

An aerial photograph of a coastal town, likely in Japan. The town is built on a peninsula or near a large bay. In the foreground, there's a large, modern building with a curved, metallic-looking roof, possibly a museum or a cultural center. To its left is a harbor area with several boats docked. The town itself is densely packed with residential and commercial buildings. In the background, there are large, forested mountains. The overall scene is a mix of urban development and natural landscape.

**「世界一の食の島」を先導する
食の街区形成について**

【第2回委員会】

R6.12.9

南あわじ市

本日の議論

1. 第1回委員会の議論（報告）
2. 機運醸成イベントについて（報告）
3. 検討事項
 - ① 福良にふさわしいコンセプト
 - ② 先進事例を踏まえた進め方の提案
 - ・ たつの市 緑葉社の活動と空き家を活用したまちづくりの要諦
 - ・ 福良で進める場合の留意点
 - ③ まちなみ再生の留意点
 - ④ 空き家活用のための仕組み
 - ⑤ 活用できる空き家の例
 - ⑥ 交通インフラについて
4. 今後の進め方

1. 第1回委員会の議論

☆「世界一の食の島」構想 ⇒ 南あわじ市では福良地区において「食の街区」を形成

① 空き家対策からみた重点地区

- 地域の課題解決…空き家対策（福良、阿万 等）

② 「食の街区」からみた適地

- 観光客のアクセス性…公共交通で来ることが可能（福良、陸の港西淡 等）
- 観光地としての魅力…福良、慶野松原 等
- ストーリー性…街の歴史・文化（福良、三原 等）
- 地域の課題解決…観光客等の夕食難民などの観点から候補地を選定する。



福 良

アクセス性：高速バス・路線バス(縦貫線)の発着地、タクシー、レンタカー、カーシェアリングなども充実

観光地としての魅力：うずしおクルーズ、淡路人形座など淡路島を代表する観光施設に加えて、
人気の飲食店が集約している

ストーリー性：四国への玄関口として古くから港町・漁村として発展。福良八幡神社は清和天皇の勅願により
859年に創祀。福良の町並みは神社を中心に広がる港町

地域課題：商店街は空き家が多く活気がない。一部で飲食店の新規出店の動きがあるものの、マリオットホテル
などの宿泊客が夜、食事をする場所が少なく、夕食難民が出ている。

1. 第1回委員会の議論

福良八幡宮の東西の商店街を中心に「食の街区」を形成



1. 第1回委員会の議論

まちづくりについて

- 昭和の街並みも生かし、福良の風景に合った再生が必要
- 交通インフラ（駐車場、最終バスの時間等）の充実が重要
- ダントーのタイルが使われているなど（既存建物の特徴が）、空き家再生の要素となるのではないか
- 県の空き家特区などを活用すれば、空き家情報の把握や、持ち主の意識向上、補助増額などのメリットがある
- 良い店を誘致するためには、本気の人が出店してくれる仕組みが必要

その他

- まちづくりや空き家活用などを進めている人に委員に入ってもらうのも良い
- 福良まちづくり協議会に当委員会の議論については、随時報告する

うずロック2024inふくら (令和6年11月16日～17日)

～空き家を活用した食の街区構想～



これ、全部空き家。 なんだか良い感じ。

近年日本中で深刻化している「空き家問題」。ここ福良も例外ではなく、年々人口流出や高齢化による空き家が増えていきます。でも悪いことばかりじゃない。空き家がたくさんあるなら、空き家でもおいしいことをやればいいじゃない。そんな想いが形になりました。ここに載っているのは現在進行形で空き家、もしくは元々空き家だった飲食店。空き家をもっと身近に楽しめるコンテンツが目押しです。さあ、福良を歩いてみよう。

※A～Oの空き家は
軒先の青いのぼりが目印!

A ギョギョタウン



福良の空き家活用事例第一号! 魚を愛するサイサイたちによる「町の水族館」。魚トークがおもしろくてつい長居してしまいます。※トイレあり

B 空き家相談会

不動産や空き家情報、移住・定住は行政とプロにお任せ。住まいの相談がなんとここでほぼ完結します。空き家で空き家の相談会って、なんか良いですね。

担当団体: 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引協会淡路支部 南あわじ市

C ミニライブin銭湯

少なく見積もっても100年以上の歴史がある銭湯「宝来湯」。ヨリ映画を彷彿とさせる「非日常空間」でミニライブ。ここは特に観た方が良いでしょう。ものすごい景観です。

D 素麺無料振る舞い



元園芸店の空き家で素麺の無料振る舞い! 福良は素麺が有名なんです。伝統の手延べ素麺。是非ご賞味ください。

担当団体: 淡路手延素麺組合

※11時30分・13時00分 各回100名までのご提供

E ますだ屋鮮魚店

今年の5月にオープンしたばかりの鮮魚店。新鮮なお刺身をリーズナブルなお値段でお願いいたします。福良に来たらマストで立ち寄りたいたいナイスなお店です。

F 玉ねぎ加工品販売

淡路島を代表する名産品と言え玉ねぎ。瀬戸内海特有の温暖な気候と風土で育つ淡路島産玉ねぎは「甘い・やわらかい・みずみずしい」と全国的にも有名です。そんな玉ねぎの加工品を販売。お土産に、大切な人へのプレゼントに、そして自分へのご褒美にいかがでしょうか。

担当団体: 株式会社うすのくに南あわじ

G しらす丼&てっさ振る舞い!



福良漁業協同組合さんの超大盛り振る舞い。しらす丼とてっさ(ぶくの刺身)の無料提供。ぶくの無料提供って、聞いたことありますか? 言わずもなれですが、すごく美味しいです。さらに地元の野菜の販売コーナーも。

担当団体: 福良漁業協同組合

※てっさ…11時00分 しらす丼…12時00分・13時00分 各回100名までのご提供

H Cafe & Bar WHIRLPOOL



週替わりのランチやカフェを楽しめる。おそらく福良で一番オシャレな空間。極上の癒しをあなたに。

I 懐かしの写真展



70年間淡路島を撮り続ける写真家・野水正明さんの作品を展示。貴重な昔の福良の写真を鑑賞いただけます。

K 耐震・古民家相談会

必ず来ると言われている巨大地震。自分の家は大丈夫か…とても心配ですね。そんな時は建築物の専門家である建築士に無料で相談/またない機会、是非ご利用ください。担当団体: 一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会淡路支部 NPO法人 ひょうごベリテージ機構あわじ

L けふもをかし

懐かしくて、新しい。寄り道できるばしょ。みんなのいばしょ。そんな令和12年駄菓子屋がここ「けふもをかし」です。なんとオープンして、行けば誰かに会える、何気ない一日をハッピーで愛おしい一日にしてくれるお店です。

M アクセサリー販売

淡路島とは切っても切り離せない海や川。それらの生物資源や環境を活かして地域を元気にする取り組みを続ける吉備国際大学が、海洋資源を利用したアクセサリーを販売します! 担当団体: 吉備国際大学

N 神戸芸術工科大学WS

神戸芸術工科大学の学生を中心に製作したアート作品を展示します。フェス当日で、みんなで考えて、話し合い、形にした素敵な作品。ぜひ立ち寄りください。

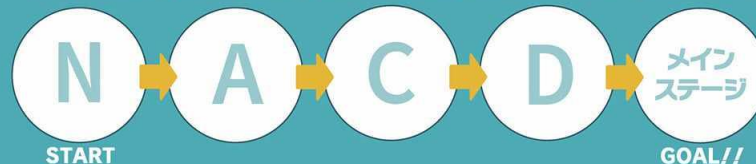
O 淡路島おむすび結結



淡路島の食材を使った出来たておむすびが食べられるお店。店長さんはなんと! 20代で東京から福良に移住されたんです。すごい。

福良スタンプラリー

N→A→C→Dの空き家を訪れた方に! うずロック限定オリジナルグッズをプレゼント!
[スタンプの集め方] 各空き家につき1個、下の欄にスタンプを押す。全部埋まったらメインステージ運営本部へGO!!



MAIN STAGE TIME TABLE

10 10:00～ オープニング/主催挨拶

10:10 - 10:45 ガチ恋リアル

11 10:50 - 11:30 ヒノエ ショウエイ

12 11:35 - 12:15 田中 佑生大

12:25 - 13:05 ochanoma

13 13:10 - 14:00 ROMEO NOVEMBER

14 14:05 - 14:55 ナンカノユメ

15 15:00 - 16:00 HATAKE

16 16:00～ エンディング

うすロツク2024 in ふくら 2024.11.17





写真展、素麺振る舞い



ミニライブ



左官・板金体験





耐震相談、古民家相談会



懐かしの写真展



不動産相談、空き家バンク、移住相談会



音楽
グルメ
空き家活用

2024 11.16
11.17 日
11月17日 10:00~ (前夜祭 16日 14:00~)

in 南あわじ市福良
福良八幡神社前広場 (太子屋駐車場)

入場 無料

ステージ 10:00~
アーティスト追加予定!
11:00 11:30 12:00 13:00
ガチ恋リアル てっさ そうめん シラス井
振る舞い 無料
海産物・特産品販売
@泉ガス駐車場、米沢園芸
淡路島1年・2年・3年しらべがいます

空き家活用 10:00~16:00
ワークショップ、写真 アコースティックステージ
米沢園芸 宝来湯
大工・左官体験 ワークショップ
田村商店 古川商店
建築士相談、展示 海洋水産アタリ
鳴海湯 坂東レコード
野水正朔写真展 空き家・不動産相談
中西旅館 北口邸

空き家を活用した食の街区構想

淡路島・福良で空き家等を活用したイベントを開催
うずロック2024実行委員会
国土交通省/空き家対策モデル事業

詳細は、こちらから

日 時	2024年11月16日(土)、17日(日)の2日間、10時～16時予定
場 所	福良地区周辺
事業概要	地域の空き家問題に関心を持ってもらうため、神戸新聞社等と連携し、福良地区内の空き家において、大学生(神戸芸術工科大学)を主体として文化祭的に音楽やワークショップ、飲食などの催しを開催し、市民や観光客を集客。 ※国交省空き家活用モデル事業採択
目的	●空き家を活用した食の街区構想及び福良地区の機運醸成 ●産・学・民(素麺組合、神戸芸術工科大学、神戸新聞社ほか)連携による地域活性化
主催、共催	うずロック2024実行委員会 (NPO法人淡路国プロジェクト、一般社団法人すまいの未来研究機構等)
後援	神戸新聞社、南あわじ市

11/16来場者数：約100人
11/17来場者数：約900人
合計：約1,000人

- 11件の空き家等（空き家9件、土地2件）の所有者の協力を得て実施。
- 所有者からは、活用を諦めていたが学生や地域団体と連携して活動することで空き家等と再度向き合うことができたとの声も頂いている。
- 空き家所有者のみならず地域からの期待と関心が高いことも確認できた。

11月16日（土）

イベント

・前夜祭オープニング／空家ワークショップ
講 師：一級建築士 才本謙二
テーマ：空き家とまちづくり

・ダンスパフォーマンス（D-NEXTWAY）

11月17日（日）

	名称	イベント	内容
	浦瀬木材跡	野外ステージイベント	ROMEO NOVEMBER、ナンカノユメ、ガチ恋リアル、ヒノエショウエイ、HATAKE 他
C	宝来湯跡	学生イベント	アコースティックステージ
D	米沢園芸陶器店跡	学生イベント	写真展
D	〃	淡路手延素麺	淡路手延素麺組合：そうめん振る舞い200人
G	泉ガス駐車場	振る舞い	福良漁業協同組合：しらす井200人、てっさ100人振る舞い
G	泉ガス駐車場	物販（水産加工物、野菜等）	美菜恋来屋：物販 橋詰水産：物販

11月17日（日）

	名称	イベント	内容
F	四宮歯科医院跡	物販等	うずのくに：物販
K	鳴海湯跡	建築士相談会	兵庫県建築士協会淡路支部：耐震等の建築士相談
K	〃	古民家改修パネル展、物販	NPOひょうごヘリテージ機構あわじ：古民家改修パネル展 物販
B	北口邸	不動産相談会	兵庫県宅地建物取引協会淡路支部：不動産相談
B	〃	空き家バンク相談会	南あわじ市都市政策課：空き家バンク相談会
B	〃	移住・定住相談会	南あわじ市ふるさと創生課：移住相談
I	中西旅館跡	懐かしの写真展	野水正朔：懐かしの写真展
J	田村商店跡	古民家ワークショップ	全国古民家再生協会兵庫県第2支部：左官体験、板金体験
M	坂東レコード店跡	物販等	吉備国際大学・物販等
N	古川商店跡	学生イベント	アート展示

3. 検討事項

- ① 福良にふさわしいコンセプト
- ② 先進事例を踏まえた進め方の提案
- ③ まちなみ再生の留意点
- ④ 空き家活用のための仕組み
- ⑤ 活用できる空き家の例
- ⑥ 交通インフラについて

① 福良にふさわしいコンセプト

イメージ(他の事例より)

・八戸市

古くから港町として栄えた八戸では、漁から戻った海の男たちをもてなす飲食店が発達してきた。終戦後に戦地引揚者のためのマーケットを開設したことから、中心街の横丁が始まった。（現在 8 つの横丁がある）

①八戸屋台村「みろく横丁」（八戸）→

約80mの路地に約25店舗揃う、八戸の郷土料理や地酒も楽しめる横丁。みろく横丁は2002年の東北新幹線八戸駅開業に合わせ、街の活性化のために誕生した。



←②鷹匠小路

八戸市中心街にある歓楽街



① 福良にふさわしいコンセプト（SWOT分析）

強み	弱み
「世界で唯一」の魅力（世界一の渦潮、500年の歴史：淡路人形浄瑠璃、世界チャンピオンの酒）	商店街の空き家の多さ（シャッター通り）
ここにしかない魅力（清和天皇勅願の福良八幡、古来淡路島の玄関口の港、御食国（ふぐ、サクラマス）	商店街の人通りの少なさ
観光客の多さ （食、温泉、観光施設（道の駅、大鳴門橋記念館等）	（個々の店舗で）駐車場の確保が困難
質の高い体験コンテンツ （うずしおクルーズ、バックステージツアー、じゃのひれアウトドアリゾート等）	観光客が飲食（特に夕食）できる店舗が少ない （宿泊者が夕食難民となっている）
公共交通でのアクセス・周遊が可能（高速バス、路線バス、タクシー、カーシェア、レンタカー）	
人気の飲食店、質の高い宿泊施設の集積	
機会	脅威
「道の駅うずしお建替」「大鳴門橋自転車道」「世界一の食の島」などの取組による観光客の増加	北淡路地域での飲食店の増加による競争の激化
インバウンドや首都圏観光客などを取り込めておらず伸びしろがある	
工場の空きスペースなど利用可能な空間	

① 福良にふさわしいコンセプト

【SWOT分析をふまえたコンセプトの例】

コンセプト例

「世界一の食の島」を先導する「みなとまち福良」

「卓越した観光資源」(世界一のうずしお、淡路人形浄瑠璃など)と

「質の高い食」(ふぐ・サクラマスなど地域の食材を生かした)**を求めて**
世界から**「旅の上級者」**が訪れるまち

商店街の愛称例

案1 ふくのまち (福良(良い福)、福をもたらす戎舞(浄瑠璃)、三年とらふぐのまち)

案2 福良八幡 門前まち(859年清和天皇の勅願により創祀された福良八幡宮の門前まち)

案3 福良商店街(現在の名称のまま)

※ 「福良まちづくり協議会」で決めたほうが良いので委員の自由意見をお願いします

② 先進事例を踏まえた進め方の提案

- ① たつの市 緑葉社の活動と空き家を活用したまちづくりの要諦
- ② 福良で進める場合の留意点

株式会社緑葉社代表 畑本 康介 氏

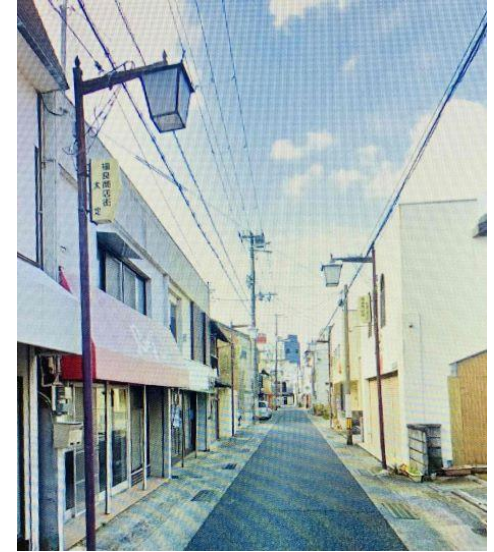
③ まちなみ再生の留意点

1. 街の統一性

街燈の活用（化粧直しorリニューアル）

2. 福良の既存建築物の特徴を活かす

- ・ 焼杉の外壁
- ・ ダントータイル
- ・ 淡路瓦
- ・ 蔵 など



④ 空き家活用のための仕組み

- 空き家等活用促進特別区域制度の導入
- まちづくり会社の設立

④ 空き家活用のための仕組み（補助制度）

飲食店誘致に活用できる補助制度

起業等及び空き家等活用支援事業補助金

- ・ 南あわじ市内で新たに起業する場合や市外から移住及び事業所を移転してくる場合、起業に必要な経費の一部を補助
- ・ 対象経費の1/2以内 上限150万円
- ・ 移住者、女性による起業等には加算金あり
- ・ 空き家購入による起業の場合、空き家購入費の1/3以内上限100万円の加算金あり
- ・ 対象経費は、事業所の改修工事費、内装・設備工事費、備品購入費など
開業日を基準に開業前12ヶ月～開業後3ヶ月の間に支払された経費
- ・ 随時募集だが予算が無くなり次第終了
- ・ **「食の街区」加算制度創設について検討する**



南あわじ市ホームページ

兵庫県起業家支援事業

- ・ 県内において起業を目指す方のうち、審査会において選定された場合、ビジネスプラン開発や新事業展開を行うための経費の一部を補助（一般事業枠）
- ・ 対象経費の1/2以内 上限100万円
- ・ 空き家を活用する場合は改修費に対して100万円を上限に加算あり
- ・ 対象経費は、事務所開設費、初度備品費、専門家経費、広告宣伝費等
- ・ 年度初め4～6月に募集



兵庫県ホームページ



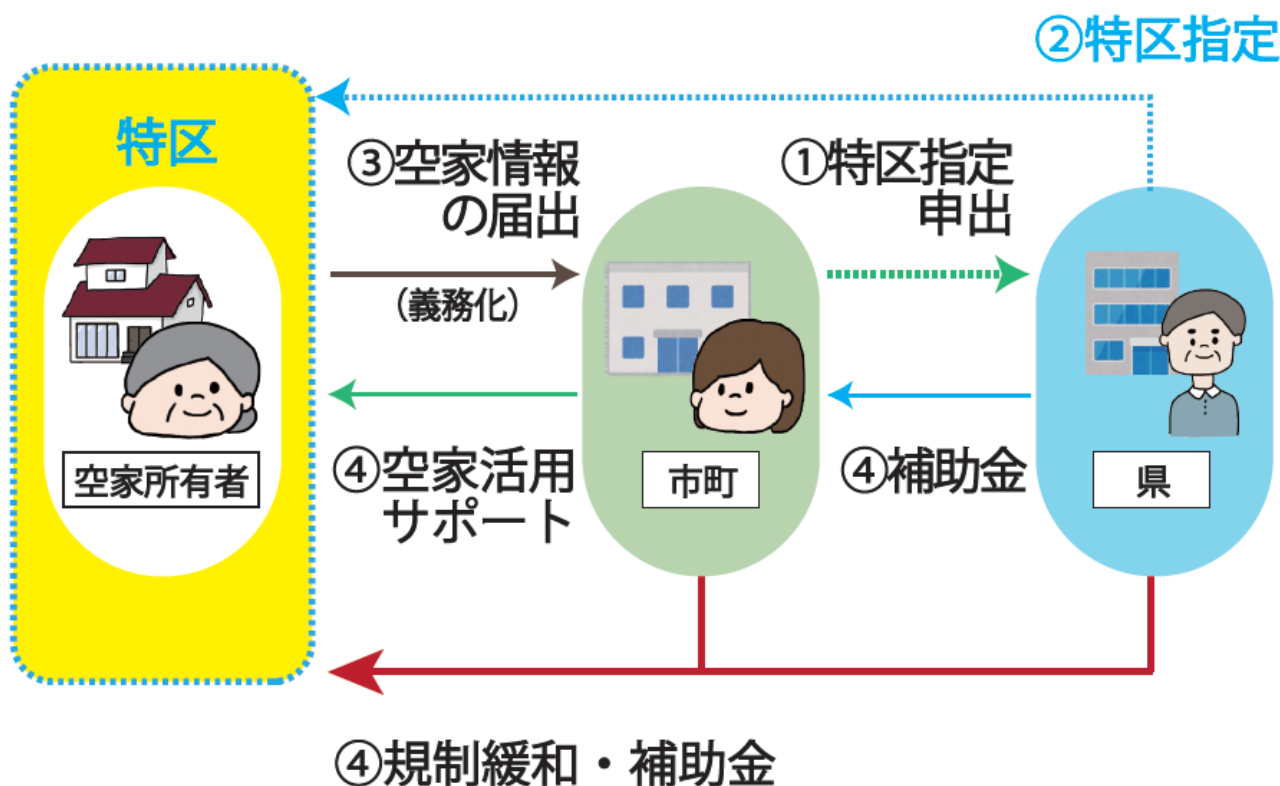
ひょうご産業活性化センター

④ 空き家活用のための仕組み（空家等活用促進特別区域制度の導入）

空家等活用促進特別区域（空き家特区）

特区として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、県が指定。特区に指定されると、特区内の空き家の所有者は市町に対して空家情報を届け出ることになる。この空家情報を基に、①空家活用サポート、②規制緩和、③補助金により空家の活用をしやすくなる。

空家活用特区制度のイメージ



④ 空き家活用のための仕組み (空家等活用促進特別区域制度の導入)

01 空き家活用サポート

所有者は空家情報を市町に届け出ます。後日、この空家情報の提供を受けた市町連携団体（宅建団体、NPO 法人等）から連絡が入り、**活用に係る相談対応やサポート**を手軽に受けることができます。

※届出において、市町連携団体への情報提供に関して承諾いただいた場合に限ります。



02 規制緩和

① 市街化調整区域の**住宅の新築・用途変更**がしやすくなります。

許可を取得することで住宅の新築・用途変更が可能になります。

- ・市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
- ・築10年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

② 狭くて通行しにくい道路でも**車両の通行**がしやすくなります。

道路を「重点整備道路」として設定することにより、道路内の**物件の設置が制限**され、車両の通行を確保します。

制限の対象となる物件の例



③ 敷地が道路に接する長さが短くても**ホテル等の建築**が可能になります。

地区を「重点整備地区」として設定することにより、一定規模以上のホテル等の敷地が道路に接しなければならない長さが**4mから2mに緩和**されます。



03 補助金

特区内の空家を活用する場合に、通常よりも**充実した補助金**を受けることができます。

※下記補助制度は一例であり、詳細については市町により異なります。

① 空家バンク登録助成

バンク登録の際に必要な**登記費用**の補助

② 空き家活用支援

空き家を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

改修後の用途	対象費用	補助額			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区 住宅・事業所 地域交流施設 76% 60%	一般 住宅・事業所 地域交流施設 66% 50%	特区 85%	一般 75%
住宅 (U/L、若年子育て)	300 万円	230 万円	200 万円	255 万円	225 万円
事業所 (U/L)	450 万円	344 万円	300 万円	382 万円	338 万円
地域交流施設	1,000 万円	600 万円	500 万円	850 万円	750 万円

③ 古民家再生促進支援

空家（古民家）を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

対象建築物	対象費用	補助額	
		特区 / 75%	一般 / 66%
一般古民家	1,500 万円	1,120 万円	1,000 万円
歴史的建築物	3,000 万円	2,240 万円	2,000 万円

④ 老朽危険空き家除却支援

昭和 56 年 5 月以前に建築された空家を除却して跡地を活用する場合、**除却費用**の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助対象を一般地域より拡充

区分	対象費用	補助額
		33.3%
旧耐震 (S56.5以前) 空家	200 万円	66.6 万円

⑤ ひょうごインスペクション実施支援

建物調査を実施する場合、**調査費用**の補助

補助額：定額 3.5 万円/件（一般：定額 2.5 万円/件）

お問い合わせ先 } 兵庫県まちづくり部住宅政策課住宅政策班
TEL: 078-362-3583



④ 空き家活用のための仕組み（まちづくり会社の設立）

たつの市 緑葉社（市民出資のまちづくり会社）の例

畑本 康介 緑葉社代表取締役、NPO法人 ひとまちあーと事務局長【兵庫県空家等活用特区審議会委員】

○ 80棟を再生して40店舗を誘致

○ 地縁のない人が物件を借りることは困難。一方で所有者は信頼できる借り手を探している
⇒ ビジネスチャンスがある ⇒ 地方には大手ディベロッパーなどエリアマネジメントを行う
プレイヤーがない ⇒ 城下町の街並み保存に好意的な人が出資してまちづくり会社を立上げ

※ 何も手を打たなければ、地方はただ廃れていくだけ。数千万円の投資で、街を変えるような
インパクトを起こせる

※ 行政が中心プレイヤーになると(借り手・貸し手ともに無理をいい)成り立たないことが多い



旧医院をカフェに

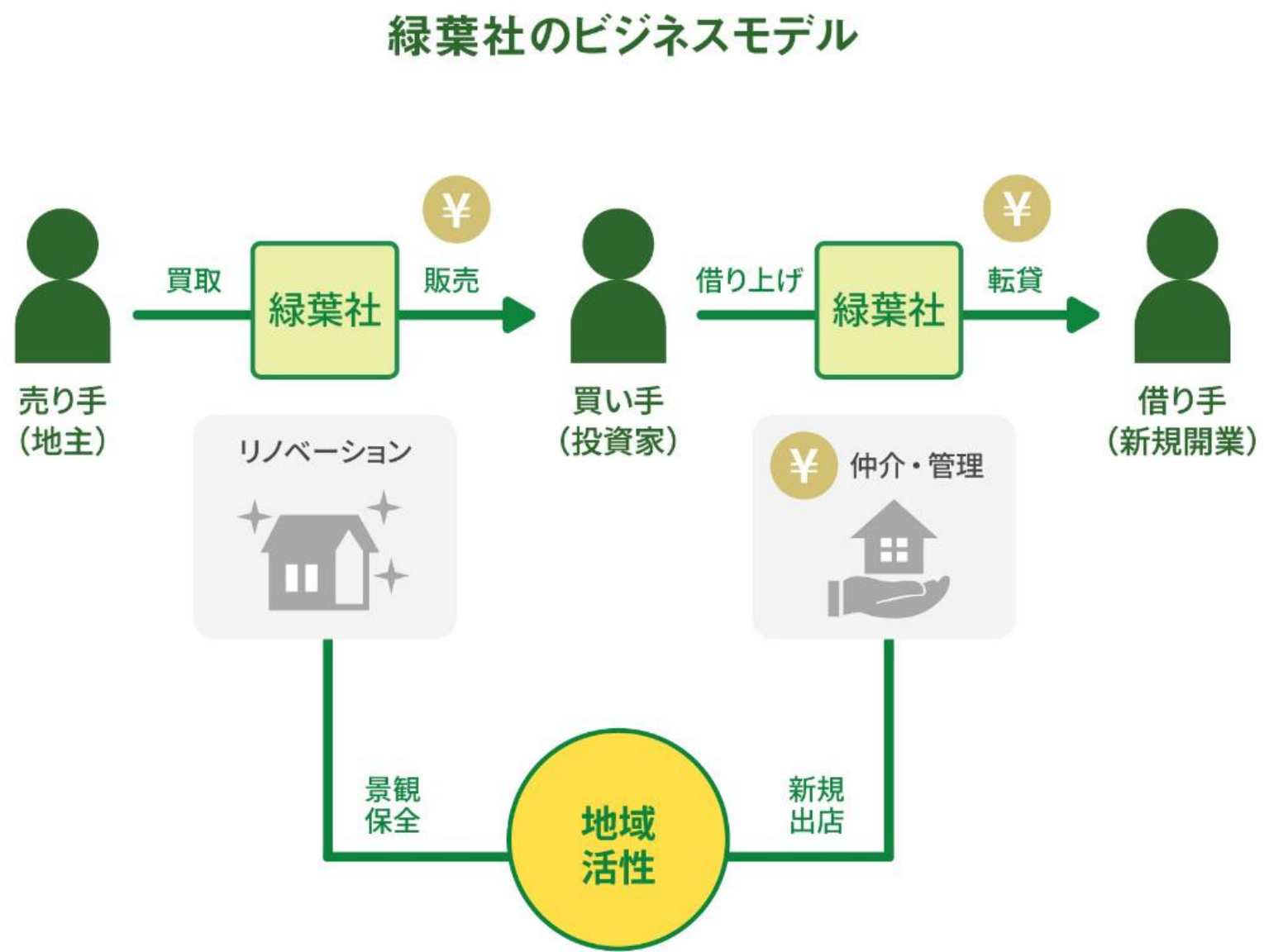


古民家をゲストハウスに



龍野城内の屋敷を料亭に

④ 空き家活用のための仕組み（まちづくり会社の設立）



物件価格帯は整備済み状態で1000万円～3000万円。利回りは6%程度で運用

⑤ 活用できる空き家の例

尾崎建具店跡
魚屋

米沢園芸店跡
空き家

中西旅館跡
空き家

田村商店跡
空き家

空店舗
飲食店

村上邸
水族館

古川商店跡
空き家

北口邸
空き家

宝来湯跡
空き家

佐藤医院
飲食店

窪田水産跡
駄菓子屋

鳴海湯跡
空き家

坂東レコード跡
空き家

本町 エリア

上町・下町 エリア

⑥ 交通インフラについて

公共交通

- ・ 高速バス、路線バス、レンタカー、カーシェアリングと充実しているが、バスの最終便（高速20時40分、路線19時）が早いのがネック

駐車場

- ・ 当面は南あわじ市が確保している駐車場の空きスペースを活用
- ・ 出店の状況により今後、あらたな駐車スペースの確保

No.	場 所	所有者	台数	備考
①	なないろ館前	兵庫県（市占用）	44台	
②	福良マルシェ裏	ジョイポート淡路島(株)	68台	
③	排水機場横	ジョイポート淡路島(株)	46台	
④	淡路人形座横	兵庫県（市占用）	48台	
⑤	ちど利横	沖物産(株)	36台	
⑥	保健所跡地 ⇒マリオットH	福良財産区	－	▲66台
⑦	国道沿い	福良財産区	32台	商工観光課管理
⑧	財産区所有	福良財産区	－	マリオットホテル 34台
⑨	寺岡学習塾横	南あわじ市	56台	都市政策課 住宅用地
⑩	浦瀬木材	個人	110台	臨時
⑪	公民館裏	福良財産区	80台	臨時
⑫	淡信裏	個人	20台	臨時（土日のみ）
⑬	ローソン横	ジョイポート淡路島(株)	24台	臨時
			564台	



4. 今後の進め方

南あわじ市スケジュール

	R6.7	8	9	10	11	12	1	2	3	R7～	R10
検討委員会	● 第1回			● 第2回			● 第3回				
機運醸成				イベント実施 11/16・17						進捗管理 ・まちづくり会社立上げ ・飲食店の誘致 など	
まちづくり											

機運醸成

- ・ 福良の飲食店やNPO協力のもと、空き家活用イベントを開催（11月16・17日）

第2回検討委員会

- ・ 第1回意見を集約し、まちの再生コンセプト案、具体的な事業スキーム案などを提示

第3回委員会（3月）

- ・ 第2回意見を集約し、「食の街区」形成計画についてとりまとめる

令和7年度以降

- ・ 具体的な動きについて進捗管理