

# 歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

## 27 全国事例6

### 観光振興を目指した行政主導による空き家活用と雇用創出

先進事例:三好市東祖谷伝建地区

徳島県三好市東祖谷山村落合集落は、東祖谷のほぼ中央、祖谷川と落合川の合流点より山の斜面にそって広がる集落である。集落の起源は明らかになっていないが、平家の落人伝説や開拓伝承などが祖谷地方には残っている。集落内の高低差は約 390mにも及び急傾斜地に集落を形成している。

江戸中期から昭和初期に建てられた民家や、一つひとつ積み上げた石垣と畑などの光景は、なつかしい山村の原風景を醸し出している。平成 17 年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定された。以下に東祖谷の空き家再生活用に関する年代行事を示す。

表1 東祖谷の空き家再生活用に関する年代行事

昭和46	アレックス・カーが初めて祖谷を訪れる	平成22	「歴史的風致維持向上計画」認定
昭和48	アレックス氏が東祖谷の空き家を購入(のちの宿泊施設「麓庵」)		三好市東祖谷山村落合集落伝統的建造物群保存地区保存修理事業 開始
平成11	アレックス氏を中心に「麓庵トラスト」の先駆けとなる組織が設立		└ 保存地区の住宅15棟の保存修理を実施
平成15	伝統的建造物群保存対策調査報告書 発行 発行者:東祖谷山村		三好市東祖谷山村落合集落 空き家再生等推進事業 ～平成27年度 完了
平成16	「落合重要伝統的建造物群保存協議会」結成		└ 保存地区の空き家8棟を改修し、滞在型交流施設として活用を図る
平成17	「重要伝統的建造物保存地区」に選定		└ アレックス氏が上記の古民家改修プロデュースを行った
	「NPO法人 The Chiiori Project」設立		三好市東祖谷山村落合集落伝統的建造物群保存地区景観改善事業 開始
平成18	三好市発足		└ 保存地区の建造物の屋根の塗り替え及び張り替えを実施
	└ 三好郡三野町・池田町・山城町・井川町・東祖谷山村・西祖谷山村が合併して発足。		文化財保護活動、地域資源を活用した啓発事業 開始
	三好市伝統的建造物群保存地区保存条例 公布		└ 三好市東祖谷山村落合集落伝統的建造物群保存地区での体験学習
	平家伝説を語り継ぎ急峻な斜面に展開する山村集落 発行	平成25	高低差世界一流しそめん ー伊右衛門の夏プロジェクト 2015ー 実施
平成19	「The Chiiori Project」から「麓庵トラスト」へ名称変更		└ サントリーと世界流しそめん協会が協力

#### ①行政による「空き家再生等推進事業」

三好市は重伝建地区になったことで、東祖谷の観光振興を進めることを決定。

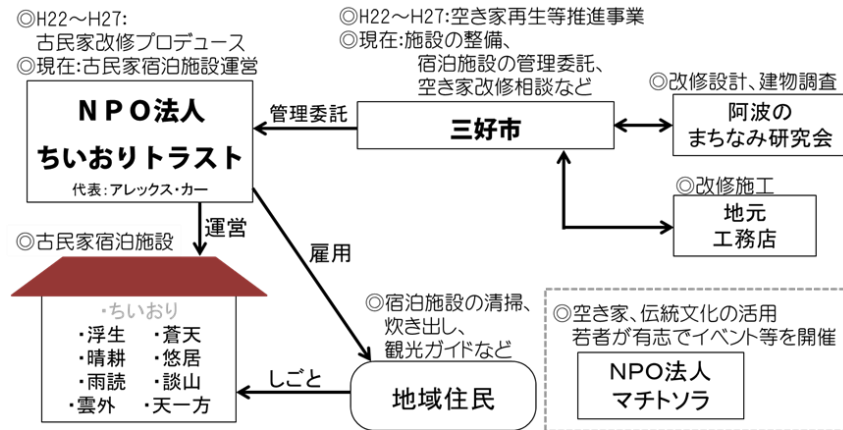
平成 22 年の専用住宅総数 7280 戸で、うち空き家数が 1580 戸、空き家率は 20%に昇っていた。これらの空き家のほとんどが山間地区に位置しており、山間地区の過疎化が深刻であった。平成 17 年の「The Chiiori Project」の発足を機に、空き家の空き家の交流滞在体験施設へと再活用が始まった。築数百年の文化的価値のある古民家空き家を利活用することで、山村景観の保全と、山間地域のコミュニティ維持を目的とした。

#### ②NPO 法人 ちいおりトラスト(以下、ちいおり)

代表のアレックス・カー氏が、少年期に体験した日本の美しさと失われていく現状を変えたいと平成 17 年に設立した。失われていく日本の美しさを国内外に訴え、文化芸術活動の推進、講演、執筆活動など幅広く行い、日本各地に残る美しい風景と文化を守り伝える事業を推進していくなかで、古民家の再生に発展した。

古民家ちいおりの修復と維持と祖谷の再生を目的に、空き茅葺き民家の利活用、地域の観光資源を活かした体験プログラムの企画運営、地域の食材を活かした郷土料理の提供、地域の産品を活かした、商品開発等の活動を行っている。

## ■東祖谷の空き家再生活用に関する活動団体の関係図

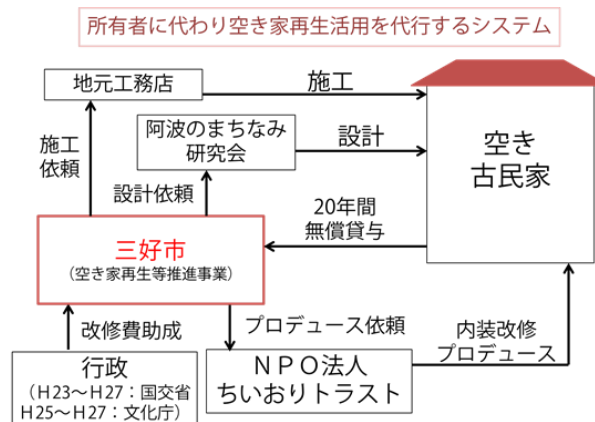


東祖谷では、当時の三好市産業観光部観光課で平成 22 年から平成 26 年まで5カ年計画として、「空き家再生等推進事業」が行われた。伝建地区に選定されてから、観光地として市の発展を進めるべく、空き古民家8棟が宿泊施設へと改修された。「NPO法人ちいおりトラスト」の代表者、アレックス氏が古民家改修プロデュースを行ったことでも有名となり、海外からも宿泊客が訪れるほど話題となっている。

宿泊施設は現在、三好市が管理、ちいおりが運営、地域住民のしごとの場となり、これらが連携して新たな雇用創出となり、地域の活性化を図っている。

平成 26 年までに改修済み6棟の運営で、1500 人の利用客が訪れた。

## ■東祖谷の空き家再生活用の流れ



東祖谷での空き家再生活用は、「所有者に代わり空き家再生活用を代行するシステム」である。事業開始当時の三好市観光課が空き古民家所有者に掛け合い、空き家となった古民家の宿泊施設化を進めた。

建物は所有者から 20 年間無償貸与を受け(固定資産税などの費用は所有者負担)、その間宿泊施設として管理を行っている。貸与中、所有者は年に5回までその古民家に帰宅することができる。その際の宿泊費用はかからない。20 年後に三好市への貸与を継続するかは再度所有者と話し合いを行う。

三好市がちいおりへ改修プロデュースを依頼し、ちいおりは内装に関する改修プロデュースを行った。設計は徳島県建築士会の「阿波のまちなみ研究会」へ依頼する。阿波のまちなみ研究会は、兵庫県のヘリテージマネージャーと同様の活動をしており、徳島県内の歴史的な町並や民家・社寺建築の調査を行っている研究会である。前年度までに研究会へ事業計画の依頼を行い、実際の施工は地元の工務店が行う。

改修費用の補助については、平成 23 年度から国交省で空き家再生等推進事業費用の 50%を補助、平成 25 年度からは修理・修景費用の 65%が文化庁から補助されるようになった。