

### (1) 事業名称等

【事業名称】 市街化調整区域における指定文化財の管理活用提案と持続的自立支援

【実施団体】 特定非営利活動法人 ひょうごヘリテージ機構 H<sup>2</sup>O 神戸

【事業経費】 1,300,000 円

### (2) 事業の目的

神戸市内の市街化調整区域には古民家が数多く点在し、特に茅葺民家と田園が織りなす貴重な農村景観が残されているが、一方で人口の減少や高齢化等による農村の衰退が懸念されており、貴重な古民家の保全維持にも大きな影響を与えている。そうした中、古民家を活用することによって、新たな移住定住者を呼び込み、農業の振興や新たな起業等により人口を維持し、農村コミュニティを再生させ、農村景観を守っていくことが期待される。そうした状況を踏まえて、今年度は地域の古民家の持続的な保全管理や運営について、下記のような目的を設定し活動を行った。この成果を次年度以降の具体的な活動につなげていきたいと考えている。

- ① 一部商業利用された茅葺民家（神戸市指定文化財・旧前田家住宅）を対象とし、保全活用の経緯、現状を明らかにするとともに、継続的に行っている建物所有者、行政関連部署、地域住民等との意見交換や協議等を通して、歴史的建造物の商業利用における行政上、法制度上の諸課題を明らかにする。
- ② 保全活用に際して生じる文化財保護法やその他の法が抱える矛盾・課題の把握および対策など、対象案件だけでなく、同様の問題を抱える歴史的建造物も視野に入れた検討を行う。特に法の壁が高い市街化調整区域での新たな事業・活用において、何が障害になってどのような問題が生じるのか、事例を含めて具体的に明らかにする。また、新たな法改正等の動きがどのように影響するかについても検討する。
- ③ 古民家所有者や地域住民、行政、専門家、NPO によるワークショップを通して、地域関係者の情報共有、共通認識、交流連携を図るとともに、地域の現状、課題、意向を把握し、地域のニーズに呼応した保全活用方法を提案する。

### (3) 事業活動の内容

「農村地域の活性化をめざし、歴史的な建造物の保存と活用について考える」を共通テーマに、3回の講演・ワークショップと1回の農村集落散策・ワークショップ、そして最後に総括としてフォーラムを行った。参加者は古民家所有者、地域住民、行政、専門家、NPO 等であり、3回の講演・ワークショップはそれぞれにテーマを設け、現地の古民家で行った。

#### □第1回 講演・ワークショップ

◇日時：平成 28 年 9 月 11 日(日) ◇参加者：41 名

◇場所：旧前田家住宅（神戸市北区淡河町神田）

◇目的・内容

- ・テーマ「農村地域の文化財を残していくむずかしさ」
- ・古民家見学、基調講演、全員参加のワークショップ

◇講演：八木雅夫氏（国立高等専門学校機構）

□第2回 講演・ワークショップ

◇日時：平成28年10月22日(土) ◇参加者：47名

◇場所：淡河宿本陣跡（神戸市北区淡河町淡河）

◇目的・内容

- ・テーマ「農村地域の文化財を活かしていく事業計画の考え方」
- ・古民家見学、基調講演、全員参加のワークショップ

◇講演：小泉寛明氏（神戸R不動産）

窪添正昭氏（住宅遺産トラスト関西）

□第3回 農村集落散策・ワークショップ

◇日時：平成28年11月23日(祝) ◇参加者：38名

◇場所：神戸市北区淡河町周辺

◇目的・内容

- ・テーマ「農村地域の現状を知り活性化の方策を探る」
- ・集落散策、全員参加のワークショップ

◇案内：村上隆行氏（淡河宿本陣跡保存会）

鶴巻耕介氏（農村定住促進コーディネーター）

□第4回 講演・ワークショップ

◇日時：平成28年12月17日(土) ◇参加者：35名

◇場所：OLC大沢元気出張所（神戸市北区大沢町中大沢）

◇目的・内容

- ・テーマ「農村地域の文化財を活かしていく法とのつきあい方」
- ・古民家見学、基調講演、全員参加のワークショップ

◇講演：小林賢一氏（神戸市教育委員会）

才本謙二氏（町なみ屋なみ研究所）

□第5回 フォーラム

◇日時：平成29年1月21日(土) ◇参加者：43名

◇場所：こうべまちづくり会館2階ホール（神戸市中央区元町通）

◇目的・内容

- ・ワークショップの総括

「保存活用と事業性を巡って」「法制度を巡って」「活性化とコミュニティを巡って」

- ・旧前田家住宅の現状報告、パネルディスカッション、トークセッション

◇パネリスト：八木雅夫氏（国立高等専門学校機構）

鶴巻耕介氏（農村定住促進コーディネーター）

佐藤大輔氏（神戸市経済観光局農政部）

才本謙二氏（町なみ屋なみ研究所）

村上隆行氏（淡河宿本陣跡保存会）

福本裕子氏（NPO法人オーガニック・ライフ・コラボレーション）

◇コメンテーター：沢田伸氏（ひょうごへリテージ機構 H<sup>2</sup>O）

#### (4) 事業の成果

地元および神戸で様々な地域活動をする団体、事業者、古民家所有者、地域住民、行政、専門家、NPO 等が一堂に会し、ワークショップ、集落散策、フォーラム等 5 回にわたる会合を開催し、延べ 200 名を超える参加を得て、地域の現状や歴史的建造物の保全活用の課題を浮き彫りにする事ができた。そこでの交流を通じてネットワークの基盤が醸成されたことも大きな成果である。

##### ① 旧前田家住宅の商業利用における法制度および行政の運用について

- ・指定文化財建造物では、従来の凍結保存ではなく、所有者が住みながら適切に継承保全される状況が非常に望ましく、保全活用に際しては行政と民間が一体となったバックアップ体制が必要である。
- ・市街化調整区域内での用途変更については、指定文化財に付随する店舗が媒体となり、市民の交流が図られる等の観点から「観光資源の有効な利用上必要な施設(都計法 34 条 2 号)」として位置づけられ、用途変更の見通しがつけられた。
- ・用途変更に伴う建築基準法（内装制限・換気設備や排煙有効開口部の設置要求）への対応では、初期の建造後に改変された部分のみを適法状態に改修して活用し、当初の意匠を残す座敷部分は、文化財価値を尊重し、改修を行わずに店舗利用を控えるなど、文化財保護法と他の関連法とを満足する方針としている。これらについては法の柔軟な対応が必要である。

##### ② 市街化調整区域における古民家の管理活用について

- ・都市部からの移住ニーズは比較的多くある一方で、古民家を売却・賃貸を希望する現所有者は比較的少なく、また不適法状態の古民家が多いことも売買の障害になっており、新たな継承者を見つけにくいことにつながっている。
- ・活用者と所有者のマッチングを進める仲介者が少ないことも要因の一つである。市街化調整区域を扱う不動産業者は少なく、神戸市の設けた農村定住促進コーディネーターもわずかである。
- ・農地付き農家住宅の場合、農地法により農業経験のない者は農地をすぐには取得できないため、売買がスムーズにいかないことがある。
- ・市街化調整区域における古民家の保全活用に関わる法制度（都市計画法・建築基準法・文化財保護法・神戸市が定める「人と自然との共生ゾーンの指定に関する条例」等）について全体像が見えてきた。今後は市民への周知を図る必要がある。
- ・「開発許可制度運用指針の改正」によって宿泊所・飲食店・賃貸住宅等への用途変更の道が開かれたが、適法状態にない建物の是正、手続き等に時間を要し、事業計画等の見通しが立てにくい等の課題も見えてきた。
- ・法制度の周知と建物の適法化への助言、維持管理や保全活用が円滑に行なわれる技術的な支援が必要である。

##### ③ 地域のニーズに呼応した保全活用方法について

- ・「観光資源」利用について、地域住民は多くの集客と収益を得る事を望んでおらず、利害関係が生じる大規模な観光地化や急激な外部人口の流入は、コミュニティ崩壊の要因

を大いに孕んでいる。地産品の販売や農業体験留学など従来産業を活かした、地域に溶け込み、農村のイメージを壊さない再生が相応しい。

- ・具体的な事業推進に当たっては、地域の理解や協力を得る事がその成否を分ける事になる。地域から遊離した活用ではなく、地域に認められる事業としての位置付けが、法制度上だけでなく、コミュニティに馴染むために必要である。
- ・農村コミュニティにとっては、子育てしやすい、暮らしやすい環境を整備し、農村定住を図ることがまず重要と考える。教育、福祉、健康関連施設整備など、地域に密着した新たなコミュニティビジネスを創出し、それらを支援する古民家活用も考えられる。
- ・神戸市内の農村地域には多くの茅葺民家が存在する。その維持保全には茅の確保が欠かせないが、茅の確保が難しく、費用負担も大きな課題となっており、これらを支援する体制が必要である。

## **(5) 事業実施後の課題**

- ・複雑な法体系から保全活用に至る全体の流れについて、農村定住希望者だけではなく、運用する行政や助言指導をする専門家にも容易に把握出来る有用なツールが必要である。
- ・多くの市民は農村部の歴史的建造物や景観の価値を認識していない。古民家や農村風景を残していくには保全活用の成功事例や交流活動などを発信する広報誌やホームページを整備し、交流活動や見学会・農業体験などの様々な取り組みにより、価値を広める情報発信が重要である。
- ・古民家等の継承保全には、適法状況の確認や適切な改善等が必要になる。そうした相談や改修工事・資材調達等に関する支援が必要である。

## **(6) 今後の展開**

### **① 農村地域における古民家保全活用のためのガイドブックの作成**

本事業で得た知見をベースに行政各担当課との連携を図り、法制度やその手続き、自治体の計画等を分かりやすくまとめたガイドブックを作成し、古民家の保全活用を支援する。

### **② 古民家の保全と地域交流を目指した茅場整備の支援**

茅場を再生する事により、歴史的建造物の維持管理費用の低減化を図り、さらには鉄板屋根から茅葺屋根への復原も促進したい。また刈り取り等への都市住民の参加を促す事により、農村や農業への関心を高め、農業振興や移住定住に繋がる事も期待できる。

## **(7) その他**

当NPO法人では市街化調整区域・農村地域の歴史的・伝統的建造物の潜在的な価値に着目し、数年前より茅葺屋根の研究、行政主導の茅葺民家悉皆調査にも協力参加している。今後とも古民家の保全活動を通し、農村地域の再生につながる支援を展開していきたい。