

歴史的資源を活用した 観光まちづくり

- ❖ 日本にもヨーロッパのような「歴史地区」を創る。
- ❖ 空き家を宿泊施設、地場レストラン、クラフト工房等に活用する。
- ❖ 内発型産業(修復、食文化、工芸、観光、IT等)を創造する。
- ❖ 若者の地方回帰を実現する。
- ❖ 歴史地区のネットワーク(文化クラスター)を形成する。
- ❖ 農山漁村の空間と暮らしを体験する広域観光圏を形成する。
- ❖ 豊かな国土空間を創造する。

一般社団法人ノオト代表理事 金野幸雄

古民家の魅力

- ・ 日本の暮らし、暮らしを容れる器
- ・ 自然との対話、緩やかな時間の流れ
- ・ その土地の土や木などに包容されている感覚(安心感)

＜改修の考え方＞

- ・ ミニマムインターベンション、可逆性、区別性など文化財の改修手法を踏襲
- ・ 耐震安全性、防火安全性を確保する。
- ・ その建物が一番輝いていた時代に戻す
- ・ ただし、現在の生活にマッチするよう、水廻りなど必要な改変を加える
- ・ さらに...遊ぶ

＜得られた知見＞

- ・ 安く直せる、たいがい直せる
- ・ クリエイティブな人材を惹き寄せる
- ・ 地場レストラン、伝統工芸、アート、IT、デザイン等と相性が良い



空き家活用と地域再生

人口減少、少子高齢化が進行する**城下町、宿場町、集落等**を、地域の歴史文化と空き家群を活かして再生する(分散型開発)。

- ・ 古民家等の歴史的建築物と地域の食文化、生活文化を一体的に再生
- ・ 文化財や町並みを活用した音楽祭、アートフェス、マルシェのほか、ブライダルやコンベンション等の事業を展開

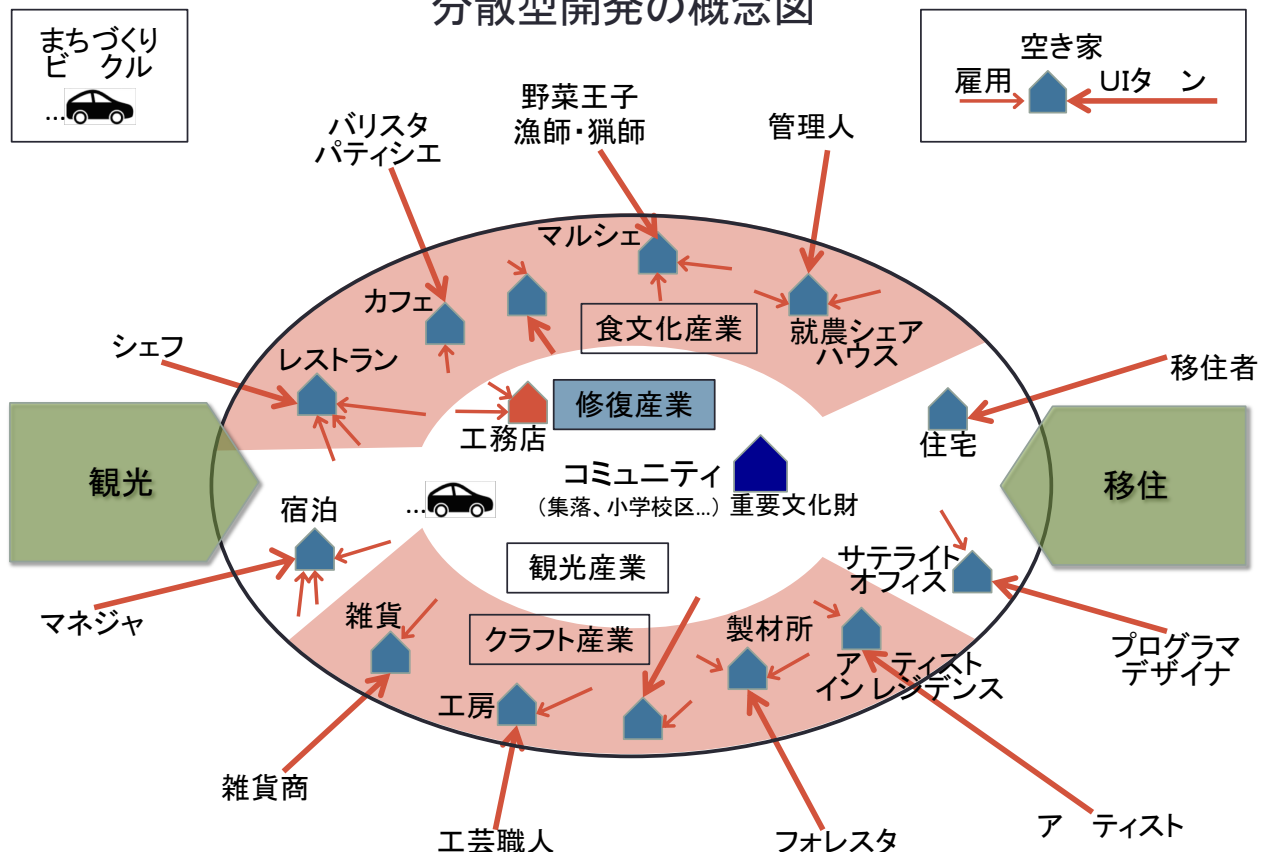
建物	用途	事業者	分野
文化財 (古民家等)	カフェ、レストラン	シェフ、パティシエ、バリスタなど	食文化産業
	工房、ギャラリー	工芸作家(陶芸、布、和紙、ガラス、彫金...)	クラフト産業
	宿泊施設	ホテル事業者	観光産業
	サテライト・オフィス	IT技術者、デザイナー	地域ICT産業
	(上のほか住宅等)	大工、左官、家具、茅葺職人など	修復産業

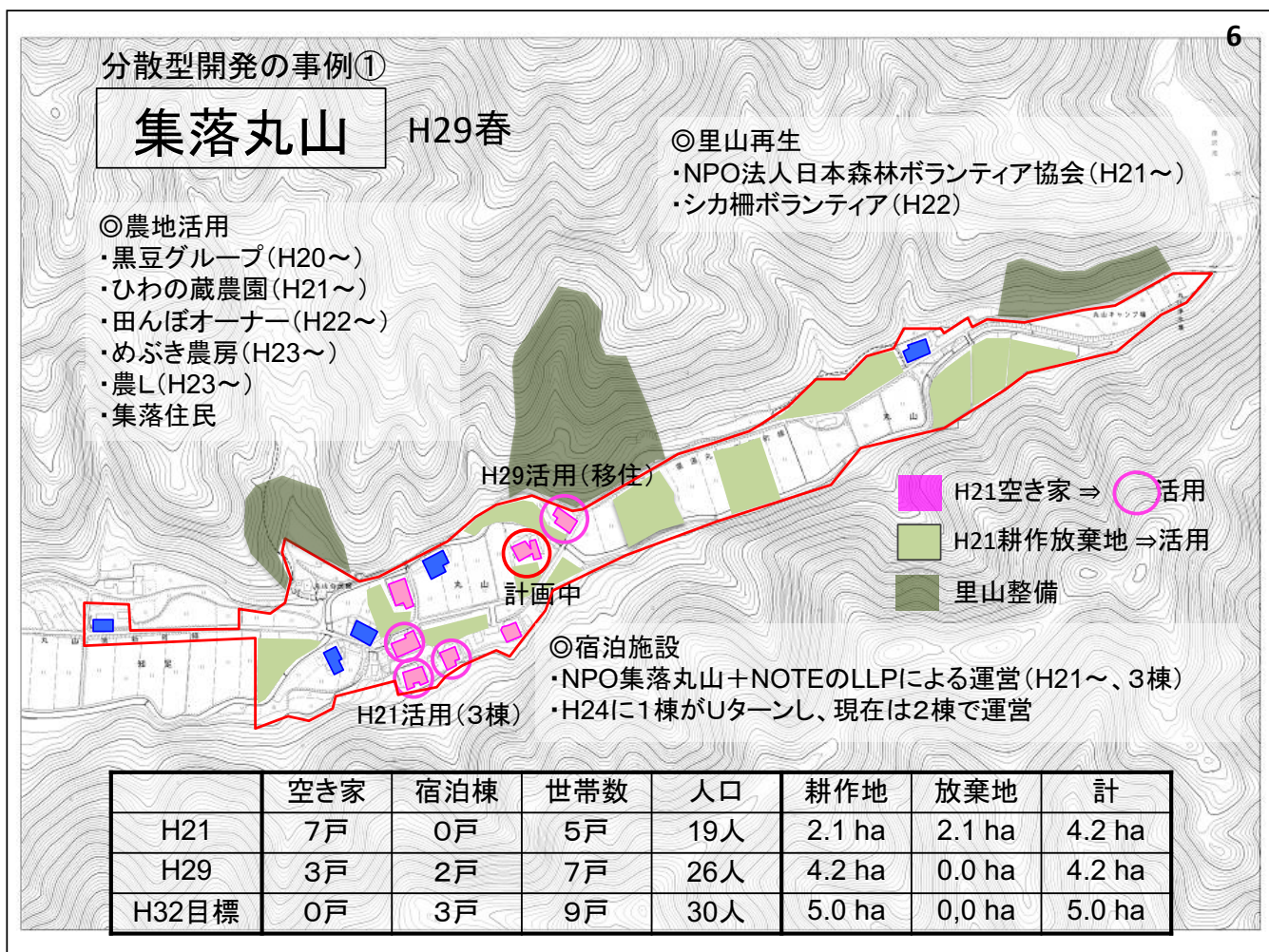
↓
空き家の活用

↓
若者の地方回帰

↓
雇用と産業の創造

分散型開発の概念図





分散型開発の事例②

篠山城下町ホテル NIPPONIA

- 歴史施設 ● 宿泊棟(営業中)
● カフェ、工房等 ● 宿泊棟(計画中)

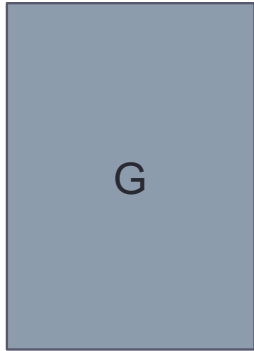
集落丸山



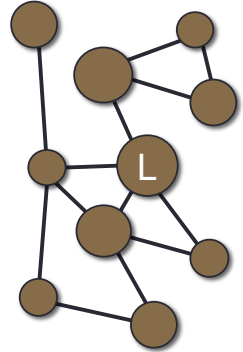
篠山城下町ホテル 実績一覧表(平成30年8月20日現在)

棟 No	自治会名	店舗名等	内 容	事業 者	移住 数	従業 数	事業手法	開業年月
1	上二階町	篠山ギャラリーKITA S	伝統工芸ギャラリー、カフェ	□	0	2	転売方式	H22 3
2		NIPPONIA	宿泊(1室)	No 9に含む			サブリース方式	H28 8
3		CASA DEL AMICI	イタリア料理	◎	0	3	(事業者購入)	H26 11
4	下二階町	ナチュラルバックヤード	木工など	★	4	3	サブリース方式	H24 10
5	魚屋町	(元ポーラ化粧品町屋)	住宅	★	3		(個人購入)	H25 5
6		(元寿司屋)	住宅	★	2		(個人購入)	H27
7	下立町	ふろく	陶芸ギャラリー	□	0	2	転売方式	H20 2
8	西町	西町ブリキ玩具製作所	ショップ(昭和レトロ)	◎	0	2	地域運営方式	H21 7
9		NIPPONIA	宿泊(5室)+レストラン	★	8	16	ファンド方式	H27 10
10		NIPPONIA	宿泊(3室)	No 9に含む			ファンド方式	H27 10
11		まえ川	山里料理	◎	0	2	ファンド方式	H29 5
12	西新町	岩茶房丹波ことり	カフェ	◎	0	4	サブリース方式	H22 10
13	東新町	NIPPONIA	宿泊(2室)	No 9に含む			地域オーナー方式	H30 8
14		ジャスミン・ティマ	人形工房、カフェ	★	2		(個人購入)	H23 4
15	下河原町	旧あめや	ワインショップ、ガラス製品	★	2	3	(事業者購入)	H22 3
16		ハクトヤ	アンティーク雑貨	★	1	13	サブリース方式	H22 4
17		ささやまな家	観光交流拠点	◎	0	3	サブリース方式	H24 7
18		NIPPONIA	宿泊(1棟貸し)	No 9に含む			地域オーナー方式	H30 8
19	上河原町	NIPPONIA	宿泊(1棟貸し)	No 9に含む			サブリース方式	H27 10
20		応需細工所	彫金・ジュエリー	★	1	1	サブリース方式	H25 10
21		晩めし屋よかちよ	自然食食堂	★	2	4	サブリース方式	H23 4
22		NIPPONIA	宿泊(2室)	No 9に含む			サブリース方式	H27 10

ふたつの世界



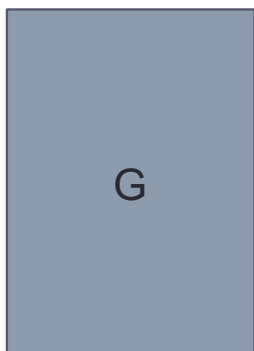
都市的思考 所有 グローバル 画一性 アトム(個人) 貨幣 競争社会 大量生産・大量消費 工場誘致 経済合理性 浮遊 人工 更新 簡単・便利 刹那 課題の解決 ステレオタイプ 地域間競争	農村的思考 共有 ローカル 多様性 コスモス(コミュニティ) 信頼 社会包摂 小ロット・多品種 内発型産業 文化多様性 根 自然 循環・生成 手づくり・ 豊かさ 百年の眼差し 価値の発見 唯一無二 創造的過疎
---	---



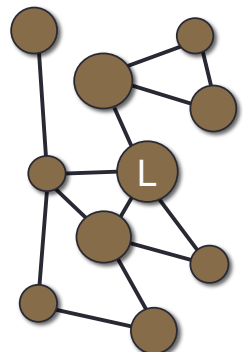
豊かさとは何か？

高度経済成長・グローバル化と
シビルミニマムの達成

その土地の自然・歴史文化に
根差した暮らし



一世代住宅	[古民家] たたみ 土間 縁側 客間 いろり おくど 井戸 薪炭
F1種 GM作物	[食文化] スローフード 里山 在来作物
工業製品	[伝統工芸] 布 陶磁器 漆器 和紙 木工 家具
マスメディア IT AI	虫の音 鳥の声 気配 闇 畏敬の念 五感 祈り 土地の神様
ショッピングモール コンビニ テーマパーク	集落 商店街 まつり 子ども 家族 コミュニティ 夕餉の煙



高度経済成長・グローバル化のなかで、
日本社会が捨て去ろうとしているもの

古民家・文化財に関する社会の動向

- ◆ 古民家等の歴史的建築物は、指定文化財を除けば、現代社会においては不要なものとされ、次第に解体されてきた。このため、古民家については、建築基準や鑑定評価手法なども未整備な状況である。
- ◆ 平成28年度に、政府が推進する「地域資源を活用した地方創生」と「インバウンドを中心とした観光振興」の政策形成のなかで、その土地の気候風土、歴史文化に根ざした古民家等の歴史的建築物が注目されるようになり、一気に表舞台に立つことになった。また、重要文化財、指定文化財が「活用の時代」を迎えた。

明日の日本を支える観光ビジョン(平成28年3月)

- ・ 「世界が訪れたくなる日本」「観光資源の魅力を極め、地方創生の礎に」
- ・ 「文化財」を「保存優先」から観光客目線での「理解促進」、そして「活用」へ。

歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース(平成28年9月～)

- ・ 人材、自治体連携・情報発信、金融・公的支援、規制・制度改革の4課題について支援策をとりまとめ
- ・ 内閣官房に、官民連携推進チーム(連携推進室、専門家会議)を設置、農水省が「農泊事業」を創設
- ・ 「2020年までに全国200地域での取組を目指す」
- ・ **旅館業法の改正**(平成29年12月)、**建築基準法の見直し**(古民家等の構造設備基準の策定が順次進行)

未来投資戦略2017(平成29年6月)

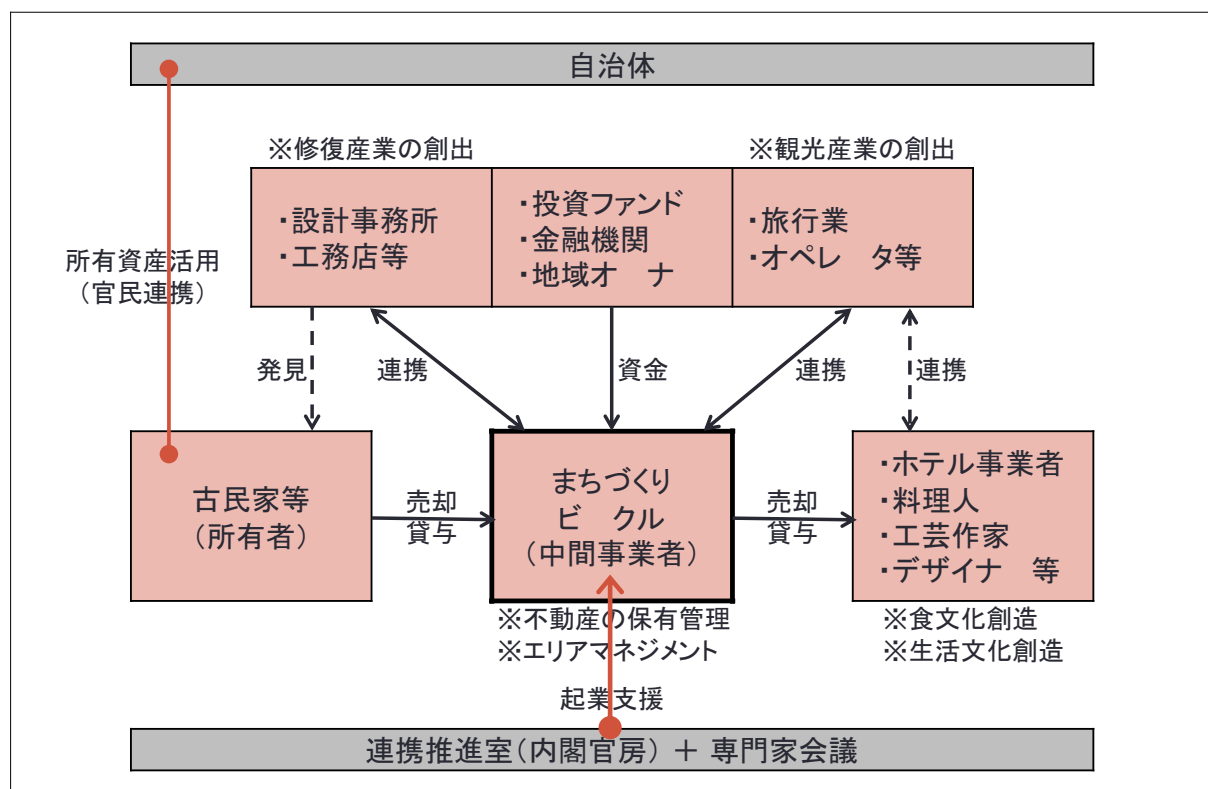
まち・ひと・しごと創生基本方針2017(平成29年6月)

- ・ 「文化財単体ではなく地域の文化財を一体とした面的整備」
- ・ 「地域の古民家等の歴史的資源を上質な宿泊施設等に改修し、観光まちづくりの核として面的に再生・活用する取組を、重要伝統的建造物群保存地区や農山村地域を中心に2020年までに全国200地域で展開する」

文化財保護法の改正(平成30年6月改正、平成31年4月施行)

- ・ 「これからの時代にふさわしい文化財の保存と活用の在り方」について、文化審議会に諮問。
 - ・ 指定文化財の活用、未指定のものを含めた文化財の一体的活用について制度改革。
- ※ 文化財を面的に捉える考え方は、これまでも歴史文化基本構想、日本遺産事業があった。その法定化。

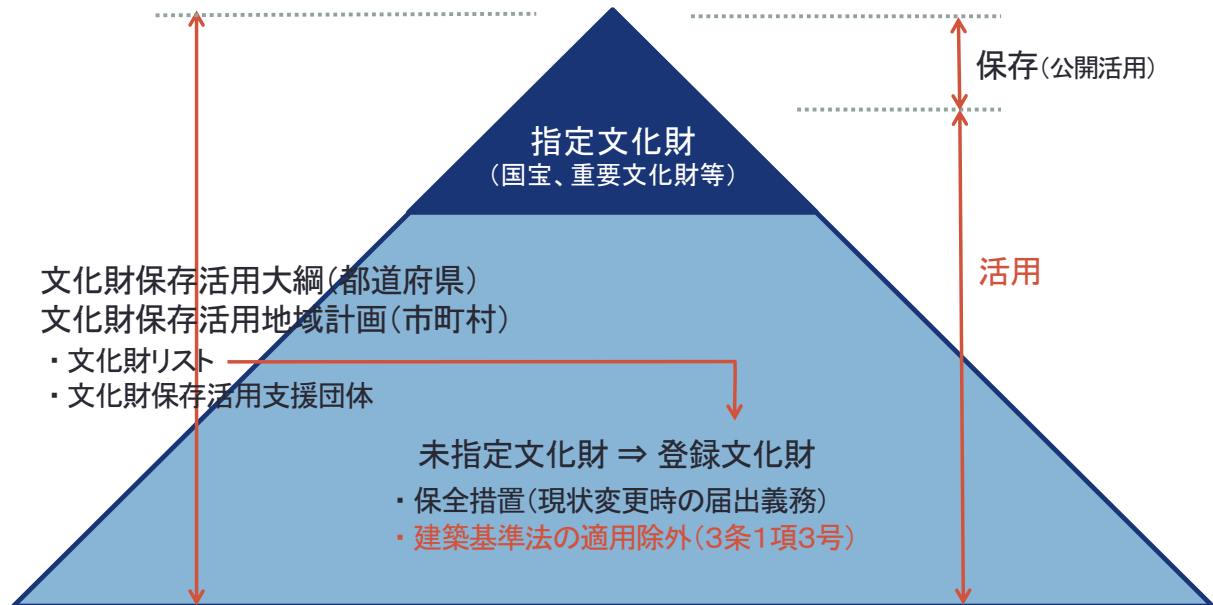
歴史的資源を活用した観光まちづくりのプレイヤー ～「全国200地域で展開」のために～



文化財保護法改正の要点

平成29年5月、文化審議会に「文化財の一体的活用と地域振興に向けた制度改革」が諮問され、同年12月に第一次答申が出された。平成30年6月に改正法案が成立、平成31年4月施行。

- 「文化財」概念の転換(指定文化財 → 指定・未指定文化財)
- 指定文化財も含めた文化財活用を推進(活用することで保存)
- 地域計画制度の創設(地域の文化財の一体的な把握、登録文化財の大幅な拡充)
- 支援団体制度の創設(民間事業者による活用を促進、官民連携の推進)



文化財保存活用の基本的な考え方

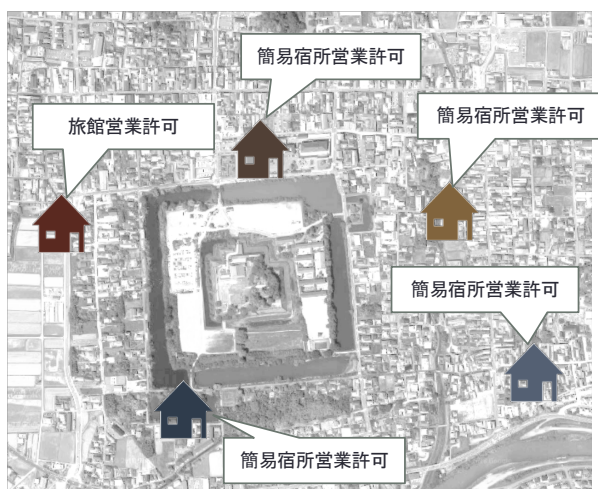
- 文化財を商業的に活用する(利益を求める)のではなく、文化財を文化的に活用する(地域の文化的価値を表現する)ことが、結果的に経済的価値を生む。
- 地域の文化財群の総体に向き合って、その土地の歴史と文化、暮らしと生業の延長線上に地域の在るべき未来を描く。その未来のために文化財群を活用する。
- 文化財を未来に継承するためには、文化財で未来を創造するためには、変化することも必要(冷凍保存とすべき文化財は限定的)。
- 文化財としての価値を大切に、活用のために必要な改変を加える。
- 構造安全性、防火安全性を確保する。
- 未指定文化財であっても、ミニマムインタベンション、可逆性、区別性など文化財保存活用の技法を援用する。

区分	ランク	保存活用の基本姿勢	事例
指定文化財	Grade 1	保存(改変は不可)	桂離宮
	Grade 2	活用のための最低限の改変を容認	旧奈良監獄
未指定文化財	Grade 3	活用のための改変を容認	NIPPONIA ONAE棟
	Grade 4	改変して新しい価値を創造	篠山ギャラリーKITA'S

- 現在の古民家再生の標準仕様は、上述のような「文化財」仕様ではなく、「自由な改装」仕様であり、改修費も高額になる(坪単価100万円程度)。
- 文化財建築のファサードを高層ビルの低層階に貼り付けて「文化財保存」と称するなど、安易な商業的活用の事例が多数存在している。
- これから良き事例を蓄積していくこと、文化財活用を日本社会の文化にしていけることが肝要。

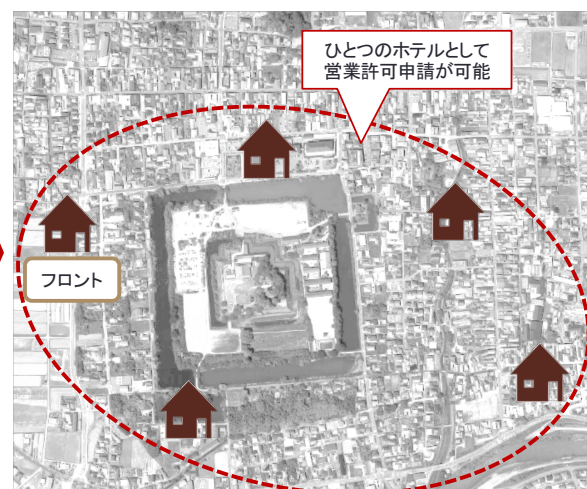
旅館業法改正のポイント(分散型ホテル)

改正前



- 従前は建物が分散している場合、それぞれ個別に営業許可を取得する必要があった。
- 「ホテル営業」の許可には10室以上が必要、「旅館営業」の許可には5室以上が必要。
- 1室～4室は「簡易宿所営業」となり、「多数人が共同利用」することが原則。
- つまり、旅館業法は1室～4室の「小規模ホテル」の営業許可を想定していなかった。

H30.6.15改正後



- 1施設あたりの部屋数の制限が無くなった為、**1室**からでも**旅館・ホテル営業が可能**。
- 各施設が許可の要件を満たしていれば、建物が分散していても**一つのホテルとして営業が可能**。
- フロントは1ヶ所で運営が可能。

旅館業法改正(H30.6.15施行)の主な内容

項目	改正前	改正後
許可の区分	ホテル営業 旅館営業	旅館・ホテル営業
	簡易宿所営業	簡易宿所営業
最低客室数	ホテル: 10室以上 旅館: 5室以上	室数制限を撤廃(1室から可)
	簡易宿所: 客室を多数人で利用	同左
客室の構造設備	ホテル: 洋式、「寝具はベッド」などの規制あり 旅館: 和式、「寝具は布団」などの規制あり	洋式、和式の区別を撤廃
	簡易宿所: 「男女別の浴室」などの規制あり	同左
客室の床面積	洋室: 9㎡以上 和室: 7㎡以上	7㎡以上 ベッドを置く場合は9㎡以上
	簡易宿所: 一人当たり3.3㎡以上	同左
便器の数 洗面設備の数 客室の照度 など	数値基準あり	数値基準を撤廃
玄関帳場の設置 義務	ホテル: あり 旅館: あり	代替設備可(出入りの監視カメラ設置等)
	簡易宿所: なし(運用で設置を義務付け)	なし
分散型ホテル	不可	可(複数物件を一体的に営業許可)

文化財活用のPPP(官民連携手法)

- 一般的な文化施設の指定管理では、自治体が改修費用(イニシャルコスト)と運営費(指定管理料等のランニングコスト)を負担する。
- このため、既存の公開施設等の財政負担が自治体の重荷になっている。また、地域の庄屋、酒蔵、町屋等の寄付申し出を自治体は断っているのが実情である。
- 民間が運営する官民連携手法(自治体の運営費負担ゼロ)を導入することで、文化財を継承しつつ、地域に賑わいを創出することができる。
- エリア開発の初動期において、ピークル(開発事業者)の自立運営がキビシイ場合、まず、自治体が所有する文化財を基幹施設として再生活用し、ピークルに指定管理する官民連携事業(官設民営)が有効である。

手法	活用提案型 指定管理	DBO	コンセッ ション	都市公園	定期借家
実施方針	■	■	■	—	—
施設所有権	■行政財産	■行政財産	■行政財産	■普通財産	■普通財産
資金調達	■	■	○	○	○
設計・施工	■	○	○	○	○
管理運営	○指定管理	○指定管理	○運営権	○許可	○定借
事例	旧木村酒造場 (朝来市)	—	旧奈良監獄 (法務省)	古城園 (奈良県)	旧松久家 (美濃市)

■:官 ○:民

PPPの事例

【旧木村酒造場EN】※活用提案型指定管理方式

- 朝来市が土地建物を取得し、改修費2.5億円、指定管理料ゼロ円で事業者を公募
- NOTE案(ホテル4室+レストラン+市民広場+チャレンジショップ)を選定 ⇒H25年11月開業
- NOTEは、周辺の空き町屋5物件を順次改修して、計13室まで増室(竹田城下町ホテルに発展)

◎竹田城下町地区



【旧松久家】※定期借家方式

- 美濃市が土地建物の寄付を受け、民間による活用提案を募集
- みのまちや案(和紙問屋+ホテル6室+レストラン+茶室)を選定 ⇒現在改修中
- 旧須田家(5室)の改修を計画中

