

住民のにぎわいと生活を感じる古民家の活用

岐阜県 ^{みずなみ し} 瑞浪市 経済部 商工課*

1. はじめに

瑞浪市は、岐阜県の東南に位置し、名古屋市からJR中央線で45分の距離にある3万8千人のまちである。江戸時代の五街道のひとつである中山道が北部山間部を走っているが、国道や鉄道から離れていることで、開発から取り残され、史跡や昔ながらの町並みが残された宿場町が今回の記事の舞台となる江戸日本橋から47番目の大湫宿^{おおくてじゅく}である。

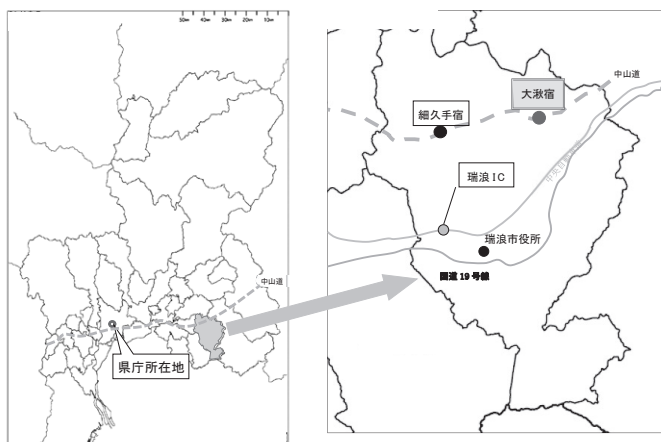


図-1 瑞浪市位置図

古民家を活用した空き家対策は、全国各地で展開されている。本市でも、空き家等対策計画を策定し、空き家の利活用を促進しているが、行政の主導というより地域や市民の力による事例という観点で、この大湫宿の取り組みは、比較的まれな事例ではないかと考えている。また、中山道の馬籠宿や妻籠宿といった有名な観光地とは趣を異にし、住民が生活し続ける中で、外からの人材を活用してその街並みを維持していこうという試みも珍しいのではないかなと思う。

反面、これらの取り組みは緒に就いたばかりで、

試行錯誤と、苦労が続いている。今回は、そうした取り組みを課題も含めて紹介する。

2. 市民の力による空き家活用の模索

全国的に空き家対策が問題になる前から、この地域では人口減少が続き、地域の活力が失われていくことに対する住民の不安があった。

小さな集落であるだけに、強力な住民組織があり、また、まちづくりに対する意識は高く、ブロック塀を木塀にしたり、点在する歴史的建物を国の登録有形文化財として登録する等地道な取り組みを進めていた。

1) 宿場町の現状

江戸時代には本陣、脇本陣を含む100軒弱の家々が立ち並ぶ集落であった大湫宿は、街並みを形成する重要な建築物にも空家の増加が目立つようになり、このままでは歴史的建物が失われ、街道としての宿の町並みが維持できなくなり、引いては地域活力の衰退に繋がると危惧されている。実際に、宿場を中心とした大湫町の人口は、20年前の495人から平成30年では355人となっており、30%もの人口減である。複式学級により最低限の生徒数で維持してきた小学校も、平成17年（2005）閉校となった。

一方、宿周辺の街道には、一里塚や500メートル程の石畳が残る琵琶峠など見どころも多く、近年は、中山道を歩く観光客が増加し、特に海外からの観光客が訪れる姿を見るようになった。こうした状況を活用すべく、地域住民を中心とした動きとして、「景観計画」に基づく景観計画重点地域の指定に向けて

*0572-68-2111 (代)

街並み保全のための取り組みが進みつつある。

2) 制度整備

制度の整備は、先進の各自治体を参考にした。古民家等の活用事業者を募集し、整備活用事業に補助金を交付するというものであるが、事業の事前評価としてクラウドファンディングによる市場調査により事業成立することを条件とした。まず、喫緊の案件は、傷みが激しい市有の登録有形文化財物件である。しかし、その後の制度運用については、2点課題が出た。1点目は、そもそもどういった古民家を制度の対象にするべきか、どのように個人の所有の物件に公金を投入する公共性を担保すべきかということである。市内に多く古民家がある中、大湫宿のみを事業範囲とすることは理解がされ難い。そこで、対象の古民家そのものを広く公募し、公益性や公共性等を専門家を交えた外部組織で検討することとした。したがって、対象そのものの公募とその物件を利用する事業者の公募との2段階の選考を経ることになる。

3) 財源

2つ目は、財源である。古民家活用などの事業のニーズはあっても、それを担うべき実施主体を行政以外に求める事業であり、全体の筋書き、見込みが立てられず、事業費の見積もりが立てられない。全体の計画を定めることなしに、行き当たりばったりのこの事業を理解してもらい、財源を確保できると悩んだ。これは、コンセプトを理解していただき、一般財団法人民間都市開発機構の「まちづくりファンド支援業務」を活用させていただくことで、基金を設け、ある程度年度や金額に縛られない柔軟な財源を確保することができた。

4) 応募事業者の実際

モデルケースとなるべき市が所有する登録有形文化財から制度運用を開始した。延べ床面積70坪2階建ての旅籠として使われた明治26年築の建物である。2階の屋根は数年前の雪害により損傷しているなどの状況から、このままでは活用事業者が手を挙げていただけないと考え、屋根や躯体となる部分

は行政側で改修し、内装部分を事業者負担とする方法を前提として事業者募集を行った。応募期間は平成29年9月から2か月。この間現地説明会も行い、応募を検討されている方以外にも建築や古民家好きの方等の参加者を得て一定の手ごたえは感じたが、物件の傷みが激しいこと、躯体改修は行政が行うが事業開始までの期間が長期となること等活用事業者にとって厳しい条件があり、担当者としては期待と不安の中で応募期限が終了した。3件の応募を得てプロポーザルにより選定した飲食店事業者を候補者とした。現在、この候補者ととも2021年の開店に向けて改修設計を行っている。

次に対象建築物の募集から行うフルセットの制度運用である。第1段階の対象建築物の募集を平成30年2月から1か月の期間で行った（現在は随時募集している）。この結果、大湫宿内の2件の空き家の所有者から応募があった。選考は、大学の先生等からなる附属機関において、公益性、発展性、地域性、経済性などの観点で点数評価し、2件を対象建築物として選定した。

第2段階の活用事業者の募集は、平成30年5月から7月までの3ヵ月間行った。期間中の現地説明会には幅広い分野からの参加があったが、2件の物件に対し応募は1件しかなく、候補事業者を決定した。本市には、新規事業を開始するものに最大500万円までの補助を行う制度があり、これとの併用をPRしているが、耐震性、上下水道工事など古民家に特有の障害が大きいと判断している。



写真-1 新森外観

3. 大湫宿の将来の形

過疎化が進む地域の地域振興の手法として、イタリアを発祥とする「アルベルゴ・ディフーズ（分散型ホテル）」が注目され、日本でも取り組みが始まっている。大湫宿の場合、現在、強力なプロデューサーが存在するわけではなく、また、整備活用の明確なコンセプトがあるわけではないが、「アルベルゴ・ディフーズ」の特徴であるエリア内の有機的な機能分担設計と、それを活用するソフト事業の確立は必要であり、課題は多い。

1) 機能分担設計

現在、空家を活用して事業を進めようとしている、又は既に事業を行っている施設は次のものがある。

- ①瑞浪市が所有し、空家を観光案内所として地元組織に指定管理運営を委託している国登録有形文化財、旧森川訓行家住宅。
- ②瑞浪市が所有し、既に制度を利用して活用事業者を募集、選定した国登録有形文化財旧森川善章家住宅。こちらは飲食店として活用すべく改修工事を予定している。
- ③地元自治会が所有し、制度を利用して活用事業者を募集した旧小木曾家住宅。こちらはランドスケープデザイナーが設計事務所として使うが、外に開かれた修景デザインの提案の場として街並みの保存のためのアイデアを提供していくことになっており、現在整備中である。
- ④個人所有の桐井家住宅。整備改修を最小限に留めてシェアハウスとして活用中

この他、宿内には、既存の施設として、地区公民館（市役所出張所）、JAのATMコーナー、郵便局、昔ながらのよろず雑貨屋がある。また、登録有形文化財の建物が2件あり、うち1件は脇本陣（空き家）である。宿場のにぎわいを取り戻すためには、やはりコアとなる宿泊施設が欲しいし、全体をコーディネートする役割を誰かが果たさなくてはならない。現在、1件の空き家に関し活用事業者を募集している。

表-1 大湫宿の機能分担

機能	建物の所有	整備予定
案内所	瑞浪市	平成19年(2017)改修済み
宿内唯一の飲食店	瑞浪市	改修設計中
景観デザイナー事務所	地元自治会	整備中
シェアハウス	個人	一部改修済み
宿泊施設	?	?

2) 改修工事や建物活用のソフト事業

現在改修中の建物は、社会資本総合整備交付金を使う改修、ボランティアによるもの、地域からの財源によるもの、自力でコツコツ改修する等様々な手法でそれぞれ改修が行われている。

また、地元陶芸作家の作品販売などマルシェ型のイベント時等には、特設ジャズ喫茶やクラフトショップができるなど、建物利活用のアイデアを模索中である。

4. おわりに

制度は未熟で、実際の古民家の整備や古民家を活用する事業もまだ実現していない中、今回の記事をどう書いたらよいか、そもそも掲載をお断りするべきではないかと悩んだ。しかし、今後の制度活用の上でのPRになるのではないかと、また、読者の方々から何か参考になるご意見が頂けるかもしれないという期待で、執筆を引き受けることにした。

行政でリーダーシップを取って進めていくまちづくりよりも、住民や宿場の雰囲気のあるこの場所を使って何かしたいという意欲ある人の意見をどうしたら実現できるかと考えながら進めてきた。

どのような形に大湫の宿場が変わるか見守っていただきたい。