

事業名称	限界集落化が進む集落における、空き家を活用した新たな生業創出事業
事業主体名	株式会社 NOTE
連携先	南丹市、鶴ヶ岡振興会、京都銀行
対象地域	京都府南丹市美山町鶴ヶ岡地区
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に点在する空き家となっている古民家等を「歴史的建造物」として捉え直し、それらを地域資源や地域特性とマッチさせて利活用する。 ・それにより、空き家の減少と地域での新たな生業の創出及び地域活性化につなげる。 ・そのために住民の機運醸成・エリアコンセプト及び事業計画策定・事業実施母体となる事業体組成などを行う。
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・本年度内において翌年度以降実施可能かつ自走可能な事業計画の策定及び地域と連携した事業体組成を行う。 ・それにより、単年度の事業で終わらず、空き家活用の取組を継続的かつ地域自身で行うことができる。 ・地域の担い手となる若手人材の発掘や地域金融機関、行政の首長など事業を興す上でキーマンとなるプレイヤーとの意見交換/体制構築を行うことで、官民連携で新たな生業の創出を行うことができる。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・地域での空き家活用の機運醸成 ・物件所有者への活用意向調査による空き家状況の可視化 ・空き家を活用したまちづくりビジョンの策定 ・空き家の活用計画図とそれを元にした事業計画の策定 ・事業計画を次年度以降実践する官民金を巻き込んだ事業体制案の確立
成果の公表方法	株式会社 NOTE が管理する以下ページにて事業のサマリーを公表 https://team.nipponia.or.jp/blog/1973/

1. 事業の背景と目的

南丹市美山町鶴ヶ岡地区を中心に、地域に点在する空き家となっている古民家等を「歴史的建造物」として捉え直し、それらを地域資源や地域特性とマッチさせて利活用することにより、空き家の減少と地域での新たな生業の創出及び地域活性化につなげる。そのために住民の機運醸成・エリアコンセプト及び事業計画策定・事業実施母体となる事業体組成などを行う。

対象エリアの鶴ヶ岡地区は、2020年4月1日現在で過去10年間の人口減少率23.87%、高齢化率45.62%の過疎化・少子高齢化が急激に進む農山村であり、空き家の増加や店舗の減少、地域活動の担い手不足など、全国の農山村に共通する地域課題が複数存在している。

美山町には年間約80万人が来訪するが、重要伝統的建造物群保存地区「かやぶきの里」や「道の駅美山ふれあい広場」など一部の観光スポットに集客が偏重しており、特に有名な観光スポットを持たない鶴ヶ岡地区への来訪者は現在のところ少数である。

こうした地域において、空き家の資源としての利活用を軸として、地域の団体・企業・行政機関・金融機関と地域外の参画企業等が、それぞれの強みを最大限に生かし、弱みを補完しながら連携・役割分担する地域活性化のモデル的手法が確立できれば、他の農山村にも応用することができる。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

以下、取り組みフロー図に則って事業を実施した。

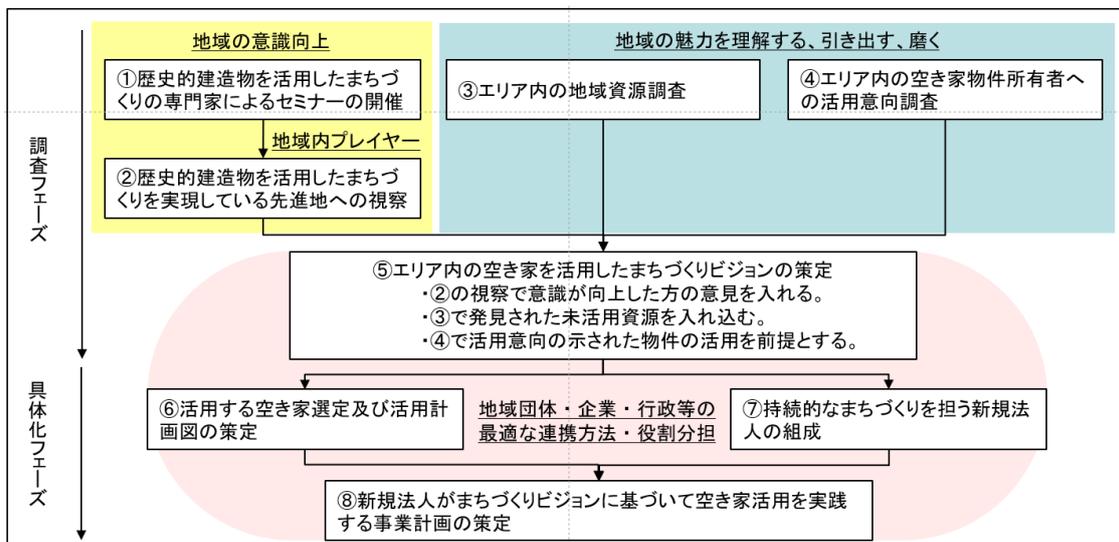


図 1 取り組みフロー図

また、以下の役割分担の通り、地域内のまちづくり団体である鶴ヶ岡振興会や南丹市、地域金融機関である京都銀行と連携して事業を進めた。

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
歴史的建造物(古民家等)を活用したまちづくりの専門家によるセミナーの開催	セミナーの運営	株式会社NOTE
	セミナーの講師	一般社団法人ノオト
	セミナーの広報	鶴ヶ岡振興会、南丹市
歴史的建造物(古民家等)を活用したまちづくりを実現している先進地への視察	視察のファシリテーション等	株式会社NOTE
	視察地での事例講師	有限責任事業組合集落丸山
エリア内の地域資源調査	地域資源調査まとめ	株式会社NOTE
	地域資源のヒアリング	鶴ヶ岡振興会、南丹市
エリア内の物件所有者への活用意向調査	調査票の作成、調査結果まとめ	株式会社NOTE
	調査票の配布	鶴ヶ岡振興会、南丹市
エリア内の空き家を活用したまちづくりビジョンの策定	まちづくりビジョンの策定	株式会社NOTE
	策定にあたっての意見交換	鶴ヶ岡振興会、南丹市
活用する空き家の選定及び活用計画図の作成	空き家の選定	株式会社NOTE
	活用計画図の作成	株式会社木村、株式会社NOTE
持続的なまちづくりを担う新規法人の組成	地域住民・団体・企業等への呼びかけ・連絡調整	鶴ヶ岡振興会、株式会社木村
	新規法人内の役割分担調整	株式会社NOTE
新規法人がまちづくりビジョンに基づいて空き家活用を実践するための事業計画の策定	事業計画策定	株式会社NOTE、新規法人
	金融機関視点でのアドバイス	京都銀行

図 2 役割分担表

事業の実施スケジュールは以下の通りである。

項番	具体的な取組内容	令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1	歴史的建造物(古民家等)を活用したまちづくりの専門家によるセミナーの開催 ※新型コロナの影響により変動		☆						
2	歴史的建造物(古民家等)を活用したまちづくりを実現している先進地への視察 ※新型コロナの影響により変動			☆					
3	エリア内の地域資源調査		—						
4	エリア内の物件所有者への活用意向調査				—				
5	エリア内の空き家を活用したまちづくりビジョンの策定		—	—					
6	活用する空き家の選定及び活用計画図の策定					—	—		
7	持続的なまちづくりを担う新規法人の組成				—	—	—		
8	新規法人がまちづくりビジョンに基づいて空き家活用を実践する事業計画の策定					—	—	—	
9	上記事業計画の実践								—

図 3 事業実施スケジュール

2) 事業の取組詳細

①歴史的建造物を活用したまちづくりの専門家によるセミナーの開催

兵庫県丹波篠山市にて歴史的建造物を活用したまちづくりを実践している、一般社団法人ノオトによるセミナーを実施した。参加対象者は鶴ヶ岡住民とし、住民への事例紹介及び今後積極液にまちづくりに関わるプレイヤーの発掘を目的に開催した。

本セミナーを通じて、②の先進地視察の参加や空き家に対して除却だけでなく利活用という考え方があることへの啓蒙に繋がれるという成果を得た。



写真 1 セミナー実施の様子



写真 2 一般社団法人ノオトによるセミナー資料表紙

②歴史的建造物を活用したまちづくりを実現している先進地への視察

10/8-9にて先進地である「集落丸山」を鶴ヶ岡振興会のメンバーが視察した。視察の中で集落丸山の運営を行う女将や、まちづくりを推進してきた自治会長の話を聞き、まちづくりの機運を醸成した。

日程	10月上旬～中旬（1泊2日）※平日
場所	兵庫県丹波篠山市（鶴ヶ丘から1.5時間程度）
宿泊地	集落丸山（朝食付き）※1棟貸切の棟が2棟
定員	最大10人程度
視察スケジュール （イメージ）	<p>■1日目</p> <p>13:00-14:00：篠山集合、篠山城下町ホテルNIPPONIA視察</p> <p>14:00-15:00：城下町内散策、NOTEオフィス等視察</p> <p>15:30-17:00：集落丸山チェックイン、集落丸山の運営についてヒヤリング</p> <p>18:00～：夕食（城下町内どこか）</p> <p>■2日目</p> <p>集落丸山での朝食後、自由解散</p>

図 4 先進地視察工程表



写真 3 先進地視察の様子

③エリア内の地域資源調査

鶴ヶ岡振興会の有志メンバーを中心に複数回、地域資源の発掘と空き家（候補を含む）情報の抽出を目的としたワークショップを開催した。開催後、本会であぶり出された空き家に対して活用計画図を作成することとなるという成果を得られた。



写真 4 空き家(候補)情報抽出ワークショップ

鶴ヶ岡の地域資源		NOTE	
<ul style="list-style-type: none"> ● 鶴ヶ岡地区には自然・歴史・文化それぞれに魅力ある地域資源が現存している ● 地域の価値を体験してもらうことを念頭に入れた活用計画が必要 			
鶴ヶ岡の自然 <ul style="list-style-type: none"> ・ 頭巾山 ・ 音谷の滝（洞の滝） ・ 明神滝 ・ 法明寺桜 ・ ジュラ紀の地層 		祭り <ul style="list-style-type: none"> ・ 30年に一度の大祭「棚野の千両祭」 ・ 15年ごとの中祭 ・ 農作物の豊かな恵みへの感謝と火魔封じを願って献燈する松明行事の上げ松 	
諏訪神社 <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧鶴ヶ岡村の郷社。祭神は建御名方神（たてみなかたのかみ）で、農耕・狩猟の神として崇められている。 祭礼日は10月5日で、15年ごとの中祭、30年ごとの大祭が「棚野の千両祭」として有名。 		鯖なれ寿司や鯖寿司 <ul style="list-style-type: none"> ・ 海の幸と山の知恵が融合した発酵食の逸品。 ・ 若狭から京の都へ海の幸を運んだ「鯖街道」を通った鯖でつくられてきた。 	
山の暮らしと地域の団結力 <ul style="list-style-type: none"> ・ 伝統の茅葺きづくりの継承 ・ 茅葺きづくりのDNA ・ 地域共同の精神 ・ タナセンなどの地域コミュニティ ・ 移住者をやさしく迎え入れる土壌 		山菜や川魚・ジビエなど山の幸 <ul style="list-style-type: none"> ・ タラ、コシアブラ、ワラビ、コゴミなど ・ トチノキの実を餅米と蒸して突く栃餅 ・ アユやアマゴ ・ 鹿、猪などのジビエ ・ 美山牛乳 	

図 5 鶴ヶ岡の地域資源まとめ

④エリア内の空き家物件所有者への活用意向調査

南丹市・鶴ヶ岡振興会の協力を得て、鶴ヶ岡地域に居住の方を対象に活用意向調査を行った。94人の方から回答を得られ、地域住民の空き家への課題意識や活用意向の状況を把握することができた。

⑤エリア内の空き家を活用したまちづくりビジョンの策定

鶴ヶ岡地区の地域資源や空き家等を地域住民からヒヤリングした結果、空き家を活用したまちづくりビジョン及びエリア計画案（右記）等を策定し、地域住民との合意を図った。

結果、本案を元に、空き家の活用計画図や事業計画の策定を進めていくこととした。具体的には、まちづくりをこれまで担ってきた鶴ヶ岡振興会と株式会社 NOTE が空き家を宿泊施設へと改修を行い、同振興会によって運営を行うものを目指す。

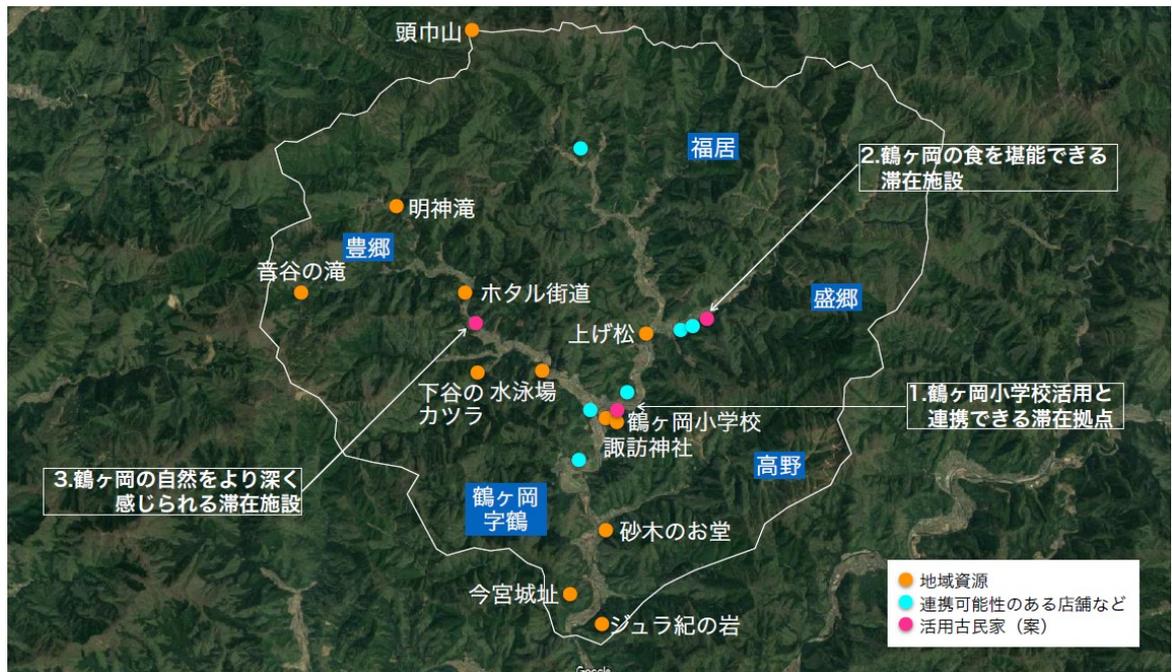


図 6 エリア計画案

⑥活用する空き家選定及び活用計画図の策定

鶴ヶ岡地域において、所有者が利活用に前向きな3軒（A邸・B邸・C邸）を今回の活用物件として決定した。宿泊施設へと改修する前提での活用計画図の策定及び概算費用の算出を行った。

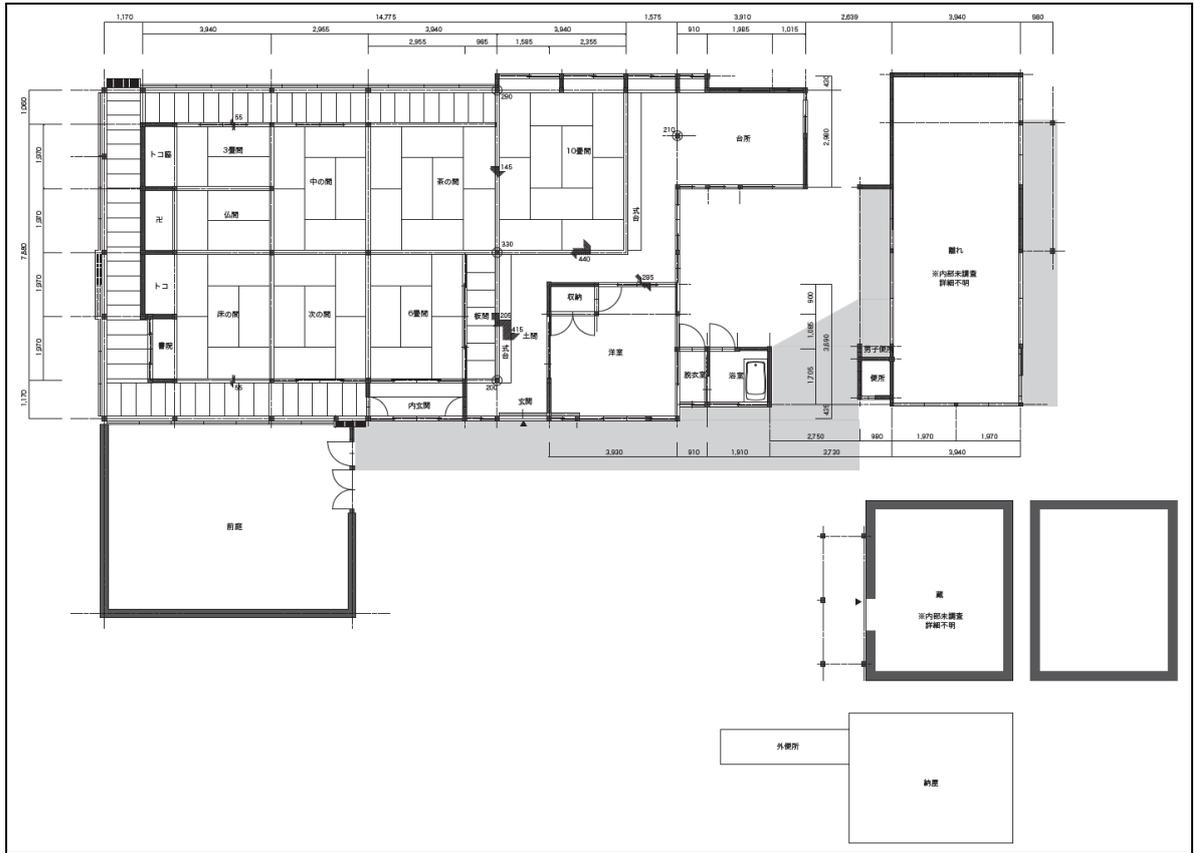


図 7 A 邸現況平面図



図 8 A 邸活用計画図案

⑦持続的なまちづくりを担う新規法人の組成

策定する事業計画を2021年度以降実行する組織を組成するため、下記体制を構築中である。当然、持続可能な事業とする必要があるため、官民連携し、地域金融機関も巻き込んだ形としている。

本事業期間内においては、南丹市含め各社との合意を固めるにとどまるため、2021年度以降、各社との連携協定の締結や実際の法人設立を行うことを想定している。

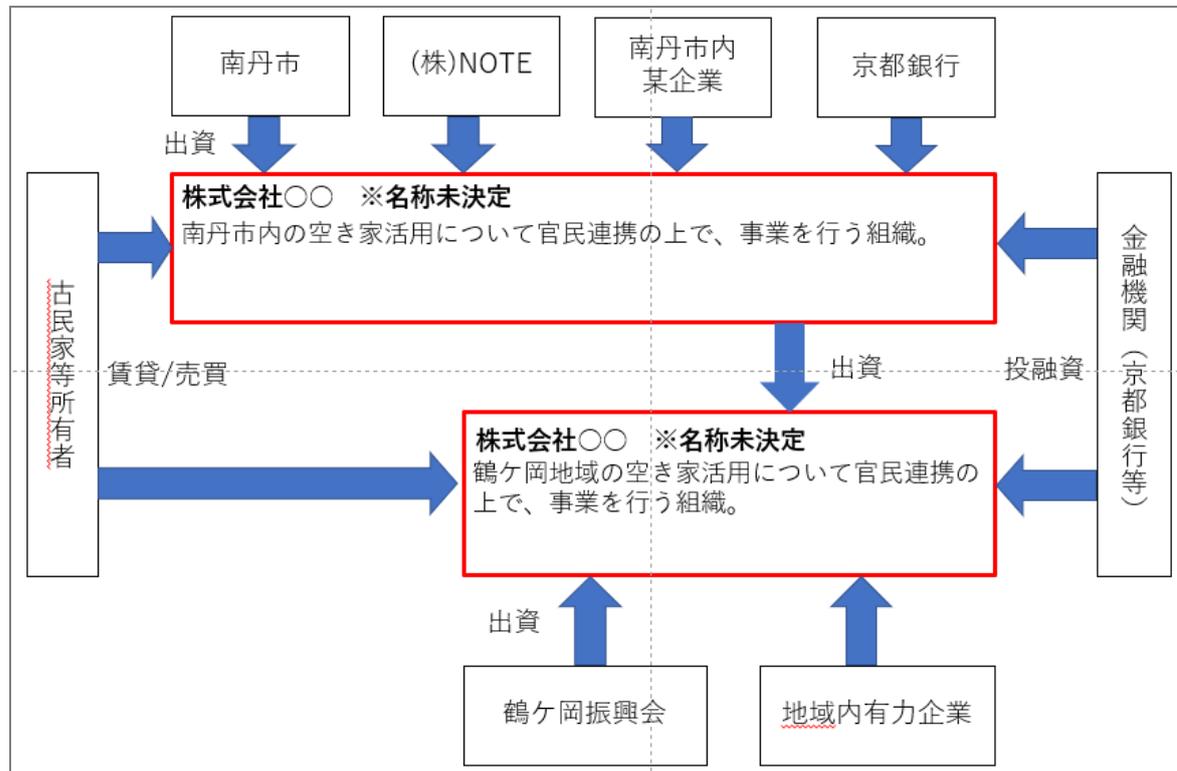


図 9 事業体制案

⑧新規法人がまちづくりビジョンに基づいて空き家活用を実践する事業計画の策定

⑥で選定した3棟を活用して、3棟4室の宿泊施設を運営する場合の事業計画を策定した。計画策定においては、2021年度事業として各省庁から募集がかかる見込みのワーケーション施設の改修事業費補助金などの活用を念頭に置き、持続可能な事業を行えるよう策定した。

(3) 成果

1. 地域での空き家活用の機運醸成

地域住民は空き家に対して利活用するという考え方をもちでなく、ネガティブに捉えていたため、株式会社 NOTE が他地域で実践してきた事例などを紹介することで、空き家問題を自分ごとと捉え、利活用するという考え方を持っていただくことが一定できた。現時点で地域住民に一定理解いただいたため、今後、具体的な改修を行う際の地域説明時に、住民にスムーズに事業を受け入れていただけることに繋がると考えている。

2. 物件所有者への活用意向調査による空き家状況の可視化

鶴ヶ岡地区の物件所有者に対して活用意向調査を行った結果、空き家状況の可視化をするこ

とができた。※調査結果は別添「南丹市鶴が丘物件所有者向けアンケート結果」の通り。

今後、活用意向の強い方には南丹市の提供する空き家バンクへの積極的な登録を促す。また、全体としては空き家を活用することへの意識は低いという結果となったため、南丹市・鶴ヶ岡振興会などと連携して、引き続き空き家活用の啓蒙が必要ということが分かった。

空き家を活用したまちづくりに関するアンケート	
回答欄の□にチェック(☑)し、()内やご意見欄には必要事項をお書きください。	
質問	回答欄
ご住所は？ (支障なければ小字番地まで)	南丹市美山町 XXXXXXXXXX 番地
お名前は？ (支障なければ)	
年齢は？	<input type="checkbox"/> 20代未満 <input type="checkbox"/> 20代 <input type="checkbox"/> 30代 <input type="checkbox"/> 40代 <input type="checkbox"/> 50代 <input checked="" type="checkbox"/> 60代 <input type="checkbox"/> 70代 <input type="checkbox"/> 80代以上
現在の住居は？	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅・借家 <input type="checkbox"/> 親族所有 <input type="checkbox"/> その他()
住居の所有者は？ (登記名義人と回答者の続柄)	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 親族 <input type="checkbox"/> その他()
築年数は？ (大体で結構です)	<input type="checkbox"/> 10年未満 <input type="checkbox"/> 10～19年 <input checked="" type="checkbox"/> 20～29年 <input type="checkbox"/> 30～39年 <input type="checkbox"/> 40～49年 <input type="checkbox"/> 50～99年 <input type="checkbox"/> 100年以上 <input type="checkbox"/> 不明
今後引っ越す予定は？	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 将来的には引っ越したい <input checked="" type="checkbox"/> ある⇒【「現住居の今後の予定は？」へ】
【「ある」と回答された方のみ】 現住居の今後の予定は？	<input type="checkbox"/> 賃貸 <input checked="" type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 親族が利用 <input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> その他()
空き家が増加し、地域が衰退してもしかたがない	<input type="checkbox"/> そう思う <input checked="" type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
空き家の周辺地域の生活環境や景観のためにも、活用するほうが良い	<input type="checkbox"/> そう思う <input checked="" type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
空き家を活用しないなら、解体するほうが良い	<input type="checkbox"/> そう思う <input checked="" type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
空き家の周辺地域が困ることはわかるが、何もしないほうが良い	<input type="checkbox"/> そう思う <input checked="" type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
行政主導で、所有者の同意を得て活用するほうが良い	<input type="checkbox"/> そう思う <input checked="" type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
民間事業者が行政と連携して、所有者の同意を得て活用するほうが良い	<input checked="" type="checkbox"/> そう思う <input type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
空き家は個人の財産なので、行政は関わらないほうが良い	<input checked="" type="checkbox"/> そう思う <input type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
老朽化した空き家でも、歴史的価値があれば再生するほうが良い	<input checked="" type="checkbox"/> そう思う <input type="checkbox"/> そう思わない <input type="checkbox"/> わからない
空き家を活用したまちづくりについて、ご意見などがあればお書きください。	
<p>空き家対策は、作るまちづくりを考へ、各役割を明確に考へてほしい。 家という器(いわ)だけだと、住むための職(物(新環境))をつくり、行政 が家という器対策で、他の対策を見出す行政の役割にかま入れてほしい。</p>	
ご協力ありがとうございました。	

表 1 調査票回答(抜粋、一部個人情報のため伏せています。)

3. 空き家を活用したまちづくりビジョンの策定

地域住民及び今後空き家を活用したまちづくりを主体的に行う事業者向けに、まちづくりビジョンを策定した。今後、宿泊施設へと改修を行うにあたって、どのような施設にするのか、外部から鶴ヶ岡に来られた方にどのような体験してもらうのか、などを決めていくにあたっての指針としての活用を想定している。

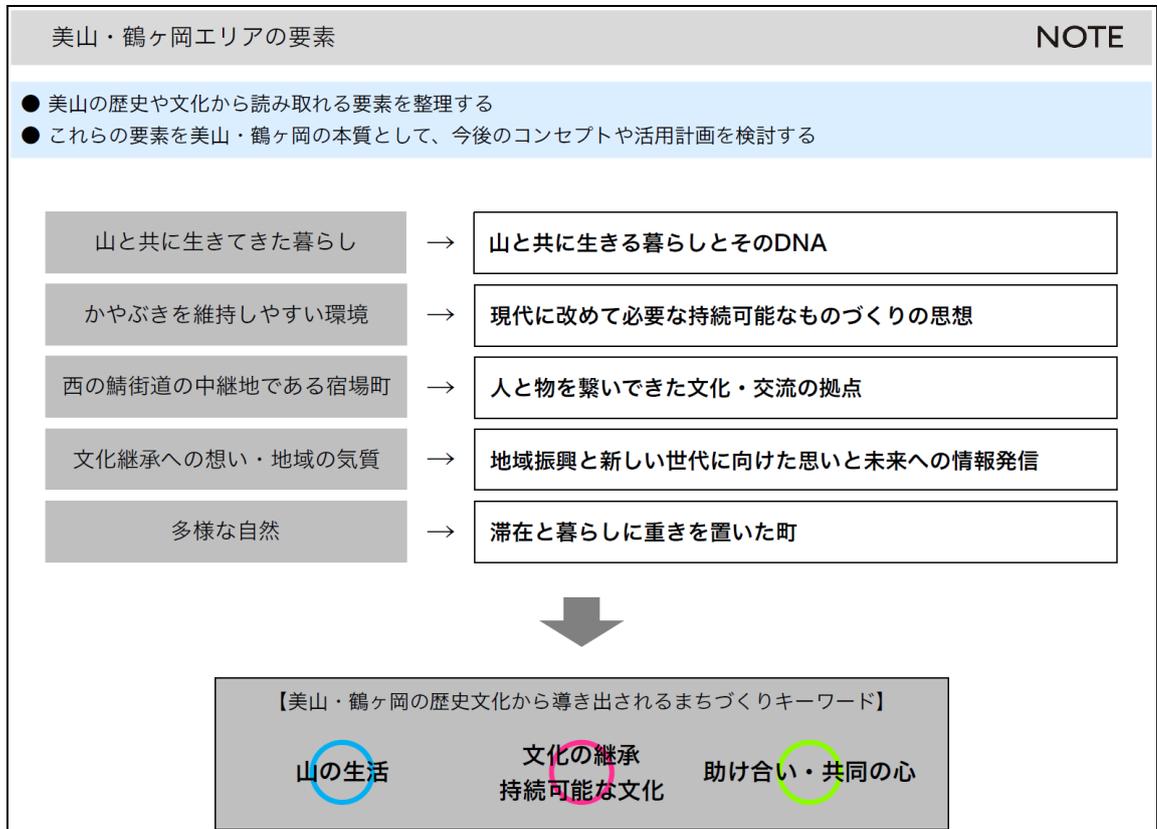


図 10 まちづくりビジョン策定資料(抜粋)

4. 空き家の活用計画図とそれを元にした事業計画の策定

鶴ヶ岡地区内の空き家 3 棟の活用計画図の策定、改修時の概算見積の算出、それらを元にした事業計画の策定を行った。2021 年度以降で鶴ヶ岡振興会と株式会社 NOTE が組成する法人が、すぐに事業に取り組むために活用する想定である。

5. 事業計画を次年度以降実践する官民金を巻き込んだ事業体制の組成

本補助事業で策定した計画を実行しないと、本来の目的である「地域での新たな生業創出」をできないため、事業体制の構築を行った。単なる民間事業として法人を設立すると、地域からの反発も考えられること、また地域の空き家を減らすという点で公共性のある事業であることから、民間だけでなく行政や地域金融機関を巻き込み、本事業を支援できるスキームとなるよう工夫を行った。

3. 評価と課題

① 歴史的建造物を活用したまちづくりの専門家によるセミナーの開催

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、開催時期の延期や開催規模の縮小となったものの、無事開催することができた。本セミナーを通じて、鶴ヶ岡振興会メンバーや鶴ヶ岡地区住民へ空き家利活

用の啓蒙を行えたため、実りあるものとなり、評価は期待通りと言える。

②歴史的建造物を活用したまちづくりを実現している先進地への視察

当初計画通りの視察を行え、鶴ヶ岡振興会メンバーに本事業のイメージを持ってもらうことができたため、評価は期待通りと言える。

③エリア内の地域資源調査

地域資源の発掘においては、地域住民との交流は必須であるが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発令等に影響され、地域住民との直接の交流機会は当初想定よりも少なくなってしまった。そのため、達成状況は想定より下回ったと言える。高齢化が進む地方部では地域住民との交流をオンライン・リモートで実施することは現実的には IT リテラシーの問題で難しい。現時点では実施はせず、新型コロナウイルスの感染拡大が収束した頃に、地域住民との交流を実施することで地域資源情報の補完を行いたい。

④エリア内の空き家物件所有者への活用意向調査

当初計画通り、調査票の配布等を行えた。しかし想定以上に回収率が低かった。原因としては新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、個別での調査票の趣旨・内容説明を避け、書面での説明に終始したことが考えられる。③同様にオンラインでの説明は現実的には課題が多く残るため、今後対面での説明を行い、より多くの空き家物件情報の獲得を目指す。

⑤エリア内の空き家を活用したまちづくりビジョンの策定

当初計画通り、まちづくりビジョンの策定を行うことはできた。しかし③での理由同様に地域住民からの意見収集を行う機会は、想定から下回らざるを得なかった。③同様に感染拡大収束後に、地域住民との交流を行うことで地域住民の理解促進、ビジョンのブラッシュアップを行いたい。

⑥活用する空き家選定及び活用計画図の策定

当初計画通り、策定することができた。事業計画への反映を行うこともできたため、評価は期待通りと言える。

⑦持続的なまちづくりを担う新規法人の組成

新規法人組成について、出資者間では合意できているものの、実際の組成までは進められなかった。理由は出資者に地域団体を予定しているが、新型コロナウイルス感染拡大に伴い様々な事項が遅延している中で、本出資の決議まで及ばなかったからである。

一方で、自治体(南丹市)や金融機関(京都銀行)の間接的な事業支援が期待できそうな体制を構築できたことは想定以上の成果と言える。

⑧新規法人がまちづくりビジョンに基づいて空き家活用を実践する事業計画の策定

当初計画通り、策定することができた。今後、本計画の策定については金融機関のご協力を得ており、実際の事業計画の遂行についての資金調達も既に相談を始めている状況である。

4. 今後の展開

まずは⑦で課題として残った事業を行うための新規法人の組成を行う予定である。それと平行して

事業計画内で想定している改修事業費の補助を得られる補助金の獲得に向けて動き、2021 年度中に設計及び改修工事を終わらせ、2022 年度夏頃を目処に宿泊事業を開始させたいと考えている。

平行して、地域住民への啓蒙活動や意見聴取、宿泊事業の運営オペレーションの確立を行い、継続的な事業継続をできるよう取り組む予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2016 年 10 月		
代表者名	藤原 岳史		
連絡先担当者名	西川 裕介		
連絡先	住所	〒669-2331	兵庫県丹波篠山市二階町 18 番地 1
	電話	090-4494-7140	
ホームページ	https://team.nipponia.or.jp/		