

身近な建物が生み出す新たな雇用と誘客

～古民家等を活用したまちづくり～

はじめに

人口減少に伴い古民家等が増加する中、国家戦略特区の対象分野として「歴史的建築物の活用」が挙げられるなど、古民家等を活用したまちづくりが注目を集めている。地域の歴史を物語る資源である古民家等は、大規模修繕（リノベーション）などにより地方の雇用機会の創出や観光客誘致につながる可能性があることから、国内各地で先進的な取組が始まっている。

熊本県内では、熊本地震の影響で歴史的建築物をはじめ多くの建築物が損傷し、町の風景が変わりつつある中で、国内外の観光客向けの宿泊施設やIT関連企業のサテライトオフィスなどとして活用する動きがある。本レポートでは、古民家等を活用した地域経済の活性化の可能性を探ってみたい。

本レポートでは、町屋、武家屋敷、農家等の伝統的な建築物のみならず、築50年を超える一般の民間住宅なども含み幅広く捉えて、これらの建築物を「古民家等」と定義している。

1. 古民家等を取り巻く環境

- 古民家等は全国的に減少傾向にあり、特に東日本大震災後は宮城県や福島県の減少が顕著にみられる。
- 熊本地震を経験した本県でも、災害後の古民家等の維持管理が課題として浮き彫りとなっている。

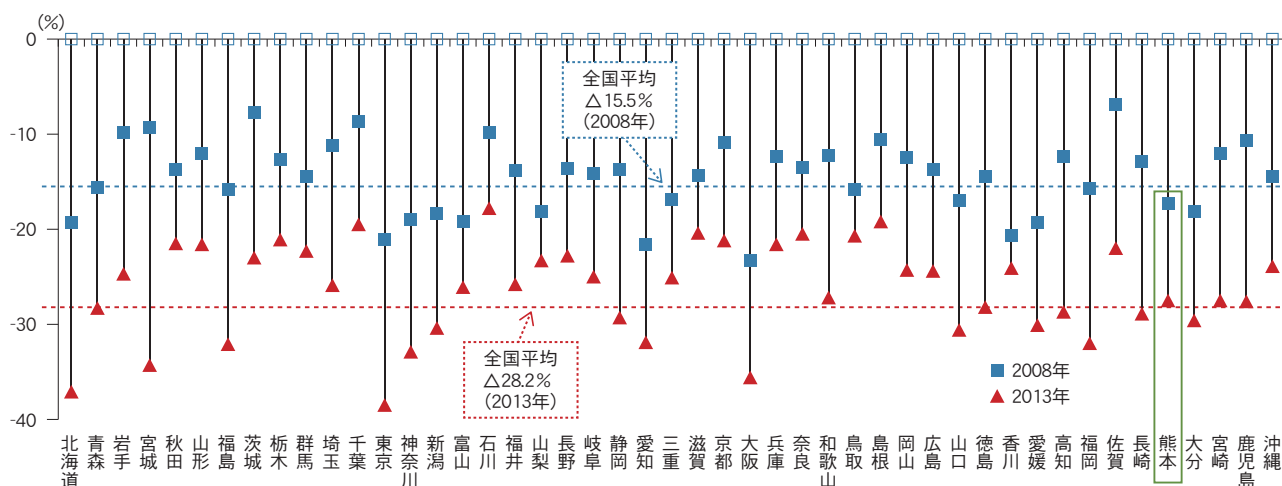
(1) 1960年以前に建てられた住宅の状況

地域には古い町並みを構成する町屋をはじめ、国、県、市町村の指定文化財だけでなく、地域の特色を示したいわゆる古民家等が数多く存在している。

古民家等を取り巻く環境をみると、国宝や重要文化財等の指定を受けた建築物は保存のための公的な支援が手厚いものの、一般建築物は保存よりも放置される事例が多くみられる。地方では人口減少に伴い空き家が増加しており、都市部でも再開発等で古民家等が解体される機会が多くなっている。

そこで、5年ごとの調査である「住宅・土地統計調査」で、都道府県別に1960年以前に建てられた住宅の減少率をみてみたい。2003年を基準年とした全国の減少率をみると、2008年は△15.5%、直近調査の2013年は△28.2%と3割近くも減少している。都道府県別では、再開発が進む東京都や大阪府、神奈川県など都市圏の減少が大きい一方で、東日本大震災の影響を受けた宮城県や福島県でも30%を超える減少となっており、熊本地震を経験した本県でもさらに減少率が大きくなる可能性がある（図表1）。

図表1 1960年以前に建てられた住宅の減少率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」
備考：2003年を基準年とした減少率

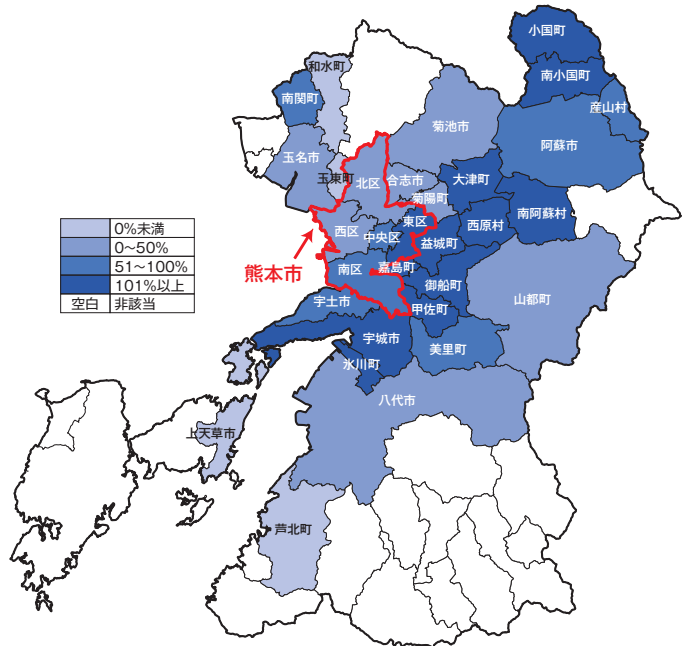
(2)熊本地震後の住宅着工状況（持ち家）

ここで、被災家屋の公費解体の進捗にあわせて建替えられる古民家等も多いことから、熊本県内の住宅着工（持ち家）の推移をみてみたい。

公費解体が実施されている県内の市町村別に、着工が本格化している2016年9月から2017年3月までと前年同時期の持ち家の住宅着工戸数の推移を比較すると、地震の被害が集中した西原村、御船町、嘉島町、甲佐町では200%を超える増加率となっており、宇城市や大津町など7市町で100%を超えている。また、熊本市の増加率は73.7%となり被害の大きかった東区や南区で特に増加している（図表2）。

このように、今後も持ち家の建替え需要を中心に住宅着工の増加傾向は続くものとみられるが、それに伴い有形無形の町の“記憶”をつないできた見慣れた風景が変わる可能性がある。例えば、熊本城の城下町として古い町並みが残る新町や古町地区は、町屋と呼ばれる民間所有の木造家屋が深刻な被害を受けている。昨年6月には、文化財保護に取り組む日本イコモス※1国内委員会が未指定文化財も含めた被災建造物の復旧支援の必要性を緊急アピールで表明しており、災害後の古民家等の維持の難しさが県内各地で浮き彫りになっている。

図表2 熊本県内の住宅着工戸数（持ち家）の増加率



資料：国土交通省「住宅着工統計」
備考：2016.9～2017.3までと前年同時期の比較
公費解体が実施されている市町村のみ対象としている

※1…イコモスとは、国際記念物遺跡会議 (ICOMOS/ International Council on Monuments and Sites) のこと

コラム 東日本大震災による被災箇所への改修工事

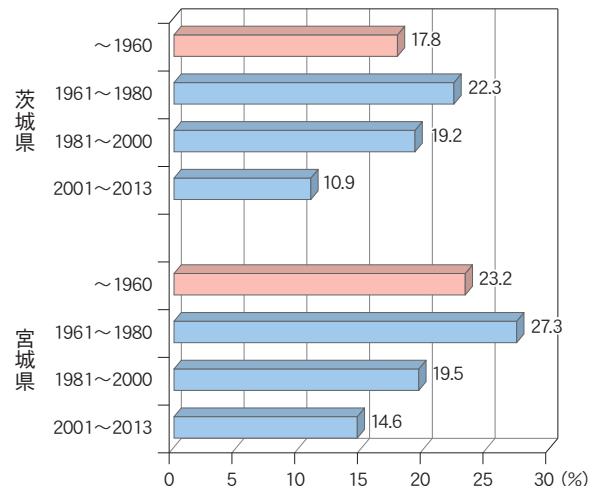
2013年の住宅・土地統計調査によると、東日本大震災で被災箇所への改修工事をした持ち家数は57.2万戸で、全国の持ち家数3216.6万戸の1.8%となっている。

都道府県別にみると、茨城県が最も多く13.1万戸、次いで宮城県が12.5万戸、千葉県が6.3万戸、東京都が4.4万戸などとなっており、首都圏でも持ち家の多くの改修工事が実施されている。

このうち、上位2県の茨城県と宮城県の建築時期別の改修工事状況をみたものが図表3である。1960年以前に建てられた各県の持ち家のうち改修された持ち家の割合をみると、茨城県が17.8%、宮城県が23.2%となっている。同様に1981年から2000年間に建てられた持ち家をみると、茨城県が19.2%、宮城県が19.5%となっており、1960年以前に建てられた持ち家の改修割合とあまり変わらない結果となっている。この結果をみると、熊本地震における1960

年以前に建てられた持ち家の改修も築年数が短い持ち家と同程度実施される可能性があると思われる。

図表3 持ち家の改修工事割合（建築時期別）



資料：図表1に同じ

2. 古民家等の活用

- 観光面では、古民家等を宿泊施設へリノベーションし、潜在的な観光需要を創出する取組みが増加。
- 働き手確保のために、古民家等を活用してサテライトオフィスを誘致する地域間競争が激化。

(1) 地域での取組み

① 観光面での活用

古民家等の維持管理が地域の課題となる中で、国内各地で、古民家等の大規模改修（リノベーション）を施して観光面で活路を見いだす事例が数多くみられる。

政府も地方の古民家等を複数まとめて改修し、宿泊施設や飲食店として活用するファンドを立ち上げて地域の観光産業を後押ししている。また、地域金融機関においても、地方創生の一環として政府系ファンドと連携しながら古民家等の再生事業を支援する事例が増えている（図表4）。

宮崎県日南市では、文化庁が指定する重要伝統的建造物群保存地区である飫肥地区で、政府系ファンドと地元金融機関が協調して古民家を活用した宿泊事業を支援している。報道等によると、

同地区は江戸時代の城下町として栄えた歴史的な町並みが人気の観光地であるものの、主要都市圏からのアクセス面や宿泊施設が整備されていないことが課題となっていた。行政と連携した事業者によって整備される宿泊施設は、和の趣がある部屋などに関心をもつ外国人観光客や国内のアップミドル層をターゲットにしているとのことであり、潜在的な観光需要を開拓することが期待されている。

これらの取組みは、地域内に点在する古民家等を活用した宿泊施設や飲食店などを、点ではなく面として展開するものであり、地域の魅力を高める取組みとして本県でも参考になると思われる。

図表4 地域金融機関における古民家等の活用支援例

銀行	内容
千葉銀行	減少傾向にある古民家の保存をめざし設立された「人と古民家」社の古民家再生事業に融資
紀陽銀行	一般社団法人ノオトと歴史的建築物活用に関する協定を締結し、古民家活用に関するワークショップを開催
京都銀行	京町屋の購入増改築向けの住宅ローンを展開
南都銀行	町屋を改修して事業展開する事業者向けに事業性融資を展開
宮崎銀行	日南市の飫肥地区の空き家の古民家を再生し宿泊施設を開業する事業に、政府系ファンドの地域経済活性化支援機構（REVIC）と協調支援

資料：新聞記事等より当研究所作成



～ファンドを活用して改修中の古民家(宮崎県日南市)～
飫肥城下町にある元武家屋敷で、リノベーションを実施し宿泊施設として開業。

(写真：当研究所撮影2017年2月)

② サテライトオフィス等での活用

観光面での活用と同様に期待されているのは、サテライトオフィス等の地方で働く場としての古民家等の活用である。

政府が今年3月末にまとめた働き方改革実行計画の中で、柔軟な働き方を実現しやすい環境整備の一つとして、働く場所を選ばない「テレワーク」の推進が明記され注目を集めている。「テレワーク」は、在宅勤務、移動先でのモバイルワーク、オフィス等の総称であるが、ICT（情報通信

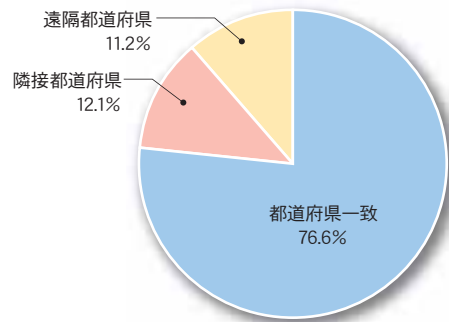
技術）環境の整備に伴い過疎地域でも、都市部と同様にインターネットを利用して仕事ができることから、政府は地方への普及を進めている。

その一環として、総務省は、ICT利活用により地方への人や仕事の流れを創出する「ふるさとテレワーク推進事業」を実施しており、2016年度は全国22地域でサテライトオフィスやテレワークセンター等の設置などの実証、補助事業が行われている。

一方で、実際にテレワークをしている従業員向けのアンケート結果でテレワークを行っている地域をみると、回答者が所属する企業の事業所所在地から離れた「遠隔都道府県」の割合は11.2%にとどまっており、地方へのテレワークの普及の余地があることがうかがえる（図表5）。

ただ、行政が地域で空き家となっている古民家等を改修して、自然や生活環境のよさをアピールしながら都市圏の企業向けに誘致を働きかける例は数多くある。働き方改革の時流を捉えたサテライトオフィス誘致の地域間競争は、激しさを増してきている。

図表5 従業員がテレワークを行っている地域



資料：独立行政法人労働政策研究・研修機構
「情報通信機器を利用した多様な働き方の実態に関する調査結果」
(2015年)

(2)国内の先進事例

①一般社団法人ノオト（兵庫県篠山市）

■取組の概要（観光面での活用）

一般社団法人ノオトは、「空き家の活用」、「スローフード」、「暮らしのツーリズム」の各事業をベースに活動している団体で、地域の「資源」をリノベーションして、集落再生や地域再生など地域活性化に取り組んでいる。同社は兵庫県篠山市をはじめ国内各地で古民家等の歴史的建造物を数多く再生し、宿（旅館、農家民宿）、レストラン、カフェ、ギャラリー、お試し滞在アパート（若手就農希望者や事業希望者のための短期滞在施設）等を運営し、地域の活性化につなげている。

■主な取組内容と効果

➤NIPPONIA（ニッポニア）歴史的な古民家や町並みを複合宿泊施設として再生

各地に点在する古民家を、その歴史性を尊重しながら宿泊施設や飲食店、店舗としてリノベ-

ションし、複合宿泊施設として再生することで地域全体の魅力を高めていく「NIPPONIA」の取組みを展開している。

篠山市内の城下町では、市の中心に位置する篠山城跡を取り囲むように元銀行経営者の住宅など4棟を宿泊棟として再生し、城下町全体をひとつのホテルと見立てた宿泊施設を運営している。

➤過疎地域の集落再生 人通りは“村人のみ”の限界集落に生まれた高付加価値の農家民宿

篠山市内の小さな集落（丸山集落）は、12戸のうち7戸が空き家状態の消滅寸前の限界集落であったが、空き家3棟を宿泊できるフレンチレストラン等にリノベーションすることで、自治体等の視察を含め年間5,000人以上が訪れる集落へと再生した。宿泊施設の運営に地域住民が関与することで新たな雇用の場が生まれ、集落内の耕作放棄地が再生するなど地域コミュニティ維持にも貢献している。



～旧山陰街道沿いにあるNIPPONIAの宿 ONAE棟～
元銀行経営者の住居で、篠山城下町の町屋の特徴を活かしたりノベーションを実施

(写真：当研究所撮影2017年1月)



～古民家の宿として再生した「集落丸山」の遠景～
里山の暮らしを体験する場として、観光客の人気を集めている。

(写真：当研究所撮影2017年1月)

②特定非営利活動法人グリーンバレー
(徳島県神山町)

■取組の概要 (サテライトオフィス等での活用)

特定非営利活動法人グリーンバレーは、1990年代初めからアートや環境をテーマに人口5,612人(2017年2月現在)の徳島県神山町と世界をつなぐ活動を展開し、起業者の移住や、サテライトオフィス誘致による雇用創出に取り組んでいる。

創造的過疎(Creative Depopulation)をキーワードに過疎化の現状を受け入れたうえで、外部から若者やクリエイティブ人材を誘致することによって町内の人口構造の健全化を図っている。また、ICTインフラ等を活用し、多様な働き方を実現できるビジネスの場としての価値を高めることによって、農林業のみに頼らないバランスのとれた持続可能な地域を目指している。



～“川 WORK”する人たち～

神山町の自然豊かな環境の中で、移住してきた若者たちが場所を選ばずクリエイティブな仕事に取組む。

(写真提供：特定非営利活動法人グリーンバレー)

■主な取組内容と効果

➤サテライトオフィス IT、映像、デザインなど働く場所を選ばない企業を誘致

これまでに16社がサテライトオフィスの設置や、本社移転、新会社設立をしており、合計30名の新規雇用を生み出している(2017年1月現在)。

エンジニアやプログラマーだけでなく、営業部門の業務も展開されるなど、幅広い分野の人材が集まっている。

➤ワークインレジデンス 町の将来にとって必要な働き手や起業者を逆指名して空き家を提供

ビストロ、カフェ、パン屋、ピザ屋、靴屋、惣

菜店、ゲストハウスなど、町の将来を考える上で必要な事業者を誘致している。多様な事業者を町内の商店街に呼び込むことで、今までにない中山間地における商店街モデルを形成している。



～東京のIT会社「プラットワーズ社」のえんがわオフィス～
元は築90年の古民家で、広い縁側が目玉のオフィス。同社グループで働いている従業員の半数近くは神山町内に在住している。

(写真：当研究所撮影2017年2月)

➤神山塾 持続可能なまちづくりに欠かせない後継人材を育成

町の将来を担う人材を育成するため、首都圏出身者や独身者、業種はクリエイター系など幅広い人材を対象にした職業訓練を実施している。

これまで8期、105名が修了しており、そのうち、神山町に移住してきた人が約50%、サテライトオフィスに就職した人が10名を数える。



～神山バレー・サテライトオフィス・コンプレックスの内部～
元縫製工場の建屋を改修したコワーキングスペース(共同の職場)で企業やクリエイター、大学、行政の方にもスペースを貸し出し、ドロップイン(立ち寄り利用)から月極め利用も可。複数人の会議やイベントなどでも活用されている。

(写真：当研究所撮影2017年2月)

3. 持続可能なまちづくりの方向性

▶ 持続可能なまちづくりの実現に向けて、古民家等を活用して新たな誘客や柔軟な働き方に対応した継続的な取組が求められる。

ここまでみてきた古民家等を活用する先進地におけるまちづくりの特徴を、行政の関与が高いものから地域の関与が高い取組みまで、段階的に整理したものが図表6である。同図表に基づき、持続可能性のあるまちづくりの方向性を考えてみたい。

(1) 情報共有による関係づくり

古民家等を活用して新しい働き方に取り組む都市圏の事業者や人を地方に呼び込むためには、まず立地する地域の知名度の向上が必要である。そこで、行政や地域内の企業が発注する業務等を通じて、誘致対象の事業者や人と地域に関する情報を共有する関係の構築が求められる。

(2) 行政によるサテライトオフィス等の整備

次のステップとして、行政が古民家等をサテライトオフィスや短期滞在型の体験施設等に整備して、地方創生に関心のある事業者や人を誘致することが考えられる。その際には、地域との間にある地理的、心理的な距離感を縮めるために、短期滞在型の体験施設の活用等が有効と思われる。

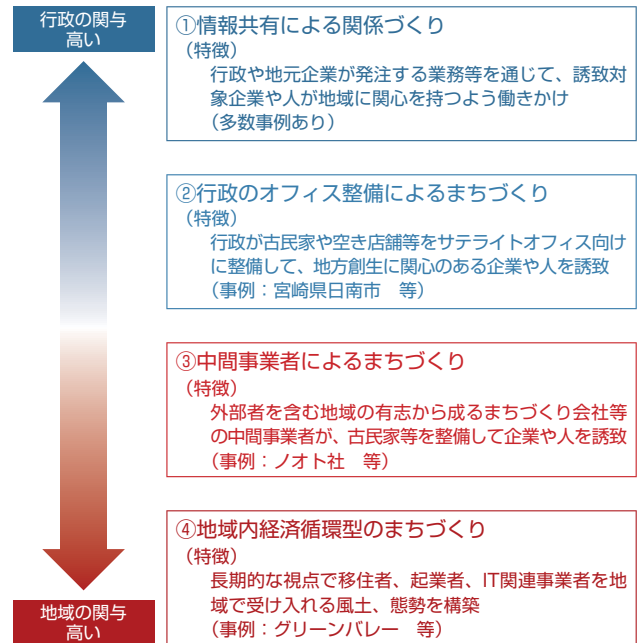
(3) 中間事業者によるまちづくり

地域の有志や外部者から構成されるまちづくり会社等が主体的に地域の持続性を考慮しながら、誘致する事業者や人を選び、まちをデザインする段階にあたる。この段階では、行政だけでなく地域のステークホルダーの関与がより強まる。

(4) 地域内経済循環型のまちづくり

さらに、地域が主体的に未来像まで見据えた長期的な視点で移住者や起業者、IT関連事業者などを受け入れる風土や態勢を構築していく段階が必要と考えられる。移住者やサテライトオフィス等の集積度が高まるにつれて、新たな事業者や移住希望者が自発的に流入してくる継続的なまちづくりが想定される。

図表6 古民家等活用の先進地の特徴



資料：各種資料に基づき当研究所作成

おわりに

古民家等は全国的に減少傾向にあり、熊本地震を経験した本県では維持管理が課題として浮き彫りになっている。見慣れた町並みが変わりつつある一方で、古民家等は新たな雇用と誘客を生み出す貴重な地域資源として見直されている。

今年4月には、菊池川流域の米作りが人吉球磨地域に続き、地域の有形・無形文化財を国内外に発信する日本遺産に認定された。地域内に点在する地域資源を点から面につなげるために、古民家等を宿泊施設や飲食店として利活用することで、

地域の魅力を高め誘客を図る取組みが有効になると思われる。

また、都市圏に集中する企業の仕事を地方でシェアするテレワークなどの新しい働き方は、育児や介護との両立や生産性向上に効果があるとみられていることから、地方で働く場所としての古民家等に新たな価値が生まれつつある。持続可能なまちづくりに即効性のある処方箋がない中で、身近な古民家等の活用は重要なポイントになると考えられる。