

地域でお困りの古民家空き家は、 地方創生を担う大切な文化財だった

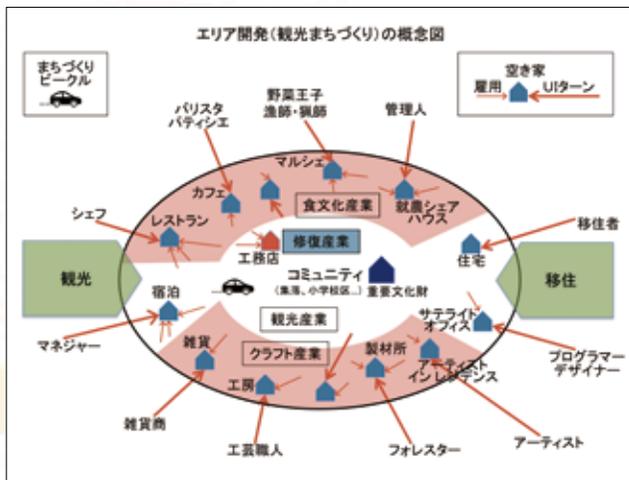
文化財の面的な活用

この6月に、文化財保護法が改正されました。現在は、平成31年4月の法施行に向け、指針の策定作業が進められています。今回の改正で、文化財の概念が大きく転換されることとなります。これまでは、文化財とは「指定文化財」のことを意味していましたが、これからは、文化財とは「指定文化財及び未指定文化財」を指すこととなります。

文化財指定された建築物は大切に保存するけれども、その他のもの（未指定文化財）は不要である、速やかに壊して建て替えましょう、というのがこれまでの日本社会の価値観でした。しかし、指定、未指定を問わず面的に文化財を保存・活用していく、というのがこれからの日本社会の理念となります。

一般に、地方には多くの空き家が存在していて、その中には古民家等の歴史的建築物が一定程度含まれています。廃墟化したり、小動物の棲み家となつて、負の遺産として扱われています。しかし、こうした古民家等、すなわち「未指定文化財」が、実は地

方創生に役立つ重要な地域資源であることが分かってきました。古民家等を再生した物件に若者が移住して起業し、新しい産業を創出する動きが全国で見られるようになったのです。神山、尾道、八女、篠山などをその先進地として取り上げることができます。



一般社団法人
ノオト代表理事
金野 幸雄

「負の遺産」が「地域資源」に反転するのだから、疲弊した地方ほど宝の山ということになります。集落や城下町、小学校区といったエリア（コミュニティ）を設定して、空き家となった文化財群をカフェ、レストラン、工房、ギャラリー、サテライトオフィス、宿泊施設、福祉施設、シェアハウス、住宅等として活用することを考えるのです。これが、文化財を現在の場所そのまま活用する「分散型のエリア開発」という新しい事業手法です。

文化と観光とまちづくり

上に述べた「分散型のエリア開発」の目的は、地方創生のために「人の行き交い」を創出することにあります。だから、観光客向けのホテル（1泊〜数泊の滞在）、滞在者向けのレジデンス（短期〜中期滞在）、移住者向けの住宅（一生の滞在）まで、多様な滞在機能を地域に埋め込んでいくことになります。

文化財を再生・活用した物件は、ひとつひとつが手作りで、唯一無二の空間、長い時

間が造り出した趣や風合いを湛えた空間となります。このような空間を選んで出店する事業者は、やはり「手作り」「風合い」を大切に作るクリエイターであることが多いのです。オーガニック食材のカフェやレストラン、伝統工芸やアートの工房、ユニークなホテル（ゲストハウスやラグジュアリーホテル）、IT企業やデザイン事務所などです。

つまりは、クリエイティブな人材（しつかりとした技術とプロの魂を持った現在の職人たち）が地域に入り込んできます。このような人材によって、地域の文化財とともに、地域の食文化、生活文化が一体的に再生されることとなります。観光客はその「文化」の総体（生活様式）を楽しむために地域を訪れることとなります。

地域に小さな雇用が生まれ、内発型の小さな産業（食文化産業、クラフト産業、観光産業）が生まれます。そして、地域に大工、左官、屋根、畳、建具、機械、設備などの仕事が生まれ、修復産業が育っていきます。

地域で再生・活用された文化財の一定の集積が達成され、これらの一体的な運営が実現すると、その地域が分散型ホテルとしての機能を持つこととなります。各施設が連携したブライダルやコンベンションの開催も可能、町並みを活用した音楽祭、アートフェスティバル、マルシェ等の事業もより楽しく演出できることになるでしょう。商

業機能の充実、地域住民の日常生活を豊かにすることでしょう。

◎分散型エリア開発の枠組み

建物	用途	事業者(プレイヤー)	分野
文化財 (古民家等)	カフェ、レストラン	シェフ、パティシエ、パリストなど	食文化産業
	工房、ギャラリー	工芸作家(陶芸、布、和紙、ガラス、彫金…)	クラフト産業
	宿泊施設	ホテル事業者	観光産業
	サテライトオフィス	IT技術者、デザイナー	地域ICT産業
	(上のほか住宅等)	大工、左官、家具、茅葺職人など	修復産業

空き家の活用

若者の地方回帰

雇用と産業の創造

篠山における事例

以上に述べてきた「文化観光まちづくり」の理論に基づいて、兵庫県篠山市で実施した分散型エリア開発の事例を以下に紹介します。

1 集落丸山

平成20年秋にこのプロジェクトが動き

出したとき、丸山地区は全12戸のうち7戸が空き家のいわゆる「限界集落」でした。まず、5世帯19人の住民と半年間のワークショップを重ねて集落の将来ビジョンを検討。その結果、空き家7戸のうち3戸の空き家を改修してホテルを開業することになりました。総事業費約7千万円のうち、約1/2が国土交通省補助金、残りを銀行融資等で資金調達しました。



集落丸山

一棟貸しで6万円前後(朝食付き)の「農家民宿」3棟とレストランを平成21年10月に開業。集落住民全員で「NPO法人集落丸山」を設立したうえで、このNPOと一般社団法人ノオトがLLP(有限責任事業組合)を設立し、10年間を期限とする宿泊事業を経営しています。NPO法人集落丸山は「宿の運営」を担当、一般社団法人ノオトは「建物改修」「資金調達」などを担っています。

開業から間もなく9年が経過し、既に銀行からの借入金金は完済しています。平成24年には、この3戸のうち1戸に1家族4人がUターンして6世帯23人に、平成29年には、さらに1戸の空き家を改修、里山フレンチ「ひわの蔵」のシェフとスタッフが移住して7戸26人に増えています。

また、当初は集落の農地の約半分が耕



作放棄地でしたが、京阪神から作付け管理に通う黒豆畑が次第に増殖、また自然農の若者が入植したことなどにより、平成27年秋、耕作放棄地は完全に解消しました。最近では開墾も始まっています。外部のボランティアチームによる里山再生も順次進行しています。

現在は、平成31年秋から始まる次の10年（第2期事業）に向け、残る2棟の空き家の活用を検討中であり、1ターンの受け入れによる集落の人口増と労働力強化、インバウンド獲得のための体制整備、稼働率目標の引き上げに向け、準備を進めているところです。集落丸山は、

9戸30人の住宅と3戸の宿泊棟（計12戸）という完全再生に向かっています。

2 篠山城下町ホテルNIPPONIA

私たちは、平成21年頃から、限界化が進む城下町を「ひとつのホテル」に見立てて、転売方式やサブリース方式により、順次、空き家になった町家や武家屋敷を再生・活用し、カフェ、工房、レストランなどの空間として提供してきました。



篠山城下町ホテルNIPPONIA ONAE棟

そして、国家戦略特区による旅館業法の規制緩和（玄関帳場設置義務の緩和）と地域観光活性化マザーファンドの出融資を受け、平成27年10月に、4物件で11室の「分散型ホテル」開業を実現しました。施設運営は、大阪、京都、神戸などでも文化財の運営（レストラン、ブライダルなど）を手がける「パリューマネジメント株式会社」が担っています。

平成28年8月には1物件1室、平成30年8月には2物件3室が開業、現在は7物件15室の分散型ホテル営業となっており、さらに増室の計画が進んでいます。

篠山城下町ホテル 実績一覧表（平成30年8月20日現在）

棟No.	自治会名	店舗名等	内容	事業者	移住者数	従業員数	事業手法	開業年月
1		篠山ギャラリーKITA'S	伝統工芸ギャラリー、カフェ	□	0	2	転売方式	H22.3
2	上二階町	NIPPONIA	宿泊(1室)	No.9に含む			サブリース方式	H28.8
3		CASA DEL'AMICI	イタリア料理	◎	0	3	(事業者購入)	H26.11
4	下二階町	ナチュラルバックヤード	木工など	★	4	3	サブリース方式	H24.10
5		(元ポラ化粧品町屋)	住宅	★	3	-	(個人購入)	H25.5
6	魚屋町	(元寿司屋)	住宅	★	2	-	(個人購入)	H27
7	下立町	ふろく	陶芸ギャラリー	□	0	2	転売方式	H20.2
8		浜町ブリキ玩具製作所	ショップ(昭和レトロ)	◎	0	2	地域運営方式	H21.7
9	西町	NIPPONIA	宿泊(5室)+レストラン	★	8	16	ファンド方式	H27.10
10		NIPPONIA	宿泊(3室)	No.9に含む			ファンド方式	H27.10
11		まえ川	山里料理	◎	0	2	ファンド方式	H29.5
12	西新町	岩茶房丹波ことり	カフェ	◎	0	4	サブリース方式	H22.10
13	東新町	NIPPONIA	宿泊(2室)	No.9に含む			地域オーナー方式	H30.8
14		ジャズモン・ティマ	人形工房、カフェ	★	2	-	(個人購入)	H23.4
15		旧あめや	ワインショップ、ガラス製品	★	2	3	(事業者購入)	H22.3
16		ハトヤ	アンティーク雑貨	★	1	13	サブリース方式	H22.4
17	下河原町	ささやまの家	観光交流拠点	◎	0	3	サブリース方式	H24.7
18		NIPPONIA	宿泊(1棟貸し)	No.9に含む			地域オーナー方式	H30.8
19		NIPPONIA	宿泊(1棟貸し)	No.9に含む			サブリース方式	H27.10
20	上河原町	応需組工所	彫金・ジュエリー	★	1	1	サブリース方式	H25.10
21		晩めし屋よちよろ	自然食食堂	★	2	4	サブリース方式	H23.4
22		NIPPONIA	宿泊(2室)	No.9に含む			サブリース方式	H27.10
				計	25	58	◎地元住民 ★移住 □通勤	

※NIPPONIAの運営事業者「パリューマネジメント(株)」
※NPO法人町なみ屋なみ研究所の実績を含む

