

◎歴史的建築物の再生や地場の食材等の活用を通じて、新たな地域ビジネスの創出と雇用・交流人口の増加につなげる

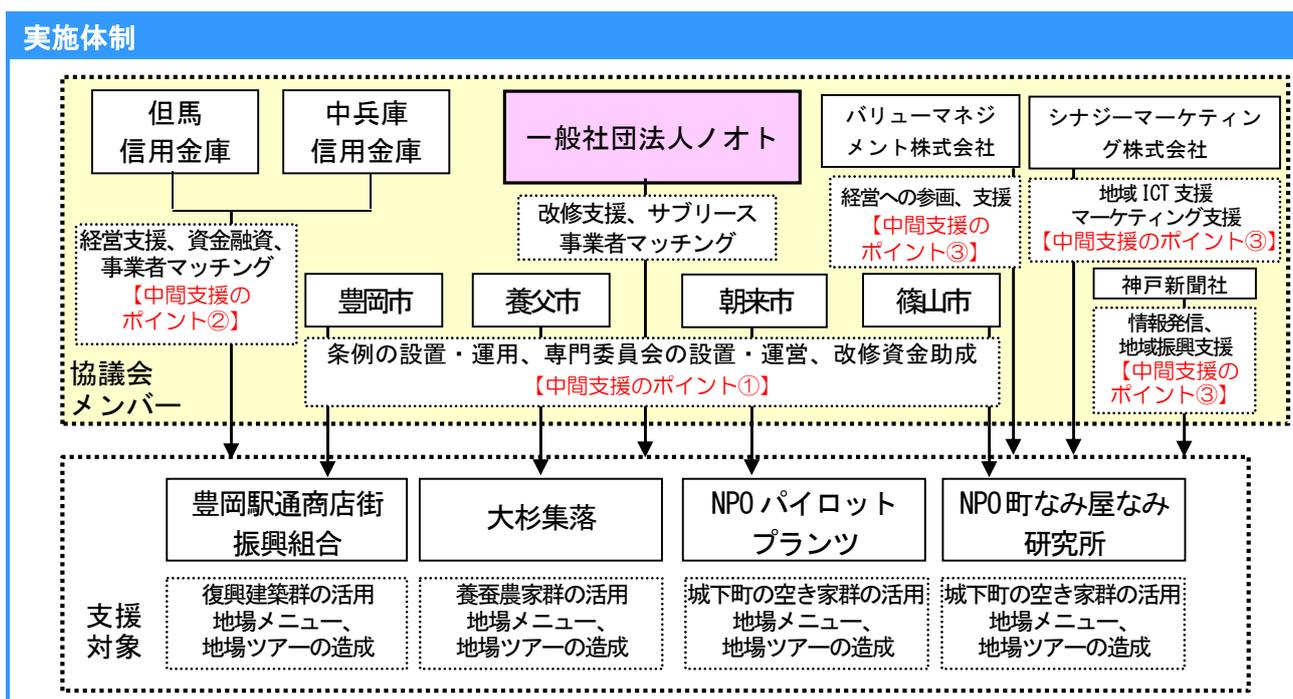
No. 6	ポザーダ・ジャパン推進協議会（兵庫県但馬・丹波地域）
事業名	但馬・丹波地域における「歴史的建築物の活用」に対する中間支援活動

事業の概要
古民家等の歴史的建築物の再生、歴史地区の再生に取り組む地域団体・NPO 等に対して、物件調査と活用プランの作成及び地場メニューの開発、地場ツアーの造成を行う。

主な構成主体	中間支援の内容
①一般社団法人ノオト	改修支援、サブリース、事業者マッチングを行う。
②豊岡市、③養父市、④朝来市、⑤篠山市	条例の設置・運用・改正の検討、専門委員会の設置検討・設置・運営、改修資金助成の案件毎の協議等を行う。
⑥但馬信用金庫	経営支援、資金融資、事業者マッチングを行う。
⑦中兵庫信用金庫	経営支援、資金融資、事業者マッチングを行う。
⑧バリューマネジメント株式会社	経営への参画、支援を行う。
⑨シナジーマーケティング株式会社	地域 ICT 支援、マーケティング支援を行う。
⑩神戸新聞社	情報発信、地域振興支援を行う。

支援対象	地域づくり活動の内容
①豊岡駅通商店街振興組合	夏の夜市、菓子祭前日祭など多くのイベントを実施
②大杉集落	3階建の養蚕農家が多く残る集落。空き家活用を実施
③NPO 法人パイロットプランツ	カフェやクラフト展などの空き家活用事業を実施
④NPO 法人町なみ屋なみ研究所	篠山城下町エリアを中心に伝統的な町なみの保全に取り組む

支援対象	地域づくり活動の内容
①豊岡駅通商店街振興組合	復興建築群の活用に向けた物件調査と活用プランの作成、特産農産物の調査、発掘、レシピ開発及び販売、復興建築群を資源としたまち歩きなどの地場ツアーの造成
②大杉集落	養蚕農家群を活用したオーベルジュ等の宿泊施設や、地元食材を使用した料理を楽しむ地場レストランやカフェの整備に向けた物件調査、及びレシピ開発、ツアーの造成
③NPO 法人パイロットプランツ	竹田城下町の町家等の活用に向けた物件調査と活用プランの作成、地場メニューの開発、地場ツアーの造成
④NPO 法人町なみ屋なみ研究所	篠山城下町での「滞在」に向けた、町家等の活用による宿泊施設整備のための物件調査と活用プランの作成、地場メニューの開発、地場ツアーの造成



取組内容

取組①物件調査と活用プランの作成

4 地域（豊岡市中心市街地、養父市大杉集落、朝来市竹田城下町、篠山市篠山城下町）にて、歴史的建築物に対する物件調査（構造、意匠、間取り等）と活用プランの作成支援を行った。

取組②地場メニューの開発、地場ツアーの造成

地場の特産作物を使ったメニューの開発、地場の生活文化に根ざしたツアー商品の造成等について検討・企画実施支援を行った。また、ツアープランナーやフードコーディネーター等を派遣し、企画に対する指導・アドバイスを実施した。

1 中間支援の活動プロセスにおける課題と対応

プロセス	支援対象	中間支援	成果・効果
取組の背景・動機	<ul style="list-style-type: none"> いずれの地区においても、人口減少、少子高齢化が進展しており、空家・空き店舗対策が緊急の課題となっている。 古民家等の活用については、篠山市において先行的に 40 棟、28 件の実績があり、活用手法や事業スキームが確立していたこと、今般、国家戦略特区に「歴史的建築物の活用」として建築基準法の規制緩和が位置づけられたことから、古民家等の持つ「趣」を活かした、より効果的・魅力的な活用が可能となった背景がある。また、同特区に基づく旅館業法の規制緩和により、これまで開業が困難であった「1 棟貸しの宿」（町屋、農家等）の整備が可能となったことを受け、ポザーダ・ジャパン事業の展開を行う形で地域の支援対象に対する中間支援を行うこととなった。 ※ポザーダ・ジャパン：「歴史建築」に宿泊し、地場の「食」を味わい、地場の「暮らし」を体感するツーリズム事業。 		
体制構築のきっかけ	<ul style="list-style-type: none"> 豊岡駅通商店街は、豊岡 1925 開業に伴い、一般社団法人ノオトとの連携が始まった。 大杉集落は、一般社団法人ノオトが特区会議の民間事業者として選定されたことから、緊密な連携を予定。 NPO 法人パイロットプランツは、古民家活用などのノウハウを移転していくことを目的に支援対象とした。 NPO 法人町なみ屋なみ研究所は、一般社団法人ノオトとの関係性が非常に深い。 	<ul style="list-style-type: none"> 但馬信用金庫からの事業の案内を受け、一般社団法人ノオトを中心に協議会を設立した。これまでの一般社団法人ノオトのネットワークにより、構成主体へ参画を呼び掛けた。 活動地域の 4 自治体、および活動地域を担当している 2 つの信用金庫、篠山市を中心に空き家改修支援等の実績を持つ一般社団法人ノオトならびに本事業を推進するために必要なノウハウを有した 3 つの民間企業の合計 10 団体で構成されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 各主体と良好な関係性を築いていたことから、構成主体から協議会の趣旨に賛同を得ることができ、協議会の設立に至った。
支援対象の選定	<ul style="list-style-type: none"> 豊岡駅通商店街は、豊岡市中心市街地活性化基本計画策定委員会の主要メンバーであり、豊岡市中心市街地のまちづくりにおいて影響力を持つ。 大杉集落は、国家戦略特区（農業特区）指定を受けた養父市にあり、三階建の養蚕農家群が数多く残る。 NPO 法人パイロットプランツは、旧木村酒造場 EN 開業に伴い、一般社団法人ノオト、バリューマネジメント株式会社とまちづくり活動を進める地元のメンバーとの交流開始。そのメンバーが、竹田城下町を中心にまちづくりを推進する NPO を発足。 NPO 法人町なみ屋なみ研究所は、篠山の城下町や伝統的建造物群保存地区を中心としたまちづくりにおいて 10 年の活動実績を持つ中心的な団体。 	<ul style="list-style-type: none"> 各自治体と一般社団法人ノオトが中心となり、信用金庫、企業の協力を得ながら中間支援を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ポザーダ・ジャパン事業の展開を行う形で地域の支援対象に対する中間支援を行うこととした。

プロセス	支援対象	中間支援	成果・効果
商品企画・開発	<ul style="list-style-type: none"> 豊岡駅通商店街振興組合は、駅通商店街の活性化に向けて、空き店舗の活用施策、地場産野菜の流通振興とツアー実施による賑わいの創出施策を進めている。 養父市大杉集落では、養蚕農家が形成する景観の保存と活用に向けて、空き家の活用施策を検討している。 NP0 法人パイロットプランツは、竹田城下町自体の活性化に向け、空き家の活用施策を検討、ツアー企画とおみやげ品の検討を行っている。 NP0 法人町なみ屋なみ研究所は、丹波篠山の風景を後世に伝えるためボランティア活動による改修・保存事業、城下町エリアにおける空き店舗活用を実施している。 	<p><取組1></p> <ul style="list-style-type: none"> 協議会より、建築事務所の人材を派遣し、選定物件の調査を実施 市は、現地での活動の中心となり取組を進めるとともに、資金調達の検討を行った。 【中間支援のポイント①】 但馬信用金庫は、事業者マッチング、具体的な融資、改修に向けた資金調達の検討を行った。 中兵庫信用金庫は、改修に向けた資金調達検討を実施した。 【中間支援のポイント②】 バリューマネジメント株式会社は事業成立性についての検討・アドバイスをを行った。 神戸新聞社は、まちづくり活動の情報発信強化に関するアドバイスをを行った。 シナジーマーケティング社からは、利用者情報に基づくマーケティングプランの策定に関する意見があった。 【中間支援のポイント③】 地区の関わり方について、多くの地域住民が参加できる取組となるよう、関わり方のフェーズを示し、提案を行った。 <p><取組2></p> <ul style="list-style-type: none"> 市はプランナー派遣のコーディネートを行ったり、現地での活動の中心となり、取組を推進した。 但馬信用金庫は商品化後の販売先検討を行った。 一般社団法人ノオトは現地での活動の中心となり取組を推進した。 バリューマネジメント株式会社は、宿泊者の周辺案内に関するニーズについてアドバイスを実施。 神戸新聞社、シナジーマーケティング社から、ツアーアクティビティを通じたクリエイティブ人材の集積に向けた情報発信に関するアドバイスをを行った。 【中間支援のポイント③】 協議会はアドバイザー派遣を行った。 	<p><取組1></p> <ul style="list-style-type: none"> 豊岡市では、活用案の概ねの合意が得られ、来年度の事業者誘致及び改修資金調達を実施するための意見交換を実施。平成28年度の開業に向けて活動を継続。 養父市では、「歴史的建築物の活用」分野で国家戦略特区の第1号物件となった。兵庫県及び養父市からの補助金採択、但馬信用金庫からの資金面での支援が予定され、事業者候補の紹介も行われる等、27年度の開業に向けた本格検討を実施している。 朝来市では、所有者より活用プランの合意を得て、朝来市における改修費用の予算化の検討、株式会社バリューマネジメントとの協業による事業の実施など、27年度中の開業に向けた検討を実施。 篠山市では、活用プランが作成され、27年度に資金調達を行い、事業実施に向けた事業者選定が行われる予定。 <p><取組2></p> <ul style="list-style-type: none"> 豊岡産野菜を使用したレストランメニュー、豊岡コウノトリ米を使用したお菓子を開発した。 豊岡中心市街地の歴史と魅力を伝えるツアーの企画を造成した。 大杉の地域資源発掘まち歩きツアーを造成した。 竹田セルフサイクリングツアーを造成し、観光客がまちをめぐることのできるサイクリングマップを作成した。 朝来では、どぶろくボンボンが開発された。 篠山の地場野菜を使った自然食料理の提供を実施した。 篠山の古民家再生まち歩きツアーを造成した。
デザイン	—	<ul style="list-style-type: none"> 豊岡でのお菓子開発における商品コンセプトづくり及びパッケージ検討に、協議会よりアドバイザーを派遣した。 	<ul style="list-style-type: none"> コンセプト及びパッケージが完成した。
開拓	—	—	—
広報・シヨブ	—	<ul style="list-style-type: none"> Webサイトの構築を行った。 当協議会が応援する地域の活動を「opera(仕事、業、事業)」というテーマに沿って記録していくメディア形式を採用した。 	<ul style="list-style-type: none"> 各プロジェクトの広報媒体として継続的に活用可能なWebサイトを構築することができた。
モチベーションの維持・向上	—	<ul style="list-style-type: none"> 中間支援組織は、地域プレーヤーの自立を促す「指導者」ではなく、共に事業を行う伴走者、パートナーとしての関係を築くことを意識し、主役は地域であることが伝わるよう協議を重ねた。 	<ul style="list-style-type: none"> 継続的な活動を通じた先に地域の自立があると考え、単発的な活動で終わらない取組となるよう実施したことにより、来年度以降の継続した活動の道筋が見えている。

2 中間支援のポイント（取組の中で見られた工夫・取組が上手く進んだポイント等）

○工夫点・取組が上手く進んだ点 ○苦勞した点

①地方部の特性を活かした、行政が中心となった関係性づくり

地方部では、集落の自治組織と行政の結びつきが強い特性がある。そのため、行政が地域内空き家の情報収集や所有者・地域の役員への主旨説明を行う等、行政が中心となる形での進め方とし、特性を活かした関係性づくりに配慮した。

②金融機関との密な情報交換による、迅速な融資決定

物件調査と活用プランの作成を進めるにあたり、但馬信用金庫、中兵庫信用金庫と密に情報交換することができたことから、融資検討が速やかに行われるに至った。その結果、融資が早い段階で決定し、来年度以降の事業化に向けた着実な取組の推進につながった。

③民間事業者の実践経験に基づいた専門的な助言

3社の専門分野の異なる民間企業が協議会に参加したことにより、事業の実践経験に基づいた助言を行うことができた。バリューマネジメント社が行った事業成立性に関する助言は、宿泊施設としての活用プランを作成する上で、非常に有用な点となった。シナジーマーケティング社が助言した利用者情報に基づくマーケティングプランの策定や、神戸新聞社によるまちづくり活動の情報発信強化の助言も、本格的な事業化に向けて、サービスや商品の開発だけに注力してしまいがちな支援対象に新たな視点をもたらすこととなった。

④人材の不足

中間支援活動を行っていくには、中間支援組織が補う役割を見極め、地域が目指していくものをコントロールできる人材の育成が必要である。事業化を進めていくにあたって、地域に根差した上でリスクを見据え活動を進めていくことのできる人材が不可欠であるが、どの地域においても人材確保に苦勞しているのが現状である。

3 支援対象の成果

4地区で8物件の活用プランが完成するとともに、4メニュー、4ツアーを企画し、実施した。

表 成果目標の達成状況

成果指標	事業開始当初	平成26年度目標	達成状況
①活用プランの策定	(現状 20 店舗)	新規 8 店舗の計画	4 地区で 8 物件の活用プランが完成し、事業化に向けた検討を開始
②メニュー・ツアーの企画・実施	—	4 ツアー、4 メニューの企画実施	4 地区で 4 メニュー、4 ツアーの企画実施

表 8 物件の活用プラン

地域	活用プラン
豊岡	ベーカリー＋ショップ／カフェ＋シェアオフィス
養父	宿泊施設＋レストラン／一棟貸宿泊施設
朝来	宿泊施設
篠山	銭湯＋交流拠点／宿泊施設＋ショップ 2 件



ベーカリー+ショップとして活用プランを作成した
旧但馬銀行豊岡支店（中央）
カフェ+シェアオフィスとして活用プランを作成した
リモージュストーク（右）【豊岡】



協議会の様子

表 地場メニュー・地場ツアー

地域	地場メニュー・地場ツアー
豊岡	地場メニュー：旧地場野菜を使ったメニュー提供／コウノトリ米を使ったお菓子開発 地場ツアー：豊岡の歴史を知る復興建築群まち歩きツアー
養父	地場ツアー：大杉の地域資源発掘まち歩きツアー
朝来	地場メニュー：どぶろくボンボンの開発 地場ツアー：竹田セルフサイクリングツアー
篠山	地場メニュー：地場野菜を使った自然食料理提供 地場ツアー：古民家再生まち歩きツアー



豊岡産野菜を使用したメニュー
エスカリバーダ【豊岡】



古民家再生まち歩きツアーの様子【篠山】

4 地域づくり活動支援体制としての成果と課題

◎土地、物件の特性を活かし、法規制にも対応する活用プラン作成のノウハウを蓄積

4 地区での活用プランの作成を進めたことから、土地毎、物件毎に異なる諸条件を最大限に活かすとともに、さまざまな法規制に対応可能な活用プランの作成に関するノウハウを蓄積することができた。

◎協議会での情報共有・交換が知識の向上に

行政、金融機関、民間という幅広い立ち位置のプレーヤーが集まり、北近畿という広域的な観光圏を意識した活動を本格的に開始したことが、大きな成果である。協議会の場で、国家戦略特区に関する情報や法規制に関する対応方法を共有することができるとともに、各主体が有する知見や経

験に基づいた情報を交換することができ、現場での活動に直結する知識の向上につながっている。

◎事業の中核を担う人材の獲得

事業化にあたっては、地域やその身近な範囲で取組に参加できる「地域づくり人材」（地域づくり組織で働く人材、デザイナー等の個人業者等）の育成が課題である。販路の開拓や広報宣伝においてもノウハウやスキルを有した人材の確保・育成が重要であることから、地域づくり人材の獲得に注力していく。

5 地域づくり活動支援体制としての今後の展望

◎継続にあたっての活動費の確保

活用プランを作成した8つの物件について、物件毎にプロジェクト化を行い、資金調達、事業者募集等を進め、平成28年度の開業を目指していく。また、新たな地区においても、地域の担い手と協働しながら物件調査を進めていく予定である。地場メニュー・ツアーの造成についても、継続実施に向けた検討と体制構築の支援を引き続き行っていく。

◎協議会の体制の拡充

現行の構成主体に加え、北近畿を中心に、行政・信金・民間団体等の新規参加を検討する予定である。各地域の特性を活かしながら、ポザーダ・ジャパン協議会が持つノウハウ・スキルの展開に向けて、密な連携が可能な地域及び団体を想定している。