

空き家の再生・活用を通じた地域運営の事例

藤本 秀一

人口減少社会を迎え、地域の活力低下や空き地、空き家の増加による生活環境の悪化が懸念されるなか、住まいづくり・まちづくりにおいても、地域住民による共助の取り組み、地域と公共の協働がより重要になってくる。伝統的な美しい街並みなど、地域固有の資源を有する地方の都市や集落においては、住民自らが主体的にそれを守り、継承する活動を積極的に展開する例がみられ、そこには住民主体の地域運営、コミュニティビジネスの芽となり得る取り組みが含まれている。本稿では、篠山市における空き家（古民家）の再生・活用を通じた住まいづくり・まちづくりの事例を紹介し、住民主体の持続的な地域運営の可能性と今後の展開の方向性を検討する。

キーワード：空き家、再生、有限責任事業組合、地域運営

1. はじめに

わが国では急速に少子高齢化が進み、すでに人口減少社会を迎えるに至っている。こうしたなか、地域の活力低下や空き地、空き家の増加による生活環境の悪化が懸念され、この傾向は特に地方都市に顕著といわれる。国や地方の財政が逼迫するなかで、これからの住まいづくり・まちづくりでは、これまでの自助、公助に加え、地域住民による共助の取り組み、地域と公共の協働がより重要になると言われている。

伝統的な美しい街並みなど、地域固有の資源を有する地方の都市や集落においては、住民自らが主体的にそれを守り、継承する活動を積極的に展開している例が見られる。そこには公共（行政）に依存するだけでなく、住民自らが空き地、空き家の管理や活用を通じて街並みや地域環境の維持・向上を図るなど、住民主体の地域運営（地域マネジメント）、コミュニティビジネスの芽となりうる取り組みが含まれている。

本稿では、篠山市の丸山集落および城下町地区における空き家（古民家）の再生・活用を通じた住まいづくり・まちづくりの事例を紹介し、住民主体の持続的な地域運営（地域マネジメント）の可能性と今後の展開の方向性について検討したい。

2. 篠山市の概要

篠山市は兵庫県の中東部にあり、古くから京都と山陰、山陽間の交通の要衝の地であった。1609年に徳川家康の命による天下普請によって篠山城が築城され、

1610年からは城下町が計画的に整備され、江戸時代を通じて丹波国篠山藩の中心地として栄えた。

2009年9月末時点の人口45,352人、高齢化率は27.5%であり、土地利用を地目別にみると農地48.8 km²、宅地8.36 km²、山林207.63 km²となっており、自然環境の豊かな地域である。

大阪や阪神間へのアクセスは比較的良く、宝塚、伊丹へは片道40～50分、大阪へは1時間程度の通勤圏となっているが、近年人口は減少傾向にあり、地価の下落も顕著に見られる。

城下町地区では、篠山城跡とその周囲に町割りされた旧武家町、旧商家町からなる東西約1,500 m、南北約600 m、面積約40.2 haのエリアは篠山市篠山伝統的建造物群保存地区に指定されている。

丸山集落（図1）は、篠山の市街地中心部（市役所）から、北東約4.2 kmに位置し、車で7分ほどの農業集落である。谷筋に通る道路の南北に妻入りや中門造りの築150年の茅葺き民家が並び、周囲には田畑



図1 丸山集落の全景

ふじもと ひでかず

独立行政法人 建築研究所住宅・都市研究グループ
〒305-0802 茨城県つくば市立原1



図2 農泊施設で朝食準備を行う集落の女性

が広がるなど、古くからの集落のたたずまいが残されている。集落内には12戸の民家があるが、うち7戸が空き家で、事業計画時（2009年）の居住人員は5世帯19人であった。高齢化率は54.7%、空き家率は58.3%である。

近年、少子高齢化が進行し、空き家の増大も見られ、限界集落化が懸念されている。農業の担い手不足や耕作放棄地の増加、獣害の拡大などにより、地域全体の環境管理が困難になりつつあった。

3. 丸山プロジェクト

3.1 プロジェクトの事業スキーム

「集落は家族」との理念の下に使われなくなった個人資産を地域の共有資産として認識し、他地域に住む所有者に代わり、地域で管理を行う体制を構築することで、生きがいの持てる自律した地域運営（マネジメント）を目指している。丸山集落の空き家や未耕作農地を農泊施設や市民農園として維持管理、運営する集落NPO（NPO法人集落丸山）を設立するとともに、事業企画などの専門家である一般社団法人ノオトと連携する有限責任事業組合（LLP丸山プロジェクト）を立ち上げる。丸山集落内の3棟の空き家（古民家）を再生（改修工事：2009.5～9）し、2009年10月より農泊施設として営業開始した（図2）。事業期間は10年を予定している。事業スキームを図3および以下に示す。

〈丸山プロジェクトの事業スキーム〉

- ・空き家などの所有者は、自らの空き家、空き地、農地等をLLPに10年間無償で貸与する^(注1)。
- ・LLPは空き家を改修して10年間、農泊施設として経営する。事業期間（10年）終了後、民家は所有

者に返還される。

- ・集落住民などは、事業資金の一部、役務などを提供する。
- ・集落住民などは、集落マネジメントのために「NPO法人集落丸山」を設立し、農泊施設の運営、各種体験イベントなどを実施する。
- ・一般社団法人ノオトは、古民家再生、観光、食、イベントなどに関する専門家の派遣、市民ファンドの創設・運営、銀行からの資金調達などにより、集落の取り組みを総合的に支援する。
- ・「NPO法人集落丸山」と「一般社団法人ノオト」は有限責任事業組合（LLP）を結成して、役割分担、費用負担、収益配分等を定める。

3.2 事業主体の概要と役割分担

集落NPOでは、不在者（空き家所有者）は古民家という「資源（モノ）」を、住民は農泊施設の経営における「労務」を提供し、ノオトは専門知識と組織の信頼性を活かした「資金調達機能」や改修工事を行う専門家集団への橋渡しなど、「中間支援機能」を發揮することで、事業実施に必要な役割を補完しあっている。事業主体の役割分担を表1に示す。また、本プロジェクトの事業主体の概要は以下のとおりである。

(1) NPO法人集落丸山

この集落NPOの設立に伴い、集落の全世帯主と空き家の所有者（市内、近隣集落に在住）が理事となる法人組織が確立された。NPOと自治会はほぼ同じ組織構成だが、「ボランティアではなく、事業を目的として活動する」という意識を明確にするためにもNPO法人を設立することになった。農泊施設の運営などへの労務提供は集落に居住するNPO会員が担っている。総会の開催や事業報告の実施を行うなかで、住民の意識が変わっていくことへの期待も込められている。市民農園の運営など、農泊施設の運営以外の事業の実施も目指している。

(2) 一般社団法人ノオト

前身は篠山市100%出資の第3セクターである。本プロジェクトにおいては、組織外の専門家らの協力のもと、補助金などの外部資金の獲得、銀行からの資金調達、イベントの企画立案等を担当する。本プロジェクトの他にも、文化・教育施設の指定管理、レンタサ

^{注1)} 空き家の改修工事に着手する際にはまだ集落NPOおよびLLPが設立されていなかった。このため改修工事は一般社団法人ノオトと所有者で賃貸借契約を締結した後に実施している。

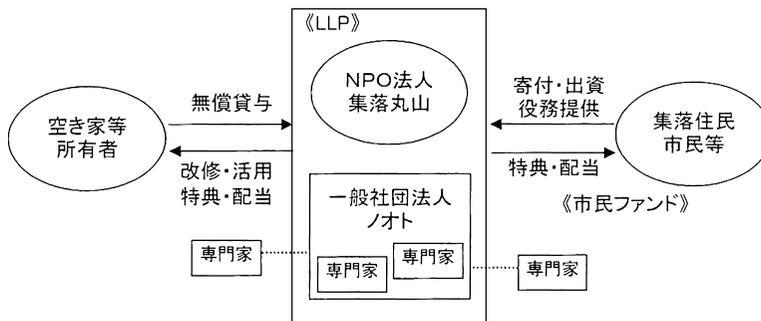


図3 丸山プロジェクトの事業スキーム

表1 事業主体における役割分担

	NPO法人集落丸山	一般社団法人ノオト
改修工事	—	○工事の委託契約
資金調達	・市民ファンドへの出資	○補助金の取得 ○市民ファンドの設立、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、集落マネジメント事業に活用	

イクルの社会実験などを実施している。

(3) LLP丸山プロジェクト

丸山集落の農泊施設の運営を目的とする事業期間10年の有限責任事業組合である。組合員は、NPO法人集落丸山と一般社団法人ノオトで、借入金の返済などを引いた事業収益はこの二つの法人で半々で分配される。なお、ノオトでは、分配された資金を基金として留保し、他の事業などに再投資することとしている。

3.3 改修工事などの費用と資金調達の状況

事業開始時の費用と資金調達の状況は図4、図5のとおりである。

全体で約7千万円の費用を要している。内訳はこの約2/3が3棟の古民家（空き家）の改修工事費で、その他に駐車場やNPO事務所などの追加工事費、設計管理費、家具・備品などである。

資金調達は、当初は地元銀行からの融資、自己資金（ノオト）、市民ファンドを予定していたが、古民家の母屋改修費の9割に国の補助を、駐車場やNPO事務所、蔵・小屋などの改修に県の補助を活用することができることとなった。

当初の補助金を獲得しない場合には、NPO法人町なみ屋なみ研究所との連携のもと、民家再生ボランティアを活用しながら、改修工事費を低減することと

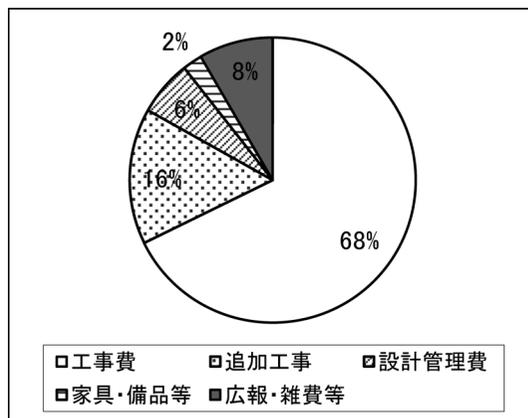


図4 事業開始時の費用

を計画していた。しかし、補助金を獲得したことで工事の水準、工期などを考慮して専門の施工業者に工事発注することとなった。

市民ファンドは、ノオトが擬似私募債を組み、出資を集めた。1口10万円で10年後に元金返済を行う。出資者の多くは口コミで集まった市民や身内である。

また、3棟のうち1棟の空き家所有者が、民家の改修が進むなか、再生された空間を見て、集落に戻って自ら利用することを決断した。このため農泊施設とし

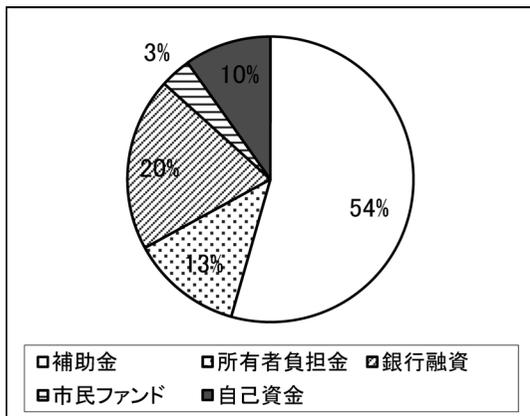


図5 資金調達の状況

での貸与期間が短縮されることとなり、この短縮期間に相当する改修費を所有者が負担している^(注2)。

3.4 農泊施設の運営経費等の状況

(1) 農泊施設の利用料

農泊施設の利用料は、1棟一泊当たり、平日5万円、土曜・祝前日6万円（朝食付き）、夕食は別途、集落内の飲食施設（日本料理・そば、フランス料理）を利用する。事業計画として、土日がほぼ利用されることを想定し、稼働率25%を目標としていたが、現在は約30%の利用となっている。

(2) 定常的な経費等

運営は、原則としてNPO会員（集落住民）のスタッフがやっている。電話対応などを行う常勤スタッフ（毎月の給与支払いあり）は1名である。ベッドメイキングや清掃、朝食の準備などは、集落の女性が交代で担っている。1回当たり2人で2時間程度の作業として、時給800円が支払われる。住民の男性は、集落で行われるイベントの際の駐車場の整備などをボランティアで行っている。これらの費用と役割分担のあり方は集落の中で決議されている。

ノオトは農泊施設を軸とした企画を行っているが、常勤スタッフが休む時などには、無償でサポートを行っている。

(3) その他の収入

農泊施設の改修に伴い、馬小屋を改修した飲食施設



図6 第1号物件改修前（立町の町屋）



図7 第1号物件改修後（立町の町屋）

が整備された。テナントとして、神戸に店舗を持つフランス料理店が入り、この賃料収入がある。なお、集落内のもう一店の日本料理店は、事業開始の数年前に移住し、NPOの会員となっている。

集落NPOは市民農園の資格を取得し、今後農業体験なども行っていくことを考えている。

4. 丹波古民家再生プロジェクト

4.1 プロジェクトの概要

伝統的な街並みの保全を目指して、失われていく古民家や町屋を伝統的建物の保存に賛同する出資者によるファンドで購入し、専門家（プロ）の指導の下、民家再生ボランティアとの協働作業で改修し、住みたい人が購入可能な家や店舗に再生することを目的とした取り組みである。NPO法人たんばぐみ（篠山市および丹波地域の活性化を目的とする）によって、2005年に第1号物件での活動が開始、篠山市城下町地区の古民家再生工事（図6、図7）の実践のほか、民家再生のボランティア養成講座の開設やフォーラム開催等を行ってきた。こうした活動が丸山プロジェクトの実現にもつながっている。

現在はNPO法人たんばぐみの街作り部会が独立し

^{注2)} 本プロジェクトでは、空き家所有者はLLPに対して10年間無償貸与するが、これはこの期間の賃料と改修費を相殺するという取り扱いとしているため、農泊施設としての貸与期間が短縮されるとその期間分の改修費負担が所有者に生じることになる。

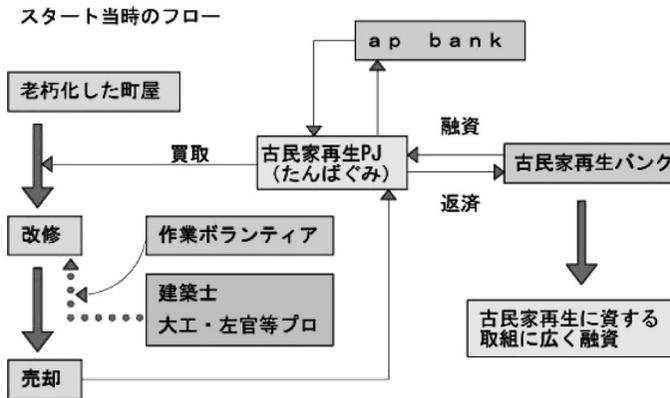


図8 古民家再生プロジェクトの現在の当初フロー (第1号物件)

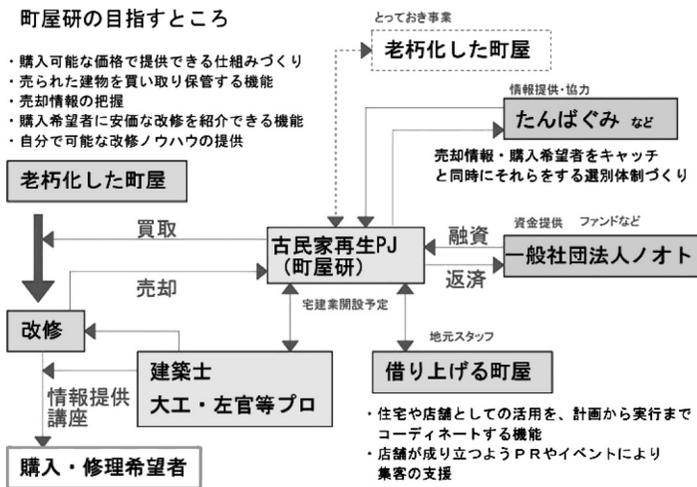


図9 古民家再生プロジェクトの現在のフロー

て設立されたNPO法人町なみ屋なみ研究所（以下、町屋研という）によって活動が継続している。組織は、従来からのコアメンバー、篠山を中心に活動する建築家に加え、地元住民やイベントプロデューサーなど、町屋研として独立したのを機に拡大している。

4.2 事業フローの変化

当初の古民家再生プロジェクトでは趣旨に賛同する人から出資を募り、古民家再生バンクや市民ファンドを設立し、ここから調達した資金で古民家を買取ることが想定されていた（図8）。買取った古民家をプロの指導を仰ぎながらボランティアとともに安く改修を行い、売却する。売却益を原資にまた新たな物件を買取、改修するというモデルである。

しかし、ボランティアとそれをサポートする専門家（建築士・大工・左官など）による改修工事はシステムとして機能したが、古民家再生バンク、市民ファン

ドに関しては、地域限定の小さな市場や団体の信用力不足などにより、十分に機能するまでには至らなかった。試行錯誤しつつプロジェクトを進めるなかで、資金調達に関しては外部の専門家組織（ノオト）との連携で機能強化を図り、買い取りだけでなくサブリース方式の活用も取り入れた現在のモデルにシフトしている（図9）。空き家の所有者とそれを活用したいテナントをつなぐマッチング機能など、より地域運営（マネジメント）の機能を担う組織への移行も意識されている。

4.3 町屋再生ボランティア

ボランティアスタッフは、現在登録が200名程度、そのうち常連（セミプロ）が10名程である。全般的に女性が多く、建築に興味がある若者、定年前後の男性等で、大阪や神戸からの人が多い。本業が建築関係の人は一通り勉強できれば来なくなることが多いが、

将来自分で家の修理などをしたいなどの目的を持っている人は定期的に来てくれる。

ボランティア作業は家財などの片付け（工事実施前）、解体、塗装工事で効果大きい。作業前には講座を開いており、すでに100回を超えている。人気は大工、左官工事でプロの裏技も伝授され、ボランティアのリピートにつながっている。工務店や左官屋等は基本的にNPOメンバーの縁でつながっているグループである。

4.4 改修工事の進め方

耐震改修に関する基本的スタンスとして、上部構造評点1.0以上を確保している。買い手が確定しない段階での改修工事はある程度のレベルまでで止めておく。ニーズが多様で費用もかかる設備系（特に水回り）などの改修は買い手が決まった後、ニーズに沿って改修設計、工事を実施している。これまでは改修を進めるなかで、比較的早期に購入者が決まっている。瑕疵担保期間は1年で、対象は町屋研が修理に関わった部分のみとしている。

5. おわりに—課題と今後の展望—

篠山市内においても多くの古民家、町屋が居住者の高齢化、空き家化により、十分に管理できていない現状がみられる。しかし、こうした空き家など、いわゆる「負の遺産」も少し発想を変えれば「地域の資源」として価値を見だし、再生・活用が可能なことを上記の2事例は示しているといえるだろう。

空き家の再生・活用を企画する際に、まず所有者の理解を得ることが肝要であるが、これがなかなか困難である。多くは資金不足やリスク負担能力の欠如が要因だが、空き家のままでも所有者にとっては特に問題（不都合）がないという認識もある。他人に貸したり、売ることに抵抗を持つ場合もある。

このときに必要となるのが地域での目標・価値（意思）の共有であろう。丸山集落ではプロジェクト実施前に、集落住民、集落からの転出者、大学、市職員等

が参画したワークショップを開催し、まちづくりの方向性を検討し、共有化が図られている。これにより所有者から空き家（古民家）を現物出資してもらい、活用、維持管理を集落に信託してもらうことが可能になっている。再生が進む古民家を目の当たりにするなかで集落に戻って自ら住むことを決断した所有者も現れた。現在は1棟が所有者に返還され、農泊施設としての経営は2棟になっている。

一方、城下町地区における古民家再生の取り組みにみるように、特に活動初期期では活動団体の認知度の低さ、信用力の低さが、資金調達のほか、周囲への理解を得る上でもネックになっていた。実績を積み重ねるなかで、活動が認知され、地域住民のなかでも古いものを使い回すという認識が少しずつではあるが浸透しつつある。また市内の不動産業者にも活動や組織が知られるようになり、古民家を扱いきれない不動産業者から持ち込みや相談もでてきている。

近年では、長らく空き家であった武家屋敷を借り上げてカフェとして再生するなど、サブリースの事例も増えている。空き家の所有者とそれを活用したいテナントをつなぐマッチング機能など、より地域運営（マネジメント）的な機能が求められている。

資金調達を含め、他の専門家団体との連携をとり、役割を補完しつつ地域の実情にあったマネジメント組織への展開、コミュニティビジネスのモデル構築が意識されている。篠山での古民家再生の取り組みを、ぜひその目で確認していただけると幸いである。

参考文献

- [1] (独)建築研究所, 集落地域における住民が主体となった持続的な地域運営の仕組みづくりに関する調査・分析報告書, 2010年7月.
- [2] (独)建築研究所, 篠山市における住まい・まちづくりの変遷と既存住宅活用に関する調査・整理報告書, 2010年3月.
- [3] NPO法人町なみ家なみ研究所, 篠山市篠山重要伝統的建造物群保存地区建造物指南書, 2010年度.