

歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

25 全国事例4 中間支援とサブリース事業による空き家の再生活用 ／ボランティア参加型の古民家再生活動

先進事例：兵庫県篠山市（一般社団法人ノオト、NPO 法人町なみ屋なみ研究所）

■篠山市の伝建地区

兵庫県篠山市は篠山盆地の中央で人口約4万4千人の地方都市である。中心市街地の篠山地区は、慶長14年(1609年)に築城された篠山城の城下町、城周囲に武家町、また城下町を通る山陰道沿いに商家町で形成される約40.2haの範囲が平成16年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。また、篠山から京都に向かう西京街道の宿場町の福住地区も、沿道の農村集落を含めて、約25.2haの範囲が平成24年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

■町並み保存・空き家対策・定住促進の流れ

篠山地区

昭和50年 町並み保存が提起
平成11年 合併新篠山市誕生を契機に重伝建選定へ本格化
平成5年 県景観条例に基づく景観形成地区が指定
平成10～13年 商工会による空き店舗モデル事業等取組
平成16年 重伝建選定
(旧篠山町役場、武家屋敷、旧中学校木造校舎活用、篠山城大書院復元など歴史的建造物の整備)
平成20年 市内19校区自治会を対象に市が空き家調査実施
平成21年 移住定住相談窓口「篠山暮らし案内所」が設置
平成22年 空き家バンクが設置
平成23年 市景観計画策定及び景観条例施行(景観法)、歴史文化基本構想策定(歴史まちづくり法)など整う

福住地区

平成16～19年 住民参加による勉強会やまち歩き等実施
平成19年 福住地区まちづくり協議会設置
平成24年 重伝建選定
(地区が、定住促進重点地区にあり、協議会内に定住アドバイザー(市嘱託職員)を配置。重伝建申請過程で、空き家所有者の意向と情報を自治会長が把握していたことで、選定後1年間で9軒の空き家が成約)

■古民家再生に取り組む中間支援団体

篠山地区が重伝建地区に選定された翌年、地域活性化や中間支援に取り組む「NPO 法人たんばぐみ」がまち歩きを主催した。参加したメンバーがNPO内に空き家対策などを検討する「まちなみ景観部会」を設立した。メンバーがその古民家を購入し、NPOは専門家の指導のもとボランティアを募って改修作業を進めた。こうした手法を展開するため、平成22年に「NPO 法人町なみ屋なみ研究所」(以下、町屋研)が新たに設立された。

一方で、篠山市が出資した「株式会社プロビス」の再編に伴って、平成21年に「一般社団法人ノオト」(以下、ノオト)が設立された。法人の基金2,400万円のうち2,000万円を市が拠出している。市民センターや歴史文化施設5館の指定管理業務等のほか、自社事業の1つとして空き家活用事業を行っている。

町屋研ではボランティア参加型の事業を得意とし、ノオトは補助金を活用しながら改修しサブリースする事業を得意としている。

■ボランティア参加型の古民家再生活動

町屋研の会員数は125名、9年半での古民家再生ボランティア活動は200回以上、延べ2,500名の参加で20軒の古民家の再生活用に携わった。ボランティアの作業には若手職人グループ「若匠」が講師役を務めている。当初は無償で依頼していたが、その後は日当の8割～全額で依頼できるよう必要経費として計上している。ボランティアは無償のほうが気楽に参加できるという声が多く、無償で続けている。また、歴史的建造物の修復技術者を養成するヘリテージマネージャーの研修としてボランティアを募ることもある。

こうした町屋研の活動は、緊急性の高い修理の必要な町家の再生および流通に貢献している。その手法は、①買い取り売却、②借り上げ転貸、③自治会・所有者からの依頼、④賃貸募集物件の支援、⑤売却物件支援の5つに整理される。⑤売却物件支援とは、所有者との申し合わせで売却時に町屋研が修理するという条件を付加してもらい、購入者が工事費用を負担しボランティアが改修支援を行うもので、2軒の実績がある。

ボランティアで進める改修作業は時間がかかるが、古民家の価値を理解し共有する効果がある。

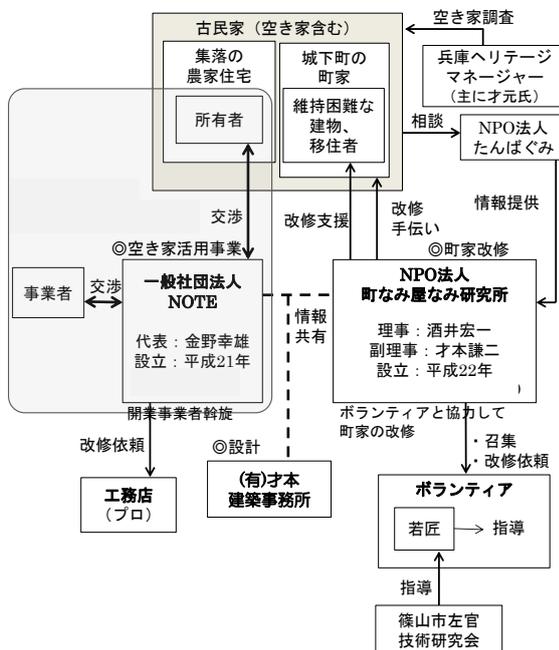


図1 空き家の再生活用に関する組織図

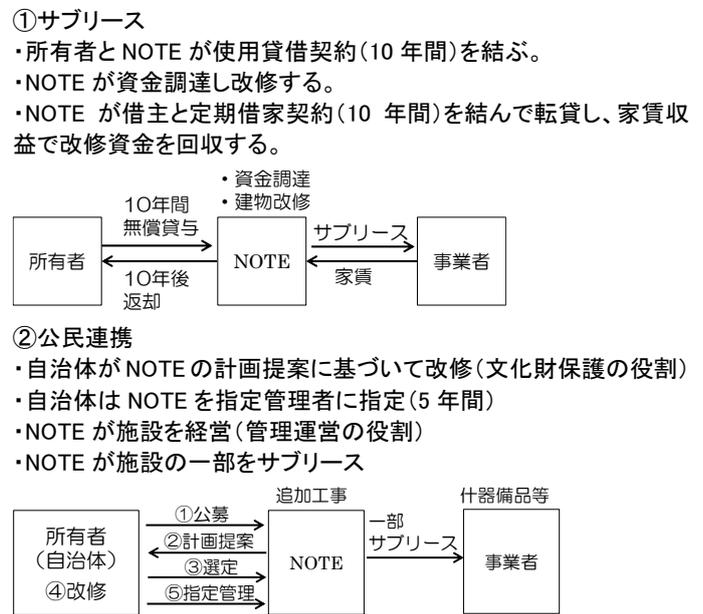


図2 一般社団法人ノオトの事業スキーム

■サブリースの事業スキーム

ノオトが行うサブリース事業は、所有者とノオトが使用貸借契約を結び、固定資産税はノオトが負担、建物の改修はノオトが資金調達して行い、ノオトは借主と定期借家契約を結んで転貸するというもので、契約期間は10年を基本とし、期間内に得られる家賃収益で改修資金を回収する。改修工事は補助金を利用し業者に依頼することが多い。改修に市の補助金が入る場合は、貸主・市・ノオトの三者協定を締結している。

公民連携の事業スキームにも力を入れており、朝来市ではノオトの計画提案に基づいて改修し、ノオトが指定管理者となり一部を事業者へサブリースする旧木村酒造場EN（えん）が平成26年に開館した。

参考文献

- 1) 谷垣友里,片平深雪:丹波篠山 古民家を“めぐる”見聞帖、一般社団法人 ROOT、2014年