事業期間を定めた事業計画の立案が必要と考える。年次ごとに実現目標とKPI値を定め、その達成度合いと係る成果を客観的に評価測定できる「焼津浜通りモデル」のようなガイドラインと仕組みづくりが重要と考える。（浜通り活性化フォーラム等協議会でコンセンサスを得ながら丁寧に進める）また、対象地域の住民には高齢者が多い為、本人への説明は勿論、その家族の意向も踏まえ、寄添った対応を行いたい。

以上