

06 徳島県美波町 景観保全が拓く、空き家ビジネスの実践

What ▶ # 遊休不動産の利活用 # シビックプライド



「ひわさの市」にて。左から神奈川大学 曾我部 昌史さん、美波町 勘場瀬 貴志さん、株式会社 あわえ 吉田 基晴さん、ほかひわさの市スタッフのみなさん

お話を伺った方々

まちなか再生プロデューサー

神奈川大学 建築学部建築学科 教授
そがべ ますし
曾我部 昌史さん

行政

美波町 政策推進課
かんばせ たかし
勘場瀬 貴志さん

民間

株式会社 あわえ
日和佐港にぎわいづくり協議会 会長
よしだ もとほる
吉田 基晴さん

建築様式を再評価し、景観保全と空き家ビジネスを両立

廻船問屋の面影を残す美波町日和佐地区は、かつて薬王寺の門前町として栄えたが衰退。本事業による大学との連携によって地域特有の建築様式が見いだされ、住民の理解が進み新たな観光地として再び注目を集めている。また、民間事業者の開業が相次ぎ、新たなまちの担い手も呼び込んでいる。

課題

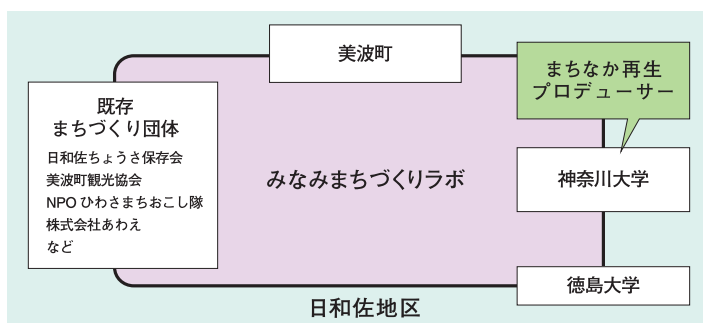
薬王寺にはお遍路を目的に年間約 80 万人の参拝客が訪れるが、薬王寺門前町への訪問者は激減。門前町の空き家率は 20%。空き家の具体的な活用方法や景観保全が喫緊の課題となっていた。住民のまちなか再生活動は存在していたものの連携は弱く、町としての地域全体を俯瞰したまちづくりビジョンの不在も課題であった。こうした中、住民・町・まちなか再生プロデューサーが協働して将来像を描き、再生への仕組みづくりが求められた。

目的

景観保全の重要性は建物所有者にも共有されているが、景観を維持しつつビジネス化できる具体策は確立されていないため、建築学部との連携により地域特有の意匠を抽出し、建物所有者への認知を図る。また、空き家の利活用にあたっては、低予算で歴史的景観を損なわず、事業用施設や宿泊拠点など多様な新たなビジネスを生む柔軟な改修モデル案を提示する。

地域再生マネージャー事業 実施期間 (2014年度)

事業実施体制



町と大学が連携して事業を実施し、神奈川大学工学部建築学科の曾我部 昌史教授（現：建築学部建築学科教授）をまちなか再生プロデューサーに迎えた。町内関係団体とともに「みなみまちづくりラボ」を設置し、学生が現地調査やワークショップ運営を担い（徳島大学も協力）、町と住民がまちなか再生プロデューサーの知見を共有しながら、空き家活用や景観保全、新規ビジネス創出に向けた協働体制を構築した。

事業実施内容

●地域の課題を共有

What — 何をしたのか？

住民のまちなか再生活動の連携を図り、地域全体を俯瞰したまちづくりビジョンを抽出し、建物所有者に景観を維持しつつビジネス化できる空き家の監修案を提示すること。まちなか再生プロデューサー曾我部さんの監修のもと、住民・町・大学が参加するラウンドテーブルなどを9回開催した。

How — どのようにしたのか？

●地域ミーティングで 住民と町の未来を共有

4月に開催されたキックオフミーティングには、地域活動団体の代表や自治会長、町・大学関係者が参加し、地域の現状と課題を確認。地域内では多様な活動が展開されているものの、全体を束ねるビジョンの欠落、若い世代の参加の少なさ、会議だけで終わり実行に結びついていないことなどが挙げられた。加えて、薬王寺参道の衰退や祭りの担い手不足、若年層の流出と高齢化、小売店の閉店による生活基盤の弱体化など、地域の活力が低下している現状も確認された。

これらの課題に対応するため、地域全体で共有できる長期的なビジョンを構築する必要性が示され、続く第1回地域ミーティングでは、「町の未来」を語り合い、共感できる「今の望み」を整理した。参加者からは、「風情ある建物を残したい」「商店街の空き家化に歯止めをかけたい」「空き家の活用をあきらめたくない」といった意見が寄せられた。

●外部有識者による講演会

ラウンドテーブルでは、有識者を招いた講演会と意見交流会を複数回実施した。第1回には、島根県出雲市の田邊達也さん（神門通り廻りの会代表）が登壇し、衰退していた出雲大社門前町・神門通りを地域住民と協働しながら再生させた事例を紹介。住民主体のまちづくりを貫いた点が、再生の成功要因であると述べた。第3回では、木下齊さん（一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス代表理事）が、「建物を改修しても借り手が見つからないのでは」との懸念に対し、都市圏で実績を持ち、立地条件に左右されにくい事業者を誘致することが有効であるとの考えを示した。第4回では、岡昇平さん（設計事務所岡昇平／仏生山町ぐるみ旅館）および、当時徳島大学に所属していた真田純子さん（現：東京科学大学教授）をゲストに迎え、地域の建築やまち並みを踏まえた意見交換を行った。

●大学連携による建物調査により、無価値と思われていた物件にも日和佐特有の建物の価値を発見

2回目のラウンドテーブルでは、神奈川大学生による日和佐地区の準古民家＝文化財指定物件に該当しない物件の簡易調査の結果が発表された。調査により「出桁造（*1）」や「出格子（*2）」など、日和佐特有の意匠を持つ建物が多数確認され、地域の風景を形づくっていることが明らかになった。また、改築や紹介看板の設置によって無価値と思われていた物件にも日和佐特有の意匠が内在していることを紹介し、改修モデルを提示した。

「建築学部の学生が複数名現地調査に参加したことで、短期間で物件の調査を実施でき、日和佐特有の意匠の発見に繋がりました。一見すると価値がなさそうな物件でも、外からは分からない日和佐ならではの特徴が残っていることを住民の方々と共有できたことは大きな成果だったと思います」（曾我部さん）



（出典：2014年度まちなか再生支援事業 報告書）

日和佐地区は、薬王寺の門前町として発展し、厄除け橋から港に至る参道沿いに商家や旅館が集積した歴史的景観を今に伝える。近年は空き家増加と景観の断片化が課題となり、本事業では黄色で示した薬王寺門前町（桜町通り）を重点に、準古民家の調査・改修、景観保全、空き家活用モデルの提示を実施した。



（左）改修前の「ヤシマデンキ」。サインで隠れているが、出桁造があることを確認した。

（右）2020～2021年度に、神奈川大学 曾我部研究室が改修設計を行い、サインを撤去し、出桁造や外壁を生かした改修工事が実施された。現在は土産屋「日和佐日和」として営業している（2025年撮影）。

*1：梁や腕木を外壁面より外側にはみ出させ、その先端に載せた桁（出桁）に垂木を架ける構造。

*2：町家の1階の窓の外壁から突き出して設けられた格子。

●新しい人材発掘と活動基盤の醸成

最終回の4回目のラウンドテーブルでは、プレゼン大会「このまちでやってみたいこと」を開催。若い世代を中心に15人が登壇し、空き家を活用したカフェやクラフトフェア、地元食材販売を行う定期市の構想などの提案が出された。これにより、地域内に「できることから始める」という機運が生まれ、後の地域活動の原動力となった。

●景観保全に向けた体制整備（景観プロジェクト）

ラウンドテーブルなどで共有された「景観は財産。守って、伝えて、活用して次世代へ」を理念に、町・民間団体・神奈川大学・徳島大学が連携して「景観計画策定検討会」を設置した。町を象徴する歴史的建造物「谷邸」の視察を実施し、保全と活用の方向性を協議。また景観保全上重要な物件を景観登録（後の美波遺産）する準備も進められた。住民団体は観光客誘導を目的としたサインやベンチの設置計画を策定し、薬王寺参拝にとどまらず日和佐地区全体の回遊性を高める取り組みを開始した。

●空き家活用と新規ビジネスの進展（空き家プロジェクト）

「空き家を空き物件に、そして賑わいの拠点へ」をテーマに、美波町と神奈川大学、民間団体が連携し、空き家の実測調査・改修提案をし、移住希望者とのマッチングを行うサテライトオフィスを設置。個人・企業のニーズに応じた物件情報を共有し、改修設計から施工者調整まで一貫して対応できる体制の構築を目指した。

主な成果

●住民参加の拡大と意識変容

一連のラウンドテーブルを通じ、薬王寺門前町の現状や課題、将来像について参加者間で共有が図られた。建替えや更地化ではなく、既存の古民家・準古民家を生かした活用の可能性や、日和佐特有の建築意匠が地域の風景を形づくっていることが確認され、景観保全と空き家活用を両立させる必要性が認識された。議論への参加者は、当初は一部の関心層に限られていたが、次第に漁業関係者や商店主、高齢者など幅広い層へと広がり、延べ200人以上が参画した。アンケートでは「町の未来を一緒に考える機会は初めて」と答えた住民が6割に達し、本事業は住民を巻き込む契機となった。こうした参加意識の高まりを背景に、地元住民による「発心の会」が発足し、クラフトフェアやマルシェなどの自主的な活動が生まれるなど、事業終了後も継続する住民主体の活動基盤が形成された。

「ラウンドテーブルなどを通じて、住民と準古民家の価値、まちづくりビジョンの共有ができ、次年度以降の事業に繋がりました。現在まで続く神奈川大学 曾我部研究室と継続的な関わりがあるのも、この事業がスタートでした」（勘場瀬さん）



ラウンドテーブルに参加した吉田さんは、2013年度に情報セキュリティ事業を手がけるサイファー・テック株式会社の本社を東京から美波町へ移転するとともに、同年、地域再生を目的とする株式会社あわえを美波町に設立した。2014年度には明治期の旧銭湯をリノベーションし、地域交流拠点兼オフィスとして活用。以降、美波町へのサテライトオフィス誘致や持続的なまちづくり、地場産品の地域内循環の仕組みづくりに取り組んでいる。現在は日和佐港にぎわいづくり協議会会長も務める。

まちなか再生プロデューサーコメント



PROFILE

1962年福岡県生まれ。東京工業大学大学院修了後、伊東豊雄建築設計事務所勤務を経て、1995年「みかんぐみ」を共同設立。2001年東京藝術大学先端芸術表現科助教授。2006年より神奈川大学に着任し、建築設計教育と地域に根ざしたまちづくりを結びつける研究を展開。美波町では、大学・町・住民が連携した門前町再生に取り組み、「準古民家」を地域資産として再定義し、景観と経済を両立させる取り組みを進めた。また愛媛県大三島でも、10年にわたり建築を通じて地域の潜在的価値を掘り起こし、暮らしと風景を結び直す活動を展開している。

神奈川大学 建築学部建築学科 教授 曾我部 昌史さん

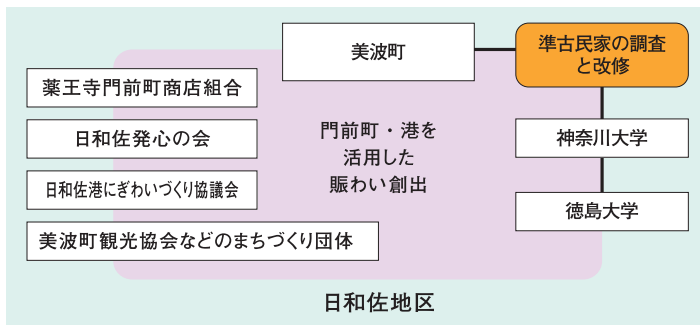
建築の視点で地域資産を再発見し 経済の芽へ転換

本事業を通じて得られた大きな成果のひとつは、これまで価値が見いだされにくかった「準古民家」にも、景観形成の観点から重要な建築的要素が内在していることを、地域の皆さんと共有できた点にあると感じています。外観が近代化されていても、内部構成や構造には、その土地ならではの建築的特徴が残されている例は少なくありません。

こうした視点は、建築学的な調査と実測を通じて初めて明らかになるものであり、全国各地の準古民家が残る地区にも応用できるのではと考えています。実際に、門前町の桜町通り沿いで新規開業した6軒はいずれも、準古民家の景観的特徴を生かして事業化されています。歴史的なまち並みを柔軟に再生し、新たな経済活動に繋げていくことへの理解が地域に広がったことは、本事業が到達したひとつの段階であったと思います。

地域再生マネージャー事業 終了後の取り組み (2015年度以降)

事業実施体制



事業実施期間中に設置された「みなみまちづくりラボ」の解散後も、各団体がゆるやかに連携し、日和佐地区の活性化に取り組んでいる。神奈川大学 曾我部研究室および徳島大学の協力を得て、準古民家 56 軒の実測調査と、合計 6 軒の改修を進めた。「発心の会」が発足し、マルシェなどの自主運営が始まった。「日和佐港にぎわいづくり協議会」には町、地域団体、神奈川大学が参画し、日和佐港の賑わいを取り戻す社会実験を進めており、今後はこれら地域団体との連携・協力を得ながら、取り組みの展開を図る。

事業実施内容

● 保全すべき建築様式を体系化し、「美波遺産」として周知

What — 何をしたのか？

事業実施期間中に見いだされた「日和佐特有の建築意匠」を体系化し、歴史的景観の保全とビジネス創出を両立させる柔軟な改修・活用モデルを提示。物件の価値を共有する仕組みを作成する。

How — どのようにしたのか？

● 建築学部生による建築意匠の調査をもとに美波遺産を策定

2019 年度には「日和佐特有の建築意匠」を体系化するため、神奈川大学・徳島大学の調査チーム（参加学生約 30 人）が、日和佐地区に残る準古民家 56 軒の調査を実施。建築意匠の有無、利用状況、増改築の履歴等をまとめた。2021 年度、これらの調査をもとに、概ね築後 50 年を経過し、歴史的景観の形成に寄与する建物を対象に、「美波遺産」として 12 軒を認定し公開した。「美波遺産」は、来訪者が美波町の魅力を知るきっかけになると同時に、建物所有者や地域住民が身近な建物に宿る景観的価値や歴史を改めて共有し、将来に向けてどのように残していくかを共に考えるための制度として、町が独自に創設したものである。

● サブリース方式による景観保全上重要な物件の改修が進む

What — 何をしたのか？

空き家の改修と活用を促進し、歴史的景観を保全しながら経済活動の再生を図るため、サブリース方式による準古民家の改修事業を実施した。

How — どのようにしたのか？

● サブリース方式による準古民家

薬王寺門前町・桜町通りでは、空き家所有者の負担軽減と歴史的まち並みの保全を両立するため、町が空き家を 10～15 年間借り上げて改修を行い、第三者へ転貸するサブリース方式を導入した。これにより、所有者にとっては改修済みの物件が借主付きで戻るといったメリットを確保しつつ、「まち並みを象徴する、残すべき物件」を優先的に保全することが可能となった。

2018 年度には、神奈川大学 曾我部研究室が建物の外観から店舗内装に至るまで設計全体を担い、「日和佐特有の建築意匠」を有する「永晴邸（現・阿波尾鶏 中華そば 藍庵、2018 年度開業）」（写真）において、耐震補強を含む改修を実施した。用途を限定しない最小限の改修とし、入居者を公募する方式を採用することで、将来的な活用の柔軟性を確保する改修モデルを提示した。その後、「旧旅館櫻屋（現・HWDT Leather Showroom、2022 年度開業）」および「ヤシマデンキ（現・日和佐日和、2024 年度開業）」についても同様の手法で改修・テナント公募を実施し、歴史的景観の維持と耐震改修費用の段階的回収を両立する有効な改修・活用スキームとして評価されている。

「最初は物件改修に否定的だった人も、目に見える形でまち並みが整備され、観光客が増えていくと、肯定的に見てくれるようになりました。『美波遺産』やサブリース方式による新規事業者募集が、良い形で民間へ波及したと感じています」（勘場瀬さん）

2018 年度に改修された「永晴邸」。現在は「阿波尾鶏 中華そば 藍庵」として営業。オーナーは東京と美波町の二拠点生活。



● 住民主体によるまちの回遊性向上に向けた取り組み

What — 何をしたのか？

来訪者の滞在時間を延ばし、町内を面的に回遊してもらうべく、日和佐港の賑わいづくりに取り組んだ。

How —どのようにしたのか？

●門前町再生を次段階へ展開

かつて薬王寺を訪れるお遍路さんは日和佐港周辺を經由し、門前町を通過して参拝していた。信仰と漁業の両面で発展してきた日和佐において、港は町の歴史と文化の象徴であったが、時代とともに利用機会は減少し、まちなかとの繋がりも希薄化。こうした時代背景や2025年度に日和佐うみがめ博物館カレッタがリニューアルオープンすることを踏まえ、同館と日和佐港、門前町、道の駅日和佐を結ぶ回遊性の向上が次なる課題として位置づけられた。2024年度からは地元有志による「日和佐港にぎわいづくり協議会」が主体となってリニューアルオープンに合わせ、港の公共空間を活用した社会実験イベントを企画した。

主な成果

●薬王寺門前町・桜町通りでは民間事業者の開業が相次ぎ再生が進む

薬王寺門前町・桜町通りでは、美波町がサブリース方式により事業者を公募した3軒の店舗に加え、民間事業者による出店が相次いだ。2016年度には、元地域おこし協力隊が「まめぼんカフェ」を開業。2018年度には、サーフカルチャーを基盤とした3人のクリエイターによる共同事務所として、カフェとアパレルを併設した「at Teramae」、2019年度には、東京から移住したオーナーがゲストハウス「さくら庵」を開業するなど民間主導による店舗が続き、合計で6軒が開業した。これらの店舗はいずれも、建築改修において日和佐特有の意匠を踏襲しており、単なる空き家の再利用にとどまらず、「準古民家（美波遺産）」を地域資源として体现する存在となっている。その結果、景観価値の向上とともに、門前町における地域経済の活性化が着実に進んでいる。また、土産店「日和佐日和」は、美波町・徳島県産品を扱うセレクトショップであると同時に、地域資源を生かした商品開発にも取り組んでいる。加えて地元住民の声を受け、日常使いが可能な“地域のスーパーマーケット”的な役割を担う動きも始まっている。また町に寄贈された日和佐地区を象徴する廻船問屋「谷屋」は、神奈川大学 曾我部研究室による改修設計を経て、主屋は歴史的建築として保存・公開されている。併せて、敷地内の離れ（別棟）を活用し、2025年度にはクラフトビール醸造所として日和佐ビール合同会社が開業した。歴史的建築の保存と新たな産業創出を両立する象徴的な事例となっている。

●門前町再生がもたらした観光分野での波及効果

薬王寺門前町・桜町通りの再生は、観光分野にも確かな成果をもたらした。コロナ禍を経て美波町全体の年間観光客数は約80万人に減少したものの、従来「通過型」とされてきた日和佐地区は、徐々に「滞在型」へと転換しつつある。テレビ番組や旅行ガイドで特集が組まれるなど、国内メディアでの露出も増加した。インバウンドでは、春秋のお遍路を楽しむ外国人に加え、美波町周辺が国内有数のサーフスポットとして海外から注目を集めていることで、2024年度には日和佐地区での外国人宿泊者数が増加した。美波町はこれに併せて外国人対応力を強化し、道の駅観光案内所のJNTO認定、多言語パンフレットの整備、事業者研修などを実施している。これらの取り組みにより、海外遍路客の滞在促進とリピーター獲得の基盤が整い、門前町は「国際的に開かれたまち並み」へと進化を遂げつつある。

「10年にわたる取り組みの成果として、薬王寺門前町・桜町通りの再生は着実に進展しています。現在では、空き物件が出れば開業したいという問い合わせが増えており、『出店したくなる場所』として認知されるようになりました。空き家のリノベーションにより、景観を維持しながらビジネスとしても成り立つことが実証されたと感じています。今後は、桜町通りから日和佐港までのエリアを面的に整備し、地域の資源を生かして『町で稼ぐ仕組み』をさらに広げ、持続的な活性化を図っていきたいと考えています」(勘場瀬さん)

●観光拠点「日和佐うみがめ博物館カレッタ」のリニューアルと、まちの回遊性を生む社会実験「ひわさの市」

2025年7月、日和佐うみがめ博物館カレッタのリニューアルオープンに合わせて、「ひわさの市」を開催。イベントでは、地元産の魚介類や備長炭を用いた飲食体験を通じて地域資源の魅力を来訪者に伝えた。また日和佐うみがめ博物館カレッタの来館者数は2024年度の年間約3万人から、2025年7月～10月末時点で約3.5万人へと増加し、門前町・港・観光拠点を結ぶ回遊行動が確認された。

「ひわさの市から生まれる賑わいが、新たな賑わいを呼び込み、広がっていく。そんな未来へ繋がる場に育てたいです」(吉田さん)

自治体コメント

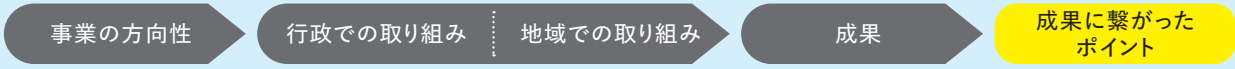


美波町 政策推進課 勘場瀬 貴志さん

建築視点で、見慣れた建物の価値に気づく

まちなか再生事業実施期間の神奈川大学の物件調査がきっかけとなり、見慣れた建物の価値を住民と共有することができました。ラウンドテーブルでは住民とまち再生の方向性の共有と新たな担い手の発掘ができ、次年度以降の事業に繋がりました。薬王寺門前町・桜町通りの賑わいが戻りつつある現在は来訪者の滞在時間を長くし、町内を回遊してもらうために、港の賑わいづくりに取り組んでいます。

取り組みのプロセス



マネージャー事業実施期間中

1年目（2014年度）

景観保全の重要性は建物所有者に共有されているものの、景観を維持しビジネス化できる具体策は未確立。建築学部との連携により準古民家を持つ地域特有の意匠を抽出し、所有者への啓蒙を図る。

- 住民と、地域の課題と将来像の共有を目的にラウンドテーブルなどを開催。
- 神奈川大による物件調査を行い、日和佐特有の意匠を持つ建造物の特徴を抽出した。

町の未来と一緒に考える機会は初めてと答えた住民が6割に達し、住民を巻き込む契機となった。

- 無価値と思われていた物件にも日和佐ならではの特徴が残っていることを住民と共有できた。
- 参加意識の高まりとともに、「発心の会」が発足し、イベントやマルシェなどの開催に向けた活動が始まる。

成果に繋がったポイント

- 日和佐ならではの意匠を抽出し、準古民家の価値を再認識できたこと。
- ラウンドテーブルで地域住民の主体的な活動を生むべく、地域住民や地域団体と一緒に取り組めたこと。

マネージャー事業終了後

2-5年目（2015年度～2018年度）

準古民家を生かした活用の可能性や、日和佐特有の建築意匠が地域の風景を形づくっていることを確認し、景観保全と空き家活用を両立させる施策を進める。

神奈川大学 曾我部研究室による永晴邸（現・阿波尾鶏 中華そば 藍庵）改修終了（2018年度）。

- 元地域おこし協力隊が「まめぼんカフェ」を開業（2016年度）。
- 「at Teramae」開業（2018年度）。

町が事業者を公募し、サブリースにより改修した古民家を活用して、「阿波尾鶏 中華そば 藍庵」開業（2018年度）。

改修モデルを提示したことで、日和佐特有の建築意匠を生かした店舗利用が可能であることが認識され、住民の準古民家活用に対する理解が進んだこと。

6年目（2019年度）以降

景観保全上重要な物件を優先的に位置付けたいうえで、サブリース方式や事業者公募等の具体的な手法を導入し、準古民家の改修と新たな生業の創出を段階的に進める。

- 神奈川大学・徳島大学の調査チームによる日和佐地区に残る準古民家56軒を調査（2019年度）。
- 神奈川大学 曾我部研究室による準古民家の改修を継続。

ゲストハウス「さくら庵」開業（2019年度）。

- 歴史的景観の形成に寄与する建物を対象に、「美波遺産」として12件を認定し公開（2021年度）。
- サブリースにより「HWDT Leather Showroom」開業（2022年度）。

歴史的景観の維持と耐震改修費用の段階的回収を両立する有効な改修・活用スキームを確立できたこと。

2024年度までの実績

サブリース方式により「日和佐日和」が開業（2024年度）。廻船問屋「谷屋」敷地内の離れを活用し、クラフトビール醸造所として日和佐ビール合同会社が開業（2025年度）。2024年度に旧清水家住宅の改修（設計・施工）を実施し、神奈川大学 曾我部研究室が改修設計を担当した建物としては4軒目。また、事業終了後から2024年度までに準古民家を活用した新規開業は累計6軒に達した。日和佐うみがめ博物館カレタガリリニューアルし、2024年度の来館者数約3万人から、2025年度は7月～10月末時点で約3.5万人となった。



（左上）ゲストハウス「さくら庵」。改修は土間とトイレを整備したのみ。春と秋はお遍路を楽しむ外国人の予約で埋まる。（中上、右上）東京から移住したセミオーダーメイドのレザーショップ兼工房の「HWDT Leather Showroom」。ネット販売やマルシェなどで販路を広げている。物件は町のサブリース方式。（左下と中下）「at Teramae」。メンバーの山崎さんは日和佐出身。大阪の会社を経て拠点を日和佐に移した。（右下）日和佐を象徴する廻船問屋「谷屋」。町への無償譲渡を受け神奈川大 曾我部研究室の監修のもと改修し、現在は「日和佐ビール合同会社」として営業している。



美波町の大浜海岸は、全国有数のウミガメの産卵地として知られる。