

観光まちづくりを通じた地域振興の可能性調査

報告書

平成31年1月

一般社団法人中国経済連合会

公益財団法人中国地域創造研究センター

中国電力株式会社

目 次

1. 調査概要.....	1
(1) 調査目的	1
(2) 実施内容	2
2. 木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策	3
(1) 木綿街道を取り巻く状況	3
(2) 木綿街道における古民家の利活用状況	6
(3) 木綿街道に関する市民・観光客アンケート調査	9
(4) 木綿街道に関するヒアリング調査	18
(5) 木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策の提案	21
3. 古民家を活用した観光まちづくり	24
(1) 古民家活用に関する方策・注意点	24
(2) 古民家活用の先進事例	26
(3) 古民家活用に利用可能な補助・助成制度	33
4. 中国地域における古民家活用型観光まちづくりの水平展開手法	38
(1) 古民家活用型観光まちづくり方策の全体像	38
(2) 古民家活用推進に向けた提案	39

1. 調査概要

(1) 調査目的

近年、丹波篠山や尾道など、歴史街道沿いの町並みや商店街、古くからの農村・漁村地域等において、歴史的資源と言える古民家を改修・活用し、地域に賑わいや活気を生み出すことに成功する事例が徐々に生まれてきている。これらの地域は、古民家を一棟貸の宿泊施設、飲食店、お土産店などに改修、日本文化を体験したい層を地域に呼び寄せ、宿泊周遊させ、地域の消費増、定住者増をもたらしている。

また、政府は平成 28 年 9 月に「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」を立ち上げ、古民家等の歴史的資源を各地域で観光資源として再生・活用する方策を検討し、意欲ある地域の相談を受け付ける連携推進室を設置するなど、歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組を進めている。

一方、中国地域の歴史的資源を持つ地域をみると、例えば、島根県出雲市の木綿街道では、木綿街道振興会を中心に、中国地域の夢ルネサンス認定 46 地区の中で傑出した地域づくり活動に取り組んできたが、出雲市の修景事業が平成 20 年度～23 年度の期間に限られたこともあり、木綿街道の何件かの古民家を取り壊され、また、木綿街道を訪れる人々もイベント開催時に限られるような状況である。

このような状況のもと、木綿街道振興会のこれまでの取組を更に発展させるため、中国経済連合会、中国地域創造研究センター、中国電力が共同で、木綿街道における古民家を活用した地域づくり方策について調査を行った。本調査では、木綿街道の認知度調査を実施し、観光まちづくりに関する国等の支援メニューや先進事例に関する情報を収集・整理した上で、中国地域における古民家活用の方策や観光まちづくりを通じた地域振興の可能性の提案を行った。

(2) 実施内容

1. 木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策の検討 . . . 第2章

①木綿街道を取り巻く状況の調査・整理

- ・ 木綿街道の状況、位置づけ、過去の取組等の整理



②木綿街道における古民家の利活用状況の把握

- ・ 古民家の状況（空き家、所有者の意向、老朽程度等）の把握・整理



③木綿街道に関する市民・観光客アンケート調査の実施

- ・ 木綿街道に対する市民・観光客の訪問率、認知度、ニーズの把握



④木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策の検討・提案

- ・ 木綿街道において観光まちづくりを進めるために必要な方策の提案



2. 古民家を活用した観光まちづくりの現況調査 . . . 第3章

①古民家活用に関する方策・注意点の把握・整理

- ・ 古民家の活用方策、活用する際の留意点（耐震診断、関連法令等）の整理

②先進事例調査

- ・ 古民家を活用した観光まちづくりの先進事例の把握・整理

③利用可能な補助・助成制度メニューの把握・整理

- ・ 古民家の整備等に関する補助制度・助成制度の整理



3. 中国地域における古民家活用型観光まちづくりの水平展開手法 . . . 第4章

- ・ 中国地域各地に展開可能な古民家の活用方策および古民家を活用した観光まちづくり方策の提案

2. 木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策

(1) 木綿街道を取り巻く状況

①木綿街道の概要

○木綿街道の歴史

出雲市平田町は、東に宍道湖、東西を貫流する船川など水路に恵まれ、古くから商家の荷を運ぶ市場町として発展してきた。江戸時代には新田が開発されたが、汽水湖である宍道湖の影響で土地に塩分を含んでいたため、稲作には適さず、塩分に強く、換金性の高い「木綿」が栽培され始めた。

「木綿」は出雲市平田町の特産品となり、江戸末期から明治初期にかけて、「平田木綿」は、大阪や京都で良質の木綿として高く評価され、遠方との取引が行われるようになり、船川周辺は木綿の集散地として多くの船が往来し、賑やかな市場町として発展、街道には多くの商家が軒を連ね町の繁栄を支えた。船川に隣接する新町、片原町、宮ノ町周辺は、綿花流通の道として使われたため、「木綿街道」と呼ばれるようになった。

明治期に入ると、安価な海外綿により木綿は衰退し、鉄道や交通の発展とともに、木綿街道は次第に使われなくなったが、当時の賑わいを偲ばせる「酒蔵」や「しょうゆ蔵」などの商家、旧家の建物、平田独特の「黒瓦」や「なまこ壁」、「格子窓」の連なる二階建「切妻妻入り塗り壁造り」の家々が連なり、船川にせり出すように連なる家々の間に川と接するように荷下ろしの場所である「かけ出し」などが、往時の繁栄を今に伝えている。

○木綿街道振興会の取り組み

平成 13 年、「木綿街道」の町並みを後世に受け継ぐための保存活動と町並み景観・歴史・文化等の資源を活用し地域の活性化を図ることを目的として、地域住民が中心となり活動を開始した。

平成 16 年には木綿街道振興会を結成し、中国地方整備局と中国経済連合会が進める夢街道ルネサンスにも認定された。平成 17 年 3 月に 2 市 4 町（出雲市・平田市・佐田町・多岐町・湖陵町・大社町）が合併し出雲市となった後、平成 20 年 3 月に「木綿街道まちづくり協定」が締結され、出雲市の街並み補助を活用した街並み保存に努めるとともに、酒蔵でのコンサートやフリーマーケット、ギャラリー、餅つきなど、様々なイベントを催行し、地域活性化に取り込んでいる。

木綿街道の様子

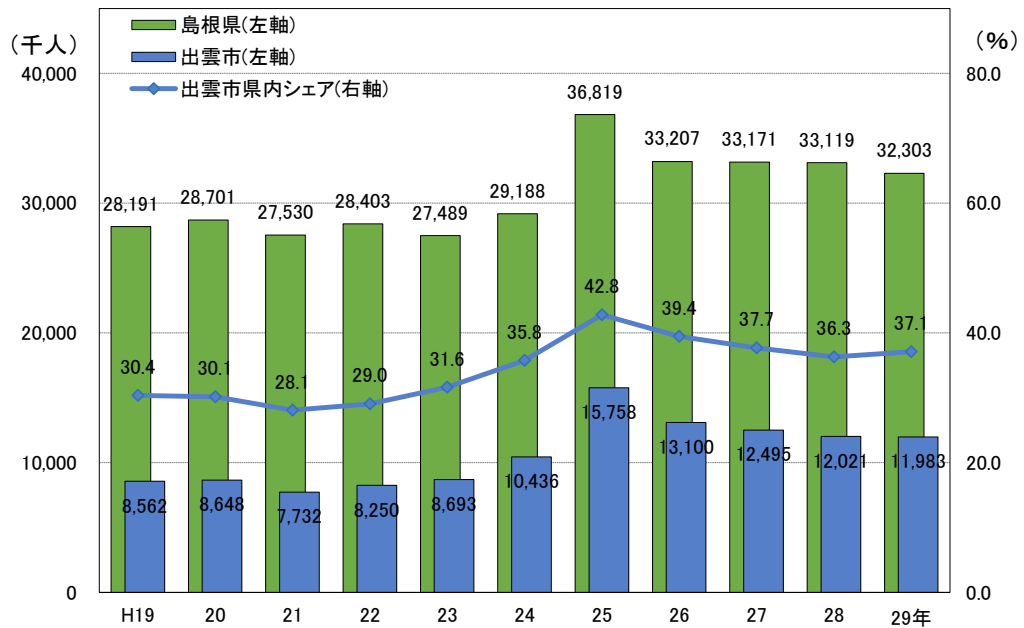


資料：木綿街道振興会ホームページ、「出雲市における伝統的町並みの特徴と行政支援による町並み形成に関する取り組み～大社町と平田町を事例に～」(有馬健一郎他，2012 年 10 月，都市計画論文集，Vol. 47，No. 3)

②木綿街道に関する観光客数等のデータ

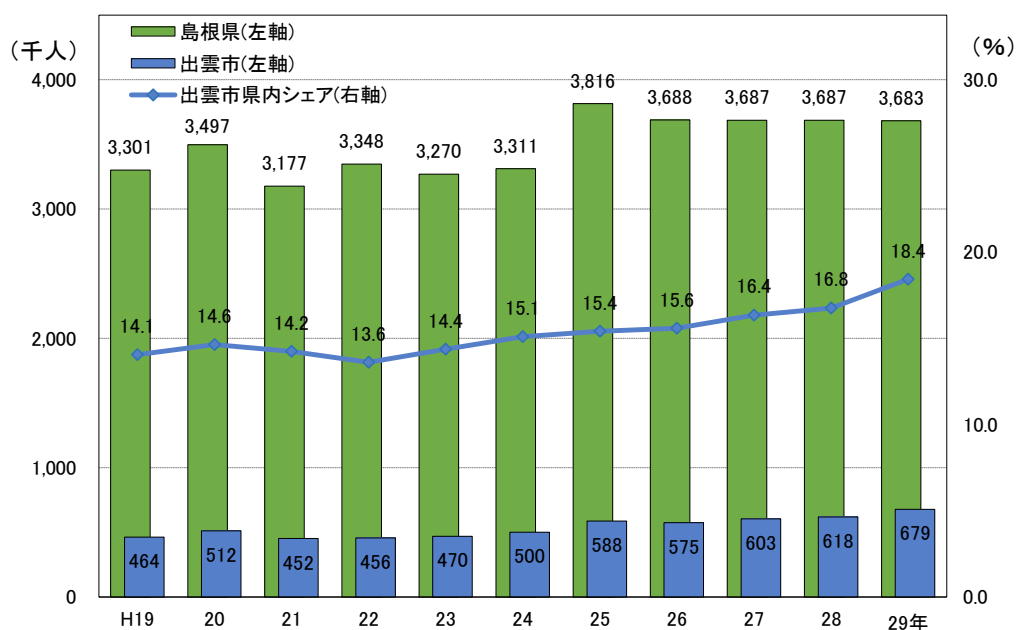
出雲市の観光入込客数の推移をみると、近年では出雲大社の「平成の大遷宮」の年である平成 25 年に 1,500 万人を超え、その後も 1,200 万人程度と遷宮前に比べ高い水準で推移している。延べ宿泊客数は増加傾向にあるが、島根県内シェアは 2 割に届かず、観光入込客数のシェア（4 割弱）に比べて低くなっている。

島根県・出雲市 観光入込客数の推移



資料：島根県観光動態調査

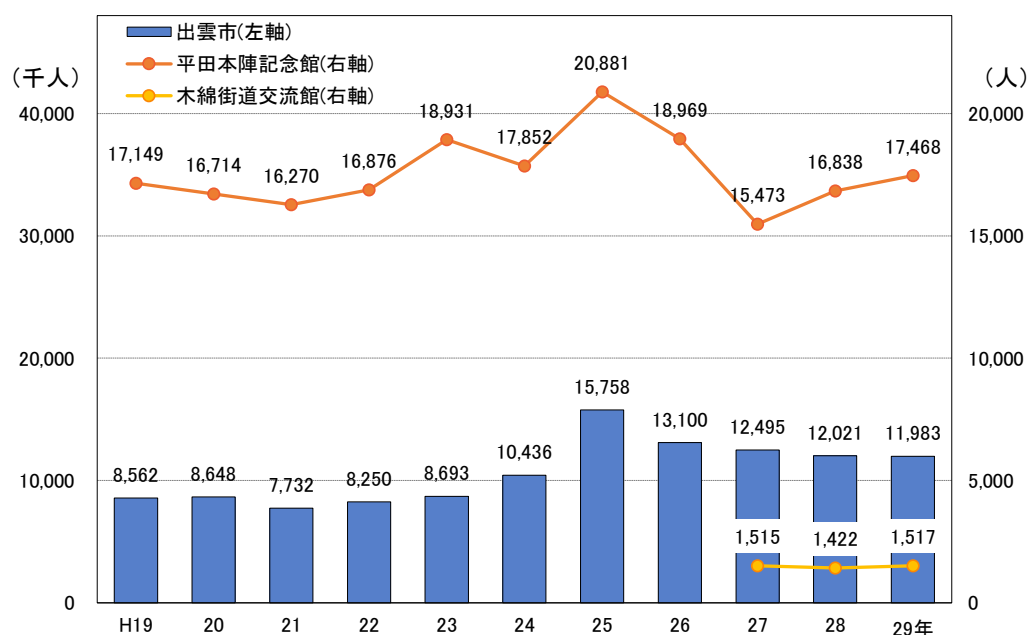
島根県・出雲市 延べ宿泊客数の推移



資料：島根県観光動態調査

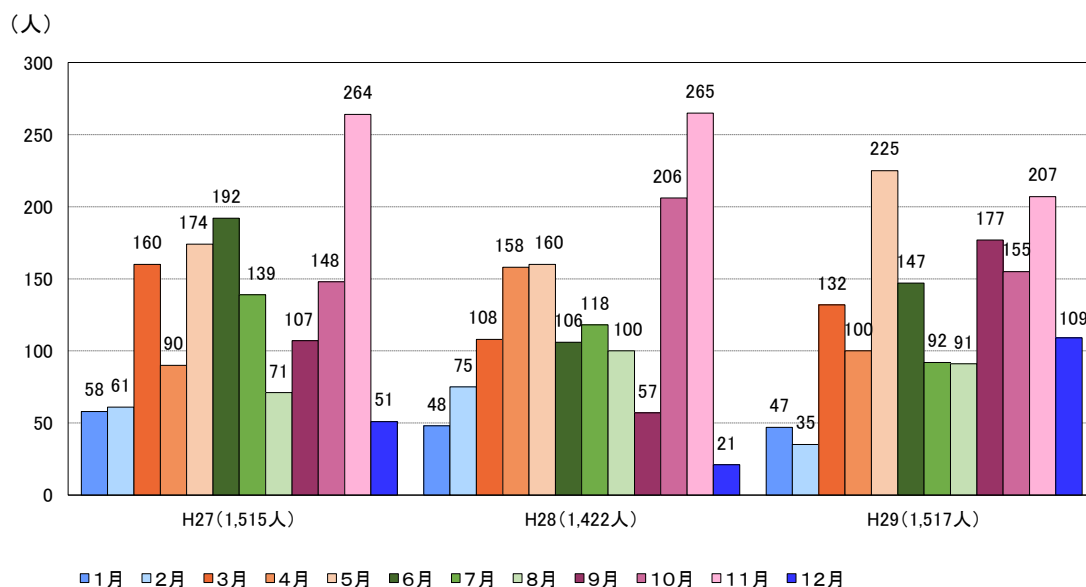
平田地域の観光資源である平田本陣記念館の年間観光客数は 15,000～20,000 人程度で推移している一方、平成 27 年より島根県の観光統計に算入されている木綿街道交流館の観光客数は、年間 1,500 人前後となっている。なお、木綿街道交流館の観光客数を月別にみると、春季と秋季の観光客数が多くなっている。

木綿街道交流館・平田本陣記念館の延べ観光入込客数の推移



資料：島根県観光動態調査

木綿街道交流館 月別延べ観光入込客数（平成 27 年～29 年）



資料：島根県観光動態調査

(2) 木綿街道における古民家の利活用状況

①木綿街道沿線建物修景事業（平成 20～23 年度）による修景状況

平田町では、平成 20 年 3 月 26 日に町並み整備に関して「木綿街道まちづくり協定」という住民協定が締結された。この目的は、「歴史的な町並みを保全創出し、地域の歴史や文化を伝承するために必要な事項を協定し、もって木綿街道の快適で調和のとれた町並み環境の維持創出」することであり、この「木綿街道まちづくり協定」で定めた修景基準に沿って修理・修景が行われた。

事業費はまちづくり交付金事業の「木綿街道沿線建物修景事業」の一環として交付されることになっており、「平田木綿街道地区街なみ整備助成補助金交付要綱」に基づいて補助額が定められている。補助額は補助対象経費の 2/3 以内で、交付限度額は 200 万円とし、交付は原則として 1 敷地 1 回限りとなっている。同事業は平成 23 年度末をもって終了し、計 18 件の建物が修理・修景された。

「平田木綿街道地区街なみ整備助成事業補助金交付要綱」の修景基準

項目		修 景 基 準	既存の町並みとの適合性
住宅等	高さ	おおむね2階建て以下とする。	適合
	建築様式	妻入り造りの様式を基本とする。	不適合 (平入りも少ない)
	屋根	和風傾斜屋根とし、黒又は周辺色の日本瓦とする。	適合
	庇	街なみの連続性に配慮し、1階部分にはできるだけ庇を設ける。庇の素材は、上記日本瓦又はこれらに調和する素材・デザインのものとする。	適合
	外壁	漆喰、なまこ壁、板壁等の自然素材を活用したものとする。	一部不適合 (板壁は下見板等に限定)
	開口部	出入り口は和風の引き戸とし、色彩は黒又は茶系のものとする。窓は引き違い窓とし、必要に応じて、木製の出雲格子等を設ける。	適合
	車庫や倉庫の扉	格子デザインなどを取り入れた和風の扉とする。	適合
建築設備等	建築設備等	目立たない位置に移動させるものとする。やむを得ない場合は、木格子をつける等、周辺建築物と調和し、目立たないようにする。	
	広告物	屋外広告物は自己用に限るものとし、掲出数、大きさ、デザイン、色彩は周辺の景観に支障を及ぼさないものとする。	
外構	塀、柵、門	漆喰壁、板壁など、周辺の街なみに調和するものとする。門灯などの明かりは、暖かさを感じるものとする。	
	植栽など	道路に面する部分は、できる限り緑化に努める。	

資料：「出雲市における伝統的町並みの特徴と行政支援による町並み形成に関する取り組み～大社町と平田町を事例に～」(有馬健一郎他, 2012 年 10 月, 都市計画論文集, Vol. 47, No. 3)

②最近の古民家利活用状況

近年では、木綿街道において、レストランや宿泊施設などの古民家の利活用に取り組んでいる。特に、旧石橋酒造については、民間事業者主体で、農林水産省の農泊推進に関する補助金による宿泊施設の整備に着手したところである。

名称	概要
TORATTORIA 814 IZUMO	・木綿街道振興会が所有者から空き家を借り受け改修し、出店者へ転貸。 ・平成 30 年 4 月より現在の店舗（レストラン）が営業。
木綿街道振興会事務局「あかり」	・平成 26 年 3 月末で空き店舗となった古民家改装店舗を借り受け、「あかり」として木綿街道振興会の事務局を設置。 ・現在、一棟貸しの民泊施設としての活用を検討中。
旧石橋酒造	・平成 19 年に廃業により空き家となった築後約 250 年の造り酒屋を改修し、宿泊施設と店舗を整備中。

③現在の活用可能な空き家の状況

また、木綿街道振興会による所有者への聞き取り調査等により、木綿街道沿いの 12 件の古民家について利活用の可能性が考えられることが確認できた。（各建物の立地状況は次ページのとおり）

No.	所在地	建物の状況 (建築時期・構造等)	木綿街道 への接道
1	平田町新町	不明	あり
2	平田町新町	不明	なし
3	平田町新町	明治期、地上 2 階建て・木造、専用住宅	あり
4	平田町片原町	大正期、地上 2 階建て・木造、専用住宅	あり
5	平田町片原町	戦後、地上 2 階建て・木造、専用住宅	あり
6	平田町片原町	大正期、地上 2 階建て・木造、店舗	あり
7	平田町片原町	明治後期、地上 2 階建て・木造、専用住宅	あり
8	平田町片原町	明治後期、地上 2 階建て・木造、専用住宅	あり
9	平田町宮の町	大正期～戦前、地上 2 階建て・木造、専用住宅	あり
10	平田町宮の町	不明	あり
11	平田町	不明	なし
12	平田町	不明	なし

木綿街道における空き家状況



(3) 木綿街道に関する市民・観光客アンケート調査

①調査概要

a. 調査目的

木綿街道の認知度や期待について把握し、古民家を活用した観光まちづくり方策や整備手法等を検討するため、出雲市民及び出雲市を訪れる観光客を対象としたアンケート調査を実施した。

b. 調査項目・実施手法・実施日

以下の2種のアンケート調査を実施した。

	主な調査項目	手法・実施時期	回収数
①出雲市民 アンケート	・木綿街道への訪問経験 ・木綿街道への期待	WEB アンケート (平成 30 年 10 月 12～19 日)	200
②観光客 アンケート	・周遊状況 ・木綿街道への訪問経験 ・木綿街道への期待	対面アンケート (出雲大社 10/30 実施 101 サンプル、 出雲空港 11/10 実施 102 サンプル)	203

②出雲市民アンケート調査結果

a. 属性

出雲市内在住者を対象に行った今回のアンケートの回答者の属性は、年代では 20～30 代、40 代、50 代以上がそれぞれ 3 分の 1 ずつを占めている。出雲市内の居住地域は出雲が全体の 4 分の 3 を占めているほか、木綿街道のある平田地域在住者が 21 サンプルとなっている。

アンケート結果の集計にあたっては、出雲市民全体 (n=200) を集計するとともに、サンプル数が少ないため参考値ではあるが、平田地域在住者 (n=21) の結果を合わせて集計し、市全体値と比較している。

年齢・性別

	男性	女性	総数
20 代	3	9	12
30 代	30	25	55
40 代	45	26	71
50 代	25	12	37
60 代以上	21	4	25
総数	124	76	200

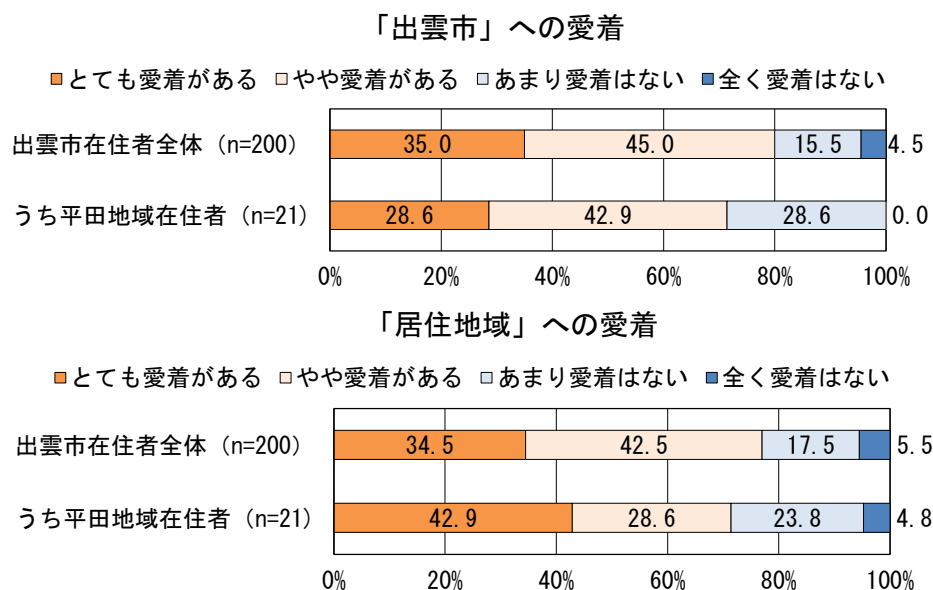
居住地域

出雲	151
平田	21
斐川	15
佐田	2
多伎	1
湖陵	6
大社	4
総数	200

b. 地域への愛着

出雲市民の地域への愛着は強く、「出雲市」に対する愛着は8割が「愛着がある」と回答している。「出雲市」に「全く愛着はない」という回答は4.5%となっている。平田地域在住者に限ると、「出雲市」への愛着は市全体に比べると若干低くなっている。

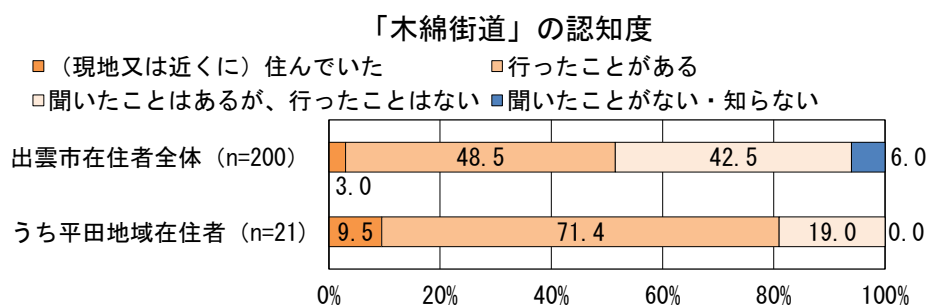
また、居住地域（平田地域在住者は平田地域を指す）への愛着をみると、平田地域在住者では「とても愛着がある」という回答が42.9%と市全体に比べて高いことが特徴として挙げられる。



c. 木綿街道の認知度

木綿街道の紹介リーフレット「木綿街道探訪帖」をウェブ上で確認して頂いた上で、木綿街道の認知について聞いたところ、出雲市全体での認知度（住んでいた、行ったことがある、聞いたことがある、の3項目の合計）は94%と高く、市民には良く知られた存在であることがわかった。しかしながら、訪問経験率（住んでいた、行ったことがある、の2項目の合計）は50%程度となっており、「聞いたことはあるが、行ったことはない」という出雲市民が42.5%存在していることから、訪問する魅力やきっかけが無いことが推察される。

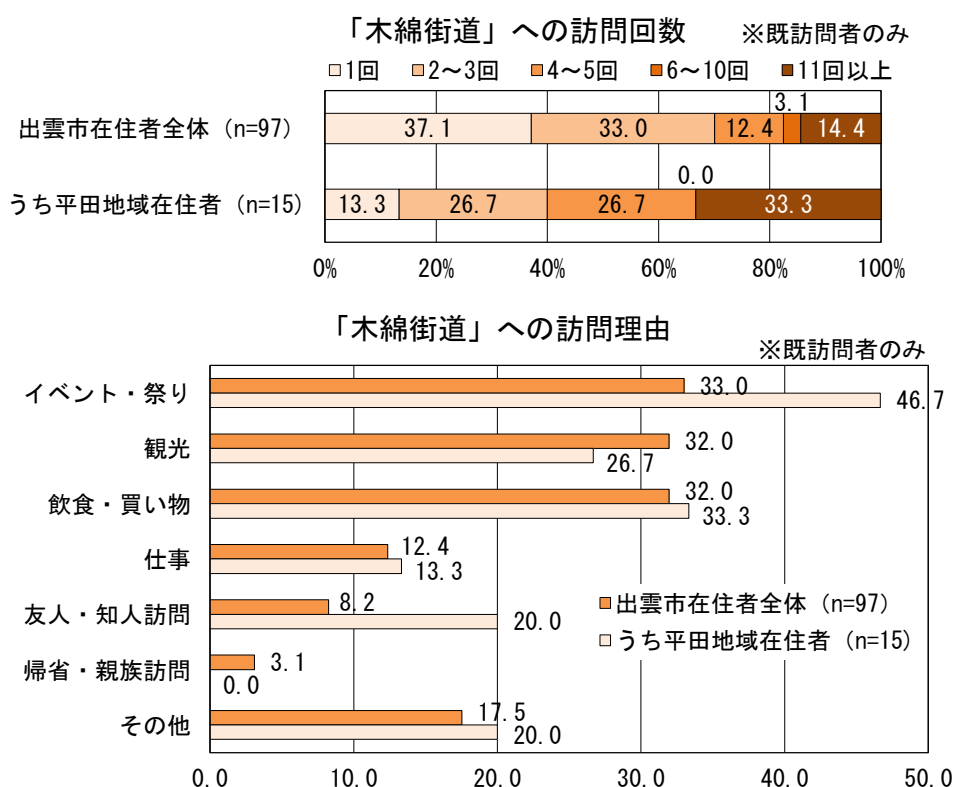
なお、平田地域在住者に限ってみると、認知度は100%であり、訪問経験率も8割以上となっている。



d. 木綿街道訪問経験者の属性

木綿街道に「行ったことがある」と回答した 97 名について、訪問回数、訪問希望を聞いたところ、出雲市全体では約 7 割が 3 回以下の訪問となっており、訪問回数は少ない。11 回以上のリピーターは 14.4% となっている。平田地域在住者に限ると 3 回以下の訪問は 4 割にとどまっており、11 回以上のリピーターは 33.3% となっている。

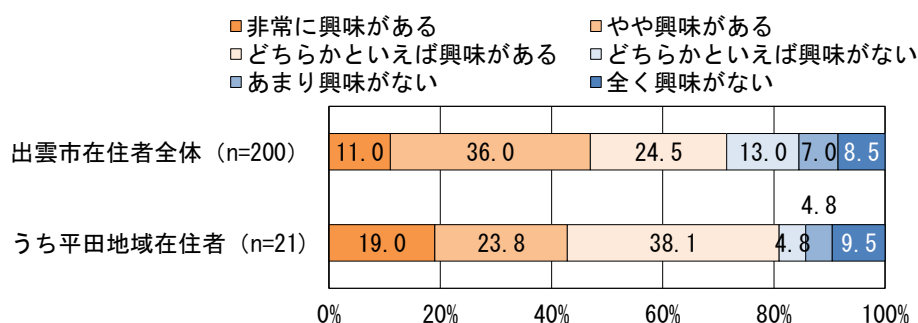
「木綿街道」をなぜ訪れるか、訪問理由を聞くと、出雲市全体では「イベント・祭り」「観光」「飲食・買い物」が上位を占め、それぞれ 32～33% となっている。平田地域在住者に限ると「イベント・祭り」が半数近くとなっており、平田地域の住民が地元の祭り・イベントのために訪問したという特性がみえる。「飲食・買い物」は全体、平田地域在住者、ともに 32～33% と少なく、飲食施設、買い物施設が増えることにより来訪者の増加が期待される。



e. 古い町並みを活用した地域への興味

「木綿街道」のような古い町並みを活用した地域への興味は肯定的回答が 7 割以上（平田地域在住者に限ると 8 割以上）となっており、古い町並みへのニーズが高いことが分かった。

「木綿街道」のような古い町並みを活用した地域への興味

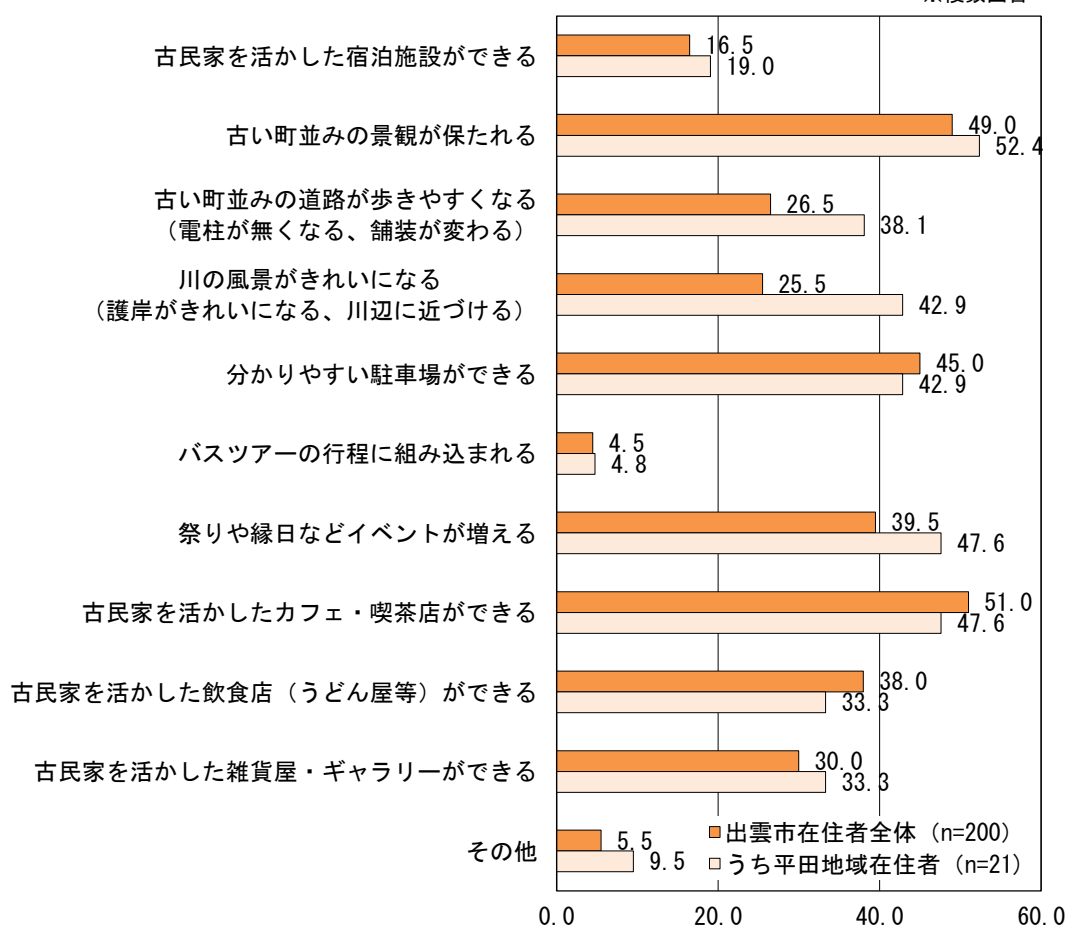


f. 今後の変化への期待

『今後「木綿街道（もめんかいどう）」にどのようなもの・ことがあれば行ってみたい（再び訪れたい）と思いますか。』という設問に対して、出雲市民全体では「カフェ・喫茶店」「古い町並み景観の保持」「駐車場の整備」「祭りや縁日などイベント開催」「飲食店（うどん屋等）」が上位に挙げられており、自家用車での日帰り利用ニーズが高いことが分かった。平田地域在住者に限ると、河川景観整備や道路整備の項目が上位に挙げられ、環境整備は地元ニーズが高いと言える。

今後「木綿街道」にどのようなもの・ことがあれば行ってみたいか

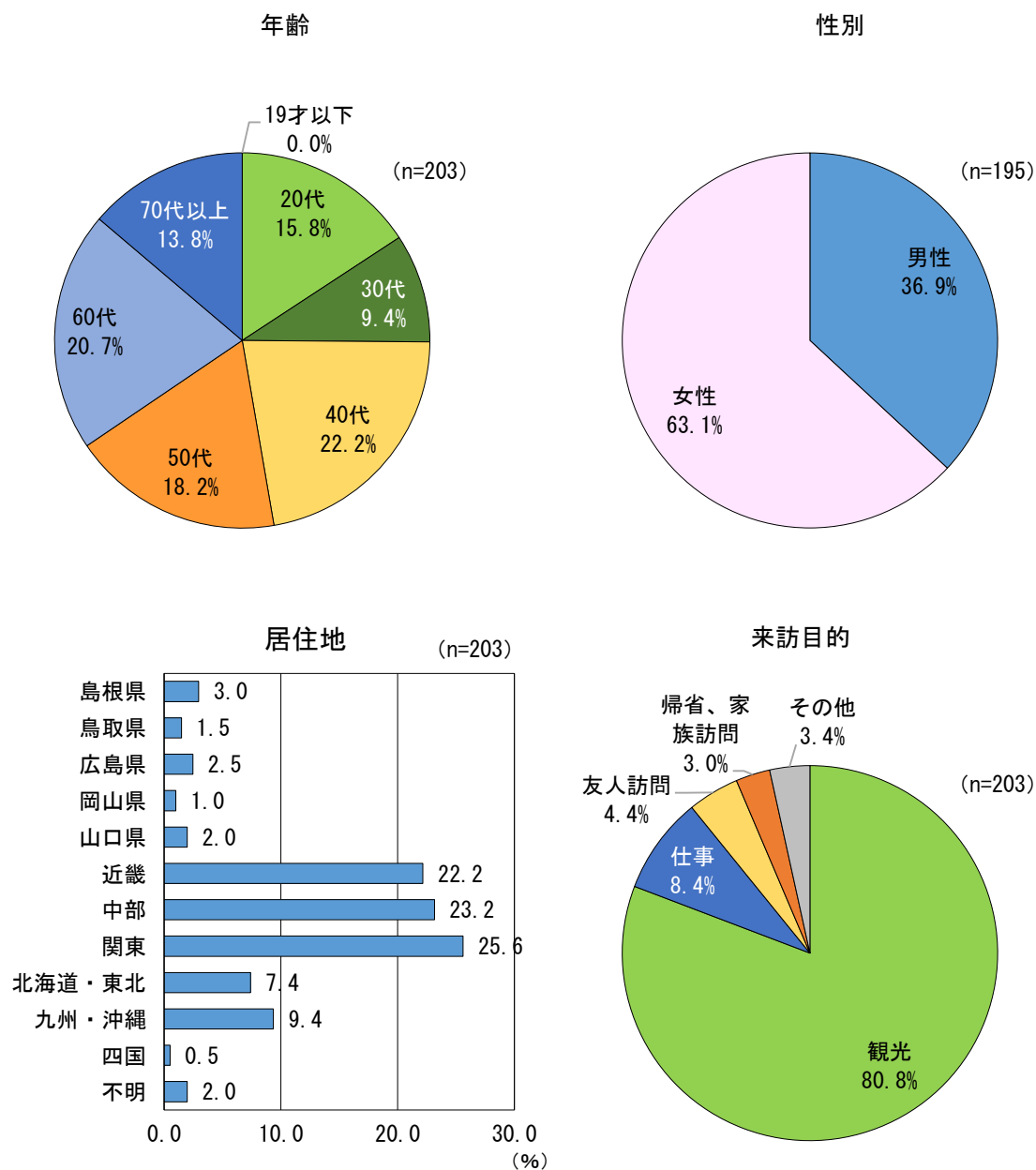
※複数回答



③観光客アンケート調査結果

a. 属性

出雲大社、出雲空港で実施した観光客向けアンケート調査では、幅広い年代から回答を頂いた。性別は女性が6割超と多く、居住地は近畿、中部、関東がそれぞれ20%以上で、その3地域で全体の7割を占めている。

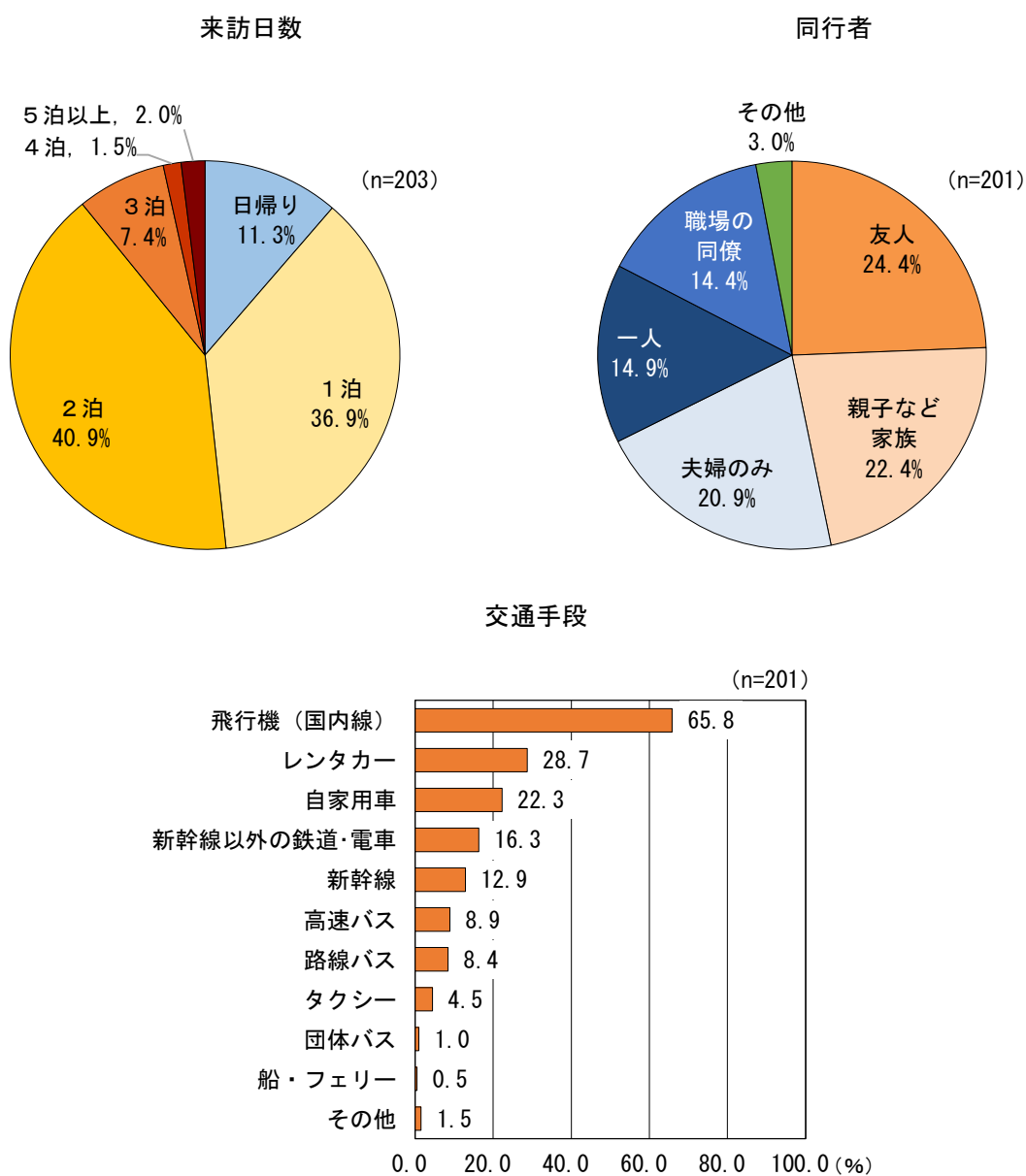


※調査地点の1つである出雲空港は、仙台(1)、東京(5)、静岡(1)、名古屋(2)、大阪(4)、隠岐(1)、福岡(2)の8空港と結ぶ定期便が就航している。(カッコ内は1日あたりの便数, H30.11月時点)

b. 行動特性

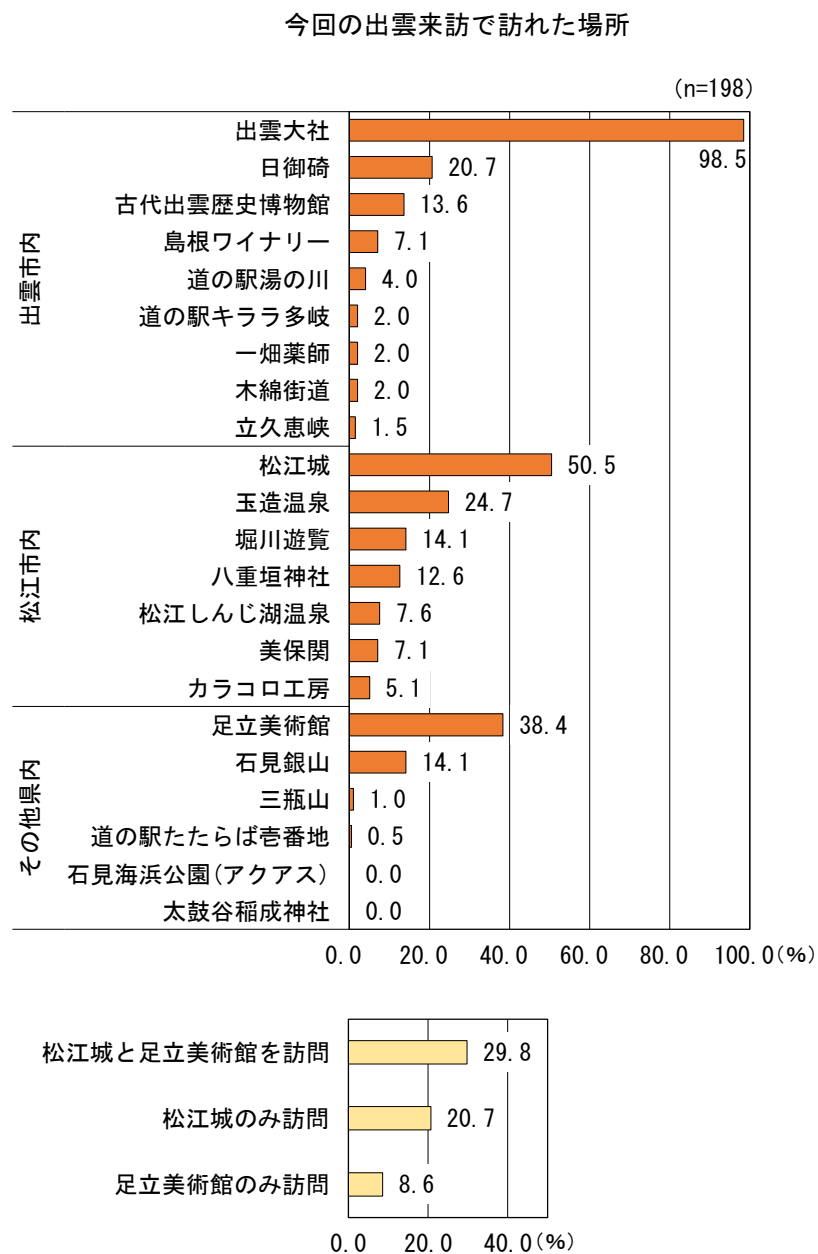
来訪日数は1泊、2泊がそれぞれ4割を占めており、主たる旅行日数は1泊2日～2泊3日となっている。同行者は友人、家族、夫婦のみ、一人、職場、それぞれ1～2割あり、大きな偏りはみられない。

交通手段は、出雲空港での実施分が約半数含まれていることから飛行機利用が多くなっている。その他、レンタカーや自家用車が多い。



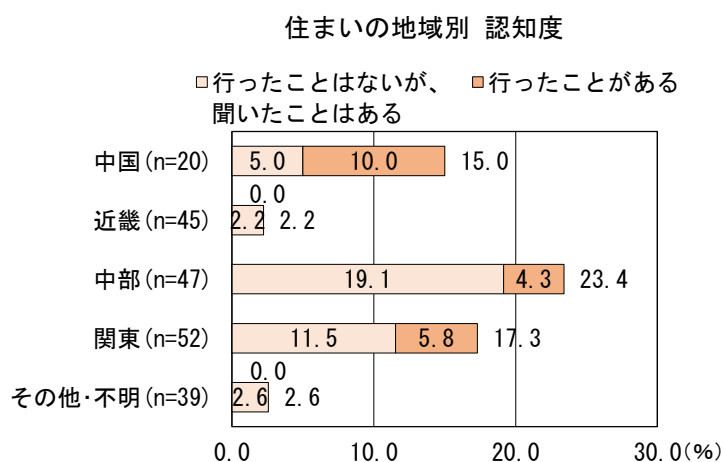
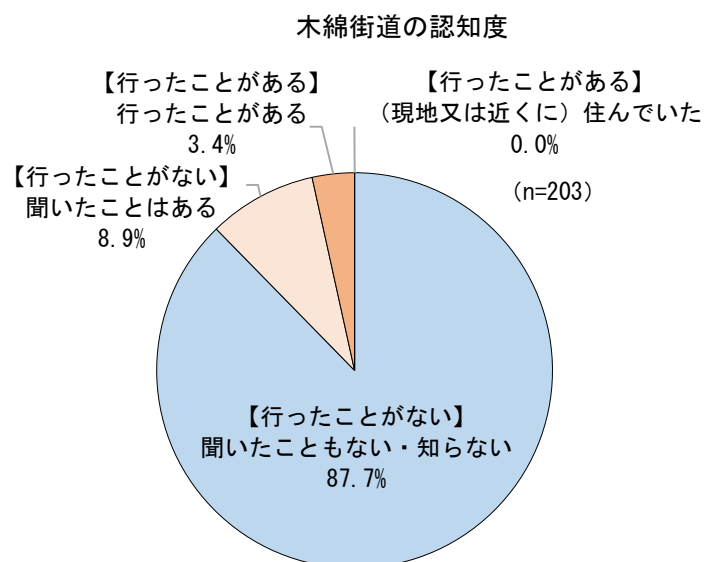
c. 周遊状況

出雲大社、出雲空港でそれぞれ半数ずつのサンプルを取得しているが、訪問場所としてはほぼ全員が出雲大社を訪れている。また半数が松江城、4割の人が足立美術館を訪れている。



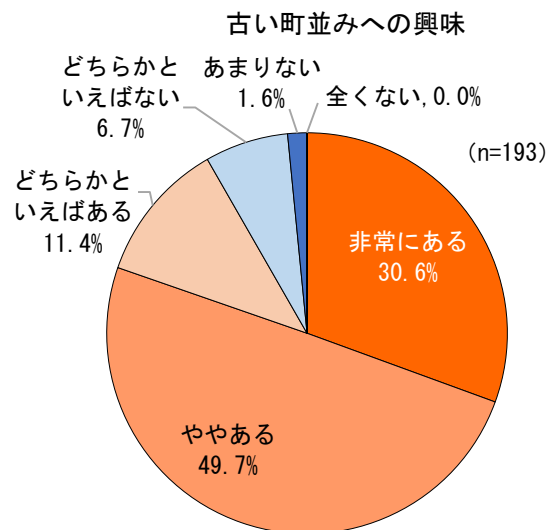
d. 木綿街道の認知度

木綿街道の紹介リーフレット「木綿街道探訪帖」を渡した上で、木綿街道の認知について聞いたところ、認知度（住んでいた、行ったことがある、聞いたことがある、の3項目の合計）は12%となった。訪問経験率（住んでいた、行ったことがある、の2項目の合計）は3.4%であり、多くの観光客に認知されていない結果となった。



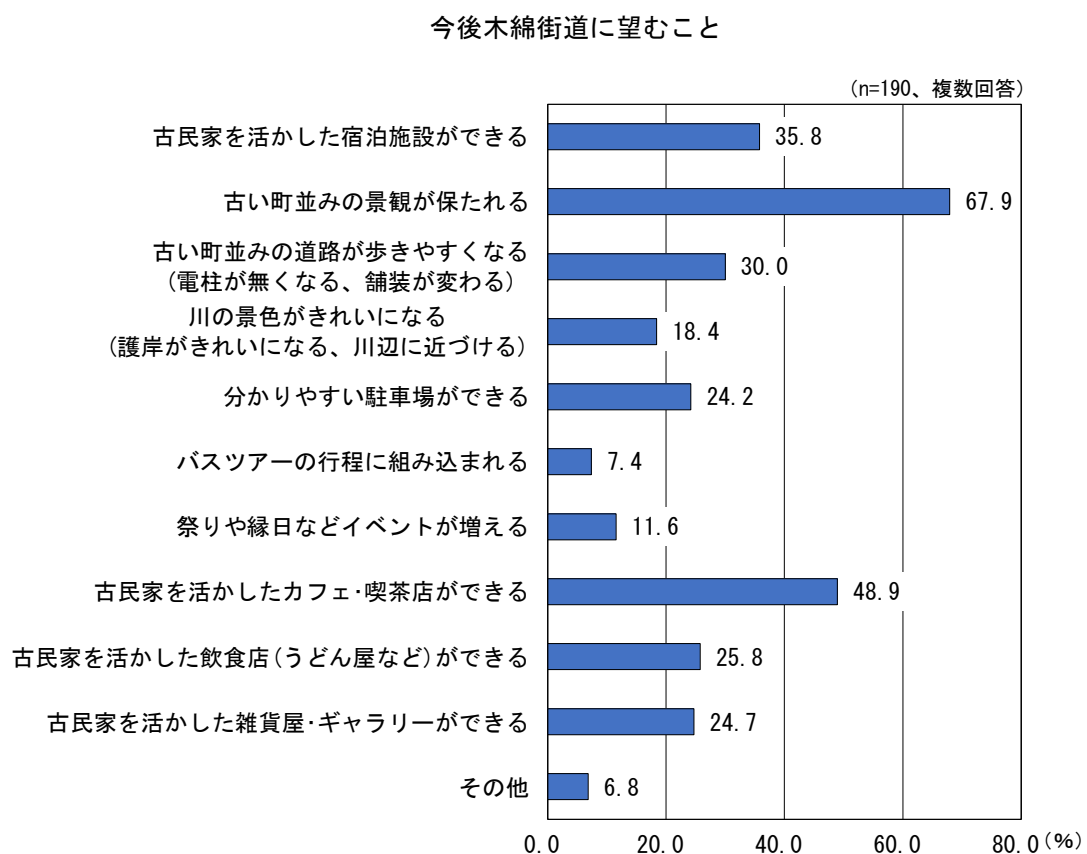
e. 古い町並みを活用した地域への興味

「木綿街道」のような古い町並みを活用した地域への興味は、「非常にある」という回答が約3割、「ややある」という回答が約5割であり、「どちらかといえばある」を含めた肯定的回答が9割以上と、観光客の古い町並みへのニーズが高いことが分かった。



f. 今後の変化への期待

『今後「木綿街道（もめんかいどう）」にどのようなもの・ことがあれば行ってみたい（再び訪れたい）と思いますか。』という設問に対して、観光客では「古い町並み景観の保持」「カフェ・喫茶店」「宿泊施設」が上位に挙げられた。



(4) 木綿街道に関するヒアリング調査

①対象機関・訪問日時・ヒアリング項目

訪問先	訪問日時	主なヒアリング項目
島根県 (土木部河川課)	H30 年 12 月 21 日 14:50～15:40	・「雲洲平田船川河川環境整備計画」について ・整備計画の早期実現に向けた方策について
出雲市 (観光課)	H30 年 12 月 21 日 11:20～12:20	・出雲市の観光振興における木綿街道の位置づけ ・重要伝統的建造物群保存地区選定に向けた考え方 ・古民家改修事業等への期待

②ヒアリング内容（島根県土木部）

a. 背景

- ・木綿街道沿いの「雲洲平田船川」は、元々、平田船川であったが、昭和 43 年から始まった中小河川改修事業（昭和 63 年からは広域基幹河川改修事業）の一環で平成 13～16 年に河道の付替えが行われた。この際、旧平田市が平成 10 年 12 月に策定した「川並保全基本計画」に基づき、旧河道を本川と分断しないよう上下流に樋門を設けて河道を保存したため、新たに平成 19 年に一級河川指定を行ったものである。
- ・治水上の機能は無く、宍道湖と水位が変わらないこともあり、河川流量は減少し、藻の繁茂など水環境面での課題が生じていることから、平成 19 年には地域住民組織の協力による除草活動やヘドロの除去活動、平成 25 年度は水質浄化剤の散布試行、平成 25～26 年度は炭素繊維施設の設置など、水質浄化の取組を行ってきたところである。（次頁参照）

b. 「雲洲平田船川河川環境整備計画」について

- ・平成 30 年 7 月に「雲洲平田船川河川環境整備計画」を策定し、木綿街道区間と市街地区間の計画平面図、イメージパース（整備予定図）を提示している。
- ・計画では、覆砂による水環境改善と河岸の崩落対策を行うこととしており、木綿街道区間は景観に配慮し、河岸の崩落対策として、水面下に寄石（根固工）を設置し、魚類等の生息・生育場や隠れ場となる空間の確保をめざしている。

c. 整備計画の早期実現に向けた方策について

- ・治水上は、平成 30 年 3 月に策定した「宍道湖北西域河川整備計画（変更）」により、平田船川、湯谷（ゆや）川の改修を優先して行うが、維持修繕となる「雲洲平田船川河川環境整備計画」に示す河岸の崩落対策は出雲県土整備事務所の裁量で実施する。
- ・毎年少しずつ実施するか、短期間で重点的に実施するか、まだ方針は決まっていないが、木綿街道の振興に向けて、河川環境整備計画の早期実施の必要性が明確になると、河川管理者としても動きやすい。
- ・島根県としては、雲洲平田船川は「かけだし」等が残っており、人が降りることが出来る河川であるため、人が降りても良い「きれいな川」「安全な川」づくりに向けて、水質浄化に取り組みたい。

（参考資料）「雲洲平田船川河川環境整備計画」に記載されている過去の水質浄化の取り組み
【平成 25～26 年度：水質浄化剤の散布（試行）、炭素繊維の設置（試行）】

平成 25 年度は新悪水川合流点より下流区間、平成 26 年度は新大橋から長通川合流点区間において、水質浄化剤（バクチャーパウダー）を散布しています。バクチャーパウダーとは、散布後に河床で微生物が発生し有機物を分解、摂取して栄養源とするとともに、自らも魚などの餌となり食物連鎖を生み出します。この食物連鎖が継続することにより、生態系が活性化され分解浄化能力が高まります。散布後、底質の富栄養化の指標となる T-N 値が低下するなどの改善が見られ一定の効果がありましたが、浄化効果を持続させるにはコストや浄化環境の定着まで長期間を要するなどの課題が残りました。

また、平成 25～26 年度に炭素繊維施設を設置しています。炭素繊維は、大きな表面積により汚濁物質を捉え、同時に微生物により形成される生物膜が汚濁物質を分解することで水質を浄化します。結果、炭素繊維に上流からのゴミ等が大量に付着し、流れを阻害してしまうなど、定期的なゴミの撤去や維持管理面での負担が大きいなどの課題が残りました。



水質浄化剤
（バクチャーパウダー）



水質浄化剤散布状況
（平成 26 年度）



炭素繊維施設



炭素繊維設置状況
（平成 26 年度）

【平成 29 年度：内水排除ポンプ稼働試験（平成 29 年 9 月 13 日）】

雲南県土管内に配備されている救急内水排除ポンプ車 0.5m³/s「通称：きゅうたろう」の出雲県土管内での活用を目的とした稼働試験を雲洲平田船川で行い、同時に、崩落対策及び浄化対策施工時の水替えや水抜きの可能性検証と、「宍道湖北西域河川整備計画（変更）」で新設を計画している内水排除ポンプ（1m³/s）の副次利用による水循環の可能性検証を 2 段階で行っています。試験日は、平田船川河口の汐止堰が起立し（T. P. +0.53m）、雲洲平田船川の流れがない状況でポンプを稼働しています。



ポンプ車稼働状況



平田船川へのポンプ車からの排水状況

【水質浄化の目標】

これまで対策（試行）を行ってきましたが、平成 29 年度の住民アンケート結果では、雲洲平田船川の環境に関して「水が汚い」という意見が最も多いため、引き続き、関係機関と連携して下水道接続率向上などの啓発に努めます。

また、新設する内水处理ポンプの副次的な稼働（水循環）や外部導水、へドロ堆積部に試行的に斐伊川河口の砂を使用した覆砂を行うなど、今後も関係機関と連携して水環境の改善に努めます。

（出典）雲洲平田船川河川環境整備計画

③ヒアリング内容（出雲市観光課）

a. アンケート結果を踏まえて

- ・木綿街道のまちづくりは、平成 10 年頃から始まっており、市民に町の魅力を知ってもらおうという活動から始まったものと認識している。現在は、建築物や文化財保護といった町並み保存の取組と、町並みを活用したイベントなどで町を楽しむという取組が一緒になって進められており、行政としては旧平田市の時代に木綿街道交流館や石橋邸の整備を行っている。
- ・アンケート結果は今後の参考としたい。平田地域の住民は、木綿街道は古い町並みを活用してイベントを楽しむ町という認識があるのではないかと感じている。

b. 出雲市の観光振興における木綿街道の位置づけ

- ・平成 17 年に出雲市に合併した後、合併前の木綿街道のまちづくりの活動は民間主体となり、また、木綿街道の観光資源としての活用は、出雲大社を中心とする観光施策の中で、その情報発信力が相対的に低下していた。
- ・出雲市の総合振興計画「出雲未来図」の中で「交流人口 1000 万人プロジェクト」を掲げており、木綿街道については「観光ネットワークの構築」の中で触れている。出雲市の観光資源の 1 つとしてネットワーク化していきたいという考えである。
- ・また、出雲市観光基本計画では、「街のにぎわい空間の整備」において木綿街道について記載しており、歴史的景観・建造物の保存・修景など、木綿街道のにぎわい空間としての整備方針が示されている。また、滞在促進メニューの開発の中で、産業分野に受け継がれている歴史遺産を活用していくという位置づけとなっている。

c. 重要伝統的建造物群保存地区選定に向けた考え方

- ・平成 19 年度に町並み整備に関して住民協定「木綿街道まちづくり協定」が締結され、平成 20 年度から 23 年度にかけて、出雲市の町並み整備補助金事業を行った。200 万円を限度とした 2 / 3 補助で、18 軒が道路に面した外観（ファサード）を整備し、歴史的な町並みの保存につながっている。
- ・町並み整備は居住している家屋を対象としているが、最近では空き家が増え、管理が出来なくなってきていることや、かけだし、小路などをどう残すかが課題となっている。出雲市の文化財としての保存方針は個別物件に対する規制が厳しくならないよう、木綿街道沿いの登録文化財を増やす方向で町並み保存を進めようと考えている。
- ・重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建）選定に向けた動きについて、住民の総意があれば動くことも検討するが、住民の皆さんは個別の規制が厳しくない、ゆるやかな町並み保存を期待しているのではないかと考えている。

d. 古民家改修事業等への期待

- ・今年度の、民間事業者による旧石橋酒造活用を中心とした古民家改修事業の展開は、これまでのまちづくりのコンセプトにも合致しており、期待している。
- ・木綿街道の魅力が高まれば、観光資源としての活用案も変わってくると思う。出雲空港に近く、一畑電車の駅も近い木綿街道の立地を活かしたい。

e. 出雲市の観光振興

- ・木綿街道には電車で行けるが、周辺の一畑薬師や鰐淵寺（がくえんじ）は車がないと行きにくい。2 次交通が出雲市観光の大きな課題の 1 つとなっている。

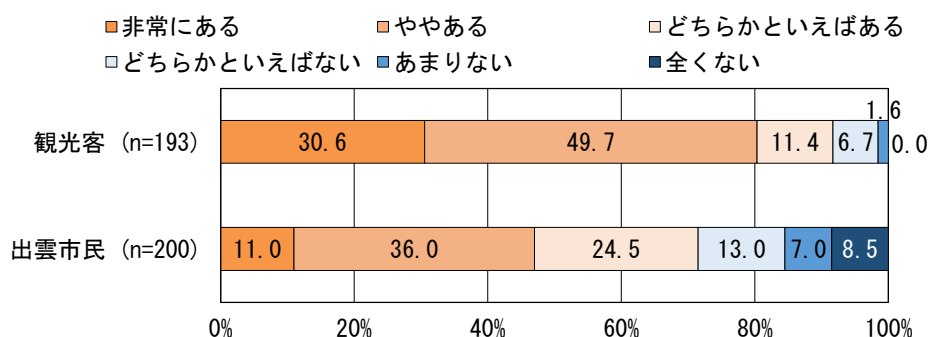
(5) 木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策の提案

① アンケート結果から得られた観光客と市民のニーズの差異

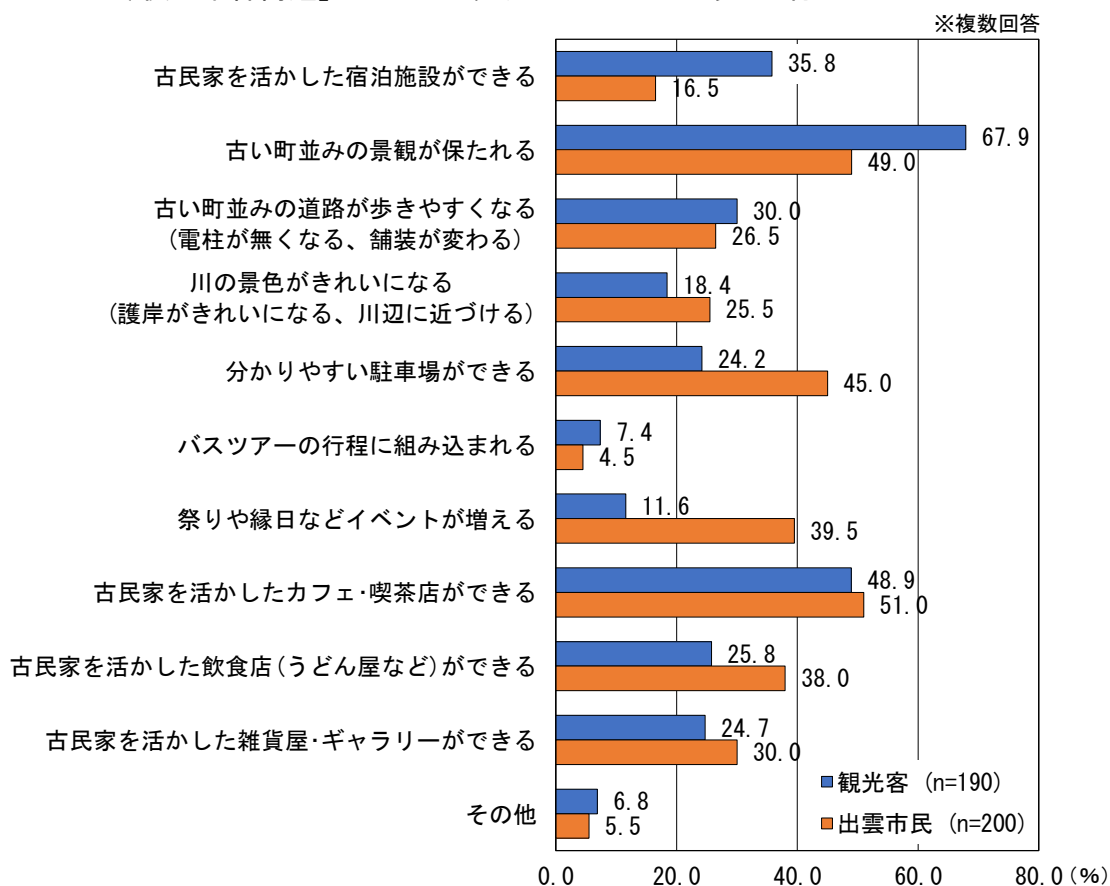
「木綿街道」のような古い町並みを活用した地域への興味については、出雲市民よりも観光客の方が興味を持っており、特に「非常にある」という回答は観光客で3割に達する。古い町並みの活用方策の一つとして、観光客向けの展開を進めることはニーズに合った方向性といえる。

出雲市民と観光客でギャップがあった項目としては、「古い景観の保持」は観光客の約7割が回答しており、多くの観光客が必要だと考えている。一方、出雲市民の回答の方が多い項目は、「分かりやすい駐車場」「祭りや縁日などイベント開催」「飲食店」が挙げられており、駐車場やイベント、飲食店等、日帰りで訪れる地域に対する市民ニーズが高い。

「木綿街道」のような古い町並みを活用した地域への興味

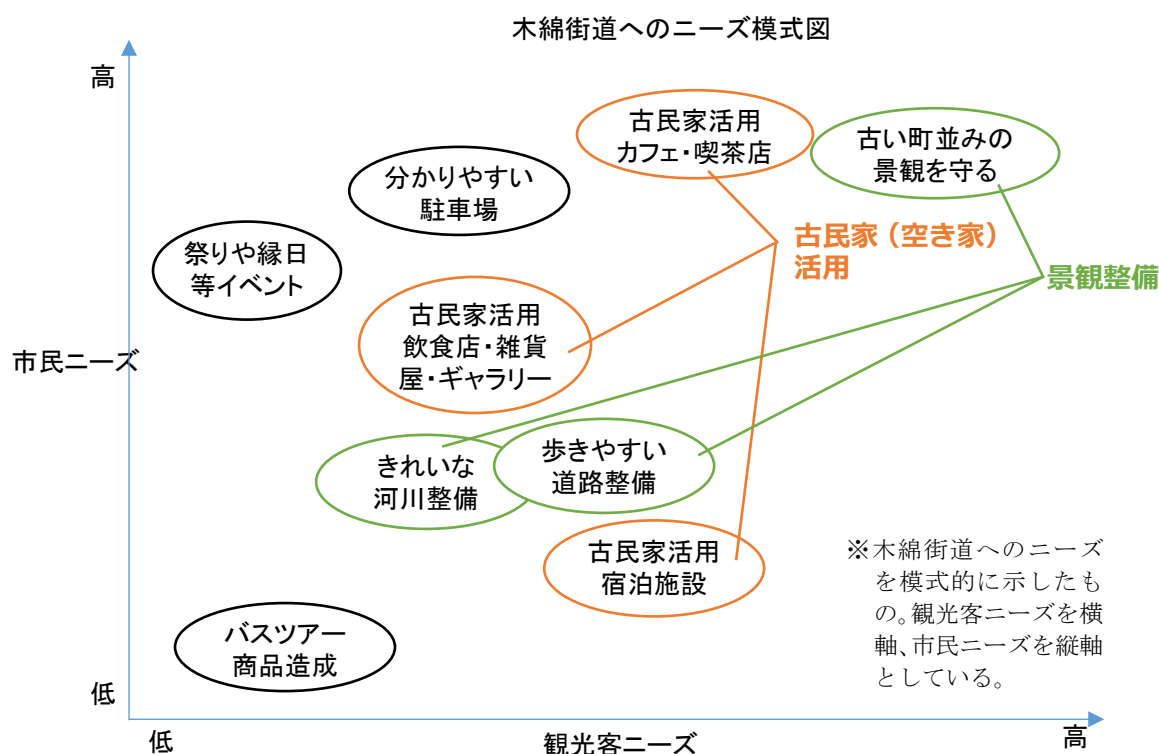


今後「木綿街道」にどのようなもの・ことがあれば行ってみたいか



②木綿街道における観光まちづくり方策や整備手法への示唆

前項の木綿街道へのニーズに関するグラフについて、観光客ニーズを横軸、市民ニーズを縦軸に取って表現したものが以下の模式図である。木綿街道における観光まちづくり方策・整備手法について、模式図等より得られる示唆として、以下の4点が挙げられる。



a. 古民家（空き家）活用の継続的展開

木綿街道へのニーズとして、古民家（空き家）を活用した取組についてはニーズが高く、カフェ・喫茶店は市民・観光客ともに、飲食店・雑貨屋・ギャラリーは市民、宿泊施設は観光客のニーズが高い。

木綿街道においては、古民家を活用したカフェ・喫茶店、雑貨屋・ギャラリーが少しずつ立地し始めており、市民の来訪意欲を喚起する場となりつつある。更に、宿泊施設、飲食店（うどん店）の整備が進んでおり、今後は観光客の来訪も期待される。空き家となっている古民家を整備していくことは、市民、観光客、双方の魅力づくりに繋がり、地域外からの来訪を促す効果が期待されるため、今後も民間活力による古民家再生を継続的に展開していくことが望まれる。留意すべき点として、地域の魅力づくりの観点から、店舗等のデザインや利用促進策に関して、統一的・共通的な要素を盛り込むことが望ましい。

b. 古い町並み景観の維持・整備

木綿街道ニーズ模式図をみると、空き家活用に加えて木綿街道の景観整備について市民・観光客のニーズが高いことが分かる。古民家を取り壊すのではなく、活用しつつ保存することにより、古い町並みの景観を守ること、更には「雲洲平田船川・平田船川・湯谷川河川愛護団体連絡協議会」と連携した船川の水質改善、「かけだし」や護岸整備等の河川整備（護岸

整備、親水性確保）を進めるとともに、歩きやすい道路整備（無電柱化、道路美装化等）等環境整備を進めていくことにより、市民、観光客、双方の来訪を促す効果が期待できる。

木綿街道の重要伝統的建造物群保存地区選定に向けた運動や町並み景観保全の取組は木綿街道振興会が徒手空拳で取り組んでいるが、「古い町並み景観の保持」については、市民・観光客双方のニーズが高いことから、やはり、行政の支援・協力が不可欠となる。また、町並みの保全に当たっては、木綿街道の歴史や文化を継承することを念頭に取り組むことが地域の魅力向上に繋がると思われる。

c. 来訪を促すイベント開催と環境整備

木綿街道ニーズ模式図をみると、祭りや縁日等のイベント実施について、市民のニーズが高い。これまでも市民はイベント時の来訪が多く、イベント実施により集客し、認知度を高めてきたことから、今後は古民家活用による新たな魅力を知ってもらう機会として、これまでのイベントの継続的な開催や古民家を舞台とした新たなイベントの企画・実施が必要である。

また、分かりやすい駐車場の整備について市民ニーズが高い。遠方からの観光客も、レンタカー利用の場合は駐車場が必要となってくることから、古民家再生事業等により魅力が高まり、観光地として認知度が高まる段階では、分かりやすい駐車場の整備が必須である。駐車場用地の確保、暫定的な運用開始、案内所やトイレ等を併設した拠点的駐車場の整備等に向けた取組が望まれる。

d. 情報発信の工夫

木綿街道におけるイベント実施について、平田地区以外の出雲市民へのPR等により出雲市民の来訪を促すとともに、来訪者の移動手段を考慮した取組が効果的である。公共交通利用者向けに一畑電鉄と連携した情報発信を行ったり、個人旅行での利用が多いレンタカー会社と連携したキャンペーンを行ったりするなど、民間交通事業者と連携した取組が望まれる。

更に、木綿街道自体を、山陰インバウンド機構の広域周遊ルート「縁の道～山陰」や、中海・宍道湖・大山圏域インバウンド機構の広域周遊ルートに組み込み、広域周遊ルート上の古民家宿泊・古い町並み散策ポイントとして、これらのDMOの力を借りながら情報発信することが一層効果的と思われる。

3. 古民家を活用した観光まちづくり

本章では、前章での木綿街道における古民家活用の取組等を踏まえ、中国地域の他の地域において古民家を活用した観光まちづくりを進めていくため、観光まちづくりに関する国等の支援メニューや先進事例に関する情報を収集・整理し、中国地域における古民家活用の方策や観光まちづくりを通じた地域振興の可能性の提案を行う。

(1) 古民家活用に関する方策・注意点

①古民家活用の背景

観光まちづくりに向けて、古民家活用が求められる背景や視点を整理すると、以下の4点が挙げられる。

- 都市部や中山間地域での人口減少に伴い、空き家が増加しており、保存・活用が急務である。
- 空き家又は空き家予備軍が多い「古民家」は地域の既存ストックであり、既存資源を活用することは、地域や環境の循環型社会の形成に貢献するものである。
- 日本文化や伝統的な景観が見直されており、その中にある空き家は観光や交流人口を受け入れる拠点としての役割が期待されている。
- 古民家単独ではなく、町並みや地域の環境、歴史文化・文脈を尊重し、一体的に継承・活用することで、地域の文化・伝統の継承に資する。

②古民家活用に関する方策

古民家の活用方策については、その用途・施設や事業の仕組み（所有、賃貸、管理運営）、事業費（改修の程度）、立地場所（一般市街地、伝統的町並み、農山村）、補助金の活用状況、地域・行政の関与の程度、事業主体・キーパーソン（企業、地域、NPO、個人など）等の違いによって、様々な整理が可能である。たとえば、用途・施設により整理した方策を以下に示す。

商業施設	・ 飲食施設（食堂、レストラン、古民家カフェ、バーなど） ・ サービス施設・情報発信施設（サイクリングの立寄り拠点、休憩所、観光情報提供） ・ 物販施設、土産物店、雑貨店
交流施設	・ 展示施設（ギャラリー） ・ 地域の人が集まる場所、寄り合い所
ビジネス施設	・ コワーキングスペース、サテライトオフィス ・ 事務所（ウェブデザイン、ネット販売等）、工房、作業所
宿泊施設	・ 宿泊施設（ホテル、民泊、農泊施設） ・ ゲストハウス（簡易宿所）（一棟貸しタイプ、ベッド貸しタイプ） ・ シェアハウス（寮、寄宿舎）
観光施設	・ 集客施設、観光案内所（公園、駐車場を含む）
その他	・ 個人住宅（改修、建て替え）

③古民家活用での注意点

古民家活用の注意点として、以下に示す通り、建築としての機能や関係法令に関することのほか、資金調達、地域との連携等が挙げられる。

<建築に関すること>

- 安全性、衛生面での建築や設備（水周り、電気）の対応が必須となる。例えば、建築での耐震改修、設備の改修・整備、特に、宿泊、調理をする場合では、建築基準法、消防法などの法令順守、保健所の許可が必要となる。
- 断熱性が低く暖房に係るコストが高いことや、耐震性が低いケースも多々あり、補強や改修が必要な場合がある。
- 古民家賃貸物件の訴求力向上の側面、投資回収早期化のためのコスト抑制の側面から、古民家改修に関する一定の改修ノウハウが必要であり、経験やノウハウを持つ人材や企業との連携を図ることも必要である。

<資金に関すること>

- 改修物件については資金供給先の確保、採算性の確保が難しい場合があり、事業推進のためには、キーパーソンや経営者（運営者）の志や思い入れ等、収益以外の動機も必要である。
- 初動期はスモールビジネスとなることが多いため、様々な補助金の確保や所有者から低料金で借り受けること等が必要である。また、自立した事業の継続性を確保するため、民間資本、会員制度、クラウドファンディングなど、内外部の資本の参加が必要である。

<地域との連携に関すること>

- 立地や町並み等の建物・環境の条件によって、成立する用途が決定される傾向が強いため、地元で必要とされる施設を見極めることが必要である。
- 事業推進に向けては、法規制の緩和や運用上の工夫、補助金活用、地域住民の同意などが必要であり、地域や行政との連携を図ることが望まれる。

④古民家活用による観光まちづくりを進める上での注意点

古民家活用には以下の表のように様々な用途が考えられるが、各古民家の個性を尊重しながら、地域全体の共通の目標を掲げ、必要な用途別に面的に整備していくことが重要である。地域全体の活性化につながる活用、整備に向けて、地域内外の観光客、住民、ビジネスパーソン、若者、学生等がコミュニケーションを取れるよう配慮されることが望まれる。

古民家活用の用途（タイプ分け）

対象エリア\継続性	社会実験型	長期継続型
広域型	○交流施設	○宿泊施設 ○観光施設
地域密着型	○交流施設 ○宿泊施設 ○ビジネス施設	○個人住宅

(2) 古民家活用の先進事例

①先進事例リスト

前項の古民家活用の用途別に、古民家活用の参考になる先進事例を整理した。

農家民宿やゲストハウスなど宿泊施設の活用例からは、集落で複数の古民家を一つの宿泊施設として活用した取組（事例 b）や、留学生の住宅不足の解消を図るなど複数の地域課題の解決を試みた取組（事例 d）など、地域外から人を呼び込む工夫がみられる。交流施設の活用例では、「地域の人が公民館のように多目的に利用できる建物（事例 g）」など、地域内の住民を中心とした交流の場の作り方として参考になる。観光・商業施設の事例では、集客拠点として整備するだけでなく、地域全体で古民家を活用していく取組（事例 i、j、k）があり、多くの古民家（空き家）を有する地域において特に参考になる事例である。

分類		名称	実施主体	場所
宿泊施設	a	里美古民家の宿「荒蒔邸」	NPO 法人遊楽	茨城県常陸太田市（旧里美村）
	b	古民家の宿「集落丸山」	NPO 法人集落丸山	兵庫県篠山市
	c	内子晴れ（古民家ゲストハウス&バー）	合同会社アソビ社	愛媛県内子町
	d	シェアハウス（シェアライフデザイン）	NPO 法人 SHARE LIFE DESIGN	愛媛県松山市
交流施設	e	吹田歴史文化まちづくりセンター「浜屋敷」	吹田歴史文化まちづくり協会	大阪府吹田市
	f	シェア奥沢	一般財団法人世田谷トラストまちづくり	東京都世田谷区
	g	地域の縁側（「家をひらく」活動）「環のひろば ゆたか庵」	環のひろば ゆたか庵	愛媛県松山市
観光施設	h	伊勢河崎商人館	NPO 法人伊勢河崎まちづくり衆	三重県伊勢市
商業施設・ビジネス施設	i	尾道空き家再生プロジェクト	NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト	広島県尾道市
	j	富山市岩瀬の地域再生	岩瀬まちづくり株式会社	富山県富山市
	k	八女町家再生応援団	NPO 法人八女町家再生応援団	福岡県八女市
	l	コダテル	コダテル	愛媛県八幡浜市

②宿泊施設の例

a. 里美古民家の宿「荒蒔邸」：NPO 法人遊楽（茨城県常陸太田市（旧里美村））

築 150 年の古民家を改修した里美古民家の宿「荒蒔邸」は、会員制の農家民宿として空き家を活用した事例。建坪約 80 坪の貸し別荘型の農家民宿。家屋や敷地にはできるだけ手を加えないで、伝統的な雰囲気を残したまま整備。昔ながらの囲炉裏端やかまどが残されているが、その横にカウンターバーやテーブルを備え付けて使い勝手を良くしている。1 日 1 組限定の貸切り制をとっているため、気兼ねなく家族や仲間ともに、田舎暮らしを満喫でき、心身ともにリフレッシュできる。食事は事前の予約制で、炊飯器・冷蔵庫・鍋・食器などが完備されているため、気軽に自炊することも可能。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）里美古民家の宿「荒蒔邸」ホームページ



b. 古民家の宿「集落丸山」：NPO 法人集落丸山（兵庫県篠山市）

篠山市丸山地区の古民家などの歴史的建築物群を 1 つの宿泊施設として再生・活用している事例。国土交通省の「地域住宅モデル普及推進事業」の指定を受けた再生プロジェクトが発足し、3 軒の空き家の古民家を改修し、生活体験用の滞在施設として整備したもの。当時の丸山地区は、12 戸の民家のうち 7 戸が空き家になり、住民は 5 世帯 19 人で限界集落になっていた。古民家の改修では、間取りを変更せずに、新建材などが使われた部分を取り除き、本来の日本家屋が持つ柱や梁、土間を活かした空間づくりを行っている。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）「集落丸山」ホームページ



c. 内子晴れ（古民家ゲストハウス&バー）：合同会社アソビ社（愛媛県内子町）

内子町並保存地区の入口で 170 年もの間、姿を変えることなく、この町の風景を見守ってきた古民家を修繕・改装し、2017 年 11 月、ゲストハウスとしてオープン。ゲストハウスを営む山内大輔さんは、横浜から内子町の地域おこし協力隊としてやってきたのがきっかけで、町の魅力にはまり移住を決めたもの。空き家の調査に携わる中でこの古民家と出会い、「足を運んでくれた人がゆっくり過ごせる場所を作りたい」と決心した。「ただ泊まれるだけではなく、内子の魅力を案内したり、ゲストの心に残る思い出の場所の一つになり、『ただいま』とまた足を運んでくれるような空間になれば」としている。

2F はベッドスペース。ドミトリー(相部屋)は女性専用と男女共同の 2 室用意されている。半個室型の 2 段ベッドで、適度な広さがあり、天井も高く設計されている。よりゆったり過ごせる扉付きの 1 段ベッドも用意されている。



(資料、写真出典) 瀬戸内 Finder 記事(2018/1/13)

d. シェアハウス（シェアライフデザイン）：NPO 法人 SHARE LIFE DESIGN（愛媛県松山市）

SHARE LIFE DESIGN は、「留学生の住宅不足の解消」と「グローバル化に対する日本人の能力の向上」「増加する空き家の解消」「地域コミュニティの再生」という地域課題の解決を目的として事業展開。

不動産会社を経営する傍ら、不動産情報が得やすい身近な地域にある空き家（持ち家、戸建て）を取得、賃貸し、ベッドルームごとに賃貸するもの。一人当たりの家賃は 3 万円程度で、一戸当り数人でシェアすることとなる。利用者は留学生、日本人（若者）などが多く、居住期間も 1 年程度が多い。交流やコミュニティを求めて入居する場合が多い。現在 10 棟程度をシェアハウスとしており、今後、拡大していく予定。



(資料、写真出典) 「NPO 法人 SHARE LIFE DESIGN」ホームページ

③交流施設の例

e. 吹田歴史文化まちづくりセンター「浜屋敷」：吹田歴史文化まちづくり協会（大阪府吹田市）

吹田市が江戸時代吹田村の旧庄屋屋敷の寄贈を受けたのを機に、歴史と文化のまちづくりの活動や交流の場として活用するため、古民家を再生して公共施設として利用している事例。「浜屋敷」という名称は、神崎河畔にある高浜町、南高浜町の「浜」に「お屋敷」を重ねたもので、公募により名付けられた。屋敷内を自由に見学でき、吹田発展資料室では、地域の歴史をパネルや映像などで紹介している。季節行事や伝統芸能、昔の生活文化を親しめる事業などのイベントが企画され、歴史・文化活動を支援している。敷地面積 2,994 m²、延床面積 524 m²。

（資料）吹田市ホームページ、スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）吹田市ホームページ、浜屋敷ホームページ

f. シェア奥沢：一般財団法人世田谷トラストまちづくり（東京都世田谷区）

東京の自由が丘駅より徒歩数分、閑静な住宅街に緑で囲まれた古民家が「シェア奥沢」。一般財団法人世田谷トラストまちづくりの「空き家等地域貢献活用事業」のモデルとして採用され、昭和初期に建てられた古民家を再生し、コミュニティスペースとして地域住民に提供されているもの。コワーキングスペース、シェアキッチン、トークイベント、音楽鑑賞会、子供が参加できるものづくりワークショップなど、様々な用途・イベントに活用されている。利用制限が多い公共施設にはない使い勝手の良さが好評。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）シェア奥沢 Share Okusawa ホームページ

g. 地域の縁側（「家をひらく」活動）「環のひろば ゆたか庵」：「環のひろば ゆたか庵」（愛媛県松山市）

建築は 100 年ほど前であり、旧農村地帯に残る旧家の別邸をできるだけ原状のまま往時の雰囲気伝える改修にとどめて開放し、地域の人が公民館のように多目的に利用できる建物である。明治から昭和にかけて農業技師として活躍した岡田温（おかだゆたか）氏の別邸を「広く地域みなさんにご利用いただきたい」という思いから生まれた。名前の「環のひろば ゆたか庵」は、いろんな人やものが繋がって大きな環になりますようにという願いが込められている。

（資料）石井東地区社協だより「夢つむぎ」第 50 号



（写真出典）環のひろば ゆたか庵 Facebook ページ

④観光施設の例

h. 伊勢河崎商人館：NPO 法人伊勢河崎まちづくり衆（三重県伊勢市）

「伊勢河崎商人館」は、江戸時代に創業された酒問屋「小川商店」を再生し、歴史・文化の交流拠点として活用している施設。敷地面積 1,963 m²、延床面積 1,058 m²である。市民による保存活用の要請を受けて、伊勢市が土地を購入し、寄贈された建物の修復・整備を行った。伊勢河崎は、江戸時代、町を流れる勢田川の水運業で問屋街に発展し、お伊勢参りの参拝客で賑わう「伊勢の台所」の役割を果たしたという商人の町。その往時の風情を残す貴重な文化遺産として保存されている。館内には、蔵 7 棟と町家 2 棟が修復され、常設展示として、当時の暮らしを支えた商業の道具や記録などが展示されている。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」、伊勢市ホームページ



（写真出典）「三重県まちかど博物館」ウェブページ

⑤商業施設・ビジネス施設の例

i. 尾道空き家再生プロジェクト：NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト（広島県尾道市）

瀬戸内海の穏やかな海と山々に囲まれた尾道での空き家再生プロジェクトが、空き家再生の先進事例として評価されている。高齢化と空洞化が進み、空き家の発生に歯止めがかからなくなった尾道では、まず傾斜地に建てられた昭和初期の通称「ガウディハウス」と呼ばれる建物を再生することから事業がスタートした。ただ空き家を再生するのではなく、何かとかけ合わせてシナジー効果を生み出すことを主眼として、コミュニティ・建築・環境・観光・アートの 5 つの視点から空き家再生に取り組む。若者等がスモールビジネスの拠点となるように整備。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）NPO 法人 尾道空き家再生プロジェクトホームページ、グリーンズ記事(2017/2/22),

j. 富山市岩瀬の地域再生：岩瀬まちづくり株式会社（富山県富山市）

かつては北前船交易で栄えた富山市北部の岩瀬地区。加賀百万石の米や材木などを江戸に運ぶ重要な港として位置付けられ、高度成長期までその役割を果たしていた。しかし今では、工場の撤退や縮小などで急激に人口が減少し、衰退の一途を辿っている。それを見かねた民間企業が、街のシンボルともいえる旧森家の土蔵が、国の重要無形文化財に指定されたのを契機に、古い商家や土蔵を取得し、自ら改修することで、街の景観を修復・保全し、地域を活性化。これまでに土地 61 筆、建物 12 棟を取得して再生を進めている。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）ヒトササ記事（2018/1/11）

k. 八女町家再生応援団：NPO 法人八女町家再生応援団（福岡県八女市）

八女市では、高齢化により空洞化が進み、町家が空き家になる傾向が顕著になる中で、市民の有志が立ち上がり、貴重な文化遺産である八女福島地区の江戸後期から昭和初期に建築された町家建築を保存し、活用するために「八女町家再生応援団」が設立された。応援団は、空き町家の解体を未然に防ぐために、家主の意向調査、希望する借り手とのマッチング、町家の価値を損なわない改修のサポートなどを行い、現在までに 42 軒以上の空き町屋を保全・活用。

（資料）スモラボ「空き家の活用事例 10 選」



（写真出典）サントリーウェブページ【サントリー地域文化賞】記事

l. コダテル：コダテル（愛媛県八幡浜市）

「八幡浜のことを、もっと好きになってもらいたい」「みんなが、もっとワクワクできるような場所をつくりたい」という発想から生まれたプロジェクトである。八幡浜港を目の前に望む向灘地区の空き家だった木造 2 階建ての古民家をリノベーションし、2018 年 1 月 20 日にオープンした。学びの場（カラーニングスペース）、働く場（コワーキングスペース）、交流の場（コラボスペース）を提供しており、地元の人々や旅行者が集い、思い思いに過ごしながらかわくわくするような“企て”を起こす場である。学ぶこと、遊ぶこと、働くこと、暮らすことを小さな家のなかに凝縮した、みんなで共有できる秘密基地のような場所となっている。

（資料）八幡浜市観光物産情報サイト、「コダテル」ホームページ



（写真出典）TABI LABO 記事(2018/4/21)

(3) 古民家活用に利用可能な補助・助成制度

①国等の補助・助成制度

古民家の活用にあって利用可能と考えられる国等の補助・助成制度としては、以下のようなものがある。農林水産省や経済産業省、国土交通省、総務省など、関係する省庁は多岐に渡っており、申請主体については地方公共団体のほか、商工会・商工会議所、商店街振興組合、民間事業者など、様々な団体が活用できる多様な制度がある。

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■農泊推進対策・施設整備事業（ハード対策）及び農泊推進事業（ソフト対策）（農林水産省）	・農泊体験メニュー開発 ・地域の食材を活用したメニューづくり ・古民家等の改修 ・廃校を改修した体験施設整備 等	・市町村 ・地域協議会 ・農林漁業者の組織する団体 等	800 万円	補助金
■農山漁村振興交付金（農林水産省）	・農作物収穫体験 ・古民家等の改修 等	・都道府県 ・市町村 ・地域協議会 ・農林漁業者の組織する団体 等	定額 1 / 2 等 (補助率)	交付金
■地域文化資源活用空間創出事業（商店街支援事業）（経済産業省）	・商店街のまちなみや古民家を活用したゲストハウスの整備等	・商店街組織 ・商店街組織と民間の連携体	7,500 万円	補助金
■小規模事業者持続化補助金（中小企業庁）	・販促用のチラシ作成、送付や PR ・店舗改装 ・労務管理システムの導入による効率化等	・会社及び会社に準ずる営利法人 ・商店街組織と民間の連携体	50 万円	補助金
■サービス等生産性向上 I T 導入支援事業（中小企業庁）	・顧客、在庫管理システム、コミュニケーションツールの導入経費 ・ソフトウェア、クラウド利用費 等	・中小企業 ・小規模事業者	50 万円	補助金
■地域・まちなか商業活性化支援事業（中心市街地再興戦略事業）（経済産業省）	・中心市街地の機能状況などの調査 ・イベント開催 ・施設整備 等	・民間事業者	2.5 億円	補助金
■地域・まちなか商業活性化支援事業（地域商業自立促進事業）（中小企業庁）	・ニーズ、マーケティング調査 ・子育て支援、多世代交流施設の整備 ・空き店舗への店舗誘致 ・外国人向けの宿泊施設の整備	・商店街組織 ・商店街組織と民間の連携体	2 億円	補助金
■地域未来投資促進政策（税制による支援措置）（経済産業省、中国経済産業局）	・民間のノウハウを活用したスタジアム・アリーナ整備 ・訪日観光客の消費喚起 ・文化財の活用 等	・民間事業者 ・官民連携型（地方公共団体及び民間事業者）	定額 2 / 3 1 / 2 等 (補助率)	補助金 交付金 融資
■地方創生推進交付金（内閣府）	・ローカルブランディング（日本版 DMO） ・生涯活躍のまち ・小さな拠点 等	・都道府県 ・市町村	2 億円	交付金
■新規開業資金（新企業育成貸付）（日本政策金融公庫）	・新たに事業を始めるため、または事業開始後に必要とする資金	・雇用の創出を伴う事業を始める者 等	7,200 万円	融資

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■女性、若者／シニア起業家支援資金（新企業育成貸付）（日本政策金融公庫）	・新たに事業を始めるため、または事業開始後に必要とする資金	・女性 ・35歳未満の若者 ・55歳以上の者	7,200万円	融資
■企業活力強化資金（企業活力強化貸付）（日本政策金融公庫）	・店舗、仕入・配送、販売設備の取得 ・ショッピングセンターへの入居 ・人材確保 ・空き家店舗への入居等	・商業振興関連業種 ・空き家等対策関連等	7,200万円	融資
■IT資金（企業活力強化貸付）（日本政策金融公庫）	・コンピュータ、周辺装置、端末装置、被制御設備、関連設備、関連建物・建築物の導入経費に必要な設備資金等	・情報技術を活用した効果的な企業内業務改善及び企業内の情報交換など業務の高度化を行う者等	7,200万円	融資
■地域活性化・雇用促進資金（企業活力強化貸付）（日本政策金融公庫）	・企業立地促進関連 ・事業展開関連 ・雇用創出・雇用調整助成金関連 ・地域移転・地方総合戦略関連 ・地域未来投資促進関連	・企業立地関連、事業展開関連 ・雇用創出関連 ・地方移転関連等	7,200万円	融資
■ソーシャルビジネス支援資金（企業活力強化貸付）（日本政策金融公庫）	・事業を行うために必要な設備資金および運転資金	・NPO法人 ・NPO法人以外で、保育・介護サービス事業、社会的課題の解決を目的とする者	7,200万円	融資
■先駆的空き家対策モデル事業（国土交通省）	・高齢化する住宅所有者への情報提供 ・財産管理人制度の活用の円滑化、迅速化 ・一定のエリアで重点的に空き家の流通を促進する取組等	・地方公共団体 ・民間事業者 ・専門家等により構成される団体等	年度ごとの本事業の予算、応募申請額に対して調整して補助額を決定する	補助金
■空き家対策総合支援事業（国土交通省）	・空き家の活用 ・空き家の除却 ・周辺建物の外観整備	・地方公共団体 ・民間事業者等	1/2（補助率）	補助金
■空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）（国土交通省）	・不良住宅、空き家住宅又は空き家建築物の除去、所有者の特定に要する費用等	・地方公共団体 ・民間事業者等	2/5（補助率）	交付金
■空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）（国土交通省）	・空き家住宅、空き家建築物の改修等に要する費用 ・空き家住宅、空き家建築物の所有者の特定に要する費用等	・地方公共団体 ・民間事業者等	1/2（補助率）	交付金
■訪日外国人旅行者受入環境整備緊急対策・旅行環境整備事業（国土交通省観光庁）	・公衆トイレの様式便器の整備及び機能向上 ・外国人観光案内所 ・観光拠点情報、交流施設 ・多様な宗教、生活習慣への対応力の強化	・地方公共団体 ・民間事業者及び協議会等	1/3（補助率）	補助金
■地域経済循環創造事業交付金（ローカル10,000プロジェクト）（総務省）	・事業化段階で必要となる初期投資費用	・民間事業者等	2,500万円	補助金 融資
■文化財建造物等を活用した地域活性化事業（文化庁）	・旧出津救助院（長崎県） ・旧下野煉瓦製造会社煉瓦窯（栃木県） ・東御市海野宿伝統的建造物群保存地区（梅津会館）	・重要文化財建造物 ・登録有形文化財建造物 ・重要伝統的建造物群保存地区（地方公共団体）	1/2（補助率）	補助金

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■街なみ環境整備事業（国土交通省）	・協議会活動助成費 ・整備方針策定費 ・街なみ整備事業費 ・街なみ整備助成事業費	・協議会 ・市町村 ・民間事業者 ・建造物所有者等	1 / 2 (補助率)	補助金
■中小商業活力向上事業（中小企業庁）	・ソーラーパネル付きアーケード整備 ・教養文化施設整備 ・子育て支援施設 ・高齢者交流施設 ・商店街人材育成事業等	・商店街振興組合 ・商工会 ・商工会議所 ・NPO 法人 ・民間事業者等	2 / 3 (補助率)	補助金
■低利融資制度（中小企業庁）	・ショッピングセンターの入居 ・空き家店舗への出店 ・事業実施のために必要な設備資金及び運転資金等	・商店街振興組合 ・商工会 ・商工会議所 ・民間事業者等	7.2 億円	融資
■マル経融資（小規模事業者経営改善資金）（日本政策金融公庫）	・事業実施のために必要な設備資金及び運転資金	・商工会 ・商工会議所 ・小規模事業者の商工業者等	2,000 万円	融資
■まちづくり補助金/にぎわい補助金（商店街まちづくり事業/地域商店街活性化事業）（経済産業省）	・高齢者などの交流スペースの設備 ・子育て支援の設備 ・100 円商店街 ・空き店舗解消のためのマッチング事業の実施等	・商店街振興組合 ・商工会 ・商工会議所 ・民間事業者等	1.5 億円	補助金
■商店街活性化促進事業（内閣府）	・油津商店街（宮崎県日南市） ・円頓寺商店街（愛知県名古屋市区） ・堅町商店街振興組合（石川県金沢市） ・銀座通り商店街振興組合等（愛知県瀬戸市）等	・商店街振興組合 ・商工会 ・商工会議所等	—	補助金
■社会福祉施設の整備助成制度（厚生労働省）	・保護施設 ・児童福祉施設 ・障がい者施設 ・社会事業授産施設等	・社会福祉法人等	1 / 2 (補助率)	補助金
■地域介護・福祉空間設備等施設整備交付金	・都市型軽費老人ホーム整備事業 ・施設内保育施設整備事業 ・緊急ショートステイの整備事業 ・地域支え合い設備事業等	・市町村	3,000 万円 ×施設数	交付金
■次世代育成支援対策施設整備交付金（ハード交付金）（厚生労働省）	・児童相談所 ・子育て支援のための拠点施設 ・保育所等	・都道府県 ・市町村	1 / 2 (補助率)	交付金
■次世代育成支援対策施設整備交付金（ソフト交付金）（厚生労働省）	・つどいの広場事業 ・子育て短期支援事業 ・延長保育促進事業 ・育児支援家庭訪問事業等	・市区町村	総合的に市町村が策定した事業計画の評価を行った上で決定	交付金
■子ども・子育て支援交付金について（内閣府）	・延長保育事業 ・放課後児童クラブ ・一時預かり事業 ・病児保育事業等	・市町村（特別区も含む）	1 / 3 (補助率)	交付金
■福祉貸付事業（独立行政法人福祉医療機構）	・建築資金 ・設備備品整備資金 ・土地取得資金	・社会福祉法人 ・日本赤十字社のほか ・民法法人 ・医療法人	法的・制度的補助金等を控除した金額に融資率に乗じた金額	融資

②島根県・出雲市の補助・助成制度

参考までに、第2章でケーススタディとして取り上げた木綿街道（もめんかいどう）に関する補助・助成制度として、島根県及び出雲市等の関連制度を以下に示す。中国地域各地の自治体において、同様の補助・助成制度があるものと想定される。

【島根県関係】

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■島根県未来投資促進基本計画（観光）に基づく支援（島根県）	- 不動産取得税、固定資産税（島根県）の減免措置の創設 - オープンデータの公開、活用の推進 - 島根県庁商工労働部内の相談窓口 等	- 公益財団しまね産業振興財団 - 公益社団法人島根県観光連盟 - 山陰インバウンド機構 等	定額 2/3 1/2 等 (補助率)	計画
■農家民泊（しまね田舎ツーリズム）	- 空き家をしまね田舎ツーリズムの活動として活用 - 民泊 等	- 移住希望者 - 空き家所有者 - 雇用する事業者	50 万円	助成金
■民泊新法（島根県）	空き家を民泊として活用	住宅宿泊事業者	—	制度
■島根県中小企業制度融資（島根県）	- 一般資金 - 小規模企業特別資金 - 創業者支援資金 - 新事業展開強化資金 等	- 中小企業者 - 組合 - 中小特定非営利活動法人等	2.8 億円	融資
■地域商業等支援事業（小売店等持続化支援事業、商業環境整備事業）（島根県、出雲市）	- 開店又は事業承継に係る初期投資費用 - 施設設備の設置、取得・整備に要する経費 等	- 小売業、サービスの開店予定者 - 商工団体 等	3,000 万円	補助金
■くらしまねっと（ふるさと島根定住財団）	- 創業希望者の支援 - 空き家店舗等への補助 - 住宅の建築、購入またはリフォームする際の必要経費 等	- 子育て世帯 - 新婚世帯 - 県外在住者等	15 万円	助成金
■ジョブカフェしまね（松江市）	木綿街道の空き家の居住者への就職支援	- 学生 45 歳未満の若年者 等	—	相談 情報提供
■出雲市役所内U I ターン就職支援窓口（出雲市）	木綿街道の空き家の居住者への就職支援	- 出雲市への UI ターン希望者 - UI して間もない、出雲市周辺の就職希望者 - 学生 - 家族 等	—	情報提供 紹介
■出雲地区雇用推進協議会ホームページ（ジョブ・ナビ出雲）（出雲市）	木綿街道の空き家の居住者への就職支援	- 高校生 - 就職希望者 - 会員企業 等	—	情報提供
■サポステ松江（しまね東部若者サポートステーション）（松江市）	木綿街道の空き家の居住者への就職支援	15～39 歳の就職希望者	—	相談

【出雲市関係】

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■いずも空き家バンク（出雲市）	・残置物処分 ・ハウスクリーニング	・出雲市内にある1戸建ての空き家所有者	5万円	補助金
■地域おこし協力隊（出雲市）	・出雲市の地域おこし協力隊員となり、地域おこしの活動を通して木綿街道のPR活動に空き家を活用	・地方公共団体	—	生活支援
■地域商業等の振興に関する補助金（出雲市）	・家賃 ・広告宣伝費 ・施設整備の設置、取得、整備に要する経費	・小売業者 ・中小企業者 ・個人 等	1,000万円	補助金
■出雲市定住促進住まいづくり助成金（出雲市）	・空き家の住宅改修をする際の改修費用	・子育て世代世帯 ・三世帯同居世帯 ・新婚世帯 等	10万円	助成金
■出雲市移住促進住まいづくり助成金（出雲市）	・空き家の住宅改修をする際の改修費用	・新婚世帯 ・子育て世代世帯 ・重点支援地域居住世帯 等	120万円	助成金
■出雲市住宅改修費助成（出雲市）	・空き家の住宅改修をする際の改修費用	・要介護1～5、要支援1、2の認定を受けている者	—	支給（払戻し）
■しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業（一般財団法人島根県建築センター）	・空き家の住宅改修をする際の改修費用	・島根県に存する既存一戸建て住宅をバリアフリー、子育てリフォームする住宅の所有者	40万円	助成金

【商工会議所関係】

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■事業継続力強化アドバイザー派遣事業（平田商工会議所）	・アドバイザー派遣に必要な謝金、旅費	・個人事業者で、現在税理士等の指導を受けていない者	月額6,000円＋消費税	経費負担

【その他】

名称等	活用用途	申請主体	上限額	支援種類
■活性化ファンド（地域経済活性化支援機構（REVIC））	・観光産業支援 ・地域中核企業支援 ・震災復興、成長支援等	・地元企業 ・地震で被災した事業者 ・ベンチャー企業 等	ファンドに必要な資金金額にもよる	投資
■クラウドファンディング（Readyfor）	・木綿街道の空き家に関するプロジェクト、PR	・個人 ・団体 ・企業 ・自治体 等	プロジェクトに必要な資金金額にもよる	資金調達
■クラウドファンディングによる地域づくり活動資金調達事業（島根県）	・木綿街道の空き家に関するプロジェクト、PR	・代表者が明らかである者 ・クラウドファンディングの仕組みを理解している者等	プロジェクトに必要な資金金額にもよる	資金調達

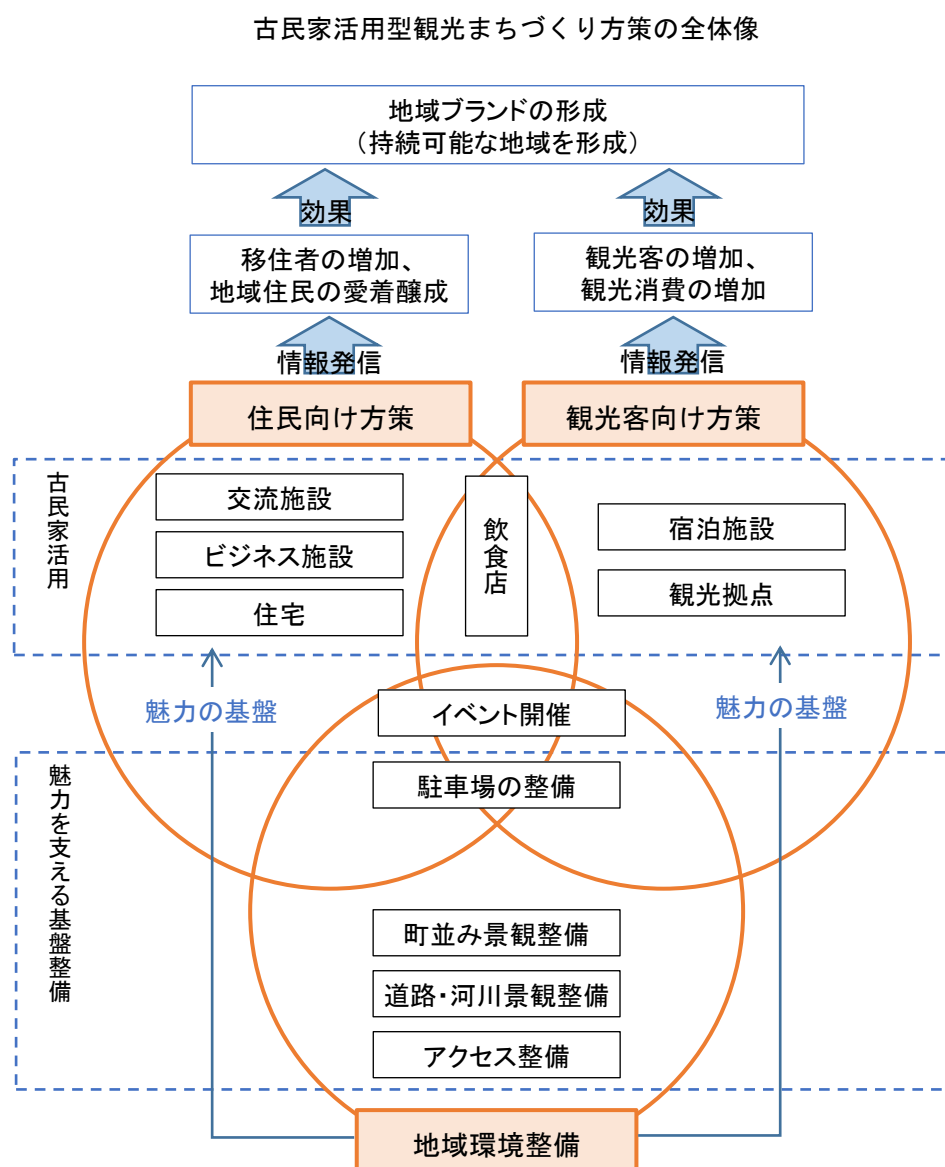
※補助金は特定の事務または事業を補助するために交付するもの。交付金は特定の目的を持ち、申請が受理した場合、満額交付するもの。

4. 中国地域における古民家活用型観光まちづくりの水平展開手法

(1) 古民家活用型観光まちづくり方策の全体像

本報告書では、第2章においてケーススタディとして島根県出雲市平田地域の木綿街道における古民家活用型観光まちづくり方策を検討し、第3章では古民家を活用した観光まちづくりの現況を精査し、古民家活用方策や活用の注意点、先進事例、利用可能な補助・助成制度を把握した。

前章までの検討結果を踏まえ、中国地域その他地域においても、古民家活用に着目した観光まちづくりによる地域振興が考えられ、その全体像は以下の図のように示される。駐車場や町並み景観等の地域の魅力の基盤形成（地域全体の環境整備）をベースとして、交流施設等の住民向け施設や宿泊施設等の観光客向け施設等、古民家の多様な活用が移住者や観光客の増加を通じた地域経済循環を生み、古民家という既存ストックを活用した持続可能性のある地域を形成していくことにつながるものと考えられる。



（２）古民家活用推進に向けた提案

①古民家活用のステップ

前項の全体像を踏まえると、古民家を有する地域はどこでも、既存ストックとしての古民家の価値に着目し、地域全体で活用することにより、地域文化を継承した持続可能な地域づくりに取り組むことができることがわかる。

中国地域の各地で、古民家を活用した観光まちづくりを進めるため、準備、短期、中・長期の３つの段階に分け、それぞれの段階において必要な事業・手法を提案する。

STEP 1. 準備段階の取組

a. 資源調査で価値を見出す

- ・・・地域に存在する古民家・空き家をリストアップし、地元団体、行政、商工会議所等により、地域内で活用可能な古民家について資源調査を行う。資源調査は、建築関係者（改修等の実績のある事業者等）を交え、築年数、面積、用途、建物の状態、所有者の意向等を把握し、改修・活用に向けた可能性を把握する。

b. 多様なニーズを把握する

- ・・・古民家の活用方法として、地域内における複数の物件の規模や位置を考慮しながら、地元住民ニーズ、観光客ニーズ等を踏まえた、様々な用途で活用することにより、地域に対する多面的な効果が期待できる。地元団体、行政、商工会議所等が主体となり、地元住民ニーズや観光客ニーズを把握する調査を行い、地域全体で必要な機能・用途を検討しつつ、個別の古民家の活用用途を決める。

c. 地域全体で取り組む体制をつくる

- ・・・古民家の活用を単体で取り組むより、地域全体で、その魅力を支える基盤整備とともに取り組むことにより、地域全体の価値の向上につながる。修繕費用や景観整備等にかかる事業費については、古民家所有者の意向を踏まえつつ、自治体や商工会議所、商店街組織、住民団体等が主体となって公的補助金の活用、民間資本の参入促進を図ることが必要であることから、地域の古民家活用組織（住民主体の推進母体）を設立する。

STEP 2. 短期的実施内容

a. 全体方針を共有する

- ・・・準備段階で設立した地域全体で取り組む体制の事業内容を整理し、全体の方向性を共有するため、古民家活用型観光まちづくり方針を策定する。方針は、個別の事業を進める上での指針になるよう、地域の目標像や理念等を記載するとともに、道路等の地域景観に関する方針も記載する。

b. 民間事業者も含め個別事業を展開する

- ・・・全体方針のもと、個別の古民家・空き家所有者に対して、町並み整備に向けた改修、空き家の活用について働きかけを行う。活用可能な古民家については、行政・商工会議所等により、古民家の改修支援、空き家活用事業支援等、個別の補助事業を財源として実施する。また、飲食、宿泊、物販施設、交流拠点等

の用途については、民間事業者の空き家活用事業への参入を促し、多様な主体により事業を展開する。

c. 地域住民の参画を得る

- ・・・古民家再生・改修事業にあたっては、事業への多方面からの参画を得ることにより、当該建物のファン（関係人口）を増やすことが、その後の観光まちづくりに向けて必要である。壁塗り等、改修そのものをイベント化し、地域内外の住民の参画を促すほか、改修後に古民家を活用したイベントを行い、集客を図るなど、地域住民の参画を得る取組を進める。

STEP 3. 中・長期的実施内容

a. 周辺環境も合わせて整備する

- ・・・全体像で示した通り、観光まちづくりの推進に向けては、古民家活用だけでなく、魅力を支える基盤整備も必要である。地域の駐車場、トイレ等付帯施設の整備、道路、河川等の周辺景観整備等、行政が中心となって中・長期的に取り組む。

b. 地域全体の消費増・雇用増を生み出す

- ・・・地元住民を中心とする推進母体は、行政機関、民間企業との横断的なネットワークを継続的に維持し、地域内での消費増・雇用増にむけた事業を進める。

②主体別の実施内容整理

前項の準備段階、短期、中・長期の3つのステップに分けて記載した内容について、主体別に下図の通り整理した。中国地域各地において古民家を活用した観光まちづくりを進めるため、各主体が連携し取り組むことを期待するものである。

	STEP1 準備段階の取組	STEP2 短期的実施内容	STEP3 中・長期的実施内容
地元	a. 資源調査実施（活用可能な古民家について、所有者の意向を把握） b. 地元住民ニーズ・観光客ニーズ調査	b. 古民家・空き家所有者への働きかけ c. 古民家を活用したイベント実施（地域住民の参画）	b. 行政機関、民間企業との横断的なネットワーク形成
行政機関、 商工会議所 等	c. 古民家活用組織の設立（推進母体の形成）	a. 古民家活用型観光まちづくり方針策定（全体的方向性の共有） b. 個別補助事業実施	a. 駐車場、トイレ等付帯施設の整備 a. 道路、河川等の周辺景観整備
民間企業		b. 空き家活用事業への参入（飲食、宿泊、物販施設、交流拠点等）	b. 観光消費増、雇用増にむけた事業推進