



# 食・文化で世界を魅了する「福のまち」

「世界一のうずしお」と海峡の気候がはぐくむ魚介類や手延べ素麺などの豊かな食文化。  
この素晴らしい「食」を原動力に福のまちを推進します。

令和8年3月25日

「世界一の食の島」を先導する食の街区検討委員会報告書

# 目次

1. 検討の経緯	1
2. 対象箇所とゾーニング	5
3. 福良地区SWOT分析	7
4. 主要課題と対応方針	8
5. コンセプト	10
6. まちづくり構想	11
7. 期待される効果	13
8. 考えられる施策案	14
9. 公共施設整備のあり方	15
10. 景観の整え方	23
11. 交通対策(駐車場の一体管理)	36
12. 具体的な進め方(まちづくり会社の設立)	37

# 1. 検討の経緯

## (1) 「世界一の食の島」を目指して

「世界一の美食の街」と呼ばれるスペイン・サンセバスチャン※を南あわじ市の視察団が視察(令和5年10月)。

視察団は、「島の食材を活かして食を磨きあげれば世界一の食の島」になれると確信。淡路島をあげて「世界一の食の島」を目指した様々な取組を進めることとなった。

※サンセバスチャンとは

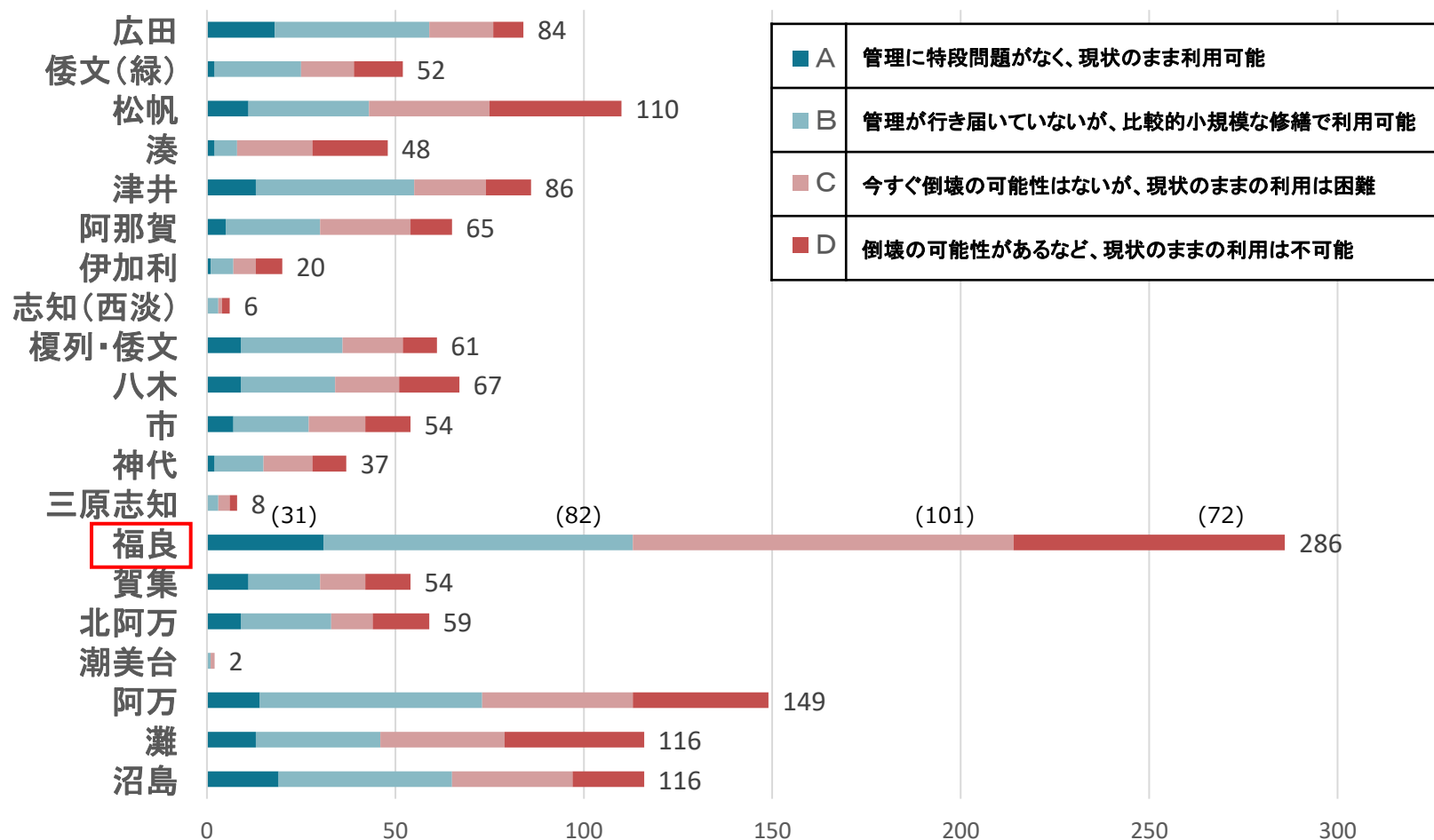
- ・ スペインの北東、人口約18万人のビーチリゾート地
- ・ 旧市街地にバルやレストランが連なり、(人口あたりの)ミシュランの星の数が世界一
- ・ 世界から食を求めて観光客が集まる街



旧市街地

## (2) 南あわじ市の課題への対応

空き家の数が非常に多いため、「世界一の食の島」を目指す取組の一つとして南あわじ市では「空き家を活用した食の街区形成」の検討を進めることとした。



(福良が空き家件数、利用可能な件数ともに圧倒的に多い)

### (3) 検討体制

「世界一の食の島を先導する食の街区形成検討委員会」を令和6年7月に立ち上げ検討を開始した。

	R6.7	8	9	10	11	12	1	2	3	R7
検討委員会	●第1回 7.9			●第2回 12.9			●第3回 3.26			●第4回 3.25
機運醸成				イベント 11/16・17						イベント11/9
まちづくり										<b>令和7年度検討内容</b> <b>具体的な施策展開</b> ・まちづくりのあり方 ・まちづくり会社立上げ ・基盤整備

兵庫県立大学 環境人間学部 教授

宇高 雄志

兵庫県立大学緑環境景観マネジメント研究科 准教授

嶽山 洋志

淡路県民局まちづくり参事

仁木 りつこ

南あわじ市商工会 会長

赤穂 秀樹 (R6)・井本 好則 (R7)

淡路島観光協会南あわじ支部 支部長

木下 紘二

福良漁業協同組合 組合長

前田 若男

株式会社うずのくに南あわじ 飲食事業部長

藤見 泰之

兵庫県飲食業生活衛生同業組合 副理事長

井壺 幸徳

NPO法人淡路國プロジェクト 代表

片井 一雅

【アドバイザー】(株)緑葉社 代表取締役

畑本 康介

#### (4) 「食の街区形成」の箇所選定

検討委員会において「食の街区形成」は、空き家の圧倒的な多さにくわえて、下記の理由から、福良地区において進めることとした。

##### ① アクセシビリティ

高速バス・路線バスの発着地、タクシー、カーシェアリングなども充実

##### ② 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

##### ③ 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

##### ④ 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OTT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

## 2. 対象箇所とゾーニング

福良地区は、南あわじ市内で空き家が圧倒的に多い地域であり、その効果的な活用は喫緊の課題であると同時に、まちづくりにおける大きな機会として活用できる。空き家の特性や立地条件に基づき「福良本町周辺」と「福良上町・下町周辺」の3つのゾーンに分ける。

### 福良上町・下町周辺

小規模な空き家が多く、海に近接しています。住宅が多いため、空き家活用には住環境への配慮が必要。

小規模店舗や体験型施設、歩行者空間としての「回遊性」の魅力が創出できる。

### 福良本町周辺

商店など比較的大きな空き家が多く、飲食店などを集積させやすい潜在力を持っている。

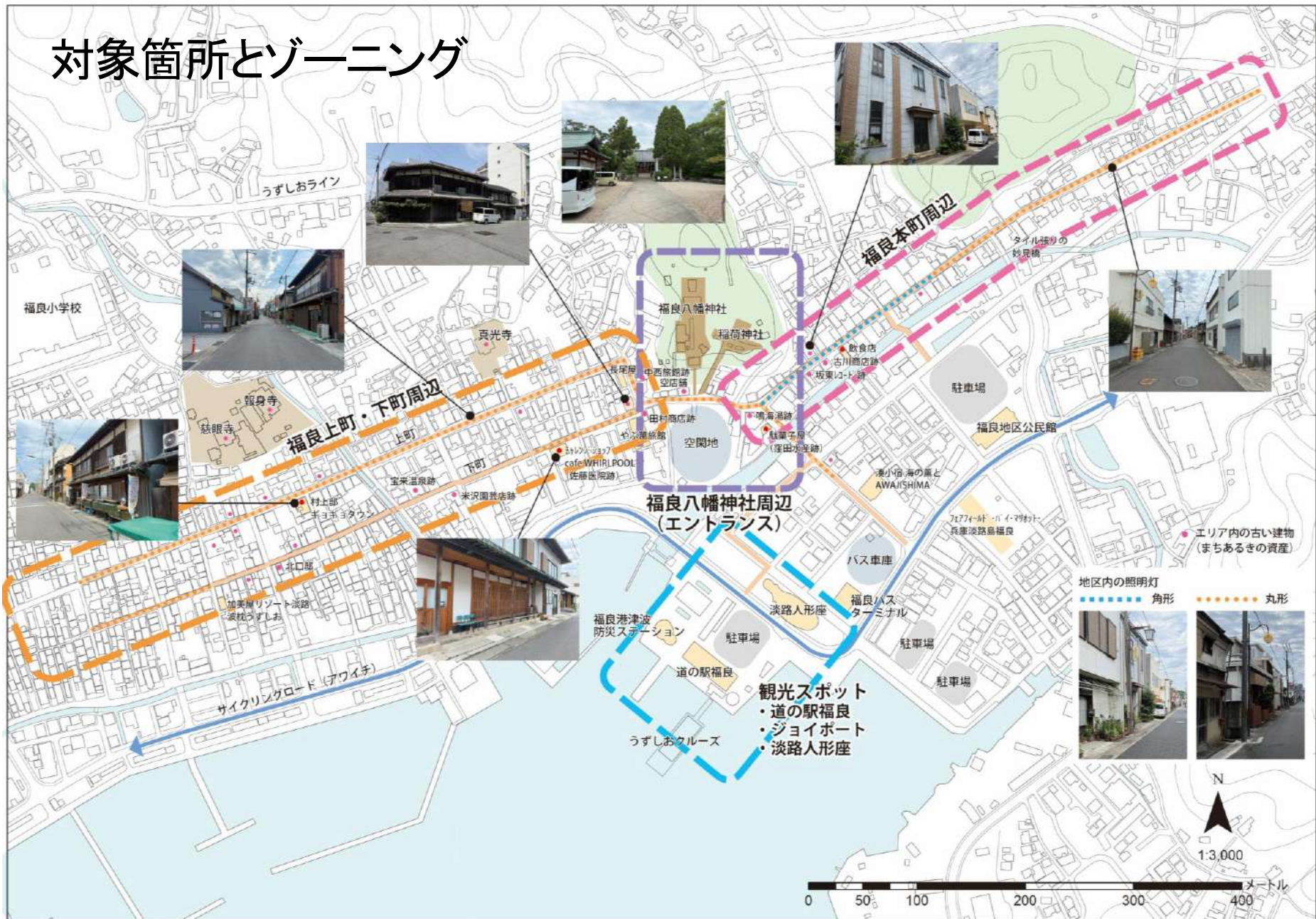
店舗集積が進むことで、観光客が「目的地」として訪れる魅力が創出できる。

### 福良八幡神社周辺(エントランス)

福良八幡神社周辺は、「道の駅福良」「ジョイポート」「淡路人形座」といった観光スポットからのエントランスとして位置している。

このエリアは、観光客を街区へ誘導し、本町周辺と上町・下町周辺の回遊性を高める上で重要な役割を果たす。

# 対象箇所とゾーニング



### 3. 福良地区のSWOT分析

#### 強み

「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

ここにしかない魅力:

清和天皇勅願の福良八幡神社、古来淡路島の  
玄関口、御食国(鯛、ふぐ、サクラマス)

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など、  
淡路人形座

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

#### 弱み

商店街の空き家の多さ(シャッター通り)

商店街の人通りの少なさ

駐車場の確保が困難(個々の店舗)

夕食難民問題: 観光客向けの飲食店の少なさ

#### 機会

「道の駅うずしお建替」、「大鳴門橋自転車道」、  
「世界一の食の島」などの取組みによる観光客  
の増加

インバウンド、首都圏からの観光客という大き  
な伸びしろ

工場の空きスペースなど利用可能な空間

#### 脅威

北淡路地域での飲食店の増加による競争の激  
化

## 4. 主要課題と対応方針

主要課題	現状と課題	対応方針
人口流出 空き家の増加	<p>南海トラフ地震の津波リスクへの懸念から人口流出が続き、市内でも空き家が最も多い地区となっている。</p> <p>津波防波堤の完成(2024年11月)によりリスクは大きく軽減されるため、抜本的な空き家対策の仕組みづくりが急務。</p> <p>改修した店舗なども増えつつあるものの、抜本的な空き家対策の仕組みづくりが不可欠。</p>	<p>まちづくり会社による空き家活用と「食の街区」の創出</p> <p>民間主導でまちづくり会社を立ち上げ、空き家の買収・改修・店舗誘致を一体的に行うスキームを構築する。</p> <p>特に、比較的大きな空き家が多く、店舗集積の潜在力を持つ福良本町周辺に「食」をテーマとした店舗を優先的に誘致し、にぎわいを創出する。</p>
アクセス 駐車場問題	<p>高速バス・路線バスの起終点駅や、タクシー、カーシェアなど、島内では比較的公共交通の便が良い場所にある。ただし、バスの最終便が早く、夜間の飲食・滞在に対応しきれていない。</p> <p>公共駐車場が道の駅・ジョイポート以外に乏しく、新たな店舗が自ら駐車場用地を探すのが困難な状況。</p>	<p>駐車場の一体的運用と交通インフラの改良</p> <p>持ち主の異なる既存の駐車場を、福良地区で同一運営会社による一体運用制度を導入し、駐車場の全体最適化を図る。</p> <p>観光客が駐車場から目的地までスムーズに移動できるアクセス動線を確保する。</p> <p>宿泊客の夕食・滞在に対応するため、バス会社に最終便の延長を要望する。</p>

## 4. 主要課題と対応方針

主要課題	現状と課題	対応方針
観光客の集中 回遊性の欠如	<p>渦潮観潮船、道の駅、淡路人形座には年間約30万人の観光客が訪れており、週末は道の駅周辺が大いに賑わう。</p> <p>魅力的な店舗が点在しているものの、観光客の動線が道の駅周辺で完結してしまい、商店街や上町・下町への回遊性がなく、地域全体での消費拡大につながっていない。</p>	<p>回遊性の促進とエントランスの整備</p> <p>道の駅等からのエントランスとなる八幡神社周辺に複数のマグネットとなる店舗（飲食店など）を先行的に誘致し、街区への誘導口を形成する。</p> <p>歩きたくなる仕掛けづくりを進める（統一感のある舗装・標識・街灯、空地を活用した交流型マルシェ広場など）。</p> <p>上町・下町周辺では、小規模な空き家を活用した小規模店舗や体験施設を誘致し、海に近接した「そぞろ歩き」の魅力を高める。</p>
宿泊観光客	<p>素泊まり主体のフェアフィールドホテル（100室）は人気ですが、街中で夕食を提供できる店舗が限られている。</p> <p>予約なしで入れない店が多く、コンビニで夕食を済ませるなど、観光客の滞在体験の質を低下させている。</p>	<p>「食の街区」による飲食店誘致</p> <p>上記「食の街区」創出により、夜間営業可能な多様な飲食店を集積させ、宿泊客の夕食需要に対応し、滞在価値を向上させる。</p>

## 5. コンセプト

### (1) まちづくりの基本理念

#### 食・文化で世界を魅了する「福のまち」

「世界一のうずしお」と海峡の気候がはぐくむ魚介類や手延べ素麺などの豊かな食文化。この素晴らしい「食」を原動力に福のまちを推進する。

### (2) 重点方針

#### 海峡の恵みによる「食の街区」形成と滞在価値の向上

【食のにぎわいの創出】「食」を原動力に福良本町周辺に飲食店を中心に集積させることで、地域消費の拡大と経済効果、滞在価値の向上を図る。

#### まちなみ景観の再生と継承

【空き家と景観】空き家活用や景観整備（舗装、照明など）を通じて、新旧がまざり合う福良特有のまち並みを再生し、次世代へ継承する。

#### うずしおと人形の文化を起点とした、交流と回遊の促進

【回遊性の強化】観光スポット（うずしお、人形座）からの人の流れを街区全体へと誘導し、交流と回遊性を高める施策（エントランス整備など）に繋げる。

## 6. まちづくり構想

3つのゾーンの活用方針とアクセス動線について設定する。

エントランス  
(八幡神社周辺)

先行して魅力的な店舗を誘致する。  
観光客の動線を明確にし、災害時の避難路としても活用する。

福良商店街  
(福良本町周辺)

食の街区の中心的なエリアとして、積極的に飲食店や商業施設を誘致する。

上町・下町

住居との調和する店舗を誘致し、楽しくそぞろ歩きできるエリアを創出する。

アクセス動線

バスターミナルや複数の駐車場からのスムーズな人の流れをつくる。

# まちづくり構想図



## 7. 期待される効果

### 観光客目線

滞在価値が向上し、長期滞在やリピーターにつながる。

「世界一のうずしお」「500年の伝統の淡路人形浄瑠璃」に加えて「みなとまち福良」の魅力が向上し、他地域との差別化が一層鮮明になる。

まちに入り込むことで、福良の「人」の魅力に触れ、印象の深い思い出を作ることができる。

### 地域住民目線

空き家活用・再生により、景観・まちなみが向上する。

地域消費の拡大や事業機会の創出、雇用機会の創出など経済効果が期待できる。

観光客と交流し、まちづくりへの参加意識が高まる。

地元の伝統や文化が次世代へ継承され、コミュニティの持続性が高まる。

## 8. 考えられる施策案

### 空き家の活用

古い民家や蔵をリノベーションし、飲食店やギャラリーとして再生。

### 回遊路の整備

港町らしい景観を活かしたウォーキングルートを整備し、案内表示や休憩スペースを設置。

### 朝市など交流型マルシェの開催

朝市の復活など生産者が商品を直接販売し、観光客との交流を楽しめる市を開催。

### 五感体験プログラム

潮の香りを感じる漁港散策や、海産物の調理体験、歴史的建物での食事会などを企画。

### 伝統的な祭りなどへの参画

伝統的な祭りに観光客も参画できるイベントの企画。

## 9. 公共施設整備のあり方

### 先行区間の景観整備

エントランス空間や福良商店街を先行区間とし、舗装や照明灯など公共空間の景観整備を先行して行う。

### アクセス動線の整備

観光エリアや駐車場、バスターミナルから福良商店街、上町・下町周辺へのスムーズなアクセスを実現するため、サインシステムを構築し、案内板や瓦やタイルを用いたつたい石など、心地よい歩行空間を創出する。



## 先行区間の景観整備

### 道路舗装の美化化

アスファルト舗装を景観舗装に美化化することを検討する。

右の事例のように、既存の舗装基盤を活かして表面を石畳風や、土舗装風に変更することも具体的な案の一つ。

既存の舗装基盤を活かす修景舗装は、通行を確保しながらでも工事を行いやすいメリットがある。



兵庫県福崎町・神河町（銀の馬車道）

白線の内側と外側で色を変えている。

白線の外側に、馬車道であった記憶として馬蹄形の模様を入れている。

## 照明灯の整備

既存の照明灯も景観に配慮した照明灯が採用されていますが、リニューアルすることで、通り景観を新しく魅せることもできる。

事例の様に、シンプルでありながら個性的なデザインを施すことで夜間だけでなく昼間の景観にも寄与する。バナーをかけることができると、イベント告知などにも使える。



神楽坂商店街(東京)

## 照明灯の整備

福良八幡神社周辺など歴史的な風情が残るエリアでは、足下を照らす小さな灯りも有効。ちりめんロード沿いなどは漁港の景色を照らす照明があるとそぞろ歩きが楽しめる。



長崎出島



鞆の浦(広島)

## 福良本町周辺の修景イメージ

現状



舗装・照明灯変更(昼間)



舗装・照明灯変更(夜間)



※画像生成ソフトによるイメージ

## 福良本町周辺の修景イメージ

現状



舗装・照明灯変更(昼間)



舗装・照明灯変更(夜間)



※画像生成ソフトによるイメージ

## 空き家・空きスペースの再生

構想図で示された空き家や空きスペースを、まちづくり会社と役割分担しながら、活用する。

### 観光情報ステーション

福良バスターミナルや八幡神社に近い場所に、回遊の起点となる案内所を設置。街の歴史や回廊マップ、おすすめの食事処などを多言語で提供する。トイレの設置も検討する。

### 交流型マルシェ広場

複数の空き地を活用して、生産者が直接販売できる定期的なマルシェ広場を設置する。

ここにはテントや簡易な屋台、座席を設置し、イベント時には賑わいの中心となる。



広場に瓦を用いた例  
(大阪・関西万博)



南あわじ市地域づくりチャレンジ事業(2017年)

# アクセス動線の整備

## サインシステムの構築

駐車場やバスターミナル、道の駅からエントランスゾーンや福良本町周辺などへのアクセスをスムーズにするため、案内板や道しるべなどのサインシステムを構築し、心地よい歩行空間の創出を検討する。

案内板や道しるべには、淡路瓦やマジョリカタイルなど地域にゆかりのある材料を使用し、地域のPRに寄与するデザインを検討する。



瓦を用いた道しるべの例  
(イメージ)

## 外国語案内標識の設置

主要な施設や歴史的スポットに、外国語の案内標識を設けることで、インバウンド観光客にも対応する。

サインシステムと同じデザインを施し、関連性と統一感を持たせる。



マジョリカタイルを用いた案内板の例  
(イメージ)

## 10. 景観の整え方

福良地区は、昭和初期の伝統的な商家の佇まいと、戦後の高度経済成長期に加わったレトロな意匠が共存する、昭和期の歴史の流れを体感できる地区である。今後のまちづくりにおいては、この歴史的・文化的特性を最大限に活かし、空き家活用や建替え・改修を通じた景観の整備によって、地区全体の魅力向上と商業の活性化を図ることを目的とする。

### 景観づくりの基本理念

理念－1：商業活性化・観光資源化への寄与

理念－2：通りごとの個性と時代設定を尊重

理念－3：公共空間と建築物の調和

### 全体共通方針(景観の骨格)

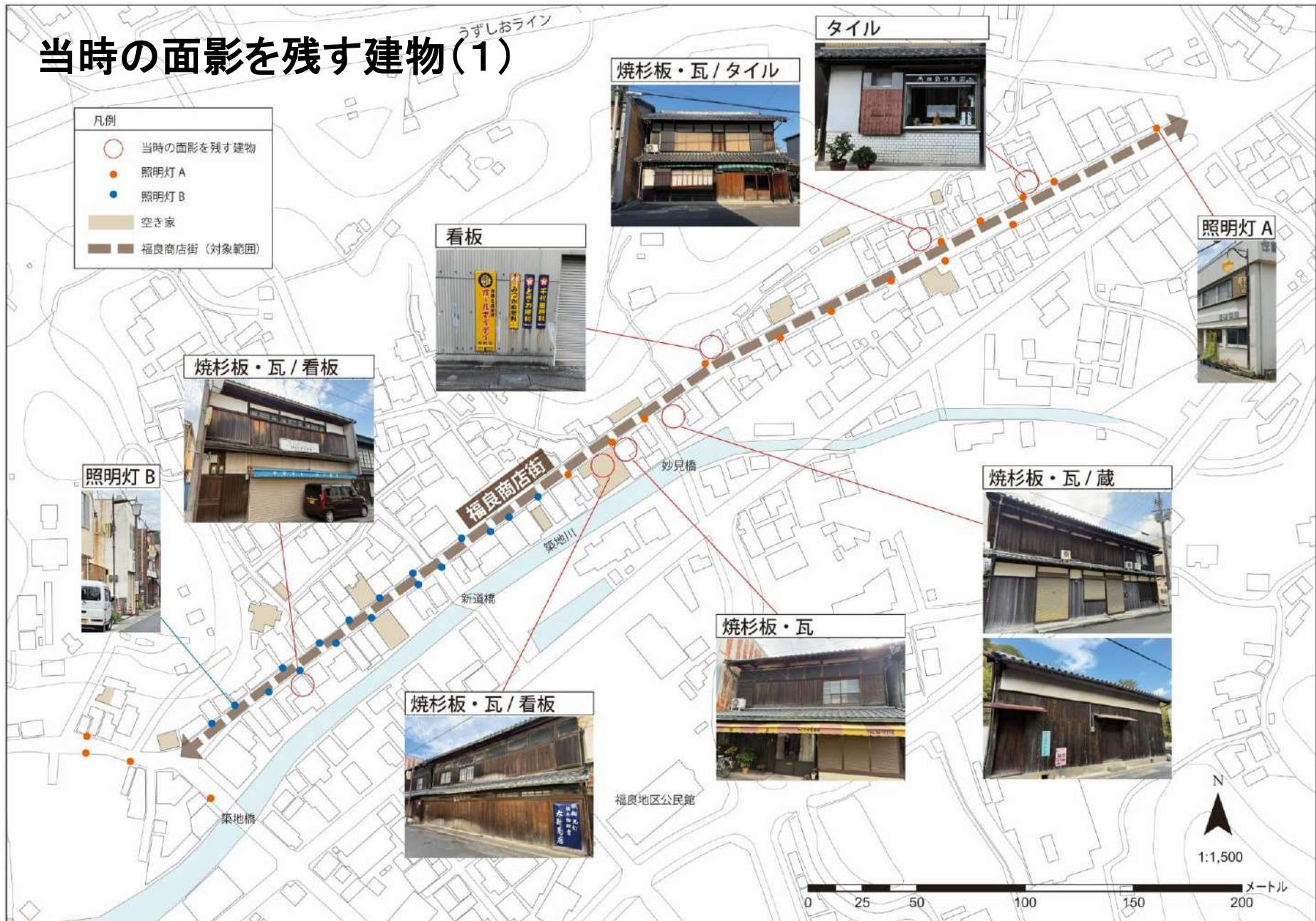
伝統的建物の維持：①平入り2階建て、焼き杉縦板張りの腰壁、真壁造り、淡路瓦葺きを基本として推奨する。

②地元産タイルを使用した昭和レトロな改修をした建物も継承する。

色彩の調和：ゾーンごとの時代設定に基づき、和風、または昭和レトロな色調を統一する

通り景観への配慮：隣接建物、特に同じゾーン内での形態・素材の調和を図る

# 当時の面影を残す建物(1)





# 当時の福良の商家の標準パターン

(大正～昭和初期の建築と想定される)

## ①平入り2階建て

建物の棟(むね)と平行な面に入り口を設けた形式。間口が広く、堂々として安定感のある印象を与える。

## ②1階2階とも真壁造り

柱や梁といった建物の構造材を壁の表面に露出させる(見せる)仕上げ。

## ③下屋を持つ

主屋の屋根よりも一段下がった位置にある小さな屋根。

## ⑥焼き杉縦板張りの腰壁

## ③下屋

## ④本瓦を用いている

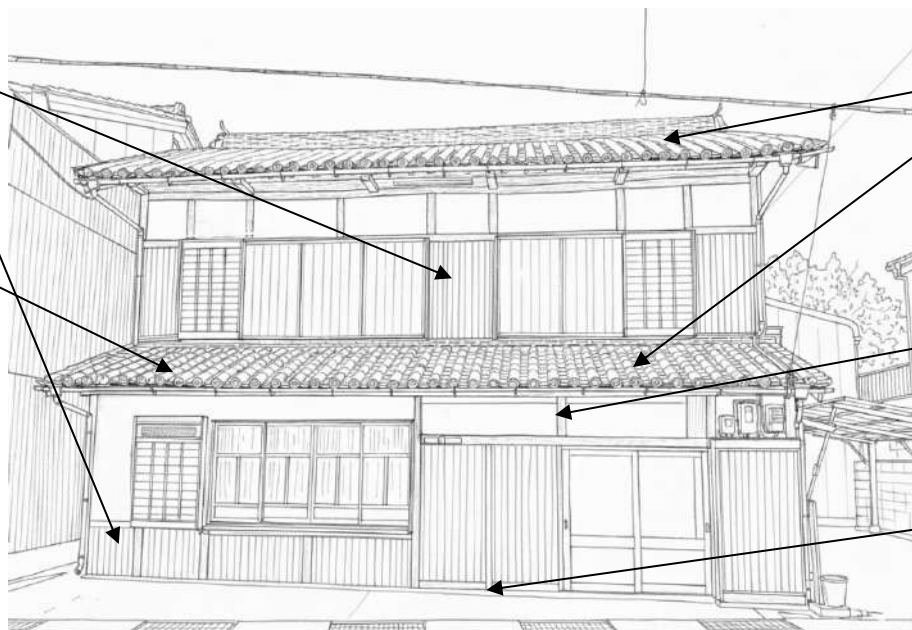
平瓦と丸瓦の2種類の瓦を組み合わせて葺く工法。下屋も本瓦を使っている。

## ⑤延べ石の土台

建物の外周や内部の壁線に沿って、細長く加工された石(切石)を連続して並べて据えたもの。

## ⑥焼き杉縦板張りの腰壁

腰壁は上下で仕上げ材を変えた場合の下側の壁で、表面を焼いた杉板が縦張りされている。



④本瓦葺き

②真壁造り

⑤延べ石の土台

# 福良商店街

## 伝統的な商家と、レトロデザインの融合

項目	内容
時代背景	昭和初期の建物が多く残る。近代化が進む中で、伝統的な商家の意匠に近代のエッセンスが加わり始めた時代。
目標	伝統的な真壁・焼き杉縦板張りの腰壁、淡路瓦葺きの骨格を堅持しつつ、落ち着いた色調の昭和レトロな意匠を導入した、重厚感と品格のある商店街景観を目指す。
景観づくりの作法	景観づくりの伝統的な作法を最優先し、昭和レトロな要素も継承する。 加えて、既存の壁面ラインを維持し、連続した商店街の景観を確保する。
具体的な作法	○屋根・下屋：平入り淡路瓦葺きを推奨する。 ○腰壁：基本は焼杉板縦張りを推奨。昭和初期の洋風意匠として落ち着いた色（茶、ベージュ）のタイルの使用を継承する。 ○建築物の高さ：通りに面した建物は原則2階建てが望ましい。 ○建築ラインの維持：既存建物を後退させる場合、後退した部分には、焼杉板縦張りの塀または目隠しを設置するなど、連続する通り景観を維持するなどの工夫を行う。
デザイン要素	○伝えたいモノ：淡路瓦（いぶし銀）、真壁・漆喰壁、焼杉板縦張り（黒、濃茶）、瓦屋根の下屋、下屋を支える鋳物金物、木製建具、欄間風のガラス窓。 ○受け入れるモノ： <ul style="list-style-type: none"><li>・腰壁などに使用した地元産タイル</li><li>・壁はアースカラーを基調（茶、ベージュ、クリーム）</li><li>・下屋下のオーニングは濃色系（黒、濃茶、深緑）で統一し、落ち着いた街並み景観を形成。</li><li>・アルミ・樹脂サッシは濃茶・黒色または木目調を推奨。</li><li>・看板は木製や真鍮の平看板を推奨。筆文字、レトロな明朝体の使用。電照看板は極力避ける。</li></ul>

## 伝えたいモノ・受け入れるモノの例

## 福良商店街



昭和初期の建築様式が残る建物



下屋を支える鋳物金物



タイルをあしらった腰壁



下屋下のロールテント



レトロな看板



欄間模様の窓



タイルを使った改修

## 壁面看板などを見て楽しむ

色々な看板が並ぶ景観は、昔の看板を探して歩く楽しみも提案できる。

右のとおり、建物のリニューアルの際に、サインを資源として残しておくことも一案。



福良商店街の看板

## 昭和の町 新町通り商店街



# 上町

## 明るい色彩と生活感のある、活気あふれる商店街

項目	内容
時代背景	昭和30年代～40年代。戦後の復興を経て、生活に明るさと活気がある、最も昭和レトロ感の強い時代。
目標	明るくノスタルジックで回遊性の高い商店街景観を目指す。看板建築の面影を積極的に残す。
景観づくりの作法	昭和レトロ感を増すための要素(テント、看板、タイル)には、当時のノスタルジックな色彩(パステルカラー、原色に近い色)を積極的に導入し、コントラストを強調する。また、既存の壁面ラインを維持し、連続した商店街の景観を確保する。
具体的な作法	<ul style="list-style-type: none"><li>○屋根・下屋: 平入り淡路瓦葺きを継承する。(看板建築ではないもの)</li><li>○腰壁: 白、水色、薄緑、オレンジなど、当時の小口タイルを推奨し、腰壁はタイル張りを積極的に活用する。</li><li>○建築物の高さ: 通りに面した建物は原則2階建てが望ましい。</li><li>○建築ラインの維持: 既存建物を後退させる場合、後退した部分には、焼杉板縦張り、または腰壁のタイルと調和する塀や目隠しを設置し、通り景観の連続性を確保するなどの工夫を行う。</li></ul>
デザイン要素	<ul style="list-style-type: none"><li>○伝えたいモノ: 昭和初期の商家建築(福良商店街と同様)、看板建築(昭和のファサード)。</li><li>○受け入れるモノ:<ul style="list-style-type: none"><li>・下屋下のオーニング(原色系やパステルカラーも許容)。</li><li>・レトロな電飾やネオン管の使用、カラフルな裸電球。</li><li>・店頭ディスプレイとしてブリキ看板、レトロ家電、当時の自販機などを積極設置する。</li></ul></li></ul>

# 伝えたいモノ・受け入れるモノの例

# 上町



レトロな看板建築の例



建物の一部にタイルを使用した例



上町



昭和の町 新町通り商店街

昭和の町でまちづくりを行っている「新町通商店街」とさほど通り景観は変わらない

# 下町

## 伝統的な港町の静穏で統一感のある住宅景観

項目	内容
時代背景	昭和初期。 生活の基盤となる静かな港町の住宅景観。
目標	住民の生活環境を最優先し、伝統的な漁村・港町の骨格(真壁、淡路瓦、焼杉)を静かに維持する。 落ち着いた色調のレトロ景観を継承する。 空き地を活用し、落ち着いたきのある憩いの場を創出する。
景観づくりの作法	伝統的な作法(継承すべきルール)を優先し、看板や派手な色彩はおさえる。
具体的な作法	○屋根・下屋: 平入り淡路瓦葺きを推奨する。 ○腰壁: 基本は焼杉板縦張り。変更する場合は、黒、茶、グレー系の落ち着いた色調の地元産タイルの腰壁も継承する。 ○建築物の高さ: 通りに面した建物は2階建て以下が望ましい。 ○看板: 電照看板は極力避ける。
デザイン要素	○伝えたいモノ: 昭和初期の建築(福良商店街と同様)。 ○受け入れるモノ: 新建材の使用を許容する。使用する際はアースカラーを基調(茶、ベージュ、クリーム)又は濃色系(黒、濃茶、深緑)で統一し、落ち着いた色調とする。

# 伝えたいモノ・受け入れるモノの例

# 下町



戦後に建てられたと思われる住宅  
(福良の様式を踏襲)



昭和初期と思われる住宅



駐車場の塀など景観に配慮された例

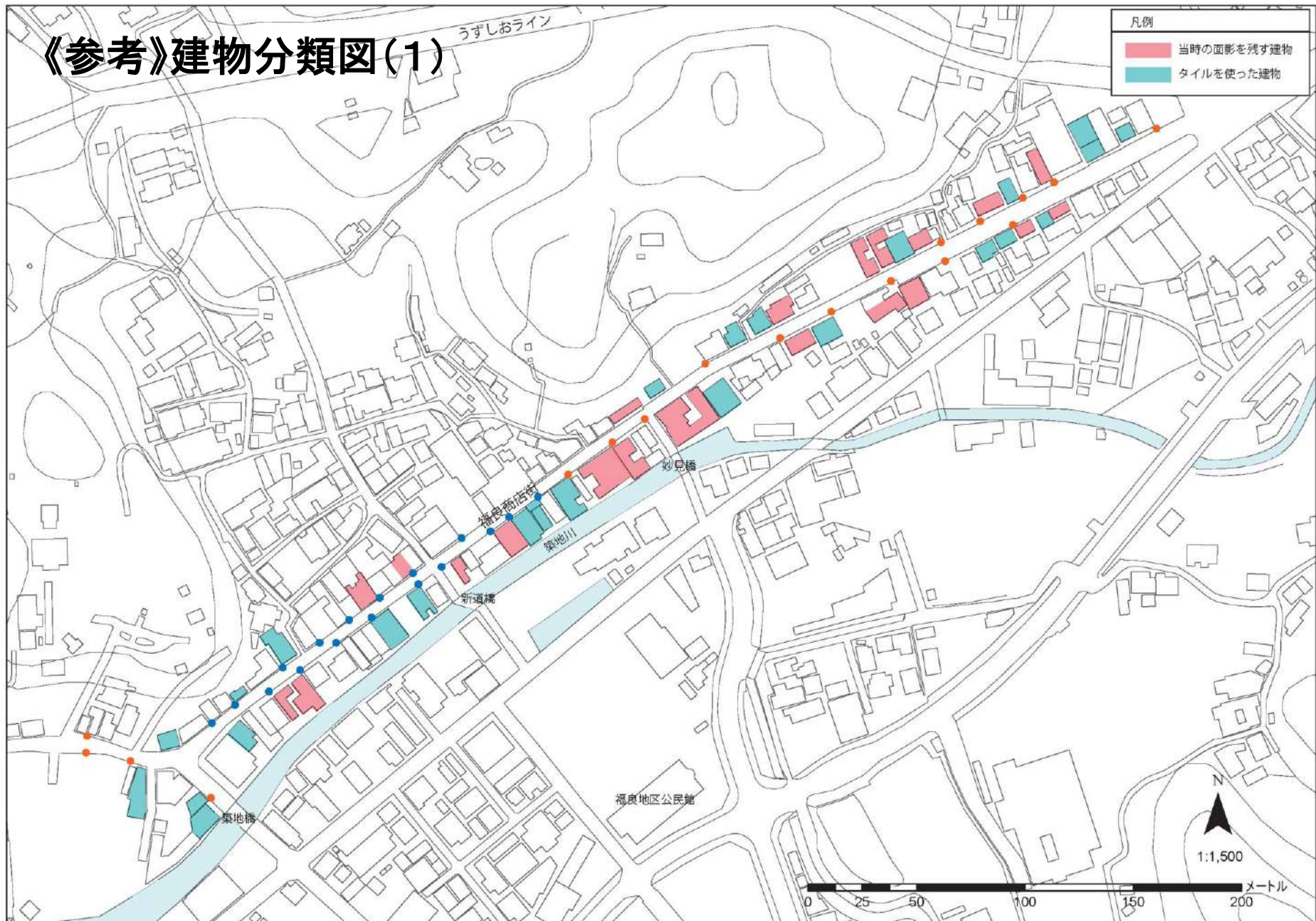


空き家改修によりくつろぎスペースを設けた例



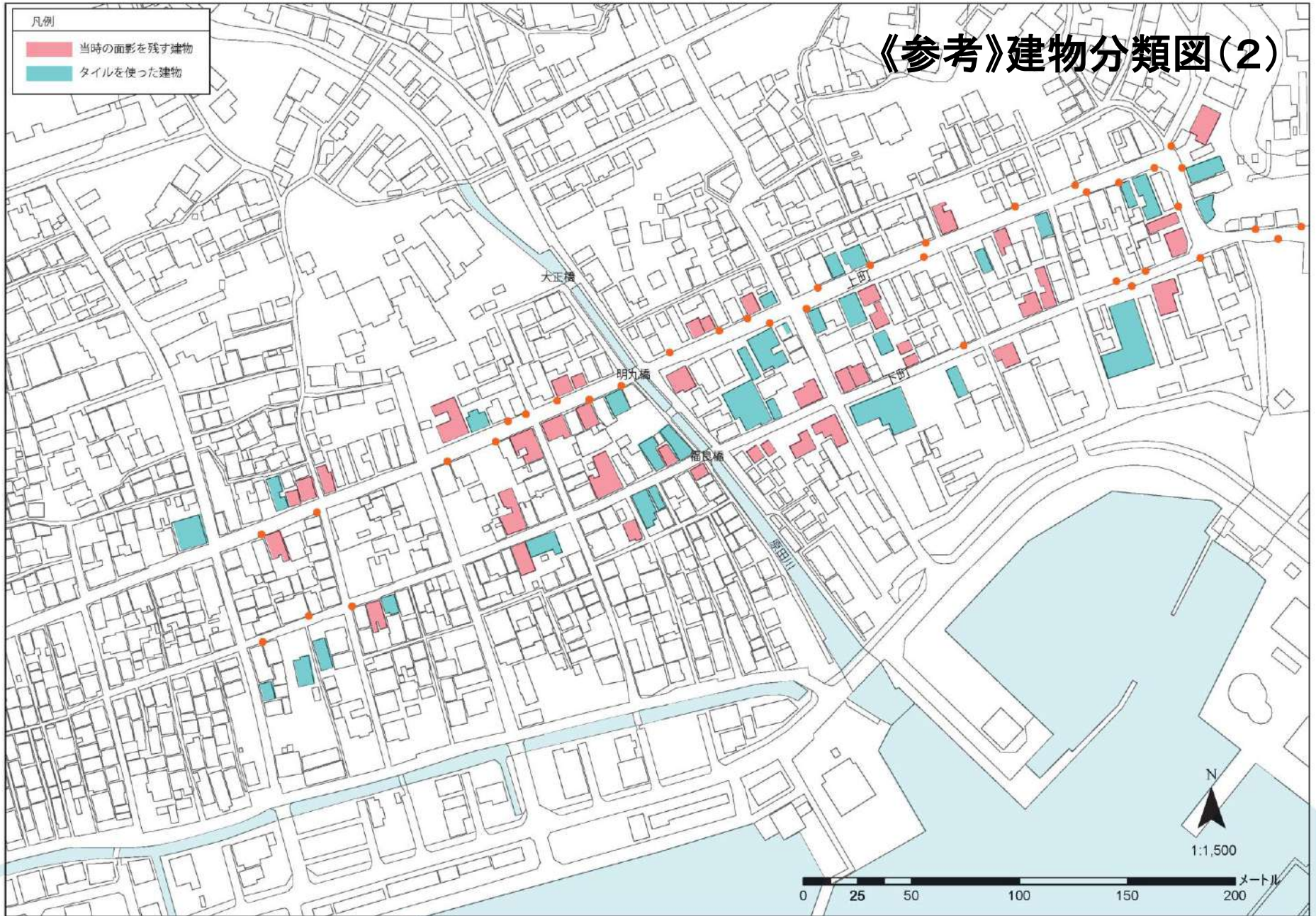
タイルを使った改修例

# 《参考》建物分類図(1)



# 《参考》建物分類図(2)

- 凡例
- 当時の面影を残す建物
  - タイルを使った建物



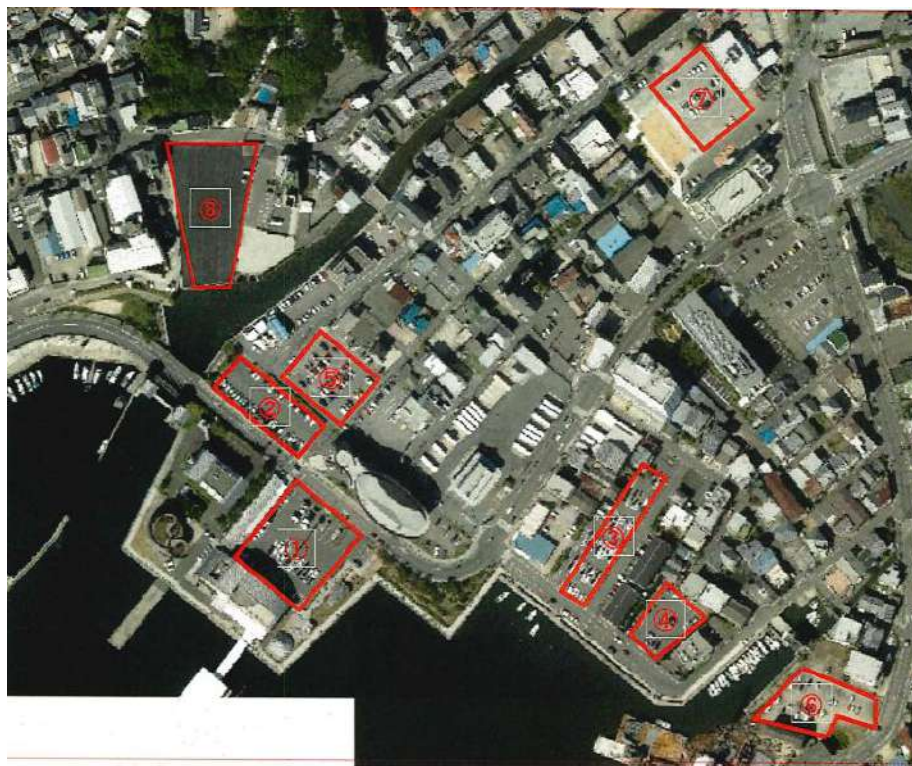
# 11. 交通対策

## (1) 駐車場の一体管理

福良地区はまとまった空地が少なく、空き家を改修した店舗が個別に駐車場を確保することは困難な状況にある。

このため、既存の駐車場を駐車場管理会社が一体管理することにより、駐車場を地域全体で確保することについて検討する。

(道の駅は無料(1時間以内の駐車を指導)、他は1時間以内は無料、1時間超を有料化)



	場所・所有者	面積(m <sup>2</sup> )	台数(台)
①	道の駅(なないろ館前:県有地)	2,300	64
②	道の駅(人形座横:県有地)	1,600	48
③	ジョイポート P1	1,850	68
④	ジョイポート P2	1,150	46
⑤	ジョイポート P3	330	20
	ジョイポート P3(沖物産借地)	680	36
⑥	南あわじ市(都市政策課)	2,100	60
⑦	福良財産区 福良公民館	2,300	80
⑧	浦瀬商事	2,900	110
		15,210	532

## 12. 具体的な進め方

### (1) まちづくり会社の設立

空き家の買取り・改修・店舗の誘致などを組織的に行うため、まちづくり会社を設立し、「兵庫県エリアマネジメント団体」にも申請し、認定を受ける。

#### ① まちづくり会社の概要

団体の名称 : 株式会社 まちづくりふくら舎

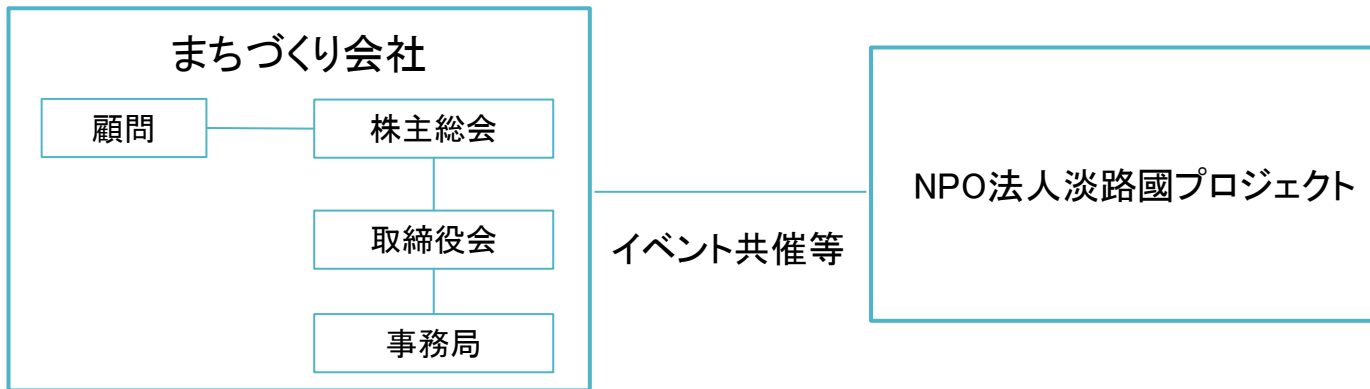
代表者 : 片井 一雅(まちづくりNPO代表:代表)

資本金(調整中) : 600万円

活動方針 : 「関係が循環するまちを創る」を理念とし、福良地区を中心とするまちづくり活動に取り組む。南あわじ市の提唱する「世界一の食の島を先導する食の街区」計画とも連携し、元気な地域づくりを目指す。

空き家を買取・改修し、投資家に売却、サブリースで管理・運営し、出店を増やす。

#### ② まちづくり会社組織図



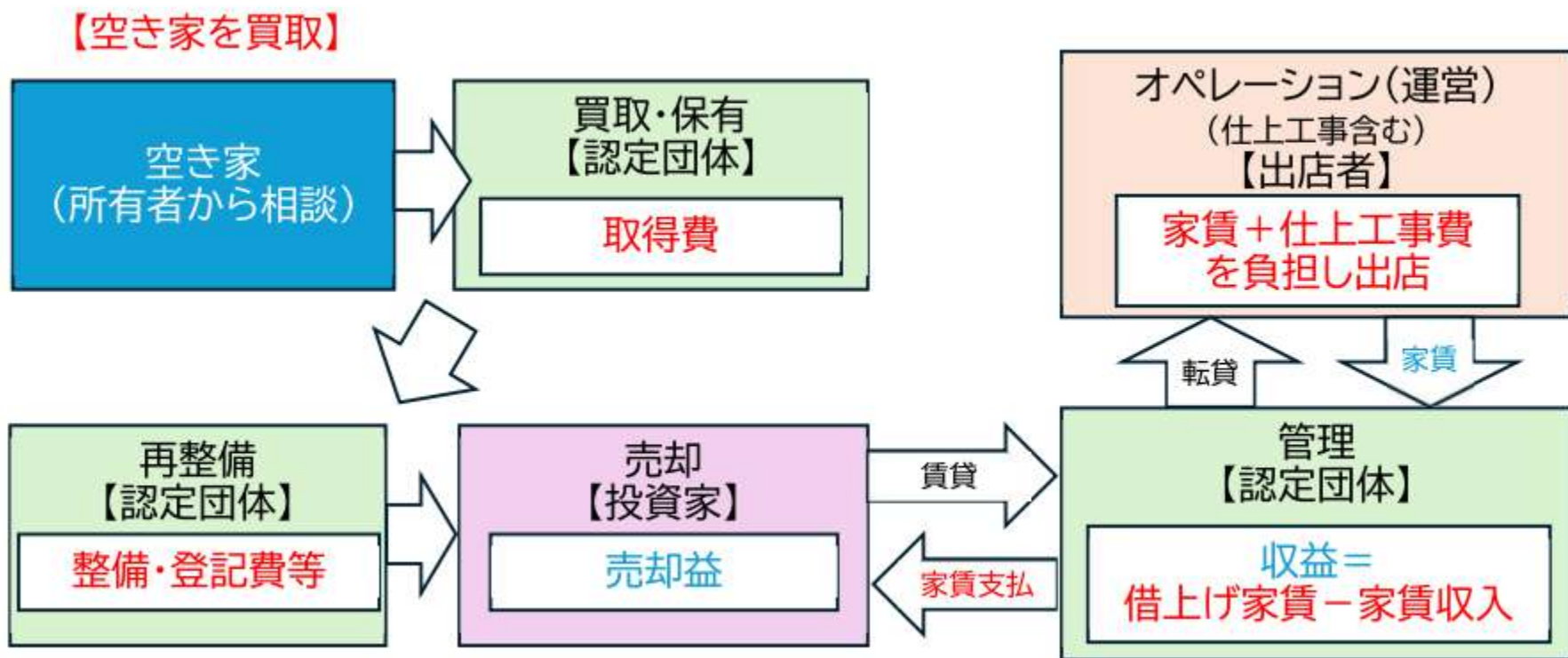
### ③ まちづくり会社の活動範囲

福良地区

主な対象として赤線に面した空き家等を対象に活動予定



#### ④ まちづくり会社の事業手法



## ⑤ まちづくり会社の事業計画(案)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
<b>令和8年度</b>												
拠点改修				●	→							
空き家相談・調査			●									→
ビジョン作成	●	→										
地域イベント								●				
物件A									●	→		
<b>令和9年度</b>												
空き家相談・調査	●	→										→
視察ツアー					●						●	
地域イベント								●				
物件B				●	→							
物件C							●	→				
<b>令和10年度</b>												
空き家相談・調査	●	→										→
視察ツアー		●					●					
地域イベント								●				
物件D・E			●	→								
物件F						●	→					
<b>令和11年度</b>												
空き家相談・調査	●	→										→
地域イベント								●				
<b>令和12年度</b>												
空き家相談・調査	●	→										→
ビジョン見直し	●	→										

## (2) まちづくり会社の事業への補助制度

### ① 兵庫県エリアマネジメント認定団体への県の補助

対象	補助対象経費		補助期間	補助率	補助限度額	
					県負担	市負担
新規	拠点改修費	事務所開設のための改修に要する費用	開設時	1/2	1,000千円 ※空き家	1,000千円 ※空き家
	備品購入費	OA機器や什器等購入費用	開設時		250千円	250千円
	賃借料	新たに開設する事務所及び駐車場の賃借料	3年間		300千円	300千円
	人件費	高度人材(建築士、宅建士等)への給与	3年間	定額	500千円/年	500千円/年
	広告宣伝費	チラシ・HP作成費等	3年間	1/2	500千円/年	500千円/年
	専門家経費	弁護士・税理士への起業・資金調達等の相談料	3年間		50千円/年	50千円/年
新規 既存	ビジョン作成費	住民アンケート、空き家調査、冊子作成費等	作成時		300千円	300千円
				合計	2,900千円	2,900千円

## ② まちづくり会社事業への南あわじ市の補助 (南あわじ市空き家等活用まちづくり支援事業補助金)

空き家等を購入・改修する事業、改修後の空き家等を投資家等に売却する事業及び投資家等から空き家等を借り上げ転貸する事業を1社もしくは2社以上で連携し戦略的に地域を開発する事業(エリアマネジメント)に対し補助を行い、空き家等の利活用を図る。

補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が指定するまちづくり会社から空き家等を取得する投資家等 ※取得後まちづくり会社とマスターリース契約をすること</li> <li>市が指定するまちづくり会社(空き家等を自社保有する場合に限る)</li> <li>市が指定するまちづくり会社と連携協定を結んで空き家等を取得し、及び改修する個人又は法人</li> </ul>
補助対象経費	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等の取得費</li> <li>空き家等の外装、内装及び設備工事費</li> <li>空き家等に残置されている家財等の処分費</li> </ul> <p>※以下の経費は対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国、兵庫県又は市から他の補助金等の交付を受けているとき</li> <li>費用の対象が本人、配偶者、父母又は子の所有するものであるとき</li> </ul>
補助率	2分の1以内
補助金の額	補助金の額は、補助対象経費のうち補助対象者が支払った額を2で除して得た額と250万円を比較して少ない方の額。(1,000円未満の端数は切り捨て)



## [参考] 過去の福良地区でのまちづくり計画

(1) 福良まちなか賑わい計画 (2011年)

(2) 南あわじ市地域づくりチャレンジ事業(2017年)

計画・方針名	主要な成果/方針	本計画への示唆
福良まちなか賑わい計画 (2011年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福良まちなかマップの提案</li> <li>・まちづくりプランマップ～拠点案～の提案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民参加型プロセスと住民目線の重視</li> <li>・提案されたにぎわいプランを参考とする</li> </ul>
南あわじ市地域づくりチャレンジ事業 (2017年)	<p>5つの方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①軸線の強化</li> <li>②観光客を引き込むマグネット施設</li> <li>③空き家を活用した交流の場</li> <li>④たまり場(オープンスペース)</li> <li>⑤統一感のある景観</li> </ul> <p>7つのゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①まちへのいざない ②歴史と防災</li> <li>③ほっと休憩 ④にぎわい拠点</li> <li>⑤安心くらし ⑥食べ歩き</li> <li>⑦ゆっくりステイ・空き家活用・景観形成の具体的提案(チャレンジショップ・八幡神社前等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的なゾーニングと空間イメージの活用</li> <li>・空き家活用の多様な機能提案</li> <li>・景観形成の具体策(格子柵、暖簾、石畳、中庭活用)。</li> </ul>

# 福良まちなか賑わい計画 (2011年)

## 福良まちなかマップ (1月23日まよめ案)

### ◎そうめんエリア

- ・ そうめん見学 (そうめん製作、製麺所集積エリア)
- ・ そうめん体験

### ◎まちなかの案内拠点 (南淡庁舎活用)

- ・ 福良の全体の地図を作って配る
- ・ 道の駅のような物産 (魚、そうめん、ジャム等)
- ・ 観光バスが止まれる駐車場

### ◎山の活用

- ・ ハイキング (史跡、眺望)

### ◎観光バス駐車場

### ◎にぎわいの拠点ゾーン

- ・ 観光バス駐車場を増やし、バスターミナルや観潮船を降りた観光客がまちなかを歩いて移動する。

### ◎観光拠点

- ・ 観潮船、なないろ館、浄瑠璃館、バスターミナル

### ◎まちなかへ人を引き込む拠点・工夫

- ・ 東西の通りでフリーマーケット、海辺のちりめん販売など買い物で人を集める工夫
- ・ スタンプラリー
- ・ 空き家利用
- ・ 辻ごとに看板をつける (福良学で実施予定)

### ◎海辺のにぎわい拠点

- ・ うずしお朝市の魅力アップ (漁協との連携強化、回数増、近隣の駐車場確保、等)
- ・ 島周遊船・・・洲崎観光 (へどろで光るライトアップ、稚魚育成所見学、トイレや桟橋の整備、等)、煙島観光

### ◎ちりめんロード

- ・ 漁具倉庫を魅せる工夫 (テキストチャーの統一、倉庫の海側を店舗にする)

凡例	
●	ゾーン
○	観光商業種
◀▶	幹・ネットワーク
→	動線
→	煙島・洲崎周遊ルート
■	観光商業拠点施設
■	駐車場
■	高台
●	本社・史跡・古蹟・レトロ建築、等
●	公共施設
●	観光商業施設
●	公園緑地

# 下町商店街の将来イメージ(案)

# 南あわじ市地域づくりチャレンジ事業(2017年)

## にぎわいの方針

- ◆ 歴史的・津波防災の観点から福良八幡神社への軸線の強化
- ◆ 商店街に観光客を引き込むマグネット施設づくり
- ◆ 空家を活用した多世代・異文化交流の場づくり
- ◆ たまり場空間としてのオープンスペースづくり
- ◆ 商店街全体で統一感のある景観づくり・中庭を活用した空間づくり

## 下町商店街全体共通

- ・商店街の出入口に柱を設置
- ・舗装材を風情のあるものに変更
- ・軒先に格子状の柵や暖簾を設けた景観づくり



## ゆっくりステイ 福良堪能ゾーン

- ・福良の新名所となる足湯喫茶
- ・体験型宿泊施設機能
- ・福良をまるごと楽しめる店舗を宿泊施設に隣接

商店街から少し離れた沿岸部  
**ちりめんロード・漁具倉庫**

- ・漁具倉庫、集会用倉庫の活用
- ・ちりめん狩り、朝市など

- < 凡例 >
- 駐車場として活用していきたい場所
  - オープンガーデンとして活用していきたい場所
  - ポケットパークとして活用していきたい場所
  - オープンスペースとして活用していきたい場所
  - 活用したい中庭

## ぶらぶら食べ歩きゾーン

- ・食べ歩きできるサイズの食べ物を販売
- ・休憩スポットの提供

## ほっと休息ゾーン

- ・空き倉庫を活用した飲食店・土産物屋
- ・一息スポットの提供
- ・高齢者施設と一体的に利用できるポケットパーク

## 安心らしゾーン

- ・子どもの遊び場拠点+ポケットパーク
- ・暮らしを支える医療モール
- ・健康・美容関連のスマールショップ
- ・遊び場と一体的となった託児所、図書館

## にぎわい拠点ゾーン

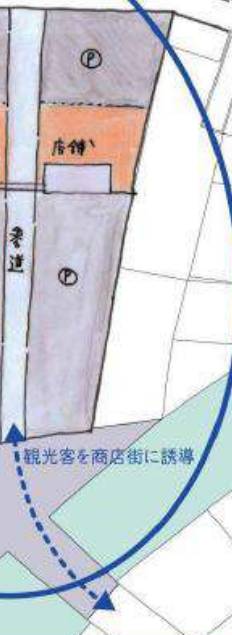
- ・下町商店街の案内所+福良特産のチャレンジショップ
- ・地元の人と観光客が交わる空間として倉庫をリノベーション
- ・アーケードによる景観づくり
- ・福良の新鮮食材を取り扱うマルシェ

## 歴史と防災ゾーン

- ・福良湾を望む景観の確保
- ・歴史資源の解説
- ・海からの避難路の案内
- ・高台の冒険遊び場

## まちへのいざないゾーン

- ・祭事や芸事に使える広場、駐車場
- ・福良八幡神社へ通ずる参道
- ・福良のおいしい食材が食べられる店舗

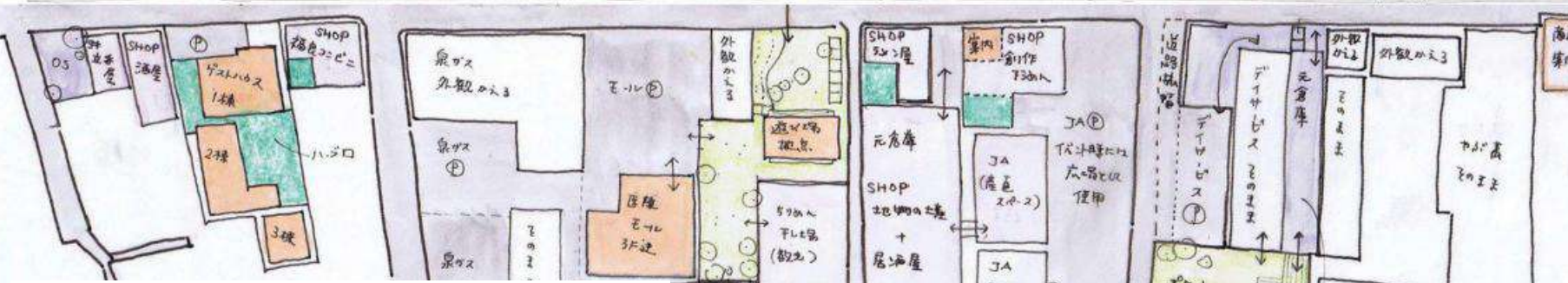
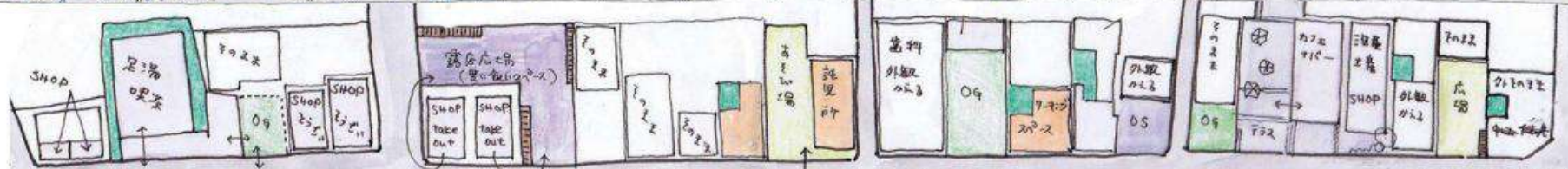


# 下町商店街の将来イメージ(案)

隣接地を活用した年層外飲食、休憩スペース

<ふきだしの凡例>

- 観光客利用メイン
- 観光客+地元利用
- 地元利用メイン
- オープンスペース



## 南あわじ市地域づくりチャレンジ事業(2017年)

カフェーテラスの外部空間イメージ (ほっと休息ゾーン)



南あわじ市地域づくりチャレンジ事業(2017年)

露天広場のイメージ (ぶらぶら食べ歩きゾーン)

