

「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」調査 中間レポート

# 人を呼び、にぎわいを創り出す 古民家を活かした地域再生

～空き家解消、定住促進の観点から～



2014年10月

株式会社日本政策投資銀行  
地域企画部

（お問い合わせ先） 株式会社日本政策投資銀行 地域企画部 角間崎 圭輔、山野井 友紀、桂田 隆行  
Tel. 03-3244-1633

## <要旨>

### 1. 人口減少に伴う「空き家」問題の進行

- 少子高齢化の進行や都市部への人口集中などによる空き家の増加が問題となっている。
- 人口減少の著しい地域ほど空き家率も比例して高くなる。今後人口減少社会を本格的に迎える日本においては空き家増加が全国的な問題となることが考えられる。

### 2. 古民家を取り巻く環境

- 重要伝統的建造物群保存地区においても古民家などといった歴史的な建築物数が減少している。
- 合わせて古民家には、「技術を持った職人の減少」や「修繕する際の費用負担」といった課題もある。
- 国の空き家対策によっては修繕するよりも解体する方が合理的な選択となり、解体が進む可能性もある。

### 3. 古民家再生への規制改革と観光産業活性化への期待

- 古民家はその土地の歴史、文化及び伝統を表すもので地域の魅力の一つといえる。
- 国家戦略特区においても古民家等の活用が議論されている。特に古民家の活用は居住者や来訪者の増加に寄与し、観光産業への波及効果も期待される。
- 平成25年に当行が実施した「アジア8地域の訪日外国人意向調査」においては、行ってみたい日本の観光地イメージとして「日本的な街並み」が2位にランクインしており、いわゆる日本の原風景への人気・関心が高い傾向にある。

### 4. 移住・定住政策への「空き家」活用と古民家

- Uターン・Iターンの施策等による「空き家」への需要創出についても注目されるようになってきている。
- このような流れを踏まえ、「空き家となった古民家を活用し建物を守ること」と「移住・定住を推進すること」に同時並行的に取り組むことが、地域の魅力アップと地域経済の活性化のために重要だと思われる。

### 5. 事例から得られる示唆

- 本レポートでは、「古民家の再生・活用」、「移住・定住施策」と「地域の魅力向上への取り組み」が地域活性化への好循環を生み出している先進事例について調査を行った。
- 各地の事例からの示唆としては、少子高齢化に伴う人口減少や過疎化に直面する地域が古民家を活かして移住・定住策を推進する過程で、ボランティアを活用し建物修繕の自己負担額を減らす、自治体・NPO法人等が移住希望者と地域住民・組織との間の丁寧なマッチングや移住後の充実したサポートを実施し移住・定住の実現に繋げている、といった点が挙げられた。

### 6. まとめ

- 古民家の再生・活用に際しては、誰が修繕費を負担するかといった資金面での課題も浮き彫りになった。相続等により古民家の所有者が不明確になるといった問題や、所有者が明確な場合も修繕費の負担能力がないといった問題が明らかになった。
- 古民家への定住を促進するためのポイントとして、「移住希望者と古民家」のマッチングを行う組織が、単に移住希望者に古民家を居住用不動産として紹介するだけでなく、「移住者が求める条件と地域コミュニティの受入条件」との双方向のマッチングを行っていることが考えられる。
- 今後、さらなる古民家の再生・活用が期待される中、いかに古民家を活用して経済的価値を創出しているのか、結果として地域活性化にどのように貢献できるのか、引き続き全国の事例を調査することで明らかにし、具体的な提言を最終レポートに取りまとめる予定である。

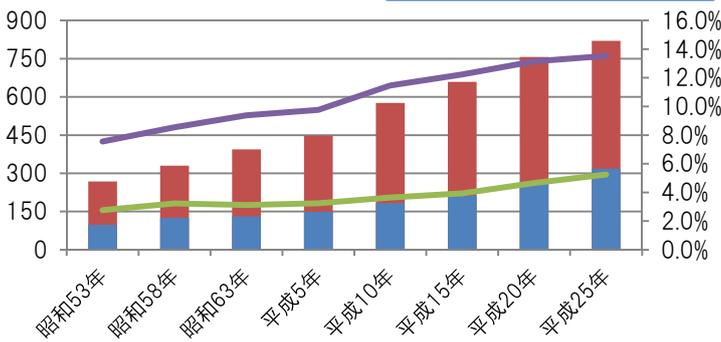
## 目次

1. 人口減少に伴う「空き家」問題の進行 .....	1
2. 古民家を取り巻く環境 .....	2
3. 古民家再生への規制改革と観光産業活性化への期待 .....	3
4. 移住・定住政策への「空き家」活用と古民家 .....	4
5—事例1. 兵庫県篠山市 .....	5
事例2. 兵庫県養父市 .....	7
事例3. 広島県竹原市 .....	9
事例4. 京都府綾部市 .....	11
事例5. 広島県尾道市 .....	13
事例6. 福岡県八女市 .....	15
6. まとめ ～古民家の再生・活用が地域に人を呼び、にぎわいを創出する～ .....	17

## 1. 人口減少に伴う「空き家」問題の進行

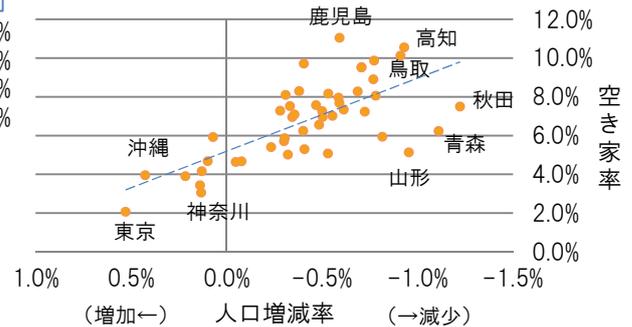
- 少子高齢化の急速な進行、都市部への人口集中等により空き家が増えており、社会問題となっている。平成25年総務省の住宅・土地統計調査によると全国の空き家数は820万軒となり、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.5%にも及び、およそ8軒中1軒は空き家という状況にある。特に、売買や賃貸がされることもない使途のない318万軒の空き家は放置することで老朽化してしまうことから、安全面、景観面等様々な問題を含んでいるため問題視されている(図表1)。今後も高齢者層の介護施設入所や相続の発生により、空き家増加の傾向は続くものと思われる。新たな入居者をいかにして迎えるか、それができない場合はどのように解体へ導くかが大きな課題となっている。
- 全国の都道府県ごとの人口増減率と空き家率の関係をしてみると、人口減少が著しい地域ほど空き家率も比例して高くなる傾向にある(図表2)。本格的な人口減少社会を迎える日本では、現在は地方において空き家問題が顕在化しているが、将来的には都市部においても同様の問題の発生が十分に考えられる。
- 国土交通省の2015年度税制改正要望では固定資産税の見直しが検討されている。例えば、所有者が建物付きの土地を保有している場合、建物を壊して更地として保有するよりも、建物を放置し、空き家化させた方が固定資産税が安くなる(例1)。今後、国による税制見直し等空き家問題解消に向けた幅広い議論展開が予想される。

(図表1) 空き家数と空き家率の推移  
(万軒)



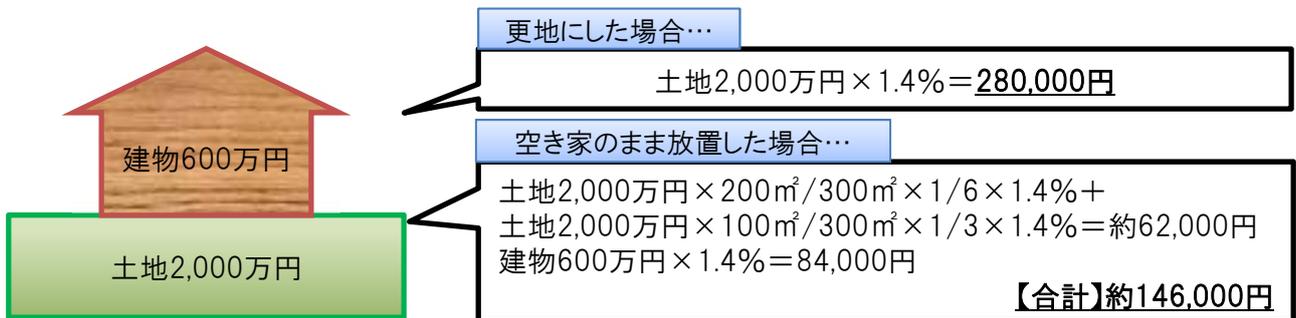
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」  
※別荘や賃貸・売買用住宅を除いた数値。

(図表2) 都道府県別の空き家率と人口増減率との相関関係



(出所)総務省「平成24・25年国勢調査」  
「住宅・土地統計調査」より当行作成

(例1) 土地300㎡(固定資産税評価額2,000万円) + 一戸建住宅(固定資産税評価額600万円)の場合



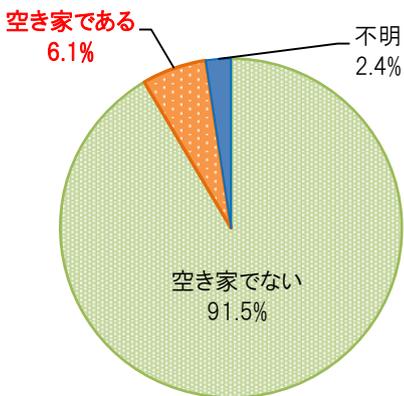
$$280,000円 - 146,000円 = 134,000円$$

空き家のまま放置した方が年間**約13万4千円**税負担が軽い

## 2. 古民家を取り巻く環境

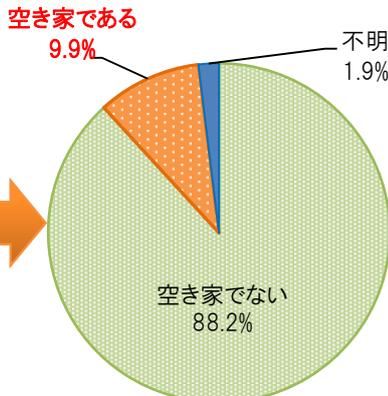
- 古民家を対象とした全国規模での調査は実施されていない模様であるが、歴史的な建築物が多く残っている京都市においては古民家等町家を対象とした状況把握調査が行われている。京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学が共同で行った「平成15年度京町家まちづくり調査」では、京町家等(※)の空き家率が6.1%であったのに対して、平成20・21年度の同調査では空き家率が9.9%に上昇していた(図表3、4)。
  - また、古民家の建物数が年々減少している状況も見て取れる。上記の「平成20・21年度京町家まちづくり調査」では、平成15年度から平成20・21年度の同調査実施までに577軒(115軒/年、1.6%/年)の京町家等が除却されていることを確認したとしており、さらに空き家となっている京町家等のうち19%が「すぐに修理が必要」な状態となっていることが分かったとしている(図表5)。石川県金沢市のまちなかでは、歴史的建造物が平成11年から平成19年までの8年間で約2,200棟(約20%)失われており(図表6)、山口県萩市の旧城下町地区では、平成10年から平成16年までの6年間で170棟(約10.6%)減少したことが明らかになっている(図表7)。重要伝統的建造物群保存地区のように法律によって歴史的な建造物群の保存を図っている地域でさえも古民家の建物数が減少している。
  - 合わせて古民家には、「修繕のための建築技術や知識を有した職人の減少」や「古民家を解体して一般住宅に建て替えるよりも古民家を残すために修繕する方が費用負担が大きい」等といった課題もある。
  - このように古民家の保存・修繕をめぐる状況は厳しく、空き家対策のために税制改正が行われると古民家解体の流れも加速することが予想される。
- (※)昭和25年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋

(図表3) 平成15年度京町家まちづくり調査



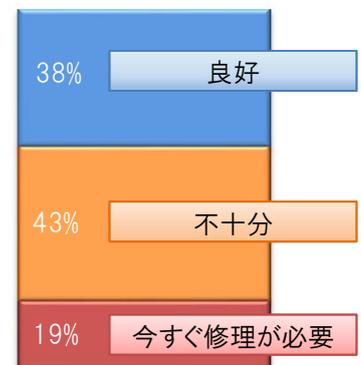
出所:京都市等  
平成15年度「京町家まちづくり調査」

(図表4) 平成20・21年度京町家まちづくり調査



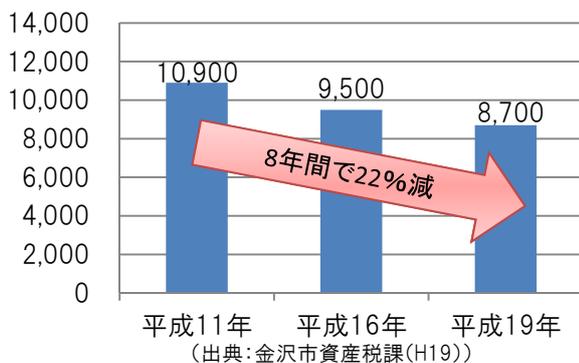
出所:京都市等  
平成20・21年度「京町家まちづくり調査」

(図表5) 平成20・21年度京町家まちづくり調査  
空き家の建物状態

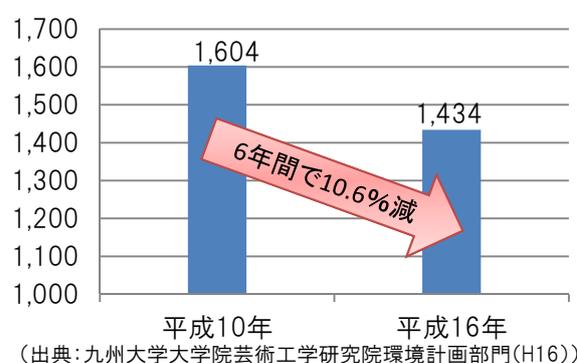


出所:京都市等  
平成20・21年度「京町家まちづくり調査」

(図表6) 金沢市のまちなかの例



(図表7) 萩市旧城下町地区の例



出所:一般財団法人地域活性化センター「地域づくり2014・8月号」

### 3. 古民家再生への規制改革と観光産業活性化への期待

- 全国各地に存在する古民家はその土地の歴史、文化及び伝統を表すものであり、地域の魅力の一つである。平成25年10月18日に示された国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針においても、全国規模で歴史的建築物の活用を推進し、地域の活性化や国際観光の振興を図ることを目標とした各省庁での横断的な検討体制の整備が示されている。
- 今後、東京オリンピックの開催を追い風に、訪日外国人が急増することが予想されており、宿泊施設等として古民家を活用を促すための規制改革が議論されている。
- 古民家の活用は居住者や来訪者の増加に寄与し、観光産業への波及効果も期待される。平成25年に当行が実施した「アジア8地域の訪日外国人意向調査」においては、行ってみたい日本の観光地イメージとして「日本的な街並み」が2位にランクインしており、テーマパーク、ショッピングモールや都市景観(高層ビル街)、工場よりも、いわゆる日本の原風景への人気・関心が高い傾向にある(図表8)。また、震災以降、訪日外国人客数と旅行消費額は増加しているが(図表9)、日本は他国に比べ、観光GDP(※)比率の水準は依然低く(図表10)、今後の誘客及び旅行消費額の伸長に一層の飛躍が期待できる。  
(※)観光産業が創り出す付加価値のGDPに占める比率。

(図表8)

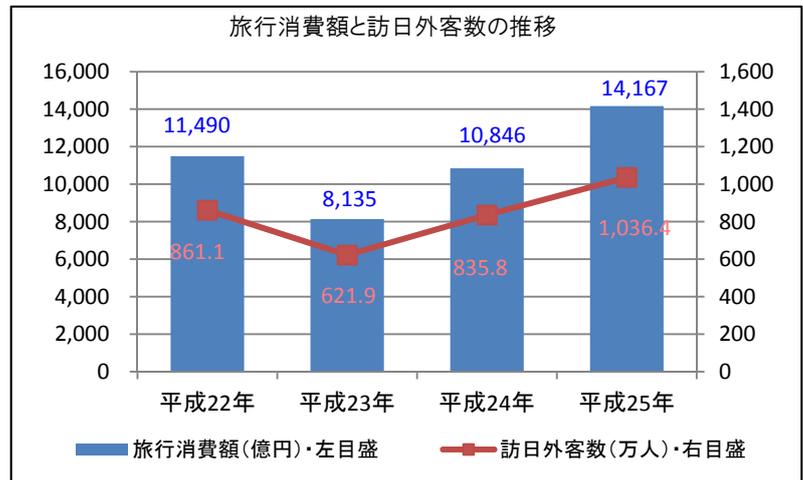
アジア8地域・訪日外国人旅行者を対象とした「行ってみたい日本の観光地イメージ」調査

注)8地域:韓国、中国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア

順位	観光地イメージ	(%)
1	温泉	68%
2	日本的な街並み	68%
3	富士山	67%
4	桜	67%
5	和風旅館	61%
6	新幹線	58%
7	雪景色	57%
8	城	54%
9	紅葉	53%
10	テーマパーク	53%
11	寺社仏閣	52%
12	ショッピングモール	51%
13	百貨店(デパ地下)	48%
14	日本庭園	47%
15	海(海岸)	39%
16	スーパーマーケット(コンビニ)	39%
17	山岳	35%
18	田園風景	35%
19	海(リゾート)	34%
20	都市景観(高層ビル街)	29%
21	高級ホテル	26%
22	ダム(巨大インフラ)	16%
23	工場(外観・風景)	14%
24	工場(製造ライン)	11%
25	この中には行ってみたいところはない	1%

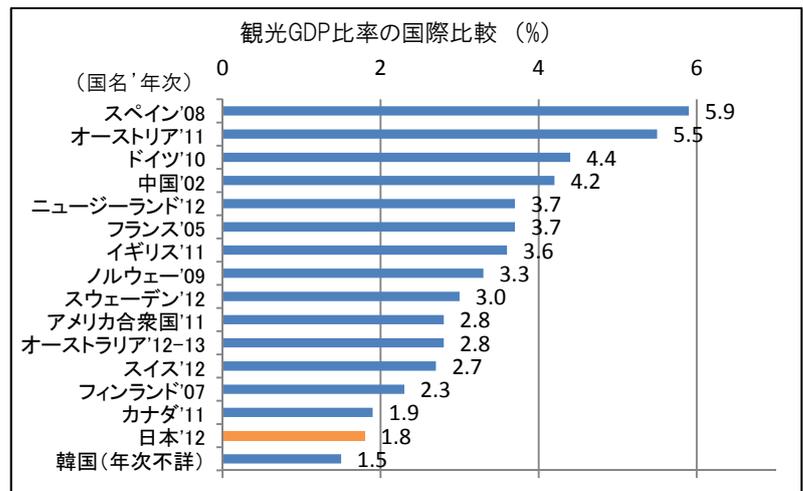
出所:当行「アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成25年版)」

(図表9)



出所:観光庁「訪日外国人消費動向調査」

(図表10)



出所:観光庁「旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究2012年版」

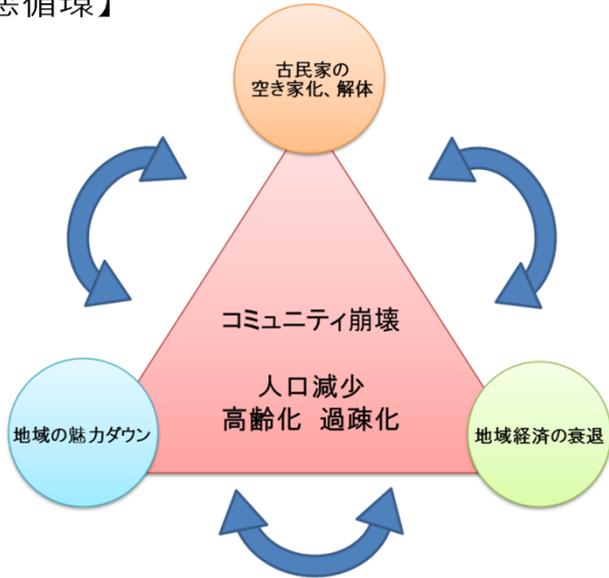
#### 4. 移住・定住政策への「空き家」活用と古民家

- 近年、まちなか居住やUターン・Iターンの施策による「空き家」への需要創出の流れを受けて、移住・定住支援として空き家バンクを開設し空き家の紹介事業を行う自治体が多く見られる。
- このような流れを踏まえ、「空き家となった古民家を活用し建物を守ること」と「移住・定住を推進すること」に同時並行的に取り組むことが、地域の魅力アップと地域経済の活性化のために重要だと思われる。
- そこで、次ページ以降では、「古民家の再生・活用」、「移住・定住施策」や「地域の魅力向上への取り組み」が地域活性化への好循環を生み出している先進事例について取り上げる。

##### 【悪循環に繋がる例】

- 人口減少、少子高齢化及び過疎化が進むと、空き家が増加し、地域コミュニティの維持ができなくなる恐れがある。
- 経済活動が停滞し、地域の雇用が減少することで人口の流出に繋がる。
- 放置された空き家や解体後の空き地が町並みや景観を損ねて地域の魅力が薄れ、観光客の減少を引き起こす。

##### 【悪循環】



現在の地域社会が陥っている人口減少や少子高齢化がもたらす負のスパイラルを止めて、好循環を生み出していくため、

- ①「古民家の再生・活用」
- ②「移住・定住施策」
- ③「地域の魅力向上への取り組み」

に関する先進事例を調査していく。

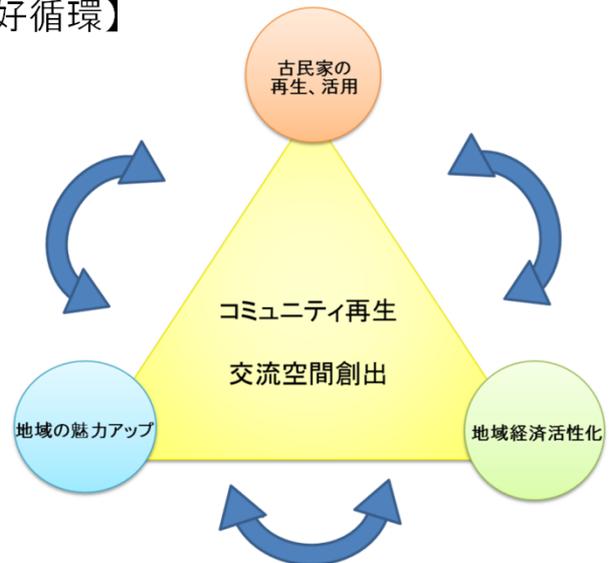
好循環を生み出している各地の事例

- ①兵庫県篠山市
- ②兵庫県養父市
- ③広島県竹原市
- ④京都府綾部市
- ⑤広島県尾道市
- ⑥福岡県八女市

##### 【好循環を生み出す例】

- 古民家の再生・活用により、観光客が増加し、地域のファンが生まれる。
- 観光産業を中心とした地域経済の活性化等により定住人口の増加が期待できる。
- 古民家の再生・活用を通してコミュニティを再生し交流空間が創出される。

##### 【好循環】



## 5-事例1. 兵庫県篠山市 ～古民家の再生・活用から「地域コミュニティ」の再生へ～

### ①プロジェクト概要

兵庫県篠山市に所在する丸山地区は過疎化・高齢化の問題を抱えていたが、同市を拠点とする一般社団法人ノオトは、古民家の活用により丸山地区を再生し「集落丸山」として宿泊施設を開業させた。なお、ノオトは篠山市出資法人の再編民営化に伴い、「収益性の低い文化事業」を担う公益法人として平成21年に設立された。宿泊施設、レストラン、カフェへの古民家再生や食文化の創造、ワークショップやツアーの企画運営等を通じて観光促進を行う等、幅広く地域活性化、コミュニティ再生を手がけている。平成25年には古民家等の歴史的建築物群(歴史地区)をひとつのホテルとして再生・活用する「ポザーダ・ジャパン」を構想し、かつては酒造場や銀行として使われていた建物の再生・活用を行い、歴史的な町並み、食文化、生活文化が体験できる滞在型ツーリズムを展開している。

### ②地域の概要

- 篠山市は、兵庫県の中東部に位置する人口4.4万人(平成25年9月末時点)の市である。
- 江戸時代に徳川家康の命による天下普請により築城された篠山城を中心に、武家町や商家町が広がる。福住地区の宿場町・農村集落と、篠山地区の城下町は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。
- 市の基幹産業は農業であり、特産物には丹波篠山黒豆や丹波栗、丹波松茸等のブランド産物がある。



### ③プロジェクトの経緯

#### 【集落の再生 ～古民家の宿「集落丸山」～】

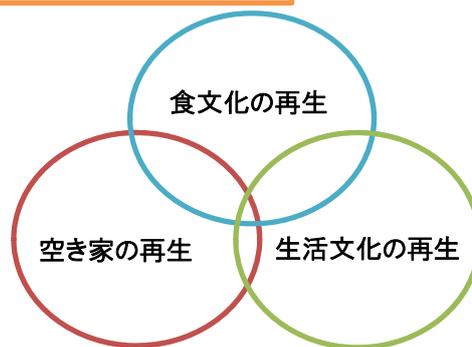
- 現在、篠山市では市内のほとんどの地域で過疎化・高齢化が進んでいる。丸山地区においても平成21年には集落にある12戸の民家のうち7戸が空き家、居住者は5世帯19人となり、限界集落化が懸念されていた。
- 空き家の増大、農業の担い手不足、耕作放棄地の増加等を打開するために、「負の遺産」として捉えられていた空き家や空き地、空き農地(耕作放棄地等)を再評価し、地域資源としての活用及び「集落丸山」の開業へ至った。

#### 【開業に向けた2年間の活動】

- ワークショップ(7回):地区住民、転出者、関西学院大学学生、市職員等が参画し、まちづくりの方向性、修景整備計画を策定。
- まちづくり学習会(5回):ワークショップメンバーに一般市民を加えて、古民家再生、農家民泊、獣害対策等について学習。
- 有識者によるフォーラム:まちづくりのコンセプトを検討。
- 上記活動を通じて、「集落の暮らし」を体験する空間とする、古民家等の再生により滞在施設を整備する、農業体験、アート、日本文化体験等のイベントを持続的に展開する、との方向性を確認した。

#### 地域活性化 成功への鍵

空き家×食×生活文化



出所:一般社団法人ノオトへのヒアリングより当行作成



④取り組みと成果

【「集落丸山」開業に向けた住民とノオトの連携】

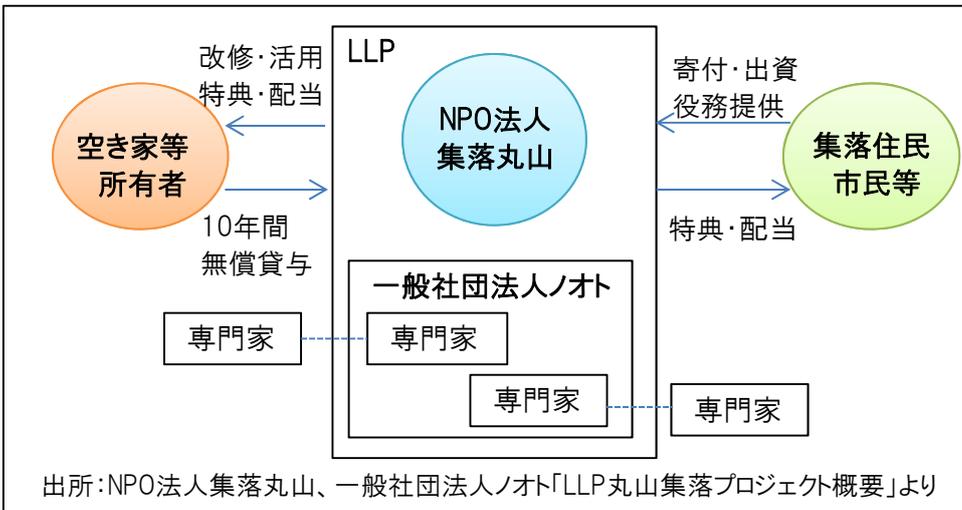
- 過疎化、高齢化に危機感を抱いていた丸山地区の住民は、集落マネジメントのために「NPO法人集落丸山」を設立し、滞在体験施設の運営、各種体験イベントの実施等により、コミュニティ再生の一端を担った。一般社団法人ノオトは、古民家再生、観光、食、イベント等に関する専門家の派遣や、市民ファンドの創設・運営、銀行からの資金調達等により集落の取り組みを総合的に支援した。さらに、「NPO法人集落丸山」と中間支援組織としてのノオトとでLLP(有限責任事業組合)「丸山プロジェクト」を結成し、役割負担、費用負担、収益配分を定め、開業準備を行った。

【古民家再生宿泊施設による集落への効果】

- 宿泊施設は、1泊2名1棟利用で朝夕食付36,000円(1名あたり)と高めの単価設定だが、週末の利用を想定した稼働率30%という目標を達成し、黒字を出している。
- 耕作放棄地はオーナー制度の農地として周辺京阪神エリアの住民が利用し、集落住民との交流の場になっている。
- 宿泊施設に加えて、古民家を利用したフレンチレストランの運営、城下町と連携した日本文化体験やまち歩き等の宿泊関連事業により空き家、食、生活文化の掛け合わせによる地域活性化が成立している。

LLP「丸山プロジェクト」における役割分担		
	NPO法人集落丸山	一般社団法人ノオト
改修工事	土地の無償貸与	工事の委託契約
資金調達	市民ファンドからの出資	補助金の取得 市民ファンド設立・運営 銀行融資
運営	予約受付 接客サービス 顧客情報管理 情報発信 (インターネット等)	イベント企画 デザイン管理 外国人観光客の誘致
収益配分	基金造成し、集落マネジメントに活用	

出所：NPO法人集落丸山、一般社団法人ノオト「LLP丸山プロジェクトの概要」より



出所：NPO法人集落丸山、一般社団法人ノオト「LLP丸山集落プロジェクト概要」より



⑤新たな課題と展望

【古民家を中心としたコミュニティ再生と観光への活用】

- 若者のUターン・ターンが始まっている丸山地区だが、集落に残る空き古民家を活用して、Uターン・ターン者向け住宅、物販店舗や宿泊施設にすることを検討している。
- 一般社団法人ノオトは、同法人が指定管理者となっている篠山城で結婚式を挙げ、古民家を改装したカフェで2次会を開催し、古民家を再生した宿に泊まるというように、町全体でひとつのシティホテルとなるイメージでの地域活性化を目指している。現在、篠山市内では、丸山、篠山、日置、福住、原、今田地区において空き家活用を進めており、また、豊岡市、朝来市といった県内の他のエリアにおいても空き家を再生・活用した宿泊施設の設置・運営を手がけている。

5-事例2. 兵庫県養父市 ～アートを中心とした観光促進と養蚕農家の活用～

①プロジェクト概要

養父市大屋地区ではもともと木彫を中心とした芸術家が地域で創作活動を行っていたことから、アートをテーマに、山里の自然風景、養蚕業の歴史・文化等地域資源を活かしたまちづくりを進めている。また、廃校を利用した芸術家への活動場所の提供、養蚕農家を利用した作品展示やイベント開催、観光客向けアート体験プログラムを通じた交流人口を増やす取り組み等から、移住者増加や空き家解消、地区全体での地域活性化に繋げている。

②地域の概要

【兵庫県養父市】

- 兵庫県養父市は県北部の但馬地域の中央に位置する人口2.6万人(平成26年8月末時点)の市である。養父市は平成26年3月に国家戦略特区に指定された。中山間地域農業における改革拠点として耕作放棄地の再生や農産物・食品の高付加価値化等の推進を行う。

【養父市大屋町大杉地区】

- 大屋町大杉地区は市内で最も高齢化率が高く、人口減少も進み、鉄道も国道もコンビニエンスストアもない。
- 地区内で木彫、陶芸、絵画、書、木工、家具等の芸術家が創作活動を行っている。その中でも特に、生活に密着した題材を日本文化の原点ともいえる木を用いて表現する木彫フォークアートが有名である。
- 養父市は古くは養蚕で栄えており、全国的にも珍しい中3階建ての養蚕農家が複数残っている。平成13年に同地区は兵庫県の景観形成地区に指定された。



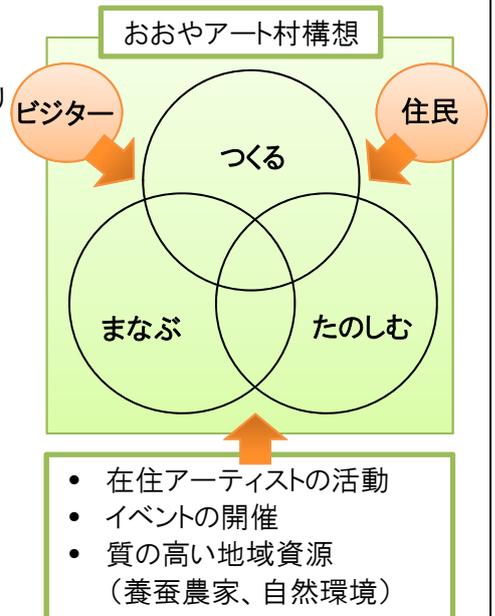
③プロジェクトの経緯

【アートを中心としたまちづくり】

- 平成22年に芸術資源を活かしたまちづくり推進のために、市民と行政等で「おおやアート村推進協議会」を組成し、アートをテーマにしたまちづくりについて、調査・検討をしてきた。
- 「おおやアート村推進協議会」は「NPO法人おおやアート村」へと改組し、現在は在住アーティストの活動、アートイベントの開催、地域資源等を基礎として「つくる」「まなぶ」「たのしむ」アート村を計画・運営する。
- その他、養父市では、アートを取り入れたツーリズムの創造や芸術家の移住等の促進、都市と農山村との交流促進を目的として大屋の資源を見直し、価値ある資源として活用している。

【養蚕農家の保存】

- 大屋地区の空き家の養蚕農家はそのまま保存活動を行わなければ将来的に1軒も無くなるという可能性もあり、アート村を拠点にした地域資源活用プログラムを展開し、大屋地区全体の地域資源活用のネットワークづくりを行う活動が始まった。空き家となっている養蚕農家や古民家を対象に木彫フォークアート作品の展示や収蔵場所として、アースペースやカフェ、アーティストの住居や工房への利用を展開している。
- 養父市の国家戦略特区計画において、養蚕農家の宿泊施設利用についての検討がなされている。



出所:おおやアート村協議会「大屋地区地域再生拠点等プロジェクト支援事業〔計画策定〕計画書」より当行作成

#### ④取り組みと成果

##### 【木彫アートによる観光イベント】

- 平成6年から毎年秋に全国公募展「木彫フォークアート・おおや」を開催し、今年で21回目となる。期間中は木彫ファンら約6,000人が訪れ、木彫家の登竜門として位置づけられるようになった。優秀作品は市が買い上げ、現在121点の木彫作品を市のコレクションとして木彫展示館に収蔵し公開している。その他、大屋町大杉地区内の宿泊所「ふるさと交流の家・いろり」や木彫展示館などに大屋地区内で創作活動している芸術家の作品を展示するイベント「うちげえのアートおおや」を開催しており、期間中は約1,500人の美術ファンで集落が賑わう。これらにより空き家となっている養蚕住宅の一部を改装してアート作品を展示する民間のギャラリーも建設されている。

##### 【芸術家の移住支援】

- 芸術家を受け入れるための市内の空き家、空き店舗などの情報収集や作家の住居を斡旋する等、新たな芸術家を地域に呼び込むための取り組みを行っている。

廃校・古民家を活用したアート関連施設 → 空き家解消、定住促進、観光促進 → 地域活性化

##### BIG LABO

アート村の中心拠点。廃校となった高校校舎を貸しアトリエ、貸しギャラリー等の芸術活動拠点施設として活用。これにより、養父市に住む芸術家が増加。



##### 分散ギャラリー

空き家の中3階建て養蚕農家を改造してアート作品を展示、販売。1階にはカフェも営業。



##### ふるさと交流の家 いろり

養蚕農家を改修した滞在型の体験施設。アート作品の展示やワークショップ等のイベントも開催。



##### 木彫展示館

「木彫フォークアート・おおや」のこれまでの入選作品121点を収蔵・展示する文化交流施設。



#### ⑤新たな課題と展望

##### 【養蚕農家を利用した宿泊型観光の促進】

- 兵庫県篠山市を中心に古民家再生を手がける一般社団法人ノオトが、養父市の旧養蚕農家の古民家再生を計画している。国家戦略特区の規制改革を生かし、一棟貸しの宿泊施設へ再生予定である。

##### 【養蚕農家活用プログラム】

《ステップ①：空き家活用のトライアル》 空き家となっている養蚕農家で、緊急に対策を講じないと壊されてしまいそうな家屋を対象に、掃除ワークショップ、イベントにあわせたカフェ等、費用がかからずすぐに始められる形で活用を図る。

《ステップ②：空き家の定期的利用への試み》 最小限の費用で修繕を行い、収蔵庫や展示スペース等として定期的な利用を試みる。

《ステップ③：改修計画》 木彫展示館別館等のアートスペースとして活用できるよう改修計画を策定する。

《ステップ④：アート村養蚕農家活用プロジェクトの仕組みづくり》 アーティスト、学校団体などの養蚕農家利用希望者に空き家となっている養蚕農家所有者を紹介する。アートスペースや工房、ターナー者の居住、地域の交流施設としての利用の仕組みをつくる。

##### 【「NPO法人おおやアート村」の経営面での事業推進方策】

- 自治体経営を取り巻く情勢からみても事業運営費すべてを公的な資金で賄うことは難しく、また芸術家が主体メンバーである「NPO法人おおやアート村」が事業推進を一手に担うには経営面での負荷が大きいと考えられる。地元関係者間では、「NPO法人おおやアート村」は空き家や地域資源を活用したアートイベント企画やアート作品の創作・展示活動といった運営部分に専念し、資金調達、採算性の確保、新商品開発といった経営部分については別途民間事業者等に委託する必要があると考えている。

## 5-事例3. 広島県竹原市 ～町家を活用したイベント開催による地域活性化～

### ①プロジェクト概要

佐渡泰氏が竹原青年会議所の代表理事であった時にまちづくりの勉強会を開催していたが、長期的なプロジェクトや課題には対応しきれないと判断し、平成15年に地域活性化を目的として「NPO法人ネットワーク竹原」を設立した。当時、重要伝統的建造物群保存地区において空き家が発生していたことを契機に国や自治体、地域住民等の協力により空き家を活用したイベントを開催した結果、観光地としての知名度が向上し、移住希望者や地区内での新規出店希望者の増加に繋がった。

### ②地域の概要

- 竹原市は広島県の沿岸部に位置する人口約2.8万人(平成26年8月末時点)の市である。市内を流れる賀茂川の河口付近は江戸時代に埋め立てによってできた土地のため塩分が多く、農地には適さなかったことから、高度な製塩技術を持っていた赤穂藩から塩田技術者を呼び込み塩田利用が始まり、大規模な塩の産地となった。当時、竹原の塩は全国に流通し、塩のことを「たけはら」と呼ぶ地域まであったといわれる。
- この製塩業を礎として地域経済が発展し、今に残る歴史的な町並みが形成されていった。製塩業は戦後衰退したが、昭和57年には国から重要伝統的建造物群保存地区に選定され、貴重な町並みを今も守り伝えている。



### ③プロジェクトの経緯

#### 【NPO法人ネットワーク竹原の設立】

- NPO法人ネットワーク竹原の理事長を務める佐渡泰氏は青年会議所での活動を通してより詳しく竹原を知る機会があり、その中で重要伝統的建造物群保存地区に地域資源としての可能性を感じた。そして、青年会議所の活動、市の協議会や審議会などへの参加を通して長期的な視点でのまちづくりが必要であると感じ、平成15年、青年会議所の後輩やOBと共に同法人の設立に至った。
- 設立当初は周囲から「NPO＝陳情団体」のイメージを持たれていた。しかし、空き家に関する情報収集のために行う地域住民とのコミュニケーションや、各種イベント開催を成功を通して周囲の見方が少しずつ変わり、地域住民から信頼を得るようになっていった。

#### 【地域活性化の手段としての空き古民家の再生】

- 同法人の活動開始時、地区内で空き家が30軒ほど存在していたことから、空き家の解消・再生を図ることを第一歩として、同法人の地域活性化への取り組みが始まった。



- まず、所有者と縁があって借り受けることのできた市内の旧笠井邸の再生に取り組むこととなり同法人は内装の大規模な修繕を行った。修繕にあたってはSNSを通じてボランティアを募集し、地元竹原の若者も多数参加した。また、中心となる職人についてもボランティアとして引き受けてもらうことでほとんど費用をかけずに修繕を終えることができた。
- 現在この建物は当団体の事務所であり、活動の拠点でもある。イベント会場として一般に公開したり、映画やドラマのロケ地として撮影に貸し出したり、竹原市を舞台にしたアニメファンの集いの場となっていたりと、幅広い用途で活用されている。

#### ④取り組みと成果

##### 【「雛めぐり」がもたらした地域への効果】

- NPO法人ネットワーク竹原が中心となって、毎年2月から3月にかけて市民が所蔵する雛人形を地区内の町家に飾るイベント「雛めぐり」を開催するようになり一定の集客を得るに至った。これにより、春と秋だけであった竹原市の観光シーズンの長期化に成功し、飲食業や土産物屋が年間を通して事業を行えるだけの収益を得ることができた。これまで空き家となっていた町家に新たな出店希望者も現れ、町家自体にも買い手がつく等地元の町家不動産市場までも活性化するに至った。

##### 【地域に馴染む人を受け入れる】

- 同法人は、所有者から借り受けた空き家を活用し2～3週間で試験的に出店をするチャレンジショップ事業も行った。これまでに7件のチャレンジショップ利用があったが、現在地区内で根を下ろして事業を行うに至ったのは1件のみである。これは同法人があくまでも入居者が地域のコミュニティに馴染むことができるかどうか、そのために地域の約束事を守ることができるかどうかを重視した結果である。実際に外部への看板設置や賃貸住宅の釘の打ち付け等が問題となったこともあり、空き家の紹介や賃貸にあたっては移住希望者の受入も慎重に行う必要がある。
- なお、地域活性化には町内会等の地域関係者といかに良い関係性を構築するかが重要となる。同法人も重要伝統的建造物群保存地区での事業開始の頃は、地元住民へ説明を行う前にメディアに事業に関する情報が掲載される等、周囲からの不信感が強かった。しかし今では「雛めぐり」の開催等の地道な活動が住民からの信頼に結びつき、同法人は空き家に関する相談をされるまでの存在となっている。

#### ⑤新たな課題と展望

##### 【町家と現代の生活様式との両立の難しさ】

- NPO法人ネットワーク竹原は「空き家移住ツアー」を開催したこともあり参加者もある程度集まったが、いざ移住するかどうかの段階になると参加者の腰が引けたという。特にネックとなったのが、風呂やトイレ等の水回りのリフォームであった。現代の生活様式に合わせるためリフォームは欠かせないものの、町家同士が密接して建てられているため下水道工事や浄化槽工事が容易に行えないし割高ともなる。このように現代の生活様式を町家に取り入れることは容易ではない。

##### 【贈与時の金銭的負担】

- 現在、地区内での住民の高齢化が進んでおり、相続問題をはじめ、いかに建築物や町並みを次の世代へ引き継ぐかが課題となっている。その際に課題となるのが税制の問題である。被相続人に町家の利用意思がなく、保存・活用を行うNPOのような組織に贈与するケースでは、多額の贈与税を被相続人が負担しなければならず、町家の引き継ぎが滞る問題も考えられる。

##### 【新たな取り組みが地域の財産に】

- 地域住民・組織から共感を得て前向きな活動へ繋げるためにも、「可能性があれば新しいことをやってみる」という姿勢をモットーに、「雛めぐり」、「チャレンジショップ」、町並みに竹灯りを飾る「たけはら憧憬の路」といった新しいイベントを同法人が中心となって開催してきた。これらのイベントは、今では行政や観光協会、商工会議所等に引き継がれ、竹原市にとって重要な取り組みの1つとなっている。

##### 【地域活性化はきっかけとタイミングが大切】

- 佐渡氏は現在事務所となっている建物で映画の撮影が行われなければ「雛めぐり」は考えなかったし、その撮影に自身がエキストラとして参加しなければ借りることができるのかもわからなかったと言っている。偶然からのひらめきもあったが、タイミング良くきっかけを活かして、後の活動へ繋げられるかが大切だと言う。
- 住民組織が地域活性化のためのイベント開催を重ねた結果、町は観光地としての魅力を高め、回り回って空き家の入居希望者や新規出店希望者が現れるといった、小さなきっかけから始まった好循環が生まれている。



5-事例4. 京都府綾部市 ～あやべファンを作る！古民家活用と交流・定住促進策の好循環～

①プロジェクト概要

京都府綾部市では、市やNPOを中心に住民が協力して、都市と農村の交流事業を通じた綾部のファン作りによる交流人口増加、及び定住促進策から導かれる人口増加に力を入れている。これが功を奏し、綾部市は移住者増加の先進地となり、また、交流・定住人口増加が、観光促進や地域産業活性化、古民家の活用等の総合的な地域の活性化をもたらしている。移住者はそれまで続けていた仕事を辞めて綾部へ来るケースが多く、移住後の職業や生活資金確保手段として、古民家を活用した農家民泊やレストラン等を経営している。これらが地域の魅力の発信媒体となり、さらなる綾部への誘客に貢献し、好循環が生まれている。

②地域の概要

- 綾部市は、京都府の中央北寄りに位置し、京阪神地域や日本海地域からもアクセスが良好な人口3.4万人（平成26年9月末時点）の市である。
- 明治以来、養蚕で栄え、グンゼ株式会社の発祥の地となり、かつては繊維業の町として発展した。
- 綾部茶、丹波くり、丹波まつたけ、京野菜等の特産品があり、第1次産業の比率が高いが、綾部工業団地を擁する工業都市としての側面もある。
- 一方、周辺の中山間地では過疎高齢化で存続が危ぶまれる集落を「水源の里」と名付け、「上流は下流を思い、下流は上流に感謝する」を共通理念に、再生と振興に取り組み、都市部との交流を積極的に行っている。



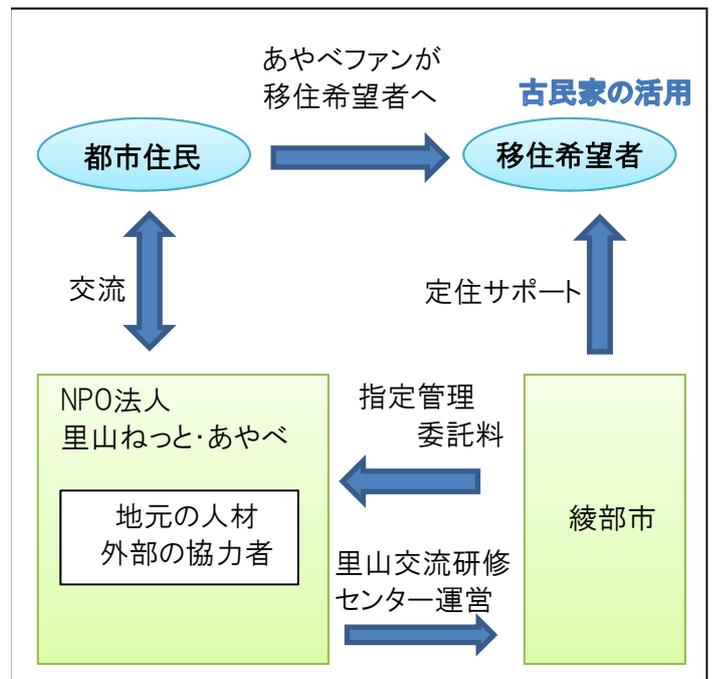
③プロジェクトの経緯

【「NPO法人里山ねっと・あやべ」の立ち上げ】

- 平成10年から始まった第4次綾部市総合計画を策定する際には、綾部市の人口は最盛期であった昭和25年の70%まで落ち込んでいた。人口減少を食い止め、活性化をいかに進めるかが重要テーマとなった。
- 農村風景や地域の風習といった地域資源を活かし、「都市との交流と定住促進」を目的として市が「NPO法人里山ねっと・あやべ」を平成12年に立ち上げ、民間が運営する組織として都市農村交流事業を開始した。体験型交流を通じてあやべファンを獲得すると共に、定住希望者へも農村暮らし疑似体験の場を提供する。

【市の移住者サポート活動】

- 地域の空き家を、移住を希望する都市住民の受け皿として活用し、市が情報提供や相談等のサポートをする。
- 市は、古民家の活用と移住者の職を掛け合わせ、定住サポートの一環として、農家民泊、古民家レストランの経営等により収入を得られるよう、レストラン用古民家見学会等のイベントも開催している。



出所：綾部市等へのヒアリングより当行作成

都市と農村の交流促進 → 交流人口、綾部のファン増加 → 地域活性化

綾部市里山交流研修センター				綾部里山交流大学	水源の里
宿泊施設運営事業及び、米作り塾、石窯パン焼き体験教室、森林ボランティア活動、あやべ里山茶摘み体験、農家民泊等の交流事業の運営				地域づくりのコンセプトや田舎暮らしの実際を学び、講師や参加者どうしが交流を深める合宿型セミナー	<b>【都市との交流】</b> フキオーナー制度、栃の木の植栽、農家民泊等
年度	交流人口	宿泊人数	施設利用人数	6団体の連携による協働事業 ・NPO法人里山ねっと・あやべ ・綾部市(観光交流課) ・京都府中丹広域振興局 ・綾部市観光協会 ・京都大学大学院農学研究科 秋津元輝研究室 ・半農半X研究所	<b>【地域産業の開発と育成】</b> 栃の実あられ、栃餅、フキ加工品等特産品の加工、販売
25	3,000	959	9,228		
24	3,260	969	9,216		
23	1,836	732	7,984		
※交流人口：里山ねっと・あやべの交流体験事業参加者 施設利用人数：綾部市里山交流研修センター利用者				都市農村交流により、綾部市の交流人口は増加。住民も自分たちの地域の魅力を自覚するようになった。	

出所：綾部市提供資料及びヒアリングより当行作成

④取り組みと成果

【里山の暮らし体験】

- NPO法人里山ねっと・あやべが中心となり、綾部市里山交流研修センターの施設管理、綾部里山交流大学の運営、田舎暮らし相談、市内外への情報発信等を行っている。
- 集落の存続が危機的状態に直面している「水源の里」においても、定住促進、都市との交流、地域産業の開発・育成、行政による生活基盤の整備等活性化施策が行われている。また、観光目的ではなく、文化体験や福祉活動を目的とした訪問・滞在等の交流活動「ボランティアワーク」の活動の場が「水源の里」を中心に広まっている。

【様々な取り組みによる定住実績】

- 綾部市の定住実績は平成20年から6年間で117世帯272人となり、一般社団法人移住・交流推進機構による平成26年1月時点調査では、空き家バンクを通じた物件成約件数が全国3位となった。(参考：全国1位は長野県佐久市、2位は石川県金沢市)
- 移住者が古民家を、農家民泊、レストラン(地産地消にこだわった食材を提供、薬膳料理、蕎麦等)、芸術家の工房兼ギャラリーなどへ再生・活用し、固定客を生むことで、綾部への誘客やあやべファン増加に貢献している。

【綾部市の定住促進施策】

- ①定住サポート総合窓口の設置
- ②空き家流動化報償金
- ③Uターン者住宅取得等資金融資  
あっせん事業費
- ④空き家媒介事業者紹介事業
- ⑤空き家見学ツアーの開催
- ⑥定住者の集いの開催
- ⑦定住支援住宅整備事業
- ⑧住みたくなるまち定住促進条例制定
- ⑨空き家活用定住支援事業費補助金



⑤新たな課題と展望

【市、NPO、住民によるさらなる定住促進に向けて】

- 移住希望者は複数の物件を見てから住む家を決めるパターンが多く、空き家への入居成約数は物件数に比例すると考えられるため、空き家の提供物件数を増やしていかなければならない。
- 現在、NPO法人里山ねっと・あやべの収入の内訳は、市からの指定管理委託料として得られる収入が約60%、独自事業等から得られる収入が約40%であり、今後は独自収入比率を増やすための方策が求められる。
- 市内では、限界集落が点在し耕作放棄地の問題も顕在化しているため、老後の生活を自然の中で過ごしたいというリタイア層だけでなく、若い世代の移住促進にも注力する方針である。
- 定住促進のためには、住居の提供だけでなく雇用環境の整備が重要である。

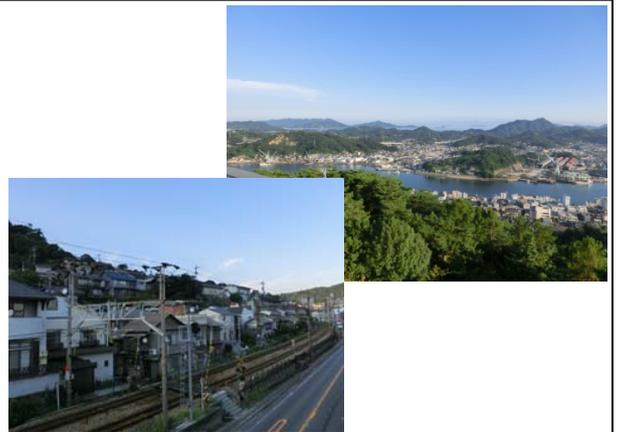
## 5-事例5. 広島県尾道市 ～人の距離を近づける空き家活用～

### ①プロジェクト概要

「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」は空き家の再生を目的に平成19年7月に設立され、代表理事の豊田雅子氏を中心に大学教授、建築士や若者等、様々な人々が集まり活動を繰り広げていった。同法人の活動への参加者はまず尾道の住宅問題を共有する。さらに参加者自らが「家をつくること」に直に関わり町への愛着も生まれる。移住者への入居後の手厚いアフターフォロー等が功を奏し、同法人が尾道市と協働で取り組んでいる空き家バンクは、平成21年から平成24年の4年間で70軒近い空き家の新規入居成約に至った。

### ②地域の概要

- 広島県尾道市は古くから瀬戸内海の交通の要衝として栄えた人口約14.4万人の市である。海沿いの斜面には異なる時代の建築物が建ち並び独特の景観を成している。
- 海と山に囲まれた地形により大規模な土地の取得が難しいことや、商店街の結束の強さ等の要因からこれまで大型店舗の進出はあまりなかった。家族経営で100年以上続いている商店が多く存在するのもこの地特有である。
- 風光明媚な尾道は、度々映画のロケ地になっており、作家や芸術家も数多く訪れる。近くにはしまなみ海道を渡るサイクリングコースのスタート地点があり、時が流れた今でも様々な旅人が往来する地域である。



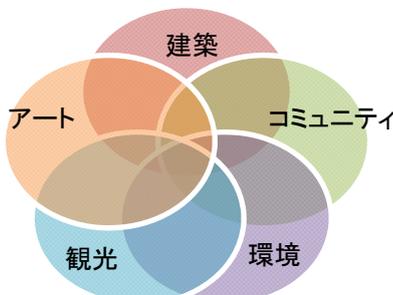
### ③プロジェクトの経緯

#### 【個性を失った日本の町並み】

- 豊田氏は海外旅行の添乗員として度々ヨーロッパの町を見る機会があり、日本の画一的なまちづくりに疑問を感じていた。そのような折、尾道の空き家増加に関するニュースを耳にしたことから、自ら空き家を購入し、再生することにした。空き家探しの過程で尾道の空き家事情に精通するようになっていった。

#### 【「尾道スタイル」の空き家再生】

- 再生する空き家を決め、再生の様子をブログで公開すると全国から多くの反響があった。この流れをより大きく形にできないか考えた結果、「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」を立ち上げるに至った。専門的な知識に縛られず、より多くの興味ある人が誰でも活動に参加できる、まずは空き家に対する関心を広く持ってもらい、想いを共有し、活動へ参加する。この気軽にまちづくりの一員となることのできる敷居の低さが「尾道スタイル」の空き家再生である。



空き家再生への5つの柱

出所：NPO法人尾道空き家再生プロジェクトパンフレットより当行作成

#### 【ターゲットは若者】

- 尾道は住宅価格や家賃が手頃で、建物の改装の自由度も高いことから若者の居住に適している。坂の多い町であるため高齢者の生活には向いておらず、空き家の紹介も一般的なターゲットである退職後のリタイア組を対象としない。NPOで活動しているメンバーも20代から30代が多く、情報発信をする際も若者好みのデザインを用いるようにしている。

#### 【再生への5つの柱】

- 同法人の空き家再生は「建築」「コミュニティ」「環境」「観光」「アート」の5つのコンセプトを軸に活動している。それぞれのコンセプトを基にした活動が最終的に空き家の再生や定住促進、さらには地域の活性化へと繋がっている。

#### ④取り組みと成果

##### 【空き家バンク～空き家紹介から入居まで～】

- 尾道市においては行政単独で空き家バンク事業を実施していたが、平成21年からは「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」と協働での事業となっている。これによりインターネット上での情報提供や休日対応が可能となった上、入居決定後の手厚いアフターフォローの提供を可能とした。
- 空き家の入居契約成約後には、当該空き家から発生した不要品のチャリティ蚤の市を開催し、片付けの手間を省いたり、車の入れない地区ではボランティアがルー形式の人海戦術でゴミの搬出を行ったりする等の様々な片付けのサポートを行っている。一般的な空き家再生の取り組みは建築の専門家に委ねられるケースも多いが、ボランティアとして住民が再生に携わることで移住後のコミュニティ形成にも繋がっている。

##### 【若者版シルバー人材センター】

- 自分自身でできるだけ入居予定の建物を直したいという希望者に向けて「尾道空き家再生サポートメニュー」がある。これは自身で修繕する中で多少の人手や知識が必要となった際、サポートメンバーや専門家の派遣を依頼できる仕組みになっている。若者版シルバー人材センターともいえるもので、例えば、1日5時間ほどのゴミの搬出作業に4,000円等比較的安い費用で手伝いを依頼することができる。これにより移住希望者にとっては移住のハードルが下がるとともに、アルバイトとしてはあるが、収入の安定しない地域の若者の経済支援にも役立ち地域内の資金循環に繋げている。
- このような様々な定住サポートの取り組みは、平成21年の運用開始以降空き家バンクへの相談件数500件超、成約件数70件超という実績にも結びついている。



#### ⑤新たな課題と展望

##### 【若者の移住後の雇用】

- 尾道には、志や夢を持ってカフェ、ものづくりやIT等の事業を個人で行える手に職を持った若者が多く移住してくる。移住者にとって尾道は、家賃や物価が手頃である上、「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」の活用によりイニシャルコストを抑えて建物を修繕することもでき、事業立ち上げへのハードルは低い。また、費用をかけない分、開業後も長期的な事業継続の可能性も高い。



##### 【大型の建築物の活かし方】

- 昨年、「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」が扱う初めての大型物件、ゲストハウス「あなごのねどこ」がオープンした。「あなごのねどこ」の運営はこれまで順調ではあるものの、一般的に、大型物件はその活用用途が限られており、初期投資額と事業の収益性の問題まで深く考慮しなければならない。

##### 【住民による空き家再生への活動関与が地域への愛着となる】

- ボランティア等が家を直す作業に直接関わることで、将来に亘って自分の関わった建物が目に見えて残っていき、関係者にとっては愛着のある町となる。
- 豊田氏は行政による大規模なまちづくりではなく、市民が自ら手を動かしてまちづくりを行うことで現実感や達成感が伴うと言う。尾道では、NPO団体が中心となり、住民自らが空き家再生と向き合うことで、地域の魅力を引き出すことや愛着を深めることに繋げている。
- 空き家はこれまで負の遺産として考えられてきたが、若者が流入し店舗も増加するといった効果により、住民や行政が空き家に対する見方を変えつつあり、「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」の活動は地域住民の意識転換までももたらしている。



5-事例6. 福岡県八女市 ～建物だけでなく、地域の職人も守る八女町家～

①プロジェクト概要

「NPO法人八女町家再生応援団」は平成15年に空き家解消を主な目的として、代表である北島力氏（発足当時、市職員）を中心に組成された。地域で空き家となる物件の情報を収集し、空き家の所有者を説得しながら町家を借りたい希望者に仲介することで、設立以降20軒の空き家を斡旋し、同法人と連携するまちづくり団体や所有者自身の取り組みも含めて42軒の古民家を再生・活用している。この空き家対策は所有者と修繕及び賃貸等に関して直接やり取りをする等深く踏み込んだものであり、空き家対策の先進的な事例として注目されている。この対策が古民家の保全に繋がり、ひいては古民家への移住者の定着に繋がっている。

②地域の概要

- 福岡県八女市は福岡県の南部に位置する人口6.7万人（平成26年3月末時点）の市である。戦国時代には福島城の城下町として繁栄した。福島城が廃城となった後も交通の要衝であったことから物流の拠点として栄え、八女福島仏壇や八女提灯といった地場産業が地域の経済的発展を支え、重厚な商家が連続する町並みが形成されていった。
- 戦後、国道3号のバイパス開通や高速道路のインター整備、国鉄矢部線の廃線、市街地を囲む環状道路完成等により自動車を中心とした社会構造へと変化して、商業施設等の郊外移転が進み、市街地の空洞化が進展した。結果として、八女市の中心部である福島地区は商業機能は低下したものの、開発を免れた状態で現在に至っている。



③プロジェクトの経緯

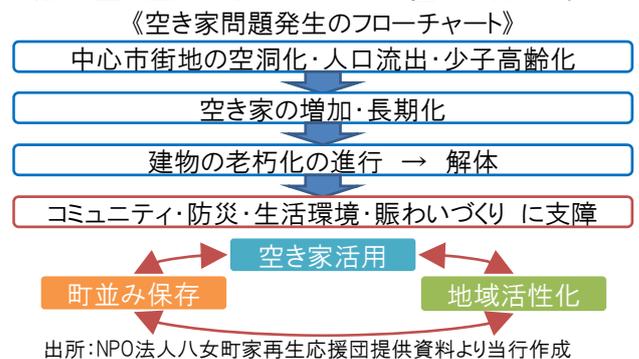
【町並み保全への意識醸成と環境整備】

- 平成3年に大型台風の影響で老朽化した町家が解体される危機に直面したことや、転勤してきた新聞記者が町家の価値を訴求したこと等をきっかけに、町並みを地域資源として活用できないかという模索が市民の有志の中で始まった。その運動は次第に大きくなり、町並み保存を公約に掲げた市長が誕生するまでとなった。
- 八女福島地区は平成14年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定された。八女市ではそれ以前から町家等の保存・再生に向けた取り組みを行っており、平成7年には個人所有の家屋等への支援ができる制度として「街なみ環境整備事業」を導入し、それに併せて「八女福島伝統的町並み協定運営委員会（現・八女福島町並み保存会）」を発足させ、現在の活動の基礎が整った。

【八女町家再生応援団の発足】

- 重要伝統的建造物群保存地区選定等町並み保存の土台は着々と整ったものの、少子高齢化と共に市街地の空洞化は進んだ。この現状打開策として、空き家の再生活用の仕組みづくりが少子高齢化への対応になると考え、「NPO法人八女町家再生応援団」が発足する。この法人立ち上げには以下の3つの狙いがあった。

- ① 空き家の増加に対して少しでも早く先手を打つこと。空き家が廃屋になってからでは手遅れになるケースが多く、事前の情報収集や啓発活動等を予防的措置として講じることが大事である。
- ② 活動集団が社会的信頼を得ること。NPOの法人格を取得し社会に認知され、住民とのコミュニケーションで信頼が生まれる。この住民との信頼が円滑な活動に繋がる。
- ③ コミュニティの維持を図り、賑わいづくりを進めること。町家の継ぎ手を確保し持続可能なまちづくりを行う。



#### ④取り組みと成果

##### 【町家再生への2つの課題とその対応】

- 町家再生に当たり、大きく2つの課題がある。1つ目は少子高齢化や人口減少による空き家増加から、コミュニティの維持が難しくなる問題である。同法人が空き家の情報収集を行い、所有者に空き家解消への積極的な働きかけを行っている。その成果として、これまで八女福島地区の重要伝統的建造物群保存地区において20軒の空き家が解消された。同地区には271軒の町家があることから、計算上、約7%の町家に同法人が関与したことになる。さらに他団体や所有者自らの活用も合わせると42軒の空き家が再生・活用された。全国の空き家率が11%へ近づくなかで、人口減少が進む八女市で平均より低い9%（271軒中26軒が空き家）というのは、これまでの活動の賜物といえる。
- 2つ目は地域特有の伝統的な建築技術を熟知した職人の減少である。地域により気候や地形が異なるにもかかわらず、大手住宅メーカーが全国統一の基準としての建築基準法等を基に画一的な住宅を建築している。それにより、地域の大工や左官等を生業とする職人が減少している。伝統的な工法で作られた町家等の保存にあたり、特殊な修繕方法を熟知する職人がいなくなることは町並み保存にも影響が出てしまう。そこで八女福島地区では、地元の建築士や工務店、大工、左官等に呼びかけ「NPO法人八女町並みデザイン研究会」を発足。これにより、伝統的な建築様式の継承を図ると共に、町家建築の価値を損なわないような修理事業などを行う。町家を修理する技術は全国的に失われつつあり、八女市内に限らず福岡市の町家の修繕案件も引き受けている。

##### 【空き家移住へのプロセス】

- 空き家への移住希望者には町家再生応援団が面接を行い、町内会への加入、行事への参加を促している。また、若者には歴史の学習やイベント等のまちづくりに取り組む「八女ふるさと塾」への加入も勧誘する。面接において町家再生応援団は、移住希望者が地域住民に好かれるような人柄かを確認しつつ、逆に地域住民もより多くの移住者を受け入れたいと思えるような面接になるように気配りしている。このような移住希望者との事前面接がコミュニティの再生、地域の活性化、そしてまちづくりの担い手育成へ繋がるような好循環を生み出す。このコミュニティ再生活動を通して、地域の空き家情報の入手等が容易になる、所有者へ空き家活用の働きかけがしやすくなる等の効果も出ている。

#### ⑤新たな課題と展望

##### 【コミュニティが持つ表裏一体のメリット・デメリット】

- 北島氏は、プライバシーを尊重する現代では地方独特のコミュニティの濃さを疎ましく感じる人も多いと言う。しかし、人付き合いが濃いからこそ地域内での助け合いが可能となる。昔ながらのコミュニティを一概に過去のものとして片付けるのではなく、そのメリットに改めて目を向ける必要があるのかもしれない。

##### 【継続的な資金手当の必要性】

- 八女福島地区では、所有者に資金がない等の理由から放置家屋となっている町家を救済するため、まちづくり団体の有志がリスクを背負いながら所有者に代わって再生・活用を代行する活動に取り組んでいる。北島氏は、これまでは有志の理解による寄附や個人及び金融機関からの借入等何かしらの手段で必要な資金を集めることができたが、今後、再生・活用に着手する物件数が増えてくると資金集めのハードルが各段に高くなるという。個人からの借入や寄附には金額に限度があり、また、金融機関からの借入は金利が高いため、資金調達手段については今後も検討が必要であり、日本の他地域での空き家再生においてもこれと同様の事がいえる。



##### 【古いものの価値とその継承】

- 町家の需要と供給には課題があり、町家に住みたいというニーズは確実にあるが、どうすれば住めるのか、誰に相談すればいいのかがわからない状況にあるという。現状では空き町家を再生・活用するためには、マッチングを行う等機動的に活動できる八女町家再生応援団のような存在が欠かせない。
- 北島氏は先人から伝えられてきた建築物や町並み、伝統的な建築技術を次の世代へ残していくことが後生に責任を果たすことになるとの思いからこの活動に取り組んできた。また、今あるものを有効活用し、古いものに価値を見出すスクラップ&ビルドからの脱却意識の浸透が京都を中心とした「町家ブーム」の一因とも考えている。

6. まとめ ～古民家の再生・活用が地域に人を呼び、にぎわいを創出する～

【地域住民の資金と工夫による古民家の再生・活用】

- 古民家を対象とした全国的な調査が行われていないため、実数把握は困難であるものの、負の遺産とも捉えられてきた空き家の中には、周辺住民も気づいていない歴史的な価値を有する古民家も多数存在すると考えられる。
- さらに、古民家を修繕することで移住者の居住空間もしくはカフェ、宿泊施設といった経済的価値を生み出す場として活用されている事例も見受けられた。しかし一方で、古民家の再生・活用に際しては、誰が修繕費を負担するかといった資金面での課題も浮き彫りになった。相続等により古民家の所有者が不明確になるといった問題や、所有者が明確な場合でも修繕費の負担能力がないといった問題も把握できた。
- 今回紹介した事例では、古民家の再生・活用に対して地域の空き家増加に関し危機意識を持つ住民主導の組織が修繕のために必要な職人や資金を集めるといった大きな役割を果たしている。例えば、尾道市の事例ではボランティアを使った人海戦術で人件費を抑えて修繕を行ったり、竹原市の事例では寄附金を活用して修繕のための自己負担額を抑えたりしている。このような地域住民による資金と様々な工夫により古民家の再生・活用に向けた取り組みが各地で見られた。
- ただし地域住民の資金や工夫だけで全国に広がる空き古民家の再生・活用を行うことは容易でないかもしれない。公民による工夫や地域外からの資金調達のあり方についても検討を進める必要があるのではないかと。

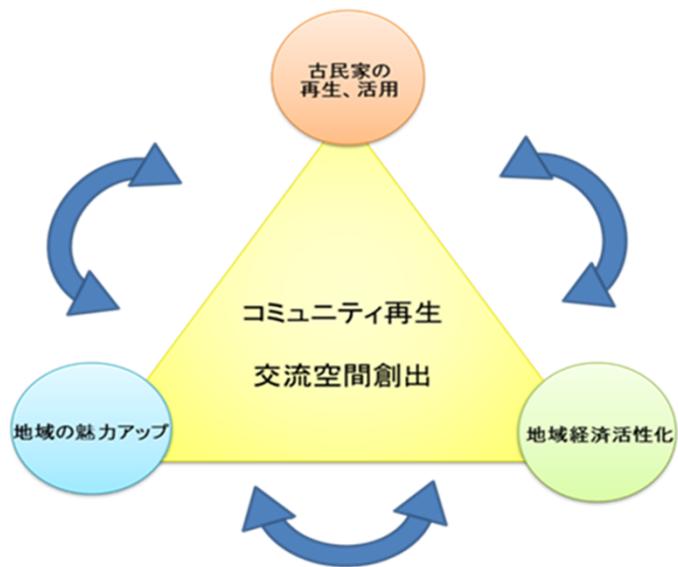
【空き家対策を定住へ繋げるために】

- Uターン・Iターンによる人口増加や経済活性化を目指し、古民家を用いて定住を促進しようとする取り組みが全国で行われている。今回の事例では、自治体・NPO法人等といった、「移住希望者と古民家」のマッチングを行う組織が、単に居住の場としての不動産を紹介するだけでなく、「移住者が求める条件と地域コミュニティの受入条件」との双方向のマッチングも行い、定住促進への原動力となっていた。
- 受入側である地域も自然・歴史・文化等の魅力をアピールするだけでなく、地元コミュニティに溶け込むことができるか等といった求める人材像を明確に広く示しつつ、さらに地域住民・組織が能動的に移住希望者の生活をサポートすることで移住希望者と地域住民・組織との間の相互理解が深まり、さらに定住が促進されるのではないだろうか。



【最終レポートに向けて】

- 本報告書は「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」調査の中間レポートである。
- 古民家の建物自体は経年劣化により不動産価値が落ちていくものの、利用方法によっては経済的価値を生み出している事例が全国で見られるようになってきた。今後、さらなる古民家の再生・活用が期待される中、いかに古民家を活用して経済的価値を創出しているのか、結果として地域活性化にどのように貢献できるのか、引き続き全国の事例を調査することで明らかにし、具体的な提言を最終レポートに取りまとめる予定である。





本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い、転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。