

(1) 事業名称等

【事業名称】 日本版パラドール事業 ‘OMOKAGE’ の創設による文化財建造物の保存活用

【実施団体】 一般社団法人ノオト

【事業経費】 1,999 千円

(2) 事業の目的

- ・ 庄屋等は伝統的な建築物として価値を有するとともに、広く世界の文化芸術を受容しながら地域固有の生活文化、食文化を醸成する器でもあった。
- ・ しかし、現在では、これらの施設の所有者だけで維持管理経費を賄うことは困難。空き家となって朽ちるもの、世代交代時に売却されて解体されていくものが多数発生しているのが実態。
- ・ 庄屋等の文化財、保存活用する人と技術、付随する地域の文化芸術等がどんどん消えていく。
- ・ このため、伝統的建築物の保存活用のための新たな公民連携事業が必要。
- ・ 空き家となった庄屋等の建物（母屋、離れ、土蔵など）を「宿泊施設」として再生するとともに、地域の食文化（米、酒、味噌、猪、鹿、伝統食など）や固有の文化芸術（書画、俳句、陶芸、祭礼など）の復興に取り組む。
- ・ こうした施設を、スペインのパラドール PARADORE、ポルトガルのポザーダ Pousada のようにホテルチェーン OMOKAGE として展開することを構想。
- ・ 本事業では、伝統的建造物群保存地区の指定手続きが進行している篠山市福住地区（宿場町）において、推進体制、事業スキーム等を構築するためにモデル事業を実施する。

(3) 事業活動の内容

① 「篠山ヘリテージ事業協同組合」の設立準備

- ・ コアメンバーで、検討会を開催し、以下のとおり組合設立の方針を決定した。
- ・ 設立目的は、歴史的建築物に関する産業の創造、技術の継承、人材の育成等
- ・ 空き家の流動化（賃貸借、売買）、改修工事及び事業者マッチングを専門的に実施
- ・ 不動産会社、不動産鑑定士、設計事務所、工務店等で構成
- ・ 事業が軌道に乗るまでは、当面、ノオトが事務局を担当
- ・ 兵庫県教育委員会文化財室、篠山市教育委員会、ひょうごヘリテージ機構等と連携

組合設立に向けた検討会の開催状況

開催日時	場 所	目的・内容	備 考
10月18日(火)13～15時	篠山市民センター	物件の掘り起こしと評価手法	検討会4名
11月 1日(火)11～13時	篠山市民センター	東京 R 不動産との連携	検討会5名
11月15日(火)13～15時	篠山市民センター	組織の構成	検討会5名
11月29日(火)10～12時	篠山市民センター	モデル物件の調査	検討会4名

② 事業計画の作成

- ・ 福住地区の「樋口本家」「桂家」について、建物調査を実施し、改修・活用計画を作成。
- ・ 樋口本家は、伝統工芸の工房・ギャラリーと宿泊施設を計画。支配人を育成。
- ・ 桂家は、地場レストランを計画。事業者マッチング、資金調達を行って改修工事に着手。



### ③ 生活文化の復興等

- ・ 地区の女性グループが地域の伝統食を復興。地区内での出店を検討中。
- ・ 地区の伝統行事「福の神（キツネガエリ）」について調査を実施。
- ・ 丹波篠山ひなまつり、旧国鉄篠山線探訪サイクリング等の関連イベントを開催

伝統食の開催状況

開催日時	場 所	目的・内容	備 考
1月13日(金) 15～18時	福住コミュニティーセンター	レシピ開発	講師:野中睦子
1月28日(土) 10～15時	福住コミュニティーセンター 樋口本家、さんば家ひぐち	伝統食試食会の開催 一部販売	講師:野中睦子
2月7日(火) 15～18時	福住コミュニティーセンター	出店計画の協議	ファシリテーター: 豊田美智子

【伝統食ワークショップの様子】



「福の神」(キツネガエリ)の調査状況

開催日時	場 所	目的・内容	備 考
1月7日(土) 7～9時	福住下地区	伝統行事の顕彰	参加児童約20名

【伝統行事「福の神」(キツネガエリ)の様子】



④ 改修体験ワークショップの開催

- ・文化財建造物の保存・活用の意義について広くPRするため、樋口本家、桂家の見学会を開催。また、桂家の再生工事現場において体験ワークショップを開催

文化財建造物の見学会・改修工事体験ワークショップの開催状況

開催日時	場 所	目的・内容	備 考
1月28日(土)10～15時	樋口本家、桂家	建物の見学、工事の体験	片付け、解体 16人
2月25日(土)10～15時	樋口本家、桂家	建物の見学、工事の体験	大工、左官 16人

【改修工事体験ワークショップの様子】



⑤ ‘OMOKAGE’ 候補物件の選定

- ・今後改修を検討する物件を調査
- ・神戸市の有馬温泉、舞子地区などの文化財建造物との連携について協議
- ・物件交渉のために使用するパンフレットを作成

(4) 事業の成果

- ・地区の象徴的な建物が保存・活用されることで、他の空き家物件の活用が進展し、旧 JA 倉庫を活用したガラス工房、古家具工房、ゲストハウス等の開業が決定した。
- ・また、伝統的建造物群保存地区特定物件の同意が得やすくなった。
- ・他にも移住者への空き家提供など、地区のまちづくりが活性化している。

(5) 事業実施後の課題

- ・委員会の現地視察の結果、現在の活動は、「保存」よりも「活用」が主眼となっている旨の指摘を受けている。
- ・当社を含む事業協同組合の構成メンバーは、「保存」と「活用」を一体的に捉えており、建物の趣や表情、文化財的価値を大切にしながら、現代社会における利用価値にも配慮した改修を心がけているが、その是非が問われている。
- ・例えば、この‘OMOKAGE’プロジェクトを展開するには、相当規模の改修資金が必要であり、その確保や事業採算性が今後の事業展開のカギとなる。より収益性を高めることは可能と考え



るが、その場合、文化財建造物の「保存」の面が後退せざるを得なくなるといったジレンマを抱えている。

## (6) 今後の展開

- ・ 福住地区においては、引き続き、庄屋クラスを含む空き家の文化財建造物の保存・活用と、食文化、生活文化の継承に取り組んでいく。
- ・ 篠山市内外の庄屋等について、この事業を展開、普及することで‘OMOKAGE’のネットワーク形成を進める。
- ・ 歴史的建造物の不動産価値の評価手法が現在は存在しないことから、今回検討した評価手法について試行を重ね、評価手法として確立していく。
- ・ 事業協同組合を設立し、その市場を自ら拡大し、産業として育成していく。
- ・ 資金調達手法について、引き続き、実践的に検討を重ねていく。

## (7) その他

- ・ 地方部において、空き家（特に庄屋等の建造物）は流動化しない傾向にあるが、まちづくりに活用するとの観点から所有者と協議を進めることで、無償または低廉な賃料で借り受けることが可能である。
- ・ 庄屋等の規模の建築物であれば、数十年に一度の大規模改修時には多額の費用が必要となる。文化財建造物の継承を使命に感じて取り組んでいるが、こうした経費の確保については今のところ未知数である。

## (参考)

### ■樋口本家（篠山市福住、H24 に伝統的建造物群保存地区指定の予定）

- ・ 敷地面積約 1,200m<sup>2</sup>、建築面積 353m<sup>2</sup>
- ・ 旧山陰街道の宿場町「福住」の脇本陣で造り酒屋を営んでいた旧家。
- ・ 現在の建物は、江戸時代末期に建築されたもので、母屋、離れ、土蔵などが往時の趣を停めている。



### ■桂家（篠山市福住、H24 に伝統的建造物群保存地区指定の予定）

- ・ 敷地面積約 423m<sup>2</sup>、建築面積 234m<sup>2</sup>
- ・ 旧山陰街道の宿場町「福住」の樋口本家近くに位置する町屋。
- ・ 現在の建物は、江戸時代末期に建築されたもので、母屋、離れ、土蔵などが往時の趣を停めている。

# 日本版パレード事業‘OMOKAGE’ の創設による 文化財建造物の保存活用

---

一般社団法人ノオト



# 事業の目的

- 庄屋等は伝統的な建築物として価値を有するとともに、広く世界の文化芸術を受容しながら地域固有の生活文化、食文化を醸成する器でもあった。
- しかし、現在では、これらの施設の所有者だけで維持管理経費を賄うことは困難。空き家となって朽ちるもの、世代交代時に売却されて解体されていくものが多数発生しているのが実態。



- 空き家となった庄屋等の建物(母屋、離れ、土蔵など)を「宿泊施設」として再生するとともに、地域の食文化(米、酒、味噌、猪、鹿、伝統食など)や固有の文化芸術(書画、俳句、陶芸、祭礼など)の復興に取り組む。
- スペインPARADORE、ポルトガルPOUSADA→日本OMOKAGE
- モデル事業: 篠山市福住地区  
※宿場町、伝統的建造物群保存地区の指定手続き中

# 事業活動の内容

## ①「篠山へリテージ事業協同組合」の設立準備

### 【組合設立の方針】

- 産業の創造、技術の継承、人材の育成 など
- 空き家の流動化、改修工事、事業者マッチングを実施
- 構成：不動産会社、不動産鑑定士、設計事務所、工務店など
- 当面、ノオトが事務局を担当
- 兵庫県教育委員会、篠山市教育委員会、ひょうごへリテージ機構等と連携





# 事業計画の内容

## ② 事業計画の策定

### 【桂家】



- 地場レストラン
  - シカ肉加工工房
- 事業者マッチング、資金調達  
改修工事の実施

### 【樋口本家】



- 伝統工芸の工房、ギャラリー
  - 宿泊施設
- 事業者調整中、支配人育成  
改修計画の策定



# 事業計画の内容

## ③ 食文化の復興と創造、生活文化の顕彰

- 地区の女性グループが地域の伝統食を復興
- 伝統行事「福の神(キツネガエリ)」について調査を実施



- このほか、丹波篠山ひなまつり、旧国鉄篠山探訪サイクリング等の関連イベントを開催

# 事業計画の内容

## ④ 見学会、体験ワークショップの開催

第1回	1月28日(土)	樋口本家 桂家	構造解説、片付け、解体
第2回	2月25日(土)		大工工事、左官



# 事業計画の内容

## ⑤ 'OMOKAGE' 候補物件の選定

物件

- 物件調査

連携

- 有馬温泉
- 舞子地区

交渉

- パンプ作成





# 事業の成果



旧JA  
倉庫

- ガラス工房
- 古家具工房
- ゲストハウス

地域

- 空き家提供
- 移住者増加

連携

- 伝健地区指定  
への同意



# 事業実施後の課題

保存



活用・活用

- 「保存」と「活用」を一体的に捉え、建物の趣や表情、文化財的価値を大切にしながら、現代社会における利用価値にも配慮した改修を心がけている。
- ‘OMOKAGE’プロジェクトを展開するには、多額の改修資金が必要であり、その確保や事業採算性が今後の事業展開のカギとなる。
- 「保存」と「事業性」をどのようにバランスさせるか？

# 今後の展開

- 福住地区においては、引き続き、庄屋クラスを含む空き家の文化財建造物の保存・活用と、食文化、生活文化の継承に取り組んでいく。
- 篠山市内外の庄屋等について、この事業を展開、普及することで‘OMOKAGE’のネットワーク形成を進める。
- 歴史的建造物の不動産価値の評価手法が現在は存在しないことから、今回検討した評価手法について試行を重ね、評価手法として確立していく。
- 事業協同組合を設立し、その市場を自ら拡大し、産業として育成していく。
- 資金調達手法について、実践的に検討を重ねていく。