

伝統的建造物群と古民家の再生活用に関する研究

一兵庫県篠山市を事例として一

Keywords

伝統的建造物群 空き家 古民家
篠山 地域資源 再生活用



K09068 鶴岡 淳子

1. 研究背景・目的

近年、歴史的建造物の保存・再生活用が盛んに行われている。

兵庫県篠山市は2つの重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）を有し、地元の人々や行政、民間組織などが協力して歴史的な町並みを活かしたまちづくりが積極的に行われている。しかし、これらの活動の利点が注目されるなかで、陰では重伝建地区は社会問題と密接し多くの問題を抱えており、実際に古民家を利用した活性化がうまくいかなかった例も多くみられる。

そこで、本研究ではひとつの事例として先進的に古民家や空き家の再生活用に取り組む篠山の重伝建地区の1つである福住地区の古民家を地域の資源として活用していくための活用案を提案することを目的とする。

2. 研究方法

①重伝建地区での古民家の活用法・生じている問題点についての調査を行う

- ・全国の重伝建地区を有する市町村担当者にアンケート調査を行う
(活用法・問題点・行政以外の活動団体について)

- ・各質問項目について特徴をまとめ、分析する

②篠山市の伝建地区の古民家について調査を行う

- ・実測調査
・NPOやまちづくり協議会の方にインタビュー

③①、②の結果も含め、福住地区の実測した古民家の現在の事業方法以外のシステムも利用した活用案の提案を行う

3. 対象地域

篠山市は兵庫県の中東部に位置し、人口約4,300人の京文化が色濃く残るまちである。近年は地域の古民家を利用したアートフェスタや特産物を使った味祭り、城下町の町家を利用した市場など地域の特色・資源を活かした試みが積極的に行われている。

また、篠山市は市内に「篠山城下町地区」「福住地区」の2つの伝建地区を有している。城下町地区は篠山城跡とほど近く、妻入りの町家が並び、昔ながらの城下町の色合いが濃く残るにぎやかな地区である。福住地区は2012年度付で伝建地区に指定された地区である。京

都に続く旧街道沿いの宿場町として栄え、河原町とは対照的に、農家が立ち並び、静かでのんびりとした雰囲気がある。

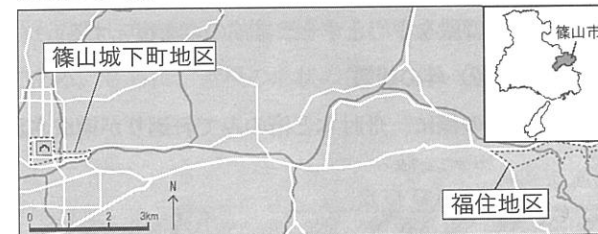


図1 篠山市と2つの重伝建地区の位置

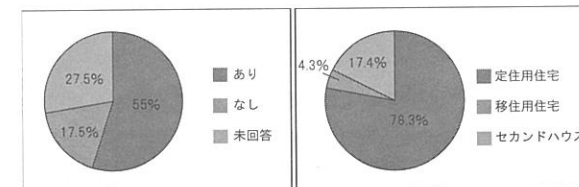
4. 全国の重伝建地区における古民家の活用法と問題点

全国の重伝建地区を有する各市町村を対象に、以下の項目（表1）の内容でアンケート調査を行った。

表1 アンケート内容

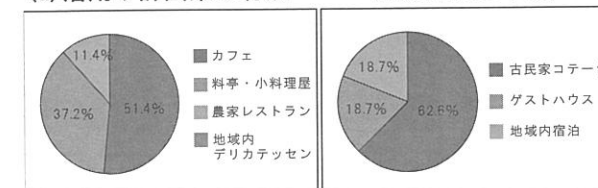
期間		2012年11月15日～12月10日
質問項目	1.活用法について（計画案含む）	住宅、飲食店、宿泊施設、多目的スペース、その他（選択式）
	2.問題点について	維持管理・資金面、その他全体的な面（自由記述）
	3.行政以外の活動団体について	NPO、一般社団法人、地域の自治会、その他（名称の自由記述）
	4.回収部数	80通
回収部数		58通(回収率72.5%)

4.1 アンケート結果と考察



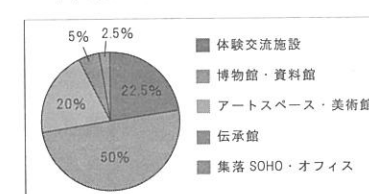
(a) 活用や計画の有無

(b) 活用法：住居



(c) 活用法：飲食店

(d) 活用法：宿泊施設



(e) 活用法：多目的スペース

図2 アンケート結果（活用の有無と方法）

表2 アンケート結果（主な問題点）

資金面	改修費、維持管理費、人件費…高額・収入源をどうするか 伝建に対する補助金…外観のみの適用、所有者の負担大
社会面	高齢化・若者不足、人口減少、空き家の増加、 後継者不足、地元産業がない
創造面	活用法がない、まちづくり ノウハウ・人材不足…計画、発想、視点、事業展開など
意識面	所有者・貸し手の意識
法的	安全面…耐震、防災 法規制…建築基準法、旅館営業法、消防法、など

アンケートの結果から回答いただいた5割以上の市町村が伝建の活用（検討含む）をしており、伝建は住宅などの身近なものとして活用の需要があることがわかった。

問題点については表3の5つの項目にまとめることができる。行政では予算削減のなかで資金面や所有者との合意形成など様々な問題から活用で苦戦していることが多く、空き家などの伝建を活用する際は、問題に対しての解決策のノウハウをもっていたり、地域の方に信頼され

ている民間組織が中心となって取り組む姿勢が強いことがみてとれる。なかには、行政が空き家所有者との合意形成に取り組んだり、協力取り組み宅建業者への仲介などの依頼、公社などの多様なセクターと連携したりして積極的な空き家活用対策を行う自治体もみられる（北海道函館市）。また、行政、地元の協議会、民間企業などが協働で食や産業など地域の特色を活かした活力や魅力をつくるための一連の関連事業とともに空き家対策を行っている地区もある（大阪府富田林市、群馬県桐生市）。主な問題（表3）に対して、上記のような様々な事業と関連付けて活用対策に取り組むことで、それぞれの問題に対しての専門家からノウハウを得られ、対策にもつながっていくと考えられる。また、資金面の対策として国や自治体が行っているモデル事業などの様々な補助金を利用して再生活用の資金を得ている例も多くみられた。

表3 アンケート結果（回答市町村分）

伝建地区 市町村名	行政による活用	民間による活用	活用に取り組む民間団体	活用の際の問題点	具体的取り組みや活用法 及び特記事項	伝建地区 市町村名	行政による活用	民間による活用	活用に取り組む民間団体	活用の際の問題点	具体的取り組みや活用法 及び特記事項
北海道函館市	●	●	●	●	公社と市が協働で空き家の流通促進事業を行っている	京都府南丹市					具体的な活用事例はみられない
青森県弘前市	●			●	市所有の武家住宅の一般公開を行っている	京都府伊根町				●	ゲストハウスや古民家コテージとしての活用事例あり
岩手県金ケ崎町	●	●	●	●	復元した住宅でイベントや伝建地区についての説明、案内などを行っている	大阪府富田林市	●	●	●		LLP まちかどとまちづくり協議会による伝建・空き家再生活用事例あり
秋田県仙北市	●			●	市が一般公開を行っている	兵庫県神戸市					カフェや定住住宅としての活用法事例あり
福島県下郷町				●	個人による農家レストランなどの活用事例がある	兵庫県豊岡市	●	●	●	●	地元主体の取り組みにより空き家を用いた宿泊施設としての活用事例あり
福島県南会津町				●	具体的な活用事例はみられない	兵庫県篠山市	●	●	●	●	NPO や一般社団法人、地域の自治会などの伝建・古民家再生による多くの事例あり
群馬県桐生市	●	●	●	●	市やNPOなどが連携して再生活用を行っている	奈良県五條市	●	●	●	●	市による伝承館としての活用事例やNPOによる県内の空き家バンク制度あり
群馬県中之条町	●		●		資料館としての活用事例あり	奈良県橿原市	●	●	●	●	NPO 今井まちなみ再生ネットワークによる空き家バンク・町家サピリス事業あり
埼玉県川越市	●	●	●	●	NPO 川越蔵の会を中心に旧川越織物市場再生活用検討など様々な活動を行う	奈良県宇陀市	●	●	●	●	市のまちづくり拠点としての活用事例やNPOによる県内の空き家バンク制度あり
茨城県桜川市	●	●		●	市によりイベントや会議に使える公開施設として活用されている	鳥取県倉吉市	●		●	●	第3セクター「参五」を中心にカフェや体験施設としての活用事例あり
山梨県早川町	●	●			NPO 日本上流文化園研究所が空き家の有効活用に関する研究や移住者斡旋を行う	岡山県倉敷市	●	●	●	●	NPO 倉敷町家トラストでの町家再生による宿泊施設の事例や空き家バンク制度あり
新潟県佐渡市				●	宿根木を愛する会による民家の一般公開	岡山県高梁市	●	●	●	●	町並み保存会によるカフェやアートスペースとしての活用事例あり
長野県東御市	●			●	市が資料館として2棟を管理・運営 2014年には市営の宿泊施設として活用予定	広島県竹原市	●	●	●	●	NPO ネットワーク竹原による伝建の保存・活用事業あり
長野県南木曽町	●	●	●	●	市が資料館として、個人での土産物屋などの活用事例あり	山口県萩市	●	●	●	●	市が定住促進事業として空き家バンクの実施
長野県白馬村				●	内部見学や体験所としての活用	山口県柳井市	●	●	●	●	商工会議所による土産物店などの活用事例あり
富山県高岡市	●			●	市が空き家バンクを行う 個人でのカフェやアートスペースなどの活用事例あり	徳島県美馬市	●		●	●	公有化されている伝建でのカフェや資料館としての活用事例あり
富山県南砺市	●	●	●	●	市が資料館として活用している	徳島県三好市	●	●	●	●	NPO が市と連携しながら宿泊施設として活用・計画している
石川県金沢市	●	●	●	●	空き家バンク、再生モデル事業、学生と市民の交流拠点など多岐にわたる	香川県丸亀市	●	●	●	●	地元保存会が古民家コテージとして活用
石川県輪島市	●		●	●	金沢工大が空き家の有効活用提案など、地区の活性化を図る取り組みを行っている	愛媛県内子町	●		●	●	市が資料館などに活用している 移住者向けの空き家情報管理を行う予定
石川県加賀市	●		●	●	東大や金沢工大の大学との協働プロジェクトなどに積極的に取り組んでいる	高知県安芸市	●		●	●	市が1棟を一般公開している他、宿泊施設、貸しギャラリーなどの活用も検討中
石川県白山市	●	●	●	●	金沢工大によりカフェとして運営・活用されている	福岡県うきは市			●	●	個人でのカフェ・料亭としての活用事例あり
福岡県小浜市	●	●	●	●	市が伝建の町家などの物件情報をインターネットで提供する準備を進めている	福岡県朝倉市					具体的な活用事例はみられない
岐阜県高山市	●	●		●	NPO 飛騨高山町家再生・住み替え支援センターが町家活用の相談を受けている	佐賀県鹿島市	●	●	●	●	市のHPに空き家バンク制度あり
岐阜県美濃市	●	●		●	NPO 美濃のすまいづくりが空き家活用事業を行う	佐賀県唐津市	●		●	●	NPO に市が管理を委託し、観光ボランティアや観光拠点として活用している
愛知県豊田市					具体的な活用事例はみられない	長崎県雲仙市			●	●	具体的な活用事例はみられない
三重県桑名市	●			●	カフェや小料理屋としての活用事例あり	宮城県日南市	●	●	●	●	城下町保存会が資料館として活用している
滋賀県大津市	●			●	市と観光協会が伝建を有料で一般公開している	宮城県日南市	●	●	●	●	市が資料館として、また個人でのカフェや宿泊施設としての活用事例あり
滋賀県東近江市	●	●	●	●	市による一般公開や保存会の活動拠点としての活用事例あり	宮城県雫川村	●	●	●	●	古民家コテージや体験交流施設としての活用事例あり
京都府京都市	●	●	●	●	個人による活用事例が多い	沖縄県波島町	●	●	●	●	株式会社による宿泊施設としての活用事例あり

*民間団体の区分…N: NPO 社: 一般社団法人 地: 地域の自治会 他: その他
問題点の区分…資: 資金面 社: 社会面 創: 創造面 法: 法的 意: 意識面

5. 現地調査

5.1 調査概要

(1) 日程

2012年10月31日～11月4日

(2) 内容

- ・福住地区の地域の活動拠点として活用（検討も含む）されている古民家2棟（写真1, 2）の活用調査・実測
- ・古民家再生活用を行っているNPO法人やまちづくり協議会の方にインタビュー
- ・古民家再生活動にボランティアとして参加

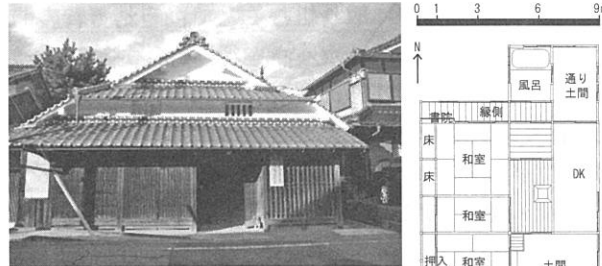


写真1 調査対象の古民家1
：さんば家ひぐち

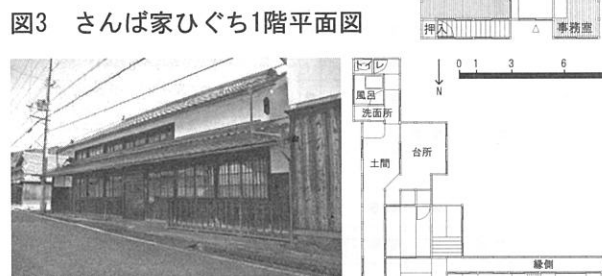


写真2 調査対象の古民家2
：旧和田家
図4 旧和田家1階平面図

表4 福住地区についてのインタビュー項目

移住者について	年齢層
	職業
住民について	以前に住んでいた市町村
	世代の割合
	職業、通勤方法
	移住者が来ることや古民家再生・活用についての考え
空き家について	生じている社会問題について
	割合
実測した2棟の古民家について	活用に関しての家主の方の考え
	改修のための財源について
	活用に関しての家主の方の考え

5.2 調査結果と考察

(1) 2棟の古民家について

さんば家ひぐちは現在は改修されてまちづくり協議会の活動拠点や観光・移住者案内所、子育て支援施設などの用途で開放されて活用されている福住地区のシンボリック存在の古民家である。改修や賃貸に関しては、兵庫県

により、固定資産税+α程度の非常に安価で賃貸させていただいていることがわかった。

旧和田家は現在はまだ改修は行われていないが、篠山の一般社団法人NOTE（以下、NOTE）によって福住地区への移住希望者のための田舎暮らしお試し体験施設として活用されることが決まっている。

(2) 福住地区について

移住者は20～50代まで、ガラス作家やまちづくりコーディネーターなど年齢、職業ともに多岐にわたっていることがわかった。京都と神戸に約1時間で往けることから、通勤者も多い。農業人口も多く、農業に興味を持っている、移住に高い関心を示している都会の人もいることから、体験施設に入居したい人数もある程度見込まれると思われる。福住地区の住民は宿場町であったことから、人が増えることはいいことと捉え、地域のことを本気で考えている人ほど空き家活用や移住者が来ることを好ましく考えている人が多い傾向にある。

(3) 篠山での古民家再生活用の事業方法

篠山での古民家再生活用は、主にNOTEにより行われている。NOTEが仮の大家として空き家家を無償で借り受け、必要な改修を行ったうえで又貸しを行うという仕組みになっている。（図5）この方法は画期的であるといえるが、期間が10年間に限定される点や空き家所有者が土地代や家賃などの利益を得ることがかなり少なくなってしまう点が問題といえる。また、改修・維持管理費の低コスト化手法の普及も課題とされる。

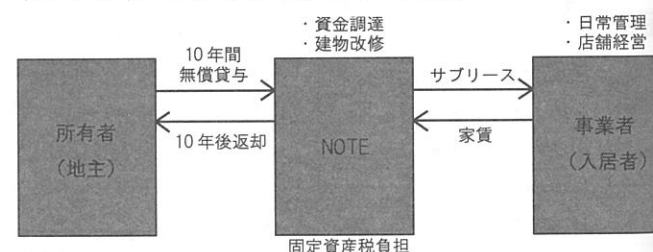


図5 NOTEの事業スキーム

6. 活用提案

以上のアンケート調査と現地調査で得られた内容を元に、篠山の古民家再生活用の主な問題点の資金面と産業がない点、地域の活力や魅力をつくる伝建活用の点に着目し、福住地区での2棟の古民家の活用案を提案する。

6.1 福住地区全体の計画案

地区全体の計画案としては、以下の2つを目標とする。

(1) 農業の6次化を行う

篠山は黒豆や栗、野菜など特産物も多く農業が盛んなことから、作った作物を地域に根付いた方法で自分たちで加工して販売することで、古民家再生や生活の資金としていく。移住など農業に興味をもっている人々に土地や空き家を斡旋する。ここでお試し体験施設も活用する。

(2) 通勤する人の住宅としての古民家活用

福住は京都へ約1時間なので、田舎暮らしで趣味で農業をしながら都会への通勤が可能といえる。

6.2 古民家活用のためのスキーム

現在行われている活用方法では空き家所有者に利益が生まれにくいので、より多くの所有者との合意形成を図るためにも、可能な場合には新たな仕組みとしてスケルトン型定期借地権（つくば方式）（図6）も用いた活用を考えていく。この方式はすでに文京区の求道学舎で実施されており、文化財としては未指定の建築に適した方式とされたが、伝建住居も内装は変更できる点を利用し、導入を考える。そしてこの場合も入居者と所有者の間に信頼のあるNOTEが間に入ることで、両者をつなぎ円滑に事業が進むようにする。

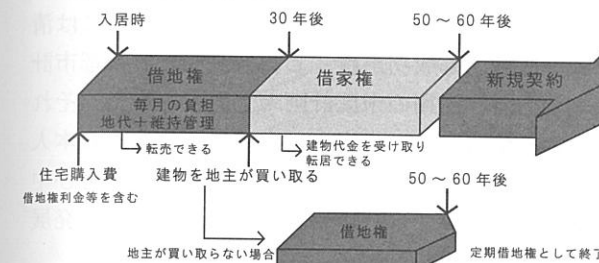


図6 つくば方式の仕組み

6.3 取り組み

(1) 地区の郷土料理研究グループ「福楽里」の事業拡大

福楽里は3年ほど前に福住地区の女性たちが地区の野菜などを使った郷土料理を受け継いでいくために結成された料理研究グループである。今後地区内に加工品を販売できる常設の販売所をつくり拠点として活動する計画が出ていることから、多目的スペースとしての利用があるさんば家ひぐち内に新たに直売所を置き、地元住民や観光客に地元の食材を使った郷土料理弁当を販売する。また、現在行っている宅配の相手先業者も増やす。これらを収入源とし、徐々に事業を拡大させていく。

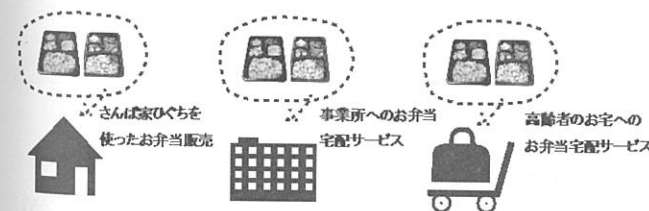


図7 福楽里の事業イメージ

(2) さんば家ひぐちを活用した特産物・食べ物の販売

福住で採れた野菜や特産物、それらを利用したお弁当などを販売することで、地産地消を促進する。さんば家ひぐちで新たな食のプロジェクトとしての取り組みを行っていく。このような活動に興味をもつ移住希望者が田舎暮らしを試しに体験できる場として、旧和田家を改修して活用していく。

6.4 内部提案

上記のプロジェクトを行っていく場として、さんば家ひぐちと旧和田家の内部提案をする。（図8, 9）

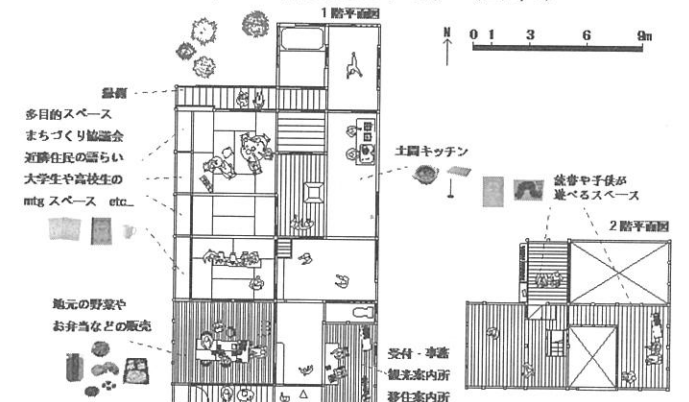


図8 提案：さんば家ひぐち

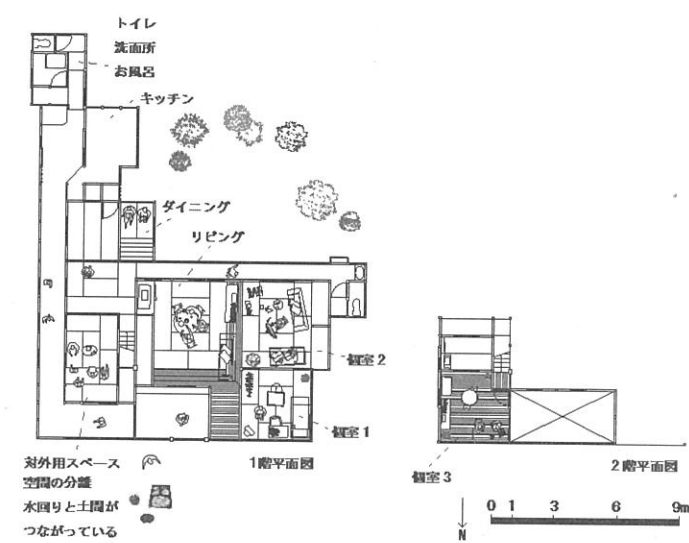


図9 提案：田舎暮らし体験施設

7. 総括

今回の研究を通して、重伝建地区における古民家の再生活用は、資金面など生じる問題に共通点も多いことから、主な問題に対する解決手法の確立を行うことで多様な地域の古民家再生活用につながっていく可能性があることがわかった。また、地域に活力や産業を生み出し、若い世代にとって暮らしやすいまちとなるような取り組みとともに再生活用を行っていくことも大切であると考えられる。

参考文献

- 1) 「篠山市福住地区伝統的建造物群保存対策調査報告書」 篠山市教育委員会 2009年
- 2) 「歴史を活かしたまちづくり」 文化庁 2010年
- 3) 「求道学舎再生」 近角よう子 2008年
- 4) 「世界のSSD100 持続再生のツボ」 東京大学cSUR-SSD研究会 2008年
- 5) 「6次産業化の取組事例集」 農林水産省総合食料局 2011年
- 6) 「福住さとねっと」 <http://sato-sasayama.jp/fukusumi/>