

# 空き古民家が地域の未来をつくる

株式会社NOTE 代表取締役 藤原 岳史

## 1. はじめに

日本が人口減少時代に突入してから、しばらく経った。今後も減少の一途を辿るであろうという予測も、残念ながら現実のものとなりそうである。そして近年は、人口減少に端を発する課題も深刻さを増している。その一つが「空き家問題」である。

人口流出が課題となっている地方部だけではなく、東京や大阪などの都市圏でも空き家の数が増えているというニュースも耳にする。

倒壊の危険性や、衛生面、防犯面の問題を孕むため、ネガティブなものとして扱われることが多い空き家だが、しかし、考え方を変えれば、一転してそれが地域の未来を拓くカギとなることもある。

私たち株式会社NOTE（以下「NOTE」）が全国で取り組んでいる「NIPPONIA事業」は、地域の中で遊休化した町家や酒蔵などの歴史的な建築物を改修・再生し、そこにある日々の営みと「暮らし文化」を未来につなげる事で、その地域らしさや日本が持つ豊かさを次世代に伝えることを目指すまちづくり事業である。この事業において、空き家となった地域の歴史的な建築物は、地域の歴史を現代に伝え、その土地の魅力を感じさせてくれる貴重な資源である。

以下、地域に残る貴重な建築物が一つでも多く残される未来を目指し、私たちの取り組

むNIPPONIA事業について、その考え方や取り組みの内容について紹介したい。

## 2. NIPPONIA事業とは

### (1) 事業の概要

私たちNOTEは、兵庫県丹波篠山（たんばささやま）市に拠点を置き、全国でまちづくり事業「NIPPONIA」を展開している。一言で「まちづくり事業」と言っても、対象としているのは、明治以前より集落が形成されており、歴史が積み重ねられてきた地域に限る。例えば農山漁村、宿場町、城下町、港町など、かつては人で賑わい、国の経済の一端を支えてきたが、時代の移り変わりの中で産業構造や人の流れが変わり、今では衰退の一途を辿ることになってしまったそうした地域、ともいえる。

そして、そうした地域こそ、人口減少や過疎化により、地域としての持続性が喫緊の課題となっており、一刻も早く対策を講じなければ、十年先、二十年先には地図から消えてしまうかもしれないのである。

一方で、こうした地域には、独自の歴史、文化、生業が息づいている。私たちは、それらを「暮らし文化」と呼び、この「暮らし文化」こそが、日本独自の価値であり、今後、地域の持続可能性を握る重要なカギだと考えている。

NOTEが相談を受けて地域に入るとき、まずその地域の「暮らし文化」は何か、何がこの地域の独自性であり、後世に残していくべき資産なのかを、地域の方たちと掘り起こす作業から始める。その作業を通して見つけた地域の「暮らし文化」を軸として、まちづくりの方向性のコンセプトを定め、現代にあった新しい要素を加えつつ、地域自身が実現したいビジョンを形にしていくのである。

ビジョンが完成してまちづくりの方向性が定まり、事業を進めるとなった段階で、私たちは必ず、その地域の人や企業と一緒に、その地域の事業に特化するためのまちづくり開発会社を新たに組成する。地域の課題を解決するための事業なので、地域側に主体性を持ってもらい、長期的にその地域の課題解決に取り組むことを可能にするためだ。

主体となるまちづくり開発会社ができ、実際の開発に取り組む時に登場するのが、その地域に残された町屋や酒蔵など、地域の中で

空き家化してしまった歴史的建築物である。こうした歴史的建築物は、NIPPONIAの事業ととても相性が良い。なぜなら、明治、大正頃までに建てられた地域の建物は、その地域の風土、主要な産業、周囲の自然環境などに応じて建てられており、使われる素材はもちろん、間取り、構造など、そこで営まれる暮らしに合わせた造りになっているので、いわば地域の特徴を凝縮した建物だと言えるのである。

NIPPONIA事業では、地域独自の魅力を活かし、その地域が持続するための新しい生業を作り出すことを目的としている。そのため、土地に残っている歴史的建築物は、NIPPONIA事業を通して伝えたい「暮らし文化」を感じ取ってもらうのに最適なものである。

地域の方たちと定めたコンセプトに沿って、地域内の歴史的建築物を宿泊施設や店舗として活用し、その取組を地域内で面的に、段階的に展開していく。それが、NIPPONIA

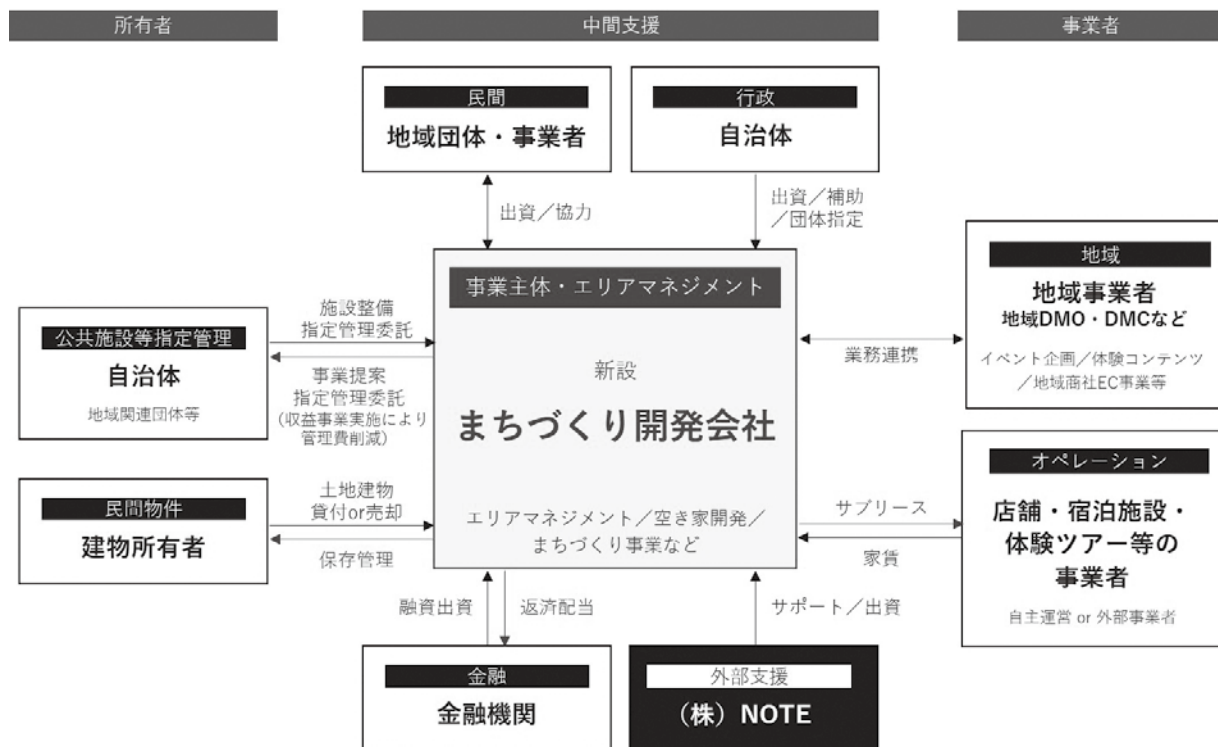


図1 まちづくり開発会社スキーム

事業が行うまちづくり開発である。

またNIPPONIA事業では、地域によってコンセプトや運営オペレーションが異なっていることで、多様な価値観を表現できる仕組みになっているのもポイントである。

フランチャイズチェーン店のように、どこに行っても同じ品質であるという価値基準ではなく、それぞれ異なる価値を表現することで、No.1ではなくそれぞれがOnly1となる。それにより、地域が持つそれぞれの潜在的な魅力に光を当てることが可能になるのである。

地域に残すべき「暮らし文化」があり、その地域を残したいと考える熱い想いを持つ人がいれば、NIPPONIA事業はどこでも実現可能であり、現在、全国32地域で具体的な形となっている。

(2) 歴史的建築物活用事業の課題

現在は全国で展開しているNIPPONIA事業だが、2010年頃、まだ株式会社化しておらずに一般社団法人ノオト（以下「ノオト」）として活動していた頃は、歴史的建築物を活

用した事業の前例も少なく、そういった事業はとてもハードルが高かった。例えば、資金調達や法の規制は当時大きな課題となった。

町家などの古民家1棟を、不特定多数の人が利用する施設にするには、改修にそれなりの費用が必要となる。NIPPONIA事業では、宿泊施設やレストランとしての活用を計画することが多いため、建物としての安全性確保や必要な設備の整備を行うと、少なくとも数千万円の費用が発生する。個人で負担しようと思うと、それなりに勇気のいる額である。

ノオトとして古民家活用事業に取り組んでいた頃、古民家を改修して事業を行うことに対して、金融機関から融資を受けることはほぼ不可能に近かった。築年数が古すぎるため建物を担保にすることはできず、事業の前例も限りなく少なかったことが大きな理由である。仮に借りられたとしても、全額を金融機関の融資で賄うことは難しく、補助金が無ければ事業の成立は困難だった。実際はそれでも不足する場合があり、個人保証や法人保証など、特定の存在に頼るような偏ったりスク

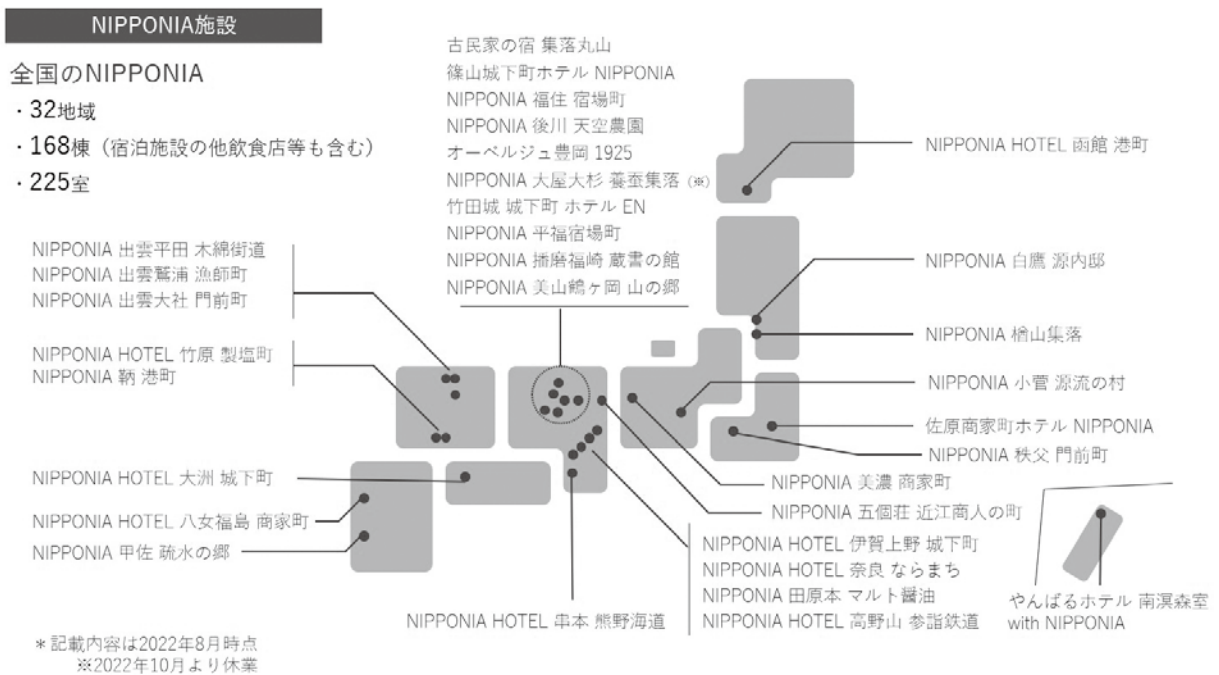


図2 NIPPONIA事業展開MAP

の上で進めて行くしかなかった。

また、今でこそ旅館業法が改正され宿泊施設への規制は緩くなったが、「篠山城下町ホテルNIPPONIA」の事業を構想していた2013年～2014年頃は、「分散型ホテル」というスキームが法律として認められておらず、そのため、県の国家戦略特区制度を活用して何とか実現させることができた。

現在では、法律の見直しが行われ、それに伴って歴史的建築物を活用する事業数も増えたため、上記の二つの課題に関してはだいぶハードルが低くなっていると感じる。NIPPONIA事業としては、各地での実績が増えたこともあり、金融機関からの融資も他の事業と同じように検討してもらえるようになってきている。

### 3. 兵庫県丹波篠山市の事例紹介

#### (1) 篠山城下町ホテルNIPPONIA事業

ここからは、全国に展開するNIPPONIA事業の出発点となった、「篠山城下町ホテルNIPPONIA」事業について説明していきたい。

丹波篠山市は、兵庫県の東側、京都府との境に位置する。市内の大半は農村エリアだが、市の中心には、江戸時代に築城された篠山城を囲むように城下町が広がっている。

城下町は現在でも往時の町の構造と景観が残っており、エリアの一部は「重要伝統的建造物群保存地区」に指定され、江戸時代とほぼ変わらない町並みを今でも見ることができる。昔ながらの商店街の他、最近ではUターンIターンの方による個性的で魅力的な店も増え、わざわざ遠方から篠山を訪れる観光客も少なくない。

しかし、城下町での事業を構想し始めた当時は、全国の例に漏れず人口減少に伴って空

き家空き店舗が増加しており、歴史的な町並みの中でも、ところどころ歯が欠けたように空き家が点在していた。また、町の中にあった宿泊施設も高齢化などで閉業し、泊まる場所がないため観光客の多くは日帰り観光となり、地域にまとまったお金が落ちにくい構造になっているのも課題となっていた。

こうした地域課題の解決方法として、町中に点在している空き古民家をまとめて改修し、町中に客室棟を散りばめて「地域に暮らすように泊まる」分散型ホテルをつくる、という構想のもと生まれたのが「篠山城下町ホテルNIPPONIA」である。

この構想はいきなり出てきたものではなく、それまで別の地域でノオトとして取り組んでいた歴史的建築物の活用事業のノウハウがあったからこそ、生まれたものである。城下町での事業に着手するまでの経験から、人気のある観光地や有名なホテルでなくても、その地域が持つ元々の文化、風景などの地域らしさが十分な魅力となり、それを楽しみたいというニーズが一定層あること、そして、町家などの古民家の空間それ自体が魅力になり、そこで事業をしたいという希望を持つ事業者がいることを知見として得ていた。

城下町という地域スケールで挑んだことはなかったが、同じことができるのではないかという確信はあり、また同時に、これが事業として成り立てば、他の地域でも同じことが実現できるのではないか、という予想があった。そして、上述のような課題には直面したものの、2015年の10月、無事に4棟10室の分散型ホテル「篠山城下町ホテルNIPPONIA」が開業したのである。

#### (2) 分散型ホテルが地域に与える効果

「篠山城下町ホテルNIPPONIA」は、「町全体が一つのホテル」というコンセプトで開発



図3 篠山城下町ホテルNIPPONIA フロント棟

を行った。当初は、この分散型ホテルの仕組みは画期的なアイデアだと自賛していた。しかし、後に知人から既にイタリアでAlbergo Diffusoという類似する取り組みがあった事を知らされ、恥ずかしい思いをしたことは言うまでもない。

ただ一つ言える事は、この事業を当時の日本の法律の中で実現して旅館業法改正の一端を担う事ができたこと、また、金融機関に対して説得力のあるエビデンスを示し、プロジェクトファイナンス型で古民家活用事業の事業スキームを確立できたことは大きい。

ただ単に海外ブランドを名前だけ取り入れても、定着しなければ持続性もなく、日本にフィットした取り組みにはならない。

少し脱線してしまったが、私たちが考えた「分散型ホテル」構想について話を戻そう。

通常、リゾートホテルなどでは、ホテルにチェックインしてしまえば、食事もお土産の

買い物も、ホテルの敷地内で完結できてしまうことが多い。だが、そうすると折角その土地に来ているのに、地域と触れ合う機会がかなり限定されてしまう。

そこで、「ホテルに泊まる」という考え方ではなく、「町に泊まる」という考え方で、城下町全体を一つの宿と見立てたのである。客室が町中に分散しているのも、フロント棟でチェックインをした後、客室に行くまでに自然と町中を散策することになる。周辺にある地域の店を巡り、土地の食材を使った料理を味わい、そして、町中にある客室に帰る。朝、玄関を出れば、通学中の子供たちが挨拶をしてくれる。実現しなかったのは、その町の住民のように地域で過ごす滞在体験である。

1日だけの住民が何組も訪れれば、かつての空き家に明かりが灯る。また滞在する人も地域との接点が増えることでより深く地域を知り、楽しむことができる。その滞在場所が、

地域住民が慣れ親しんできた古民家だからこそ、地域との距離感を縮めることができる。建物はその空間に歴史を内包している、まさに「暮らし文化」の器であり、地域を伝える上で欠かせない存在なのである。

立派な古民家や文化財でないといけないという事ではない。地域の歴史や成り立ちを知り、地域資源の掘り起こしを行って、その空間で何を伝えたいのかという確たるビジョンを持つことが大切なのである。

2023年8月時点で、「篠山城下町ホテル NIPPONIA」は3回の開発を重ねて、8棟20室の分散型ホテルとなった。残念だが、空き家は増えることはあっても自動的に減ることは無い。一度の開発だけで、地域の課題が解決することは難しい。継続的に、段階的に開発を続け、長期的に地域と関わり続けていくのもNIPPONIA事業の特徴の一つである。

#### 4. 終わりに

日本各地に、そこでしか見ることのできない景色や昔ながらの町並みが残っている。今では建てることのできないような、立派な建築物も数多くある。百年前に建てられた建物の、その柱に樹齢百年近い杉の木を使っている古民家を見たこともある。つまり、今日の前にあるこの柱は、二百年前に芽を出し、家の一部となって百年間人々の暮らしを支え続けてきたのである。積み重ねられてきた時の長さに、圧倒される。

仕事で地域を訪れ、そうしたものに触れる度に、長い年月をかけてここまで届けられた先人たちの知恵や工夫、苦労の痕跡を感じてきた。そうやって今私たちに伝えられてきたものは、一度失われてしまうと、もう決して取り戻すことのできない貴重な日本の宝であ

る。

戦後、日本は高度経済成長期を経て、目まぐるしい変化を遂げ続けてきた。常に新しい環境に直面し、取捨選択を迫られ、次の世代にどのようなバトンを渡すべきか、模索を続けている。こうした状況で危機感を覚えるのは、時代の変わり目の中で我々が消し去ろうとしてきたものの価値を、現代社会に生きている多くの人にはよく理解していないのではないだろうか、ということだ。

現在、存続の瀬戸際に立たされている地域の多くは、江戸時代以前よりその土地で暮らしを営み続けてきた地域である。江戸時代といえば、日本の人口は3千万人ほどで、それに対して現在の人口は約1億2千万人と、当時より格段に多いにも関わらず、人口減少によりコミュニティの存続が立ち行かなくなると言われている。当時の人口で維持できていたコミュニティが、なぜ今維持できないのか。もちろん、そこには多くの要因が複雑に絡み合った背景があるが、維持できないから切り捨てていくのではなく、そこにあるものの価値を再認識し、何を残し伝えていくべきかをもう一度、私たち一人一人が慎重に考えるべきである。

私たちNOTEは、百年先に繋がる地域にするための、持続可能なまちづくり事業に取り組んでいる。前例がないところからスタートし、今では全国に展開するまでになった。共感してくれる仲間も増え、十年前に比べ、少しずつ社会の風向きが変わってきているのを感じる。

NIPPONIAの事業において、古民家の活用はあくまで目的のための手段に過ぎない。

その地域の軸をどこに据えるのか、その軸は地域が続いていくための盤石となりえるのか。NIPPONIA事業を始める時に最も時間をかけて地域と話し合うのがその点である。そ

う考えたとき、先人たちが長い時を掛けて築き上げてきた「暮らし文化」が大きな価値であり、地域に残る歴史ある建築物は、大きな可能性を秘めた貴重な資源となるのである。

最後に、昨今SDGsや持続可能性といった言葉をよく耳にするが、その考え方において、「時間軸」が大切であることをお伝えしたい。

現代社会では、個人や企業、金融機関の取り組みにおいて、事業期間の目線が短すぎると感じている。「歴史を紡いでいくため、地域の営みを続ける」と持続可能性を語る方の中でも、その事業期間の目線はせいぜい十年～十五年だったり、自分の生きている時間軸の中で考えていることが多い。百年続いてきたものを、先の百年かけて持続する仕組みが重要であり、小手先の技術や個人の使命感だけで持続できるものではない。

お寺や神社は別としても、民間においては昔から「庄屋」と呼ばれる地域の企業には、そのDNAがしっかりと残っていると感じる。短期的な投資回収ではなく、超長期的なファイナンス目線が備わっている。

NIPPONIAの取り組みもそろそろ十年を迎え、次のステージを見据えている。先人が残してきた知恵（なつかしい）から学び、現代に合う形で新しい技術を取り入れた仕組み（あらたしい）を創っていく。開発事業だけでなく、「百年ファイナンス」や、「次世代型地域メディア」の構築といった目論見を持ちつつ、世界に豊かな未来を届ける事が、我々の今の目標である。