

# 持続可能な地域づくりに向けて

～受け継いだ地域資源（古民家）を未来にどう引き継ぐか～

第1章 茨城県内の古民家の現状と課題

第2章 古民家の保存・再生・活用に向けた取り組み事例

第3章 未来に引継ぐための古民家に対する考え方

持続可能性とは、環境、経済、文化など様々な分野において、プロセスやシステムが持続できることを表す言葉であるが、本稿ではその一つとして地域独自の伝統や建築技術が生かされてきた古民家の価値観の共有と継続の可能性について取り上げる。

少子高齢化に伴う人口減少に加え、都市への人口集中や家族の縮小、地縁・血縁の解体が進む中、茨城県内において空き家問題が深刻化している。そして、その空き家の中には、昔から先人たちによって大切に引き継がれてきた、歴史的・文化的な価値を持つ古民家も数多い。

古民家の持ち主に高齢者が多いことを考えると、今後数十年にわたって持ち主の世代交代が急速に進んでいく。古民家の空き家はますます増え、さらに次世代の持ち主が、残してもしかたない“負”動産と評価すれば、取り壊すケースも増えて行くだろう。

「長い間、先人たちが守り続けたものを、私たちのこの時代で終止符を打っていいのだろうか。そして、私たちは未来の人たちに何を残していくべきなのか」。本調査はこの想いが出発点となっている。そこで、有識者、持ち主、古民家活用事業経験者などの意見をもとに、地域として受け継がれてきた古民家をどうすべきか、どう地域資源として活用できるのかについて考察する。

担当：小原博一・梶山健一

## 調査のあらまし

### 1. 茨城県の古民家の現状と課題

- ・2008～13年の減少率から推計すると、古民家は今後10年間で11,100戸（現存数の3分の1相当）が失われる。（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）
- ・古民家の持ち主の年齢層から、今後10～20年の間の世代交代により古民家減少が加速する見込み。
- ・長い間、先人たちが守り続けたものが失われようとする中、私たちは未来の人たちに何ができるのか。

### 2. 古民家の保存・活用に関するヒアリング（有識者、古民家の持ち主、活用事業者）

- ・有識者の評価：県内の古民家は文化的価値・歴史的価値が高い物件が多い⇒取り壊しは地域資源の損失。茨城県の地域特性や古民家の造りから、活用方法を考えていくことが必要。
- ・持ち主の意向：自分が生きている間は住み続けるが、子どもたちの意向は不明⇒取り壊しリスクの増大。
- ・事業者の考え：事業を進めるためには、地域の旗振り役を誰にするかが最も重要。

### 3. 未来に引き継ぐための古民家に対する考え方

- ・取り壊しリスクの低減：古民家の文化的・歴史的価値の再認識⇒（例）今新築した場合の価格価値の創造。
- ・持続可能性を担保：地域外から応援団を募るなど“知縁”による新たな共同体の組成。
- ・古民家活用方法：①『古民家を地域に開く』集落内にある複数の古民家をつなぎながら活用することで、地域の財産という認識の醸成を図る、②『サードプレイス』都会生まれ・都会育ちの人たちの居場所の提供、③『なりわい』職住一体の働き方（IT関連やアーティストを含む）への提供。
- ・古民家活用を地域で進めるにあたっての最重要課題：「旗振り役を誰にするか」⇒その地域が好きで定住した“よそ者”の中に候補者がいる。
- ・先人たちから引き継いできた資産を、未来の子孫へ繋げていくという歴史的役割意識を強くもつことが必要。

## 第1章 茨城県内の古民家の現状と課題

本章では、現在の古民家（※）の現況についてあきらかにするとともに、そこから見出せる課題についてまとめる。

### 人口減少に伴う空き家問題、古民家解体の進行

2013年の全国の空き家数は820万戸（総務省「住宅・土地統計調査」）となっており、総住宅数に占める空き家の割合は13.5%に及んでいる。

古民家を対象とした全国規模での調査は実施されてい

ないが、古民家においても同様に空き家が増加していくとともに、建物の解体等により建物数が減少していくことが予想される。さらに、古民家数が減少する要因のひとつに、建築技術を有した職人の減少等の影響で、古民家を修繕するより、解体して一般住宅に建て替えた方が、費用負担が少ないケースが多いという事情もある。

### 10年間で県内古民家の約3分の1が失われる

2013年における茨城県内の古民家数（「住宅・土地統計調査」のデータがない河内町、五霞町を除く）は、

※「古民家」の明確な定義は存在せず、一般的には、第二次世界大戦前に日本の伝統的な建築技術によって建てられた住宅と言われている。また、一般社団法人全国古民家再生協会の「古民家」の定義は、1950年（昭和25年）の建築基準法の制定以前に建てられた「伝統的建造物の住宅（伝統工法による住宅）」としている。

なお、国の文化財登録制度では、築後50年以上の建築物を文化財登録の対象となっている。

これらを踏まえ、本調査における古民家については、総務省の「住宅・土地統計調査」における分類を基に、「1950年以前に建てられた木造住宅」とする。

33,300戸である。また、地域別でみると、最も古民家数が多い地域は、県北地域（9,042戸、県全体の28.1%）であり、続いて県南地域（8,053戸、同25.0%）、県西地域（6,323戸、同19.6%）などとなっている（表1）。

なお、2008～13年の古民家の減少数は、6,700戸（減少率16.8%、参考：全国平均12.6%）であり、仮に同様の減少ペースが続けば、10年間で茨城県内の古民家の約33.6%、およそ3分の1である11,100戸の古民家が失われる計算になる。

また、市町村別古民家数（推計）に各々の空き家率を乗じて算出した、2013年の県の古民家の空き家数合計は4,500戸程度と推計される。

表1 茨城県内の地域別古民家数と空き家数

（単位：戸、%）

地域	古民家数		うち空き家	
	戸数	構成比	戸数	構成比
県北地域	9,042	28.1	1,242	27.4
県央地域	5,485	17.0	763	16.8
鹿行地域	3,302	10.3	509	11.2
県南地域	8,053	25.0	1,144	25.2
県西地域	6,323	19.6	875	19.3
総計	32,205	100.0	4,533	100.0

出所：総務省「住宅・土地統計調査」

（注）地域別の合計は推計値のため、県全体の合計と一致しない。

## 全国で古民家活用の動きが出始めている

最近、全国各地でその地域の歴史や文化、伝統などを反映した魅力的な地域資源として、古民家を活用する事例が増えてきている。例えば、兵庫県の山間部にある篠山市の丸山集落では、集落の古民家12棟のうち7棟が空き家になるなど限界集落化した地域において、それら古民家をもつ江戸時代後期に建築された雰囲気はそのままに、宿泊施設として再生・活用し、観光客の呼び込みに成功している。

## 観光庁内に古民家活用支援のための相談窓口を設置

これらの動きに呼応して、国は一昨年より古民家活用推進に動き出した。増加する訪日外国人観光客を地方に誘導するために、日本らしさを体験できる古民家活用を主な目的とする「歴史的資源を活用した観光まちづくり」である。

昨年1月に観光庁内に古民家活用についての相談窓口

を設置し、現地視察を必要とする場合は有識者を同伴した訪問によりアドバイスをを行っている。また、海外への広報面では、日本政府観光局（JNTO）と連携して古民家ステイの情報発信を行い地域への誘客を図ったり、金融面では、地域経済活性化支援機構（REVIC）と連携し、金融ファンドによって、古民家再生・活用事業を支援したりしている。

さらに、活用のネックとなっている法的規制については、旅館業法を一部改正するほか、建築基準法、消防法、旅館業法等に関する相談内容を整理し関係部署に回付して、現行の規制・制度の改善等を行っている。

観光まちづくりとしているように、国では個々の古民家の活用というより、集落群、またはある一定地域内に点在する複数の古民家を関連させてエリア全体を一体的に活用するケースを想定している。推進主体としては民間中心の経営体（DMO）によるエリアマネジメントを、取り組む地域としては重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）等をその有力候補として期待している。

## 県内での商業活用は、 点在する個々の古民家物件ごとの事例が多い

茨城県内の古民家活用について、常陽地域研究センターが独自にインターネット検索（「古民家」をキーワードとして検索）により抽出した結果、県内の商業利用の古民家数は116ヶ所であった（2017年4月現在）。

古民家の主な利用目的は、「食事処・カフェ」が49ヶ所でもっとも多く、「古民家の宿」が20ヶ所となっている（表2）。

表2 茨城県内における商業利用の古民家の状況

（単位：件）

	県北	県央	鹿行	県南	県西	総計
食事処・カフェ	17	4	1	18	9	49
古民家の宿	10	2	1	3	4	20
住宅・民家園	8	4	0	8	6	26
ショップ・ギャラリー	4	2	0	3	2	11
その他	7	1	0	2	0	10
総計	46	13	2	34	21	116

インターネット検索による常陽アーク調べ（2017年4月現在）

また、地域別でみると、古民家の商業活用が多い地域は県北地域（46ヶ所、36.7%）であり、続いて県南地域（34ヶ所、29.3%）、県西地域（21ヶ所、18.1%）等となっている。

活用状況を見ると、個人または企業が個々に、茅葺き屋根等の古民家を商業利用した事例がほとんどであり、

国が推進に取り組んでいるような、まちづくり組織のエリアマネジメントにより、集落群など複数の古民家に関連させて活用したりするケースは見られなかった。

これは、古民家が県域全体に点在しているという本県特有の事情も要因のひとつと考えられる。

## 失われていく古民家への対応と活用の可能性を探る

かつての古民家は、建築するにも修繕を施すにも、茅刈りなどを含め重労働であり、集落の住民同士の助け合いで維持されてきた、いわば共有財産の意味合いも持っていた。

しかし、地域の結びつきが失われつつある現代では、集落で支え合ってきた歴史ある古民家もただの個人の所有物との認識であり、持ち主にとっては維持・管理に手間のかかる負の資産になりつつある。そのため、家そのものに文化的価値があったり、同じ様式の古民家が連なることで存在価値があっても、空き家となって廃れたり、取り壊して更地にしたり建替えたりするケースが散見されるようになってきている。

そして現在の持ち主の年齢層が概ね60歳以上であることから、今後10～20年の間に、世代交代が加速していくことが予想される。

長い間、その時代の先人たちが守り続けてきた古民家を、我々の時代で取り壊していいのだろうか。その問い

への答えを探するため、本調査では古民家活用に関連するそれぞれの立場の人たちに意見を伺うことにした(表3)。

### ①有識者

有識者には、茨城県の地域性や古民家の利用価値から考えた場合、どのような活用が望ましいと考えているのか。

### ②古民家の持ち主

県内における古民家の持ち主は60歳以上の高齢者の方が多いとみられる。先祖代々大切に引き継いできた家の未来について、今の持ち主はどのように考えているのだろうか。そして、次世代の持ち主である子どもたちに何を期待しているのだろうか。

### ③古民家活用事業者

古民家を活用した事業を進めている人は、その持ち主であったり、古民家を賃借して事業を行う第三者であったりする。これらの人たちが、事業を進めるにあたって最も重視するものは何か、直面した課題とは何なのか。

### ④古民家活用支援者

古民家活用を側面支援する行政や、事業資金や人的支援をする企業が、古民家の活用を地域全体で支援していくにあたり、重視しているものは何か。

表3 ヒアリング先一覧(番号は上記①～④の該当番号)

	番号	取材先	住所	ヒアリング内容
県内	①	筑波大学名誉教授 安藤 邦廣氏 (株式会社里山建築研究所主宰)	つくば市	茅葺き屋根等日本伝統の古民家に詳しいことから、筑波大学名誉教授安藤邦廣氏に、茨城県の古民家の特徴と活用方法について
	②	やささと茅葺き屋根保存会	石岡市	茅葺き屋根の家の所有者に、保有していることに対してどのような苦労があるのか、今後どうする予定なのか等今後の活用について
	②+③	ルーラル吉瀬	つくば市	30年以上前から、つくば市で江戸時代後期建築の生家を活用した取り組みを行っている根本氏に、30年以上の取り組みで分かった課題と今後の方針について
	④	桜川市総合戦略部ヤマザクラ課	桜川市	桜川市真壁地区は県内唯一の重伝建地区となっていることから、重伝建地区を活用した観光まちづくりの可能性について
県外	③	株式会社NIPPONIA SAWARA	千葉県香取市	千葉県香取市佐原地区で、古民家を活用した宿泊施設等の観光マネジメントを行っていることから、事業の進捗状況とこれまでの取り組みから、浮き彫りになった課題について
	②+③	大内宿 (大内宿保存会、大内宿観光協会、大内区)	福島県南会津郡 下郷町	大内宿は、茅葺き屋根が連なる宿場町のまちなみを活用した観光地となっている。そのきっかけや続いてきた経緯、今後の取り組みについて
	④	株式会社地域経済活性化支援機構 (REVIC)	東京都千代田区	ファンドや人材派遣を通じて、全国の古民家活用事業を支援していることから、REVICが考える事業適任地域や、最も重要な要素について

01

つくば市

筑波大学名誉教授 安藤 邦廣氏 (株式会社里山建築研究所 主宰)

### 古民家活用は観光事業を超えて 新しい地域コミュニティを目指せ



里山建築研究所 主宰で筑波大学名誉教授の安藤 邦廣氏

民家研究、茅葺き屋根研究の第一人者で、株式会社里山建築研究所主宰および一般社団法人日本茅葺き文化協会の代表理事を務めている安藤邦廣筑波大学名誉教授に、茨城県における茅葺き屋根の古民家等の活用方法について話を伺った。

ものは、高級な宿泊サービスではなく、地元の人たちとの触れ合いや伝統的生活文化の体験ではないでしょうか。

古民家の特徴は、土間、屋根裏、蔵など、いわゆる作業場としての使用に最適な広い空間にあります。そのため職住一体の職種の方には、非常に使い勝手がいい場所になるでしょう。作家やデザイナー、陶芸家、画家などの職業やIT関連の方が仕事場兼住居にするには、最適であり、それらの人々を含めた新しい地域コミュニティの場として、古民家は活用されるべきです。

また、会社やマンション組合といった特定のコミュニティが、恒常的な宿泊研修施設や田舎暮らしの体験施設として「新しい実家」のように利用することや、都市部の学校の合宿研修などでの活用に向いていると思います。

#### 県内の古民家には活用価値の高い物件が多い

茨城県の古民家の多くは、曲がり家や合掌造りなどの他県で見られるような際立った特徴はありません。しかし、茨城県南部など江戸の後背地としての経済的基盤によって栄えてきた地域もあるため、古民家の木材の質・量や建築に携わった大工の技術は全国的にみてもトップレベルであり、活用価値の高い古民家が多いと思います。

#### その地域特有の暮らしや文化に合わせた活用が重要

今、国が推進している古民家活用支援の施策は、一部の古民家再生事業者のプロジェクトになっているようにも見えます。再生事業者の取り組みは古民家の雰囲気や体験できる高級ホテルといった、今までにない方向なので、全国展開した場合は一定の成果を上げると思います。

しかし、古民家は、その基礎に地域特有の生活と生業があるので、暮らしや文化とどう結び付けていくかが重要であり、観光だけに結びつけていく手法には限界があると思います。

#### 古民家は職住一体の コミュニティでの活用が望ましい

茨城県は質・量ともに全国有数の農林水産業の地域です。それらの生業が基幹産業である場所を訪れる人が求める

#### 古民家活用のカギは地域に定住する仲人

オーナー側にも各々の事情と条件があるので、その事情をよく理解した人が、利用者との仲立ちができるような機関・仕組みがあればいいと思います。その場合、経験の積み重ねが不可欠なので担当者が2~3年で異動になることが多い行政ではなく、NPOなどの民間が主体となって継続的なサービスを行うべきではないでしょうか。

人材としては、やはり茨城に来たいと思う人の気持ちが分かる人です。具体的には茨城が好きで定住している人で、茨城の良さを客観的にアピールできる人です。いわば、地域定住の仲人です。そうした人は先駆者として移住する時に苦労した経験を持っているので、新しく来る人に良いアドバイスができると思います。そのような人は、探せばどの地域にも必ずいます。そのうえで事業を進める場合に行政の役割として、人材を探し出して経費を補って委託すること、新しく外から来る人への紹介サービスを無料で行うこと、役所が協力して信用を補完するといったことが必要になるでしょう。



石岡市

## やさと茅葺き屋根保存会

### 文化的・歴史的資源である古民家を 後世に伝える



「やさと茅葺き屋根保存会」は、八郷（石岡市）の農山村文化を大切にしながら筑波山麓の茅葺き民家を後世に伝えようと、有志により2004年に結成された。会員は茅葺き民家の家主、茅葺き職人のほか、茅葺き民家に関心を持つ方達である。

毎年ボランティアを募って行う茅刈りをはじめ、茅葺き民家の見学会や交流会の活動、行政による若手職人の養成や調査への協力などを行っている。

保存会の事務局長である新田穂高氏に古民家の持ち主の考えなどについて話を伺った。

#### 古民家の持ち主らは保存をしつつ 活用方法を模索

私は19年前に神奈川県伊勢原市から田舎暮らしに憧れて、家族4人で石岡市（旧八郷町）に移り住みました。当保存会をつくったのは、前事務局長の鈴木俊勝さんと、

私と同じ八郷への移住者です。鈴木さんは、八郷に「筑波流」と呼ばれるこの地域独特の茅葺き屋根の古民家が数多く残っていることに気づき、この大切な歴史的資産を守ろうと保存会を設立しました。おかげさまで八郷には今でも50～60件の茅葺き屋根の家があります。

60～80歳代が中心の茅葺き屋根の持ち主は、子どものころから“先祖代々受け継がれてきた屋敷を守る”と教育されてきたので、このまま保存したいという気持ちが強いでしょう。その一方で、このままの状態では子どもに引き渡せない、何か活用方法はないかと考える人も多くなっているのではないのでしょうか。

自らが決心して新たな活用を実行に移す人は少ないかもしれませんが、賃貸などのかたちで他人に運営を任せるとは可能かもしれませんね。

茅刈りボランティアに参加して、茅葺き屋根の古民家の持ち主に話を伺った。

O氏（観光農園経営、80歳代）

O氏の住宅は、築200年以上の国の登録文化財である。筑波大学の安藤邦廣名誉教授からも付加価値が高い家だと評価された筑波流の茅葺き屋根に特徴があり、家を大事にしたいとの思いが強い。

しかし、徐々に茅葺き屋根を維持していくことを負担に感じはじめ、もしこの屋敷を任せられる信頼できる人がいれば、任せたいと考えている。以前、農協から農家体験宿泊の話があり、検討したこともあったが、自分達で実際にやるには負担が大きいと感じ断念したという。

子ども達は、この家に戻ってくる予定はないが、茅葺き屋根の家を残すことを希望しているため、この家を存続させることができるのであれば、他人に貸すことも選択肢として考えている。

M氏（農家、60歳代）

30年前に現代建築の家への建替計画があったが、作成された図面に納得できなかったため取り止めた。今では「残してよかった」と話す。

自宅は母親と2人暮らしで、将来は空き家になってしまう可能性が高い。そのため古民家を使った事業を希望する人がいれば任せたいとの意向を持つが、誰に任せるとかが重要だという。代々受け継いできた大事な家を貸すには、信頼できる人でなければならないと考えている。農業をやりたいという人も多いと聞き、家と田畑を合わせて使ってもらいたいとも思っている。

古民家の使用を希望する人の紹介はもちろん、茅葺き屋根を活用した事例を紹介してもらえるだけでも参考になると話していた。

03 つくば市  
ルーラル吉瀬

茨城県における古民家活用のパイオニア



代表 根本 健一氏

田園文化の発信基地「ルーラル吉瀬」は、研究学園都市「つくば」と歴史がある城下町「土浦」の二つのまちの中間の地（つくば市吉瀬）にある。30数年にわたって、江戸時代末期に建築された主屋を中心に屋敷全体を使って、飲食店、ギャラリー、田舎体験などのサー

ビスを続けてきた根本氏に、これまでの取り組み、古民家活用事業に対する想いについて話を伺った。

農家の営みを体験する  
つくば田園文化の発信基地

ルーラル吉瀬（ルーラル：「田舎」の意）は、江戸末期に建築された主屋を整備した田園文化の発信基地です。

ルーラル吉瀬は、主屋を中心としたおもてなし処「つくば文化郷」と、里山キャンプ場やアート&クラフト村などで構成されています。農家にはいくつかの重要な仕事があります。それは野良仕事（農作業）、山仕事、そして主に農閑期などを利用して生活に必要な物資（雑貨）を生み出す手仕事です。これらを実体験できる各施設に、

さらにおもてなし処「つくば文化郷」を併せて、「ルーラル吉瀬」としています。

屋敷の維持に悩んだことが  
事業のきっかけだった

我々の世代は、先祖代々受け継がれてきた家を大切にしている教育を受けていますので、家を壊したり、売却したりということには抵抗があります。農家の長男としてどう屋敷を存続させていくかを悩んだことが、この事業を始めるきっかけでした。

事業は、つくば科学万博の2年前の1983年から、長屋門をギャラリーとして活用することから始まりました。ちょうど筑波研究学園都市開発が始まってまちが整備され始めたころです。私自身、そのころは研究学園都市の開発に携わっていたので、住民懇談会などで文化活動や作品の展示ができる場所が欲しいという要望が数多くあったことも、施設の方向性に大きく影響しています。

芸術系学生の  
アトリエ兼宿舎としての利用が好評

1987年に、蔵を寝泊まりできるよう改修し、創作活動ができる工房スペース付住宅にしたところ、筑波大学

ルーラル吉瀬施設一覧

施設名		概要
つくば文化郷	おもや	この地の農家の佇まいを伝える古民家、国の登録有形文化財の食事処
	はなれ	広いLDスペースを持つ宿泊棟
	ギャラリーなが屋門	つくば一の歴史を重ねたアートギャラリー
	里工房	そば打ち、陶芸、木工、ジャム等の体験
	別館	ミニオフィスからコンサート会場等レンタル施設
	珈琲屋まめは	珈琲や季節の和菓子を提供
里山キャンプ場フォンドレーヌの森		雑木林に広がるアウトドアフィールド、首都圏一円から年間25,000人の来場者
ブルーベリー園ベリーの丘		丘の上に広がるブルーベリー園、6月中旬～8月末まで開園
アート&クラフト村 手しごとLAB		陶芸工房（教室やクラブ併設）、ガラス工房（準備中）、ギャラリーショップ、レンタルアトリエ
ルーラル（里）体験ハウス Garden Square		各施設で体験できる団体向け施設、食事席も併設

の芸術系大学院生のアトリエ兼宿舍として定着しました。大学院生ともなると静かに作品創作ができる広いアトリエを探している方が多く、彼らのニーズにマッチしたようです。今でも学生の入居が続いておりますので、この事業は成功したと考えています。

### 震災からの復興と民泊事業の準備

2011年の東日本大震災による建物の被害は甚大で、主屋は屋根が崩れ落ち柱も傾いてしまいました。今年に入ってからようやく再開ができました。

また、古民家カフェとして活用していた離れを、ゲストハウスへ転換することを考えています。以前、農家民宿を考えた際には、収益面で一旦あきらめた経緯がありますが、民泊法の施行により許認可のハードルが下がり、より深い満足を提供できると踏んでいます。

### 県北などのサテライト基地を目指す

この場所（つくば市吉瀬）は、重伝建地区ではありませんが古民家が数多く残り、農村集落の歴史を感じることができる地域です。2015年に根本家主屋が国の登録

有形文化財建造物となったことで、後世に残すという意識が一層強くなりました。私の子どもたちはこの家で生活していないため、この家に対する愛着は強くありません。子ども達の負担を考えると将来は、事業用資産として割り切り、興味を持った若い人に運営を託すことも考えていかなければならないと思っています。

茨城県全体での位置づけを考えれば、つくば市は都心からの玄関口にあたります。都心からは距離のある県北・県央地域の魅力的な体験や価値をデザインし伝えていく、サテライト的な役割も今後の当施設の目指す形ではないかと考えています。



農の家の一らるはうす「おもや」

04

桜川市

桜川市総合戦略部ヤマザクラ課

## 重要伝統的建造物群保存地区の活用による観光施策へのアプローチ



桜川市真壁地区は、県内で唯一、国の重伝建地区の選定を受けている。国は歴史的資源を活用した観光まちづくりの候補地区として、全国に117ヶ所（2017年12月28日現在）ある重伝建地区に期待していることから、同市の今後の取り組みについて総合戦略部ヤマザクラ課に話を伺った。

### 桜川市は全国トップクラスの登録文化財数を誇る

現在の真壁地区の登録文化財数102棟は、全国屈指の登録数を誇ります。真壁の町割りや、戦国時代末期の真



副主査 近納 裕政氏（左）、主幹 山川 拓也氏（右）

壁氏時代に形づくられ、江戸時代初期の浅野氏時代に完成したといわれています。その町割りの中に、蔵や門などの歴史的建造物が息づいています。

### これまで真壁地区は 石材と農業で繁栄してきた

明治時代後期以降の真壁の産業は石材業と農業の両輪で成り立っていました。明治時代に首都東京の整備のために多くの石材が必要になり、関東地方で国土調査を実施した結果、良質の石材（花崗岩）資源が最も豊富であったのが真壁だったのです。この真壁石は、最高裁判所や迎賓館、三越本店などの建築で活用されました。また、例えば旧筑波鉄道の樺穂駅は東京に石材を運ぶために開業した駅でもありました。一方、農業は東京都心に近いメリットを活かし、良質で豊富な生鮮野菜や果物を届ける産地としての役割を担ってきました。

### 豊富な地域資源の観光への活用は 手つかずのまま

真壁は主産業の石材と農業で潤っていたまちだったので、行政も住民も観光の事業化には無頓着でした。歴史的建造物以外にも、神社仏閣では、例えば県内にある3つの三重塔のうち2塔が市内に存在するほか、雨引観音や有名な写真家が撮影に訪れるスダジイ（椎）の群生など多くの観光資源があることを地元の人も知らないくらいです。

### 歴史的資源を活用した観光まちづくりを模索

かつての基幹産業であった石材業や農業が下火になってきた現在、それに代わる産業を生み出していかなければならない時期にきています。歴史的資源の活用による観光への取り組みは、地域資源の有効活用という点で今後重要な施策になると考えています。

観光業への取り組みにあたっては、しっかりと準備をしていく予定です。例えば民泊ひとつを取っても、空き家のオーナーや地域住民と勉強会を実施して「民泊とは

何か」、「何故民泊をやるのか」という、基本的な疑問から解決していきたいと考えています。観光客が来ることによって地域が豊かになるイメージができないと、この地域を訪れてくれる人々に対して、地域住民が邪魔者になってしまうかもしれません。

例えば、市で持っている登録文化財で民泊を試行するといった、スモールスタートで進めていくことも一つの方法だと思います。行政がやっている事業をみて、「それじゃうちでもやってみよう」という気になる。その人たちが楽しそうに観光に取り組む様子を見れば、そのあとは比較的スムーズに増えていくのではないのでしょうか。

### 持ち主の高齢化が進む古民家の保存は 時間との競争

一方、あまりのんびりとはしてられない事情もあります。登録文化財が数多くある地区が最も高齢化率が高いので、空き家もどんどん増えていったり、活用できないほど傷んだり、倒壊してしまったりする懸念があります。

現在、登録文化財102棟のうち空き家は約20棟あり、オーナーが地元にはいない物件も多くあります。まちを離れた状況で建物を運用するには、色々とご近所のお世話になることもあり、経済的に困っていない中で着手することへのハードルは高いようです。地域の理解を得ながら建物を活用していくためには、市が先事例をつくる、事業の仲介にあたるなどの様々な支援が必要ではないかと考えています。

### 行政域を超えた観光ルートづくりを目指す

桜川市では、歴史的資源のほか山桜も重要な観光資源です。想定する観光客は、国内のほか、日本の文化に興味を持ってくれるヨーロッパから来る訪日外国人で、真壁の文化財を宿泊拠点にして、寺社仏閣、農村・里山風景、花や木々、陶器などを見て回ってもらうという観光をイメージしています。旅行者にとっては行政域など関係ないので、益子や笠間、つくばなどの周辺自治体と連携していくことも重要であると考えています。

05

千葉県香取市（佐原）

株式会社 NIPPONIA SAWARA

## 「まち全体を一つのホテル」にして 始まる観光まちづくり



小野川沿いを中心に江戸の雰囲気そのままの土蔵造りの商家や町屋が軒を連ねる水郷の町・佐原。この地で今、空き家となった古民家や蔵を宿泊施設などに再生することで歴史的資源を活用した観光まちづくりを進めている。その事業主体である株式会社 NIPPONIA SAWARA の杉山義幸氏（株式会社地域経済活性化支援機構からの出向）に、事業の進捗状況と事業を進めるにあたっての課題等について話を伺った。



代表取締役 杉山 義幸氏  
（株式会社地域経済活性化支援機構 地域活性化支援部シニアマネージャー）

### 関東初の重伝建地区指定を受けた 歴史ある町並み

佐原地区は江戸期に利根川を使った水運業で栄え、「江戸優り」とまで言われた河港商業都市です。伊能忠敬旧宅（国指定史跡）がある小野川沿いと香取街道沿いに13棟もの県指定文化財が軒を連ね、当時の景観や歴史文化を残しています。

1996年に、関東地方で初となる国の重伝建地区に指定されたほか、2016年には江戸時代から300年以上続く市の伝統行事「佐原の山車行事（佐原の大祭）」が、ユネスコの無形文化遺産に登録されています。

### 歴史的なまちなみ全体を 「ひとつのホテル」に見立てる

株式会社 NIPPONIA SAWARA は、佐原の重伝建地区において、築100年超の古民家や蔵を含む建物を宿泊施設や飲食店等に改装して運営する古民家再生事業を行う会社として、2016年11月に設立しました。地域の新たな魅力を掘り起し観光コンテンツとして提供する着地型ツーリズムの開発や、地域産品を活かした土産物企画など、地域を活性化させる仕組み作りの支援を行っています。

宿泊事業のコンセプトは、歴史的なまちなみ全体を「ひとつのホテル」に見立て、その空間に包まれ、趣を感じながら、この土地に、歴史に、町に、溶けこむように過ごす体験を提供することです。そうしてこの地の魅力を伝え、国内外から訪れる人々との交流を紡いでいきたいと考えています。



「佐原商家町ホテル NIPPONIA」室内

### 今春のプレオープンにむけた準備が進む

宿泊事業に使用できる古民家や蔵などの遊休物件を探して、オーナーと交渉を行い、賃貸や売買契約を締結するまでに約半年から1年を要しました。





福島県南会津郡下郷町

## 大内宿 (大内宿保存会、大内宿観光協会、大内区)

### 集落としての持続可能な仕組みを 次世代に引き継いでいく



大内宿は、会津街道の宿場町の姿を残していた古民家群を活用することで、全国でも有数の歴史観光地となっている。大内宿を運営する代表者らに、観光地として大内宿が辿った歴史や将来について話を伺った。



大内宿保存会会長 只浦 豊次氏 (左)、大内宿観光協会会長 佐藤 一夫氏 (中央)、大内区長 田沼 文彦氏 (右)

### 伝統的な暮らしが続いたおかげで 保存された古民家

大内宿は、江戸時代の宿駅制度で整備された下野街道(南山通り・会津西街道)の主要な宿駅のひとつで、荷役や人馬の継立と宿場を経営する傍ら、農業を営む半宿半農の集落でした。

明治時代に入ると、下野街道から外れた場所に幹線道路が整備されたため、大内宿は取り残されてしまいました。住民は冬は出稼ぎに行かなくてはならなかったものの、その暮らしはこの地を投げ捨て他地域へ移住するといほど貧しくはなかったようです。一方で、先祖から受け継いだ茅葺きの屋根の大きな家を取り壊して、現代風の家に建て替えるほどの金銭的な余裕もなく、そのため昔のままの暮らしと家屋が残ったと伝わっています。

### 観光事業への取り組みは 生活の変化に対する危機感から生まれた

大内宿が観光地へと進んだきっかけは、1967年(昭

和42年)に武蔵野美術大学名誉教授の相沢韶<sup>つばさ</sup>男氏(当時大学4年生)が茅葺き職人(茅屋根を葺く職人)調査のため来訪したことでした。相沢氏が、茅葺き屋根の家々が並ぶ、江戸時代の姿がそのまま残っていた当地に驚き、文化庁へ保存を働きかけるとともに、マスコミにその存在を知らせたため、全国的に有名になりました。

しかし、当時の住民たちはそれによってすぐにまちなみを保存しようとする気にはならなかったようです。近くで大内ダムの建設工事が始まったことで、土地の補償金や就労により現金収入を得ることで裕福になり、茅葺き屋根の保存への意識が薄れたのです。また、マスコミから「金持ちはトタンの屋根(の家)に住み、貧乏人は草ぶき屋根に住む」などと報道されたことも、茅葺き屋根のまちなみ保存への反発に拍車をかけました。

転機は、大内ダムの完成が近づいた1970年代後半に、ダム工事からの収入が途絶え、また出稼ぎの生活に戻る危機感からでした。以降、住民の意向はまちなみ保存に傾きます。重伝建地区の指定と、その歴史的資源を活かした観光産業への関心が再度、高まりました。民宿など観光で生計を立てる家が出始め、地区全体でまちなみ保存への意識醸成が図れるようになり、1981年に重伝建地区に指定されたのです。

### 住民同士の強い結束力が 持続可能なまちづくりにつながる

大内宿では、現在ほとんどの家が観光業で生計を立てています(民宿2軒、飲食店15軒、土産店26軒)。観光客数のピークは2009年の116万人であり、東日本大震災でピークの約5割まで減少したものの、今は7割程度まで戻っています。

大内宿内には住民による多くの団体があることも特徴です。保存会や観光協会、青年会や婦人会、消防団や婦

人消防隊、火消組、老人クラブや子ども育成会など10数団体が一つの集落に存在します。屋根の葺き替えは保存会が事務局となって任意団体「結い会」が行っています。また、廃校を利用して、茅葺き職人の実践的な育成を行っており、現在10名程度の職人が育っています。住民憲章が「売らない・貸さない・壊さない」とあるように、外部の力を借りずに、住民だけで事業を行っているという点も大内宿の特徴です。

### 震災後の観光客の減少をきっかけとした見直し調査

震災後の観光客数は徐々に盛り返してはいますが、最近では飲食店も土産物店も軒並み売上げが減少傾向にあります。実は私たちは、これまでに観光客の意識調査をしたことがないので、何を目的に観光客が来ていたのかわかっていません。そのため観光客が減少してもその理由が分からず善後策を打てないのです。そういった意味で、大内宿の観光業は転換期を迎えていると感じています。

下郷町では、北海道大学観光学高等研究センター長の

西山徳明教授をチーフに学識者計5名の支援を得て、大内宿の保存対策調査（見直し調査）に取り組んでいます（2017～18年度）。この調査では、大内地区の修理改修をはじめ、次の30年に向けて大内宿をどうするかを決定します。

大学の先生達からは、大内宿の今後10年、20年先を見据え、目指すべき姿を住民が共有することが目標だと言われているので、これからの大内宿のあり方についての方向性を見出したいと考えています。



通りに面し茅葺き屋根が並ぶ大内宿の風景

07

東京都千代田区

株式会社地域経済活性化支援機構 (REVIC)

### 地域分類等により戦略を明確にした古民家投資を実践



地域活性化支援部マネージャー  
高野 由之氏

まちづくりファンドや人材派遣を通じて、全国の古民家活用事業を支援している株式会社地域経済活性化支援機構（以下、REVIC）に、事業適任地域や事業支援において重要視する点について話を伺った。

#### 地域活性化の取り組みを支援する組織

REVICは、中小企業者等の事業再生支援及び地域活

性化支援を行う機関として、2013年3月に企業再生支援機構を改組する形で設立されました。基本方針のひとつを「先導的な地域活性化・事業再生モデルの創造」としています。主な役割は、地域金融機関の地域活性化への取り組みを支援することです。

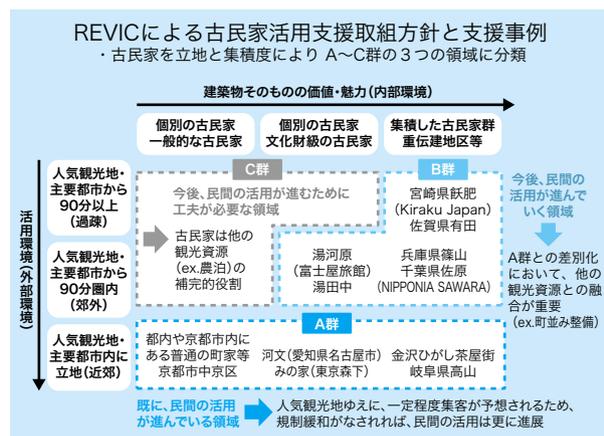
#### 観光まちづくりでの古民家への投資が注目されている

国の「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」においてREVICのこれまでの取り組みが先進事例として紹介されています。また、内閣官房長官を議長とする「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」に

有識者として当社常務が参加しており、REVICの取り組みをひとつのモデルケースとしたまちづくり支援の体制整備が検討されているところです。

## 古民家地域分類により投資戦略をたてる

REVICでは、古民家をその置かれている環境によって、縦軸に「活用環境（外部環境）」、横軸に「建築物の価値・魅力（内部環境）」の2軸を用いて、事業運営に向けた活用のしやすい順に地域を「A」⇒「B」⇒「C」の3群にグルーピングしています。



茨城県内の古民家は、桜川市真壁地区や結城市内など古民家が集中している地域を除いて「C群」、つまり活用のための投資案件としては市場メカニズムが機能しない地域に分類されます。一方、真壁地区と結城市市街地は、古民家の集積による価値が高く、活用事業の運営においてもその他の地域と比較して効果的なオペレーションが可能であるとみています。

## 古民家の活用バリューチェーンと古民家地域分類との関係

REVICの古民家活用支援は5段階に分かれます。まず、古民家を活用してこの地区全体をどうしていくかを考える「①エリアの全体戦略策定と実行」、次に「②物件ソーシング（活用物件の見極め）」と続きます。古民家は物件ごとに事情が異なるので、持ち主との関係を築き、今後物件をどうしていくかを話し合える信頼を得ることも重要です。そこから先の「③物件マッチング」、「④改修工事」、「⑤運営」はビジネススペースで進めていくことができます。

地域との交渉にあたっては、地域に受け込むコミュニケーションスキルを持つ「人」の確保が大きな課題です。地域分類のうち特に「B群」、「C群」はこのスキルを持った人材がいなければ事業推進は困難です。

## 事業の採算性確保のためには宿泊事業が有効

古民家を活用した事業を行う際のポイントは、「適正な初期投資」、「収益性」、「売却可能性」、「(賃借の場合)期間内投資額回収可能性」の4つです。

事業継続性の確保のためには、初期投資を低くする必要があります。運営形態としては、宿泊施設が償却前の年間キャッシュベースで、売上の3割程度の高い営業利益率が可能となります。一方で、飲食関連施設の営業利益率は、どんなに頑張っても1割程度にしかなりません。また、宿泊施設のケースでは、初期投資額の約半分の年間売上げを確保できることが望ましく、最低でも3割程度確保できるかが、事業成立の採算上のひとつの目安になります。

事業化を検討するうえでの重要度は、1番目に活用環境、2番目にオペレーション、3番目に物件（古民家の物件価値）の順だと考えており、やはりどんなにいい建物（ハード）であっても、周囲の環境やどのような事業を行うかのソフト面が重要だと考えています。

## 旗振り役となる人物には高い能力が求められる

地方で、まちおこしの旗振り役として指名される方は多くは、その地域の重鎮と言われる方です。しかし、そうした場合に住民同士での昔からの関係が影響し、「あの人があるのであれば俺は参加しない」という声が出てきて地域がまとまらなくなることもあります。

旗振り役は名誉職ではありません。旗振り役に求められる能力は、企画力・交渉力・不動産の知識・オペレーション力・根気・責任能力など、すべてにおいて高い要件であると認識しています。そういう点では都心でも活躍しているようなトップビジネスマンクラス的能力が必要ではないでしょうか。地元財界などのコネクションが有効に使えるという期待から、地元の進学校出身者で、都心で活躍しているビジネスマンのUターン者は、旗振り役として期待できるのではないかと考えております。

### 1. 茨城県の古民家の地域資源としての価値

#### 「大切な資産」から「負の遺産」への所有者意識の変化による取り壊しリスクの増加

古民家に対する所有者の意識は、「(先祖代々受け継がれた)大切な資産」と考える人と、「(住みたくない)負の遺産」と考える人の、概ね2つの傾向に分かれる。

古民家の持ち主(60歳代後半~80歳代)へのヒアリングでは、跡取りは先祖代々引き継いできた家を守る義務があるという教育を受けてきたので、自分が生きている間は住み続けるつもりだが、子供たちにはそのような教育をしていないとのことであった。そのため、古民家を残すメリットがなければ、次世代(50歳代以下)への世代交代をきっかけに取り壊されるリスクが高くなってきており、その危機は今後10~20年後が中心になると考えられる。

#### 古民家の存続は地域の問題として捉えていくことが必要

全国の古民家の実態に詳しい安藤筑波大学名誉教授によると、県内の古民家は全国的にみても材質がよく、大工の建築技術も高度であるため文化的価値が高いという。したがって、使い方次第ではその地域の風土を反映した資源として、活用価値は高いとの説明であった。

また、それらの古民家は同じ材質および工法での新築はほぼ不可能であり、取り壊しは地域の文化的価値の損失につながるという。そう考えると、もはや古民家の保存や再生、活用は、個人の所有物という視点ではなく、その地域の問題として捉えていく必要があるのではないだろうか。

#### 新築費算出による古民家の現在価値の標記

古民家の安易な取り壊しというリスクを避けるためには、その存在価値を、持ち主と地域とに「見える化」する必要がある。国の文化財登録等により、高い文化的価値があることを示す方法もあるが、持ち主に保存に対する意識を高めてもらうには、価格価値を示すことも有効であろう。

現在、古民家の価格価値は、職業技能振興会認定の古民家鑑定士によって「古民家鑑定」として行われ、その鑑定価格は住まい教育推進協会運営の「古民家住まいる」に掲載されている。しかし、その価格は材質や建築工法なども考慮されているものの、古い建物としての現在価格に過ぎない。

今後必要な指標は、今、同じ材質・工法で新築したらいくらかかるのかを示す“現在”価値であろう。この価格を文化財登録等に併せて示せば、持ち主や地域が残すべき資産かどうかを判断する基準として有効であり、安易な取り壊しリスクの低減につながるのではないだろうか。

### 2. 持続可能性を担保するための共同体のあり方

#### 大内宿では地域共同体が持続可能性を担保

大内宿(福島県下郷町)は、今でも茅葺き屋根が連なる宿場町の風景が残るとともに、住民同士が助け合う地域共同体としての“結(ゆい)”の制度が存続している。

保存会や観光協会、青年会や婦人会、消防団や婦人消防隊、火消組、老人クラブや子ども育成会など10数団体が一つの集落に存在している。また、屋根の葺き替えは昔から現在も集落内の「結」により行われている。

これらの地域共同体は、住民の流失や古民家の崩壊抑止等の持続可能性を担保するうえで大きな役割を担っているといえる。

#### 地縁ではなく知縁による新たな“結”のあり方

石岡市八郷地区では、茅葺き屋根を修繕するために集落ごとで行われていた茅刈り作業は、やさと茅葺き屋根保存会という共同体に受け継がれている。

しかも、この茅刈り作業では、家の持ち主や家族のほかに、茅刈りに興味がある人や茅葺き屋根の保存を支援したい人たち(ボランティア)を募ることによって、人手不足を補っている。ここに、新しい形の地域共同体“結”の姿のヒントがあるのではないだろうか。

かつての集落という“地縁”で結びついた共同体ではなく、地域外からも興味や好きな者でつながる“知縁”により、応援してくれる人を広く募るという方法である。古民家の持ち主も応援団の後ろ盾があれば、古民家の取り壊しを思い止まり、残していきたいという意識づけに繋がると思われる。

### 3. 地域資源としての古民家活用に向けたヒント

#### 古民家を地域に開く

筑波大学山本准教授は、茨城県においては様々な事情から、持ち主が空き家となった古民家を他人に任せると本格的に活用しようと決断する段階には至っていないという。

そのような状況において、取り壊しリスクを抑えて、古民家を次世代へつないでいく方法として、同教授は、家族でない地域内外の人々にその屋敷や古民家の価値を再発見してもらえるように、古民家を地域に開いていくことを提案している。具体的には、地元の女性メンバーを中心に期間限定で集落ごとに開催されるギャラリーやカフェ・ワークショップなどがある。

このように、古民家を地域に開くことにより、集落にある複数の古民家を地域で活用することで、住民たちに地域の財産という認識が生まれ、地域づくりの気運が高まってくるだろう。

### 『サード・プレイス』と『なりわい』の場所へ

全国で、古民家等歴史的資源を活用した観光まちづくりの支援をしているREVICによると、茨城県は、全国的に古民家が分散されているため「個別対応が必要となる地域」。つまり、国が示す「複数の古民家をエリアマネジメントにより連携させる観光まちづくり」の事業地域としては、全国的にみると劣後する地域に位置付けられるという。

一方で、安藤名誉教授は、古民家の活用について、「昔も今も農業大県である特性を踏まえると、古民家活用方法の中心は、都会で生まれ育ち田舎がない人たちの“新しい実家”づくりやふるさとの提供、芸術家などに対する作業所兼住居の提供などではないか」との提言があった。

これらの示唆は、県内の古民家の活用の進むべき方向性について、大きなヒントになるものと思われる。

都会生まれ・都会育ちの人たちの新しい居場所『サードプレイス』の場所として、あるいは、従来型の生業ばかりでなく、IT関連やアーティストを含んだ職住一体の働き方を求める、新しい『なりわい』の場所としての活用は、県内各地でも徐々に始められている。

### 古民家再生・活用事業を進めるための重要課題 ～旗振り役となる担い手探し

県外の古民家活用事業に携わるREVICやNIPPONIA SAWARAによると、地域として古民家活用によるまちづくりを行う場合、最も重要な課題は、旗振り役を誰に担ってもらうかであるという。その理由に、旗振り役は、企画・交渉・統率・責任・忍耐などで高い能力が必要に

なることを挙げている。一方、そのような人物を見つけることは難しく、全国的にみても、そうした旗振り役が活躍している事例は少ないとのことであった。

候補者としては、その地域が好きで移り住んできた「よそ者」に、適任者がいる可能性が高いとしている。その理由は、古いまち特有の住民同士のしがらみに縛られずに推進できること、地元で生まれ育った者には気づかない魅力を、地元の人々に気付かせることができたり、外部にその地域の魅力について、自信を持って情報発信したりすることができることを理由に挙げている。

実際に、やさと茅葺き屋根保存会では、定住した「よそ者」が歴代の事務局長に就任している。行政の役割は、このような人物を「旗振り役」として探し出すことが重要になるのではないだろうか。

### 【終わりに】

#### ～先人たちから引き継いだ資産を未来の人たちへ繋げる役割を担っているという意識が大事

かつて、集落の生活や生産の基盤は住民たちが共同で普請（整備）してきた里（さと）の上に成り立っていた。多世代が同居する家々では、祖父母や両親から、「結や普請を通じて、住民同士はお互い様であり、家族ばかりでなくここに暮らした多くの先人たちのおかげで暮らしが成り立っている事、その恩は次の世代へと返さなければならぬ」ことを教えられ、そして継承されてきたはずである。これが、古民家が長い間守られてきた礎になっていたのではないか。

一方、核家族が中心となった今の世の中はどうだろう。家は個人資産としか認識されず、今ある社会インフラさえも、多くの先人たちの財産や労力、恩などの歴史の積み重ねの上に成り立っているとは、考えもしないのではないだろうか。

我々が今地域資源として活用しているものの中には、歴史を通じて先人から受け継がれてきたものが数多い。そう考えると、未来の子孫に我々ができることは、先人たちから引き継いできた資産を、如何にして未来へ繋げていくかという役割意識を強く持つことであり、その思いこそが、今後の対応を誤らない試金石になるものと思われる。

全ての人材は、時代の継ぎ手であるのだから。