

## 第5章 まちなか及び町家の優位性及び課題について

### 1、まちなかの優位性及び課題について

#### (1) まちなかの優位性について

- ①徒歩圏内に駅、商店街、金融機関や官公庁、小学校、飲食街がコンパクトにまとまっている。
- ②主要な道路沿いや各辻にも雁木が繋がっているため、雨や雪の日でも傘をささずに歩いて行ける。たとえば冬、雪があるためウォーキングが困難でも雁木やアーケードの下では楽にウォーキングができる。
- ③まちなかには、由緒ある歴史的建造物がある。  
たとえば、明治時代に建築された町家「旧小妻屋」を再生・活用した町家交流館 高田小町、19世紀中ごろに建てられた高田に現存している最古の町家建築の一つである旧今井染物屋、国の登録有形文化財及び近代化産業遺産にも登録され、全国でも貴重な映画文化遺産ともいえる高田世界館など。

#### (2) まちなかの課題について

##### ①駐車場が利用しにくい。

まちなかの貸家やマンション、アパートを入居者に提供する場合、駐車場が近くに無く、断られるケースがある。本町5丁目や6丁目にある分譲マンションを例にすると、近場で運良く駐車場がみつかったとしても、高田駅近くは一台1万円する駐車場が多く、費用の面で最終的に入居自体を諦めることが多い。また、本町3丁目から5丁目商店街駐車場は、原則有料となっている（但し土日30分無料）。多くの郊外の小売店や飲食店ではお店に駐車場が隣接しているほか、駐車料金が発生するという事はないため、まちなかのお店の利用を敬遠させる要因となっている。

##### ②新たな駐車場の供給が難しい

空き家を解体撤去して駐車場にしようとした場合、収支計算を下記に示していかに難しいかを説明する。

例えば132㎡（約40坪）の土地（間口6m 奥行22m）に建っている115.5㎡（約35坪）の空き家を駐車場にすべく所有者と交渉する場合、次の問題点が出てくる。

- (1) 空き家の解体撤去費用および駐車場整備費用に最低200万円は掛かる。
- (2) 固定資産税が最大4.2倍増額となる。
- (3) 駐車場に駐車できる車の台数は、車路の確保が必要となり縦列駐車となるため、最大2台である。

(4) 駐車料金は月額1台5,000円が高田地区の相場であり、2台分で月額10,000円となり年間120,000円の収入となる（消雪付き駐車場でない場合）。

上記(1)から(4)までのことにより、家屋に掛かっていた固定資産税がなくなることや賃貸収入を踏まえても、解体撤去費の支出を考慮すると採算が合わず、所有者は駐車場にすることをためらってしまう。よって、現状では駐車場の供給が増えないと考える。

### ③買い物の便が悪い

スーパーやホームセンター、コンビニ等の利便施設が近くにない。

平成28年3月末には、貴重な生活利便施設であったイチコ本店（本町1丁目）も撤退している。

上越市が平成29年に実施した歩行者、自転車交通量調査結果の数値を見るとあすとぴあ高田前では平成26年（平日、歩行者＋自転車）1,621人→平成29年（平日歩行者＋自転車）1,680人で59人増加、これは、あすとぴあでコンビニが出店したことも原因の一つと思われる。雁木通りプラザ前では、平成26年（平日、歩行者＋自転車）2,194人→平成29年（平日歩行者＋自転車）1,535人で659人の減、判断は難しいが生活利便施設の撤退が影響したのではないかと考える。

### ④希望する賃貸物件が少ない

まちなかにもアパートや賃貸マンションはあるが、特にアパート自体が古くなっており、入居希望者は魅力を感じていない。新築アパートやマンションの供給状況は、郊外での供給状況と比較した場合非常に少ない。まちなかにまとまったアパート用地（660㎡から1000㎡程度）が少なく、新築アパートが増えないことに起因していると考えられる。

### ⑤雪国、車社会に対応できる道路が整備されていない

まちなかでは一方通行の道路が多く、道路幅が狭い。幹線道路から一步奥に入るとより道幅は狭くなる。除雪車が入らない場所では近隣同士で消雪パイプが敷かれているが、住宅用地の購入希望条件には、市道でかつ除雪認定道路を条件とする傾向が強い。

## 2、町家の優位性及び課題について

### (1) 町家の優位性について

- ①日本一の長さを誇る、総延長16kmの雁木がある町家の風景は、雪国高田の文化を観ることができる。

②雁木の主屋である町家の中は、外観からは想像できない情緒や風情があふれた魅力的な空間が広がっている。「第2章 高田のまちの歴史について」において、清水恵一氏が仲町6丁目にある「ますや」の建築的特徴について「雁木から入るとミセと呼ばれる空間があり木羽のあらわし天井、小屋組み、梁が見え、チャノマと呼ばれる天井は吹き抜けとなっている・・・」と述べている。雪国の町家の中を初めて観る方は、情緒や風情を感じるのではないか。

## (2) 町家の課題について

### ①空き家が増加し、建物の老朽化が進んでいる

少子高齢化及び若者の地元離れにより、空き家が増加している。また、歴史的価値があっても町家は改修にコストがかかるケースが多く、購入希望者の改修の負担が大きい。リフォーム費用や貸した後の維持管理（修繕等）の負担を考えると空き家を貸家にすることに抵抗を感じている所有者もいる。

### ②町家の土地形状の特異性

家の建替えや新築をする際に町家特有の間口が狭く奥行が長い土地形状だと日照、通風の面で不利であり、かつ建築コスト増になりやすい。

### ③災害発生時の被害が甚大（予測）

町家は、一軒が火事になると各家が繋がっているため大火につながるおそれがある。

また隣家が解体すると空き地になることで空間が生まれ、旧耐震規準の家で老朽化した家は地震に弱い。

## 第6章 まちなかの環境整備策について

市内及び全国の町家の活用事例並びにまちなか（町家）の優位性及び課題を基に環境整備策を以下のとおり検討した。

### 1、駐車場について

#### （1）駐車場料金

駐車場の供給が増えれば安価な料金の駐車場も出てくるだろう。

また、本町商店街等の有料駐車場については、駐車料金のかからない郊外等にある小売店等で代えることができってしまう現状から、本町商店街等でなければならぬ理由や目的を提供できればよいのではと考える。

#### （2）駐車場組合の創設、固定資産税の減免制度

駐車場の供給には、空き家等の解体を行い、整備するためのまとまった用地が必要となる。一つの方策として駐車場となり得るようなまとまった複数の空き家物件等が出てきた場合、複数の所有者が駐車場組合を作り、不動産業者と連携して企画、管理を行うのも方策かと考える。また、空き家を解体した場合は、その土地の固定資産税の減免制度を設けることも空き家対策の観点から有効なのではないか。

#### （3）ITを利用した車の利用や公共交通対策

駐車場の確保が難しければ、

①カーシェアの導入が考えられる。上越教育大学生、県立看護大学生や20代の若者で車の利用が少ない人達にとっては、費用面においても魅力であり需要があるのではないか。

②将来的なことになるが、民間の力で高田のまちなかを公共交通(バス)が常に20分おきに巡回しているシステムを作り、スマートフォンやタブレット等のITを利用して効率の良い利用促進を期待したい。

### 2、買い物の便について

#### （1）スーパー、ホームセンター、コンビニ等の店舗の出店・拡充

流通業者も営利事業であるため売り上げが見込めなければ出店はしない。

まちなか（町家）の定住人口や就業人口の増加が見込めるよう施策を講じる必要がある。

### 3、新築のアパートやマンションの供給について

#### (1) 建設用地の確保

まとまった用地が確保できない理由の一つに、空き家がなかなか解体されずにいるという点が考えられる。活用の見込みがない空き家は早期に解体することでアパートやマンションの建設など、まちの代謝が促されると考える。

### 4、道路の整備について

#### (1) まちなかの再開発計画の推進

狭あい道路は私道が大体であるため、なかなか個別の対応では解決は難しいと思われる。再開発により車社会に対応可能な道路の拡幅等の整備を行うことは急務ではなかろうか。

### 5、空き家の増加と老朽化について

#### (1) 上越市空き家情報バンクをフル活用する

空き家は使用しなくなると老朽化するのが早いため、利活用できる状態のうちに売却や賃貸へ動かなければならない。

第4章で紹介した燕市のように、空き家情報バンクへの情報掲載の方法をできる限り簡略化し、われわれ不動産業者をはじめ、多くの住民に活用してもらえるよう改良していくことが必要かと思われる。

他市の方法を見習えば、空き家情報の登録をFAXでも可能にし、写真データの登録が必要な場合はメールでの受付を可能にする。それにより、手軽に登録ができるようになり、多くの市民が手続きをしやすくなると考える。また、行政インターネット上に多くの物件が登録されれば、県外からの移住希望者も容易に情報が入手でき、その結果、空き家と移住者のマッチングが促進される。また、行政によるバンク上の情報発信の手法にも工夫を凝らし、たとえばリノベーションした町家に『コンパクト町家どじょうの寝床』などのネーミングをつけて紹介するなど、既存のやり方に斬新なアイデアを取り入れながら、まずは多くのひとの目に触れ、利用者の増加につなげる必要があるのではないか。

#### (2) 町家の価値向上

「古い町家」というと負のイメージになりがちだが、今の20代30代の若者はそれを新鮮なものとして受け入れる傾向がある。全国的なりノベーションムがそれを裏付けている。しかし、金銭面を理由として、町家の歴史、特徴を活かしたりノベーションを希望する所有者、またそれを提案する技術を持つ技術者がこの地域には少ない。町家所有者に対し、町家の歴史的価値を知らせ

ると同時に、燕市の喫茶店の事例に見られるようにリノベーションをイベント化することも有効な手法ではないか。

### (3) 貸家として利活用促進

空き家を貸家として利活用するために、リフォーム費用や廃棄物処分等の補助を強化し、積極的に所有者に声をかけていく。「リフォームを行っても借りる人がいるか、賃貸中又は退去後の修繕や入居者とのトラブル対応等維持管理が大変だ」など所有者自身が直接貸主となることに不安や戸惑いがあるようなら、上越市が一括借り上げをして市営住宅として貸し出す（サブリース）ことはできないか。また、不動産業者でサブリースをするのであれば、上越市が認定した業者が行い、その場合のリフォーム費用を市は補助する方法も調べてみてはどうか。その他、貸主（所有者）がリフォームを行わずに借主側が自由に改装できるDIY賃貸物件として貸し出す方法もある。

### (4) 解体の推進

町家は隣家と壁を共有している点や道路や間口が狭く重機が入れないケースが多く、解体費用がかさむため特に解体されにくい。

しかし、解体費用の捻出がネックになっているのであれば、複数家屋をまとめて解体することで費用を抑えることができるほか、まとまった用地として提供できれば土地の新たな活用が期待できる。

### (5) まちなか（町家）事業活性推進室（相談窓口機関）の設置

今現在、まちなかで、老朽化や空き家問題で困っている方は潜在的に存在する。そして、町家を利活用したい方や移住を希望する方も数は多くはないだろうが存在する。このような方々の受け皿になり、利活用可能な町家の情報や行政の補助金制度、専門家の連絡先等の情報開示を一元的に行えるような相談窓口機関がまちなか（今井染物屋など）にあるとよいのではないか。

### (6) 創業支援対策

町家を利用しようとする創業希望者には、ノウハウの伝授や資金的な助成で支援する。たとえば、町家創業応援隊と銘打って、それぞれの専門家に登録してもらおう。そのうえで、上越妙高駅西口にあるフルサットのような、チャレンジショップを含めた小さな商店街を形成し、店舗事務所として町家を利用する方を募集してはどうだろうか。

## 6、町家の土地形状の特異性について

### (1) 町家再生関係者が集いサミットの実施

現在、町家再生に関わって活動している集団が数多くいる。しかし、町全体

を再生させるには、それぞれが思い思いの活動をするだけでなく、お互いに情報を共有しながら、町の方向性について発表したり、話し合う場が必要ではないだろうか。いろいろな情報交換の場としても、定期的に交流の機会をもち、それによって個で動いていた団体が連携し新たな発想や活動が生まれてくると考える。

## (2) まちなかの再開発計画の推進

まちなかの優良な住宅用地の確保は、小手先では難しい。

「第5章 2、まちなか（町家）の課題について」で「家の建替えや新築する際に町家特有の間口が狭く奥行が長い土地形状だと日照、通風の面で不利であり、かつ建築コスト増になりやすい。」と書いたが、個別の対応では解決は難しいと思われる。

しかし、民間ディベロッパーによる再開発や宅地造成は、住民の考えや生活事情等がすべて異なるため、地権者の賛同を得るのに相当な努力が必要である。そこで、事業を進め易くするために、あくまで案だが、都市計画（用途地域）の見直しが必要ではないか。具体的に再開発モデル地区として候補を挙げるとすれば、スーパーや学校、病院及び高田公園に近い

- ・ 知命堂病院や高田税務署の裏一体（地図①）
- ・ 紅葉幼稚園周辺（地図②）
- ・ 大手町小学校裏一体（地図③）
- ・ 市立高田幼稚園周辺（地図④）

など、どれも再開発が可能ならば、人気の上がる場所になると考える（添付資料参照）。

全体的な再生プランとしては、歴史的な建造物のある一画等、残す場所はそのまま残し、それ以外は整備や改修に取り組み、観光やインバウンドのスポットにしたり、地元住民との話し合いで再開発を進めるのが得策かと思う。

20年から30年かけて再開発を進めていくにあたり、資金も相当必要となるため、町家再生ファンドを設け、一般市民や企業から基金を募るアイデアはどうだろうか。

## 7、火災対策について

### (1) まちなか（町家）における防災・減災計画の強化

地元住民にとっても、転居してくる住民にとっても非常に大事な課題である。空き家の管理をしていても放火が原因で延焼による大火災に発展していくことも考えられる。様々な可能性を予測し、行政及び地元町内会が一体となり、

災害を未然に防げるよう、より一層対策を講じる必要がある。

## 8、観光について

### (1) 観光スポットの選定と投資

北本町・東本町・仲町・大町・本町等の町家エリアは、賃貸、売買ともに取引の少ない地域ではあるが、上越の町家建築の特徴を残した古き良き建物が数多く存在する（「第2章 高田のまちの歴史について」参照）。その特徴を活かすため、「第4章 町家の活用事例」で紹介した燕市の空き家、空き店舗活用での成功事例が参考になる。まずは本町、仲町、大町等の商業系地域に存在する町家の連なるエリアを『歴史を感じるゾーン』とし、雁木の保存・活用のための雁木整備事業補助金制度を拡充した町家の外観保存・復元を含めた補助制度を創設することにより、まちなかの拠点をつくることも一案ではないか。

### (2) 観光客のターゲットを絞る

高田のまちなかの観光客誘致に重点を置いた場合、客層のターゲットを明確にし、それに合わせた企画の発案が有効かと思われる。たとえば、第4章で紹介した高知市桜井町の事例のように、町家を女性目線でアレンジし、女性客を増やすことでSNSなどでの訴求力拡大を図るのも良い戦略だと考える。また、異文化を持つ外国人の目線でアレンジすることも必要になってくるのではないか。





## 第7章 まとめ

当会の会員に向けて実施したまちなかの不動産取引に関するアンケート結果によれば、まちなか（旧高田地区）エリアは賃貸・売買ともに需要が低く、少し厳しい結果となった。その現状を打破し、まちなかを活性化させるには、城下町高田の歴史や文化を踏まえた魅力的な雁木や町家を残しながら、まちなかの再開発を進めていくしかないだろう。

今回の調査業務の中で、近隣の市町村や全国の事例も調べたが、上越市と似たような環境や地理的な面を持っている市町村に限定すると、画期的な成功例は見つからなかった。しかし、町家の活性化に取り組んでいる例は各地で見受けられ、事例で紹介したように町家を民泊やシェアハウス、カフェ、レストランにして成功している例も個々にはあり、光明は見えている。

また、実際に視察した燕市では、都市計画課内に「空き家対策推進室」を設けて空き家の適正管理と利活用等に取り組んでいる。上越市と同様、日本海に面している出雲崎町においては、まちづくり事業計画案を策定し、海岸沿い約4キロの行政区を「観光周遊」「町家再生」など五つのエリアに分割し、それぞれのエリアに合わせて空き家や空き地を活用する取り組みを始めている。

これら一部の事例からも、県内の身近な市町村で空き家に対する取り組みが活発化していることが伺える。

町家活用の全国的な事例としては、インバウンドや観光に関する成功例が複数あるが、知名度や地理的成り立ちが違うので、上越市が導入しても成功するかどうかかわからないという点がある。しかし、そのような他の地域の成功例を参考にしながら、上越地域独自の再生プランを官民一体となって構築し、総括的に実行していくことが重要であり、当会もその一端を担うことができれば光栄である。