

千葉県における古民家活用と地域活性化について

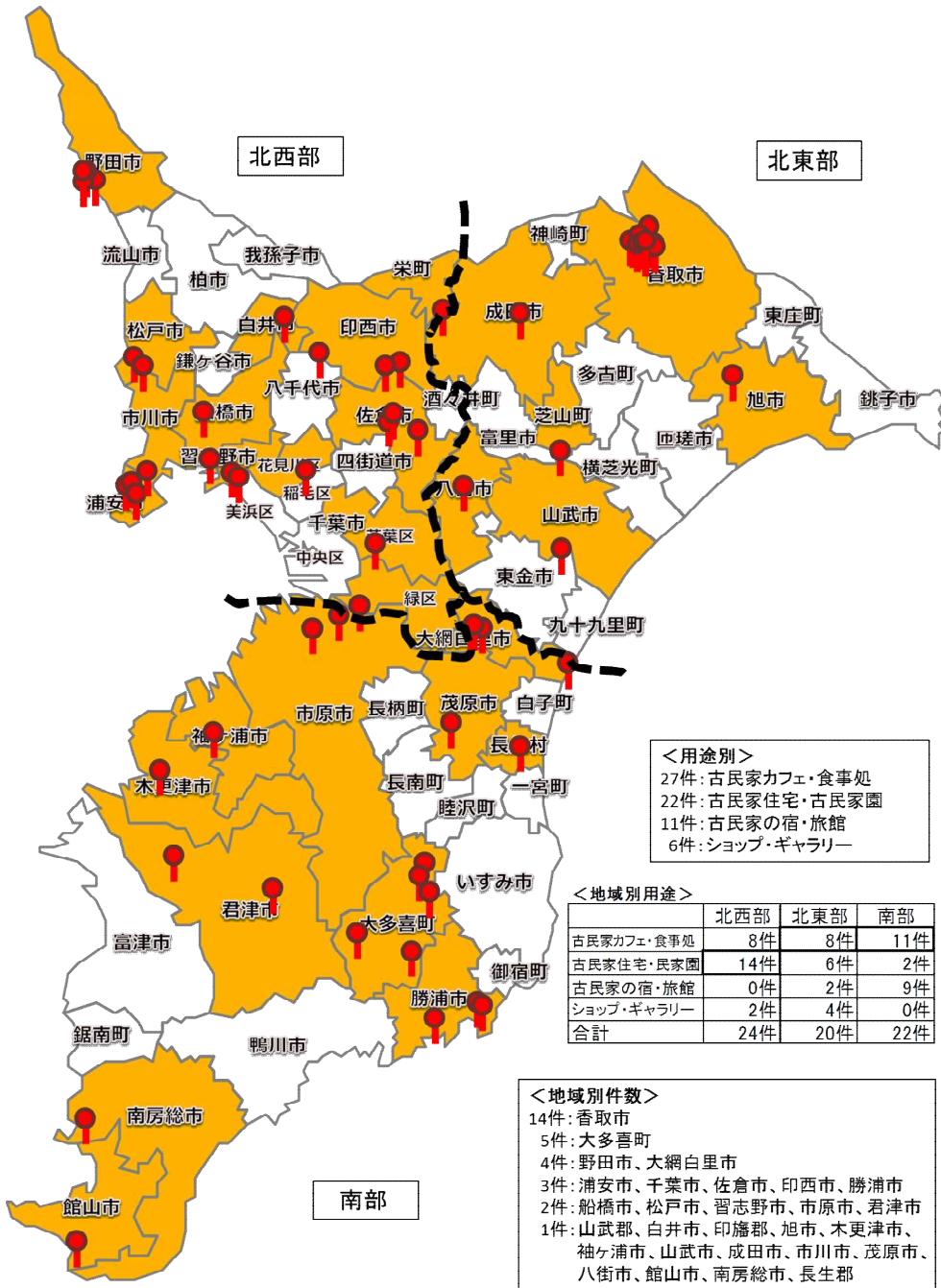
平成29年1月

株式会社 **千葉銀行**
法人営業部

植松 克則

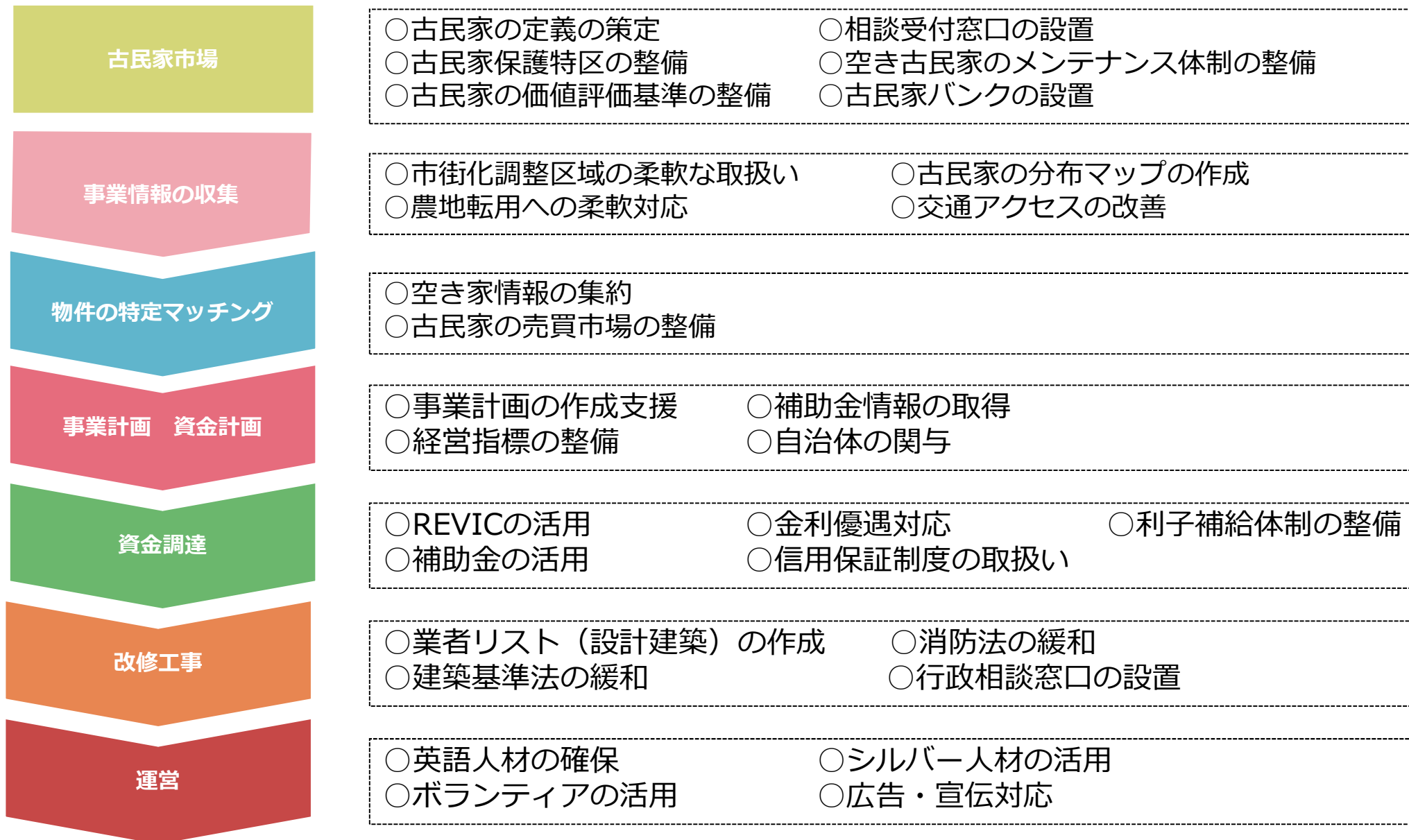
本資料は、筆者の個人的見解に基づき作成されたものであり、勤務先の意見ではありません。

千葉県における古民家の商業利用状況



- 千葉県内で古民家を商業利用している事例をインターネットで検索してまとめた。
- 調査の結果、確認できた特徴は以下のとおり。
 - ① 農村の多い県南部・北東部だけでなく、県内の全域で広く古民家の利活用が進んでいる。
 - ② 市街化の進む県北西部（浦安、船橋、千葉市等）においても古民家は利活用されている。
 - ③ 「重要伝統的建造物群保存地区」に指定される香取市佐原地区での事例数が群を抜いて多い。
 - ④ 古民家が多く残っていると思われる県南部では、商業利用が進んでいない。
 - ⑤ 用途別では大きく4つの利用形態に分別される。
 - 飲食（レストラン、カフェ）
 - ショップ、ギャラリー
 - 宿泊施設
 - 古民家博物館
 - ⑥ 北西部・北東部では、飲食施設や博物館として古民家を利活用する事例が多い。県南部でも飲食施設が多いが、旅館として利用事例は県南部に集中している。

古民家の商業利用に向けて解決すべき課題①



古民家の商業利用に向けて解決すべき課題②

課題	解決策（私案）
<ul style="list-style-type: none">○古民家を活用した事業を始めたいが、どこにあるか分からない。○古民家に宿泊したいが、どこに宿泊施設があるか分からない。	【古民家の分布マップの整備】 <ul style="list-style-type: none">○古民家の所在地を網羅的に調査して、古民家の分布マップを整備する。○古民家分布マップを観光業の活性化に利用する。
<ul style="list-style-type: none">○農村地域では、都市計画法や農地法などの制限を受け、利活用が進まない。○建築基準法や旅館業法の規制により、古民家の風合いを活かせない。	【古民家保護特区の制定】 <ul style="list-style-type: none">○古民家保存特区内にある古民家については、各種規制の適用を除外するか緩和することにより、地域をあげての古民家活用を促す。○特区内の自治体に補助金を交付し、特区内における交通アクセスを整備する。
<ul style="list-style-type: none">○古民家資材の本質的な経済価値を認識せずに、解体または売却してしまう。	【古民家の経済価値の評価】 <ul style="list-style-type: none">○資材価値を含めた古民家の経済価値を評価する公的資格者と評価機関を整備する。○古民家の改修履歴をデータ化して蓄積する制度を整備する。
<ul style="list-style-type: none">○古民家を売却したいが買手がなく、売却を諦め解体してしまう。○古民家を活用した事業を行いたい、適当な古民家が見つからない。	【古民家の流通市場の整備】 <ul style="list-style-type: none">○古民家の情報を登録する古民家バンクを設立し、売買情報を一元管理する。○不動産会社に古民家情報を提供し、有効な活用方法を提案できる体制を整備する。
<ul style="list-style-type: none">○空き古民家が放置され、解体されている。○外国人旅行者を受け入れる態勢が整っていない。	【古民家事業に係る人材の確保】 <ul style="list-style-type: none">○古民家事業に係る専門の人材バンクを整備する。<ul style="list-style-type: none">・移住希望者・英語対応可能者・ボランティア・地域のシルバー人材
<ul style="list-style-type: none">○省庁ごとに補助金を策定し、個々に情報発信しており、補助金を探しにくい。	【ポータルサイトの開設】 <p>「古民家活用」等のキーワード検索で直ぐにヒットするポータルサイトを開設する。 ※サイトは制度概要の紹介に留め、詳細は各省庁のリンク先を表示する。</p>
<ul style="list-style-type: none">○補助金の交付先は、地方自治体や民間団体向けのものが多い。○民間企業が利用できる補助金は、地方自治体が発行するものが多く、スピード感が合わない。	【補助金の充実】 <p>民間企業が単独で利用できる補助金を充実させていく。 ※公共性の視点は、補助金の事業要件等で規定することにより担保する。 ※経済産業省は企業向けの交付が中心</p>

1. 取組みを始めるに至った経緯、動機等

- 一級建築士の牧野嶋彩子氏は、夫婦で経営する(株)空間計画提案室にて一般住宅の設計・監理業務を行ってきた。
- 平成27年12月、夷隅郡大多喜町で古民家リフォームの設計に携わったことをきっかけに、デザインの力で古民家を再生させ、過疎化する町、農地・里山を再生したいとの考えに至り、平成28年4月に当社を設立した。
- 今般、千葉市内の居住者から、大多喜町で空き家になっている築200年の実家を購入して欲しいと依頼が当社にあり、研修宿泊施設として利活用することを計画。資金調達の全般について当行に相談があったもの。



2. 具体的な取組み内容

- ハンズオン支援の実践
当行の本部専担者が、事業計画の策定段階から当社に積極的に関与。観光担当は、地域経済活性化支援機構と同行し、国内での古民家再生事例（兵庫県篠山市）を紹介。農業担当は、農地転用について助言を行うなど、事業の実現可能性を高めるための支援を実施した。
- 事業性評価融資の実行
事業計画に基づき、柔軟な返済設計が可能な「地方創生融資制度」を提案。集客力が高まり、安定したキャッシュフローを計上できるまで、3年間の元金返済据置期間を設けるなど、当社の事業計画に合わせた返済計画を提案した。
- 補助金および助成金の申請をサポート
古民家事業について、「農山漁村振興交付金」等の利用可能性を調査して回答（営利事業は利用困難につき申請せず）。また公益財団法人ひまわりハンチャー育成基金が行う助成事業を紹介し、申請手続きをサポートした（選考中）。
- クラウドファンディング「Makuake（マクアケ）」
(株)サイバーエージェントクラウドファンディングが提供する同サービスを紹介、申込手続きをサポートした（申込手続中）。



3. 事業の特徴

- 古民家の概要
所在地 夷隅郡大多喜町下大多喜1530（圏央道「市原鶴舞IC」より16km（20分））
古民家 [敷地] 宅地1,372.26㎡ほか [建物] 母屋190.90㎡（木造1階建）、蔵52.06㎡、納屋33.05㎡
- 事業の概要（平成29年4月営業開始予定）
 - 都市部から宿泊客を呼び込むことで、過疎化の進む農村地域の賑わい創出や地域経済の活性化を目指す計画。
 - 主に会員企業の宿泊研修施設として、囲炉裏や薪風呂、竈を使った昔の生活様式を体験しながら、座禅・写経、農業実習などの様々な研修も提供する。また、土蔵にも宿泊することができ、キャンプやバーベキュー、天体観測施設も併設し、ファミリー層の一般利用も促す。

4. 取組みの成果

- 地方創生融資制度にて、古民家購入および建物修繕資金「46.8百万円、期間22年（うち据置3年）」を実行した。