

2016年7月26日

第4回 観光戦略実行推進タスクフォース

歴史的資源を活用した 観光まちづくり

- ❖ 日本にもヨーロッパのような「歴史地区」を創る。
- ❖ 空き家を宿泊施設、地場レストラン、クラフト工房等に活用する。
- ❖ 内発型産業(修復、食文化、工芸、観光、IT等)を創造する。
- ❖ 若者の地方回帰を実現する。
- ❖ 歴史地区のネットワーク(文化クラスター)を形成する。
- ❖ 日本の空間と暮らしを体験する広域観光圏を形成する。
- ❖ 豊かな国土空間を創造する。

一般社団法人ノオト代表理事 金野幸雄

古民家の魅力

- 日本人の暮らし、暮らしを容れる器
- 自然との対話
- 緩やかな時間の流れ
- その土地の土や木などに包容されている感覚(安心感)

＜改修の考え方＞

- その建物が一番輝いていた時代に戻す...という改修
- ただし、現在の生活にマッチするよう、水廻りなど必要な改変を加える
- さらに...遊ぶ

＜得られた知見＞

- 安く直せる、たいがい直せる
- クリエイティブな人材を惹き寄せる
- 地場レストラン、伝統工芸、アート、IT、デザイン等と相性が良い



日本社会における古民家...

- 歴史地区、修復産業...ヨーロッパでは当たり前、日本では死語。
 - 一部は文化財として保存。その他多数の古民家等は不要なもの。これを壊して新しく建築することが社会の発展...というのが日本社会の価値
 - ヨーロッパでは古い建物ほど高価。イタリアでは1980年代初頭から「分散型ホテル」を事業展開。パラドール(スペイン)、ポザーダ(ポルトガル)など国設民営の歴史ホテルグループも存在。
 - 日本人はヨーロッパの歴史地区に憧れ、旅する。ヨーロッパ人は日本の歴史地区に憧れ、旅する...はず。

 - 古民家等については建築基準が未整備である問題
 - 既存不適格物件として安全性の判断が放置されている問題
 - 不動産鑑定評価手法が未整備である問題
 - 空き家にしておけば固定資産税が減免される問題
 - 町家・農家等の一棟貸し宿泊が許可されない問題
- ...これらは、これまで「古民家等の活用」を放置してきたことの現れ。

ノオト...

- 平成21年設立、本社を篠山に置く民間の公益法人
- 地域再生推進法人(篠山市、朝来市)
- 国家戦略特区事業者(養父市、関西圏) ※「歴史的建築物の活用」分野
- 日本版DMO(候補法人登録申請中)
- 創造都市ネットワーク日本(CCNJ)事務局

- 「**空き家(古民家等)の活用**」を実現する中間組織として機能することで、農村地域の再生に取り組む。
- 関係自治体、金融機関、民間企業、地元新聞社等で構成する地域資産活用協議会Operaを組織。
- 地域の「**歴史建築**」に宿伯し、地場の「**食**」を味わい、地域の「**暮らし**」を体感するツーリズム事業「**NIPPONIA**」を展開。

≡ NIPPONIA

空き家活用と地域再生

人口減少、少子高齢化が進行する**歴史地区**(城下町、宿場町、集落等)を、地域の空き家と歴史文化を活かして再生する。

- ・ 古民家等の歴史的建築物と地域の食文化、生活文化を一体的に再生
- ・ 文化財や町並みを活用した音楽祭、アートフェス、マルシェのほか、ブライダルやコンベンション等の事業を展開

建物	用途	事業者	分野
古民家等	カフェ、レストラン	シェフ、パティシエ、バリスタなど	食文化産業
	工房、ギャラリー	工芸作家(陶芸、布、和紙、ガラス、彫金...)	クラフト産業
	宿泊施設	ホテル事業者	観光産業
	サテライト・オフィス	IT技術者、デザイナー	地域ICT産業
	(上のほか住宅等)	大工、左官、家具、茅葺職人など	修復産業



空き家の活用



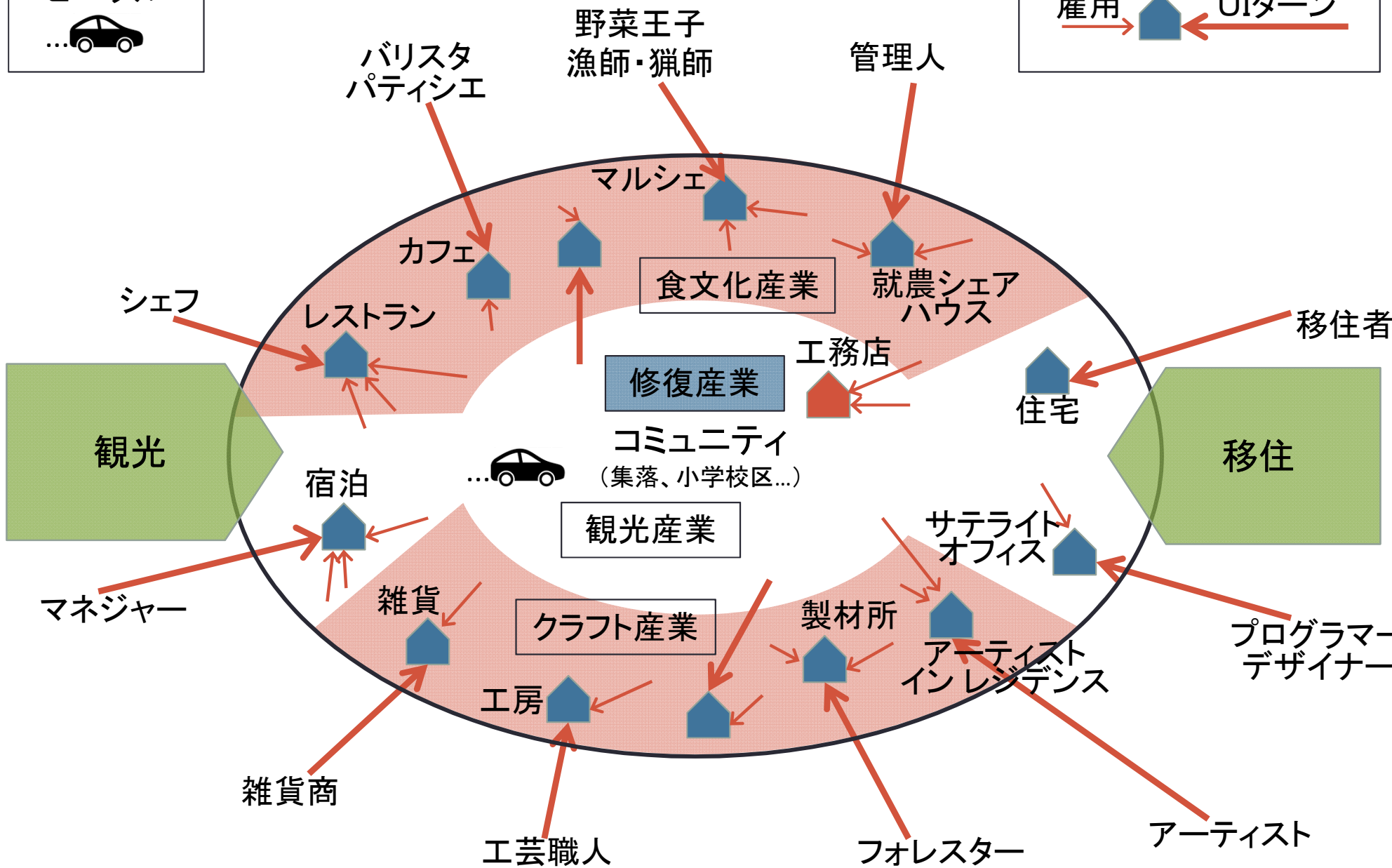
若者の地方回帰



雇用と産業の創造

まちづくり
ビークル
... 

空き家
雇用 →  ← UIターン



観光

移住

食文化産業

修復産業

コミュニティ
(集落、小学校区...)

観光産業

クラフト産業

工房

製材所

サテライト
オフィス

アーティスト
インレジデンス

バリスタ
パティシエ

野菜王子
漁師・猟師

管理人

シェフ

レストラン

カフェ

マルシェ

就農
シェア
ハウス

工務店

住宅

移住者

宿泊

マネジャー

雑貨

雑貨商

工房

工芸職人

製材所

フォレスター

サテライト
オフィス

プログラマー
デザイナー

アーティスト

集落丸山

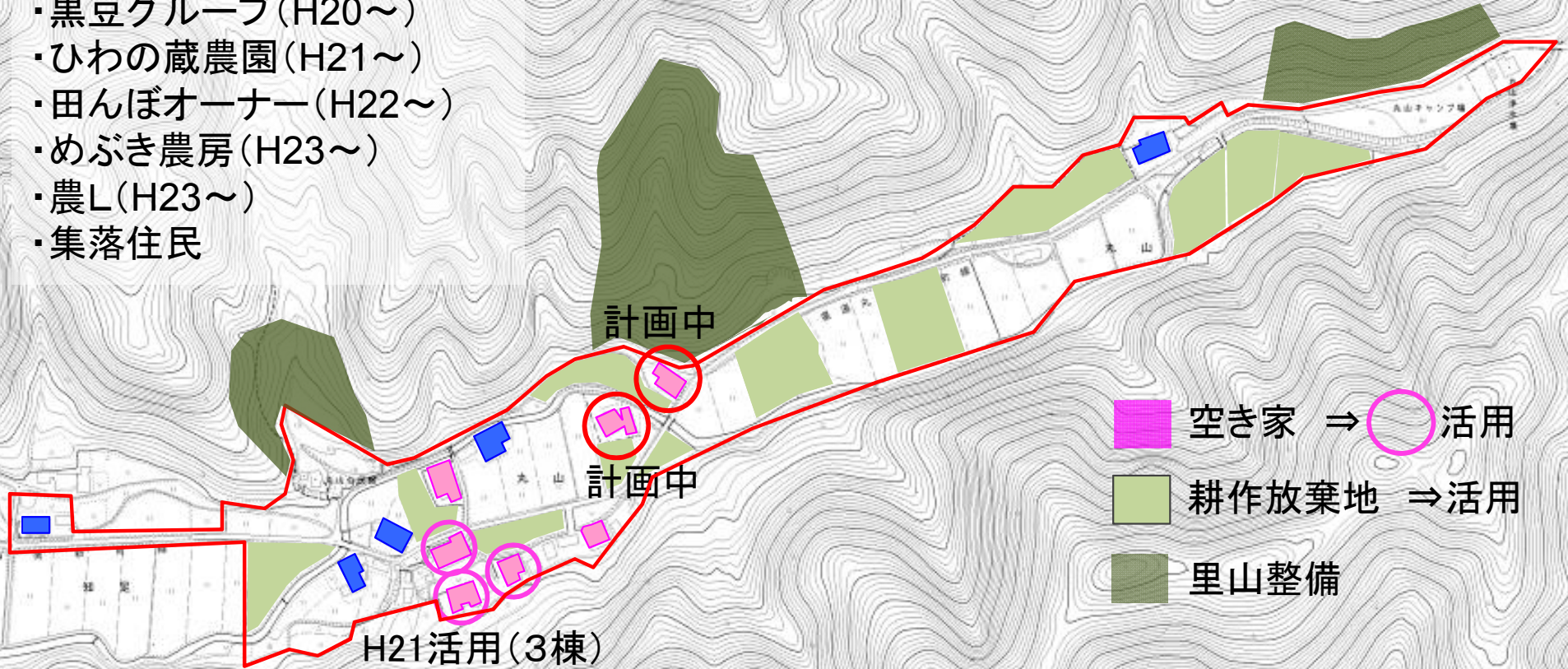
H27春

◎農地

- ・黒豆グループ(H20～)
- ・ひわの蔵農園(H21～)
- ・田んぼオーナー(H22～)
- ・めぶき農房(H23～)
- ・農L(H23～)
- ・集落住民

◎里山

- ・NPO法人日本森林ボランティア協会(H21～)
- ・シカ柵ボランティア(H22)



- 空き家 ⇒ 活用
- 耕作放棄地 ⇒ 活用
- 里山整備

◎宿泊施設

- ・NPO法人集落丸山+NOTEのLLPによる運営(H21～)
- ・現在は2棟(1棟はUターン)

	世帯数	人口	耕作地	放棄地	計
H21	5戸	19人	2.1 ha	2.1 ha	4.2 ha
H27現在	6戸	23人	4.2 ha	0.0 ha	4.2 ha
H30目標	8戸	30人	4.2 ha	0.0 ha	4.2 ha

歴史地区の再生(篠山城下町ホテル構想)

- 歴史施設
- カフェ、工房等
- 宿泊棟(営業中)
- 宿泊棟(計画中)

集落丸山



篠山城下町ホテル 空き家活用事業 実績一覧表(平成28年4月1日現在)

棟No.	自治会名	店舗名等	内容	事業者	移住数	従業員数	事業手法	開業年月
1	上二階町	篠山ギャラリーKITA'S	伝統工芸ギャラリー、カフェ	□	0	2	転売方式	H22.3
2		NIPPONIA	宿泊(1室)	No.9に含む			サブリース方式	H28.8予定
3		CASA DEL'AMICI	イタリア料理	◎	0	3	(事業者購入)	H26.11
4	下二階町	ナチュラルバックヤード	木工など	★	4	3	サブリース方式	H24.10
5	魚屋町	(元ポーラ化粧品町屋)	住宅	★	3	-	(個人購入)	H25.5
6		(元寿司屋)	住宅	★	2	-	(個人購入)	H27
7	下立町	ふろく	陶芸ギャラリー	□	0	2	転売方式	H20.2
8	西町	西町ブリキ玩具製作所	ショップ(昭和レトロ)	◎	0	2	地域運営方式	H21.7
9		NIPPONIA	宿泊(5室)+レストラン	★	7	14	ファンド方式	H27.10
10		NIPPONIA	宿泊(3室)	No.9に含む			ファンド方式	H27.10
11	西新町	岩茶房丹波ことり	カフェ	◎	0	4	サブリース方式	H22.10
12	東新町	ジャスミン・ティマ	人形工房、カフェ	★	2	-	(個人購入)	H23.4
13	下河原町	旧あめや	ワインショップ、ガラス製品	★	2	3	(事業者購入)	H22.3
14		ハクトヤ	アンティーク雑貨	★	1	8	サブリース方式	H22.4
15		ささやまな家	観光交流拠点	◎	0	3	サブリース方式	H24.7
16	上河原町	NIPPONIA	宿泊(1棟貸し)	No.9に含む			サブリース方式	H27.10
17		応需細工所	彫金・ジュエリー	★	1	1	サブリース方式	H25.10
18		晚めし屋よかちよろ	自然食食堂	★	2	4	サブリース方式	H23.4
19		NIPPONIA	宿泊(2室)	No.9に含む			サブリース方式	H27.10
NIPPONIAの運営事業者:バリューマネジメント(株)				計	24	49		

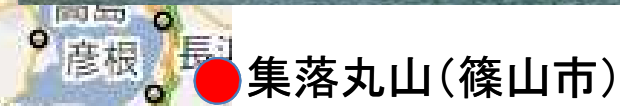
◎地元住民 ★移住 □通勤

■ NIPPONIA

～歴史地区再生による多様な文化クラスターと広域観光圏の形成～



- 候補地区: 多数
- 大屋大杉(養父市)



● 集落丸山(篠山市)



● 篠山城下町ホテル

● 豊岡1925(豊岡中心市街地)

● 旧木村酒造場EN(竹田城下町)



地域資産活用協議会

Opera

<地域づくり戦略>

【歴史地区の再生】

- ・内発型産業(建築、食、観光等)の創出
- ・UIターンの促進、創造人材の育成
- ・豊かな「暮らし」の実現
- ・多様な文化クラスターと
国際的な広域観光圏の形成

【NIPPONIA】

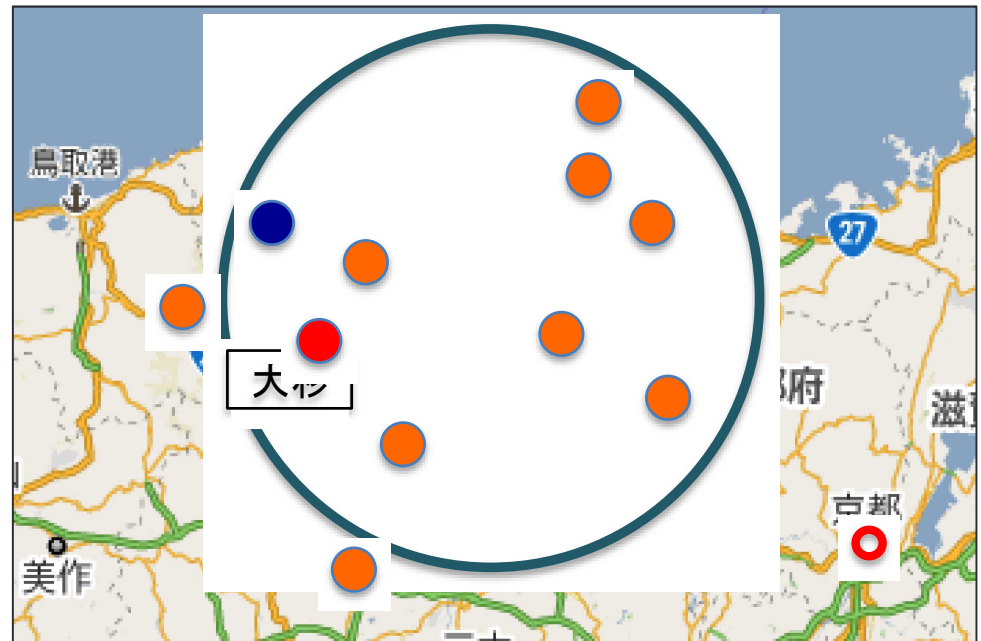
- ①「歴史建築」に宿泊し、
 - ②地場の「食」を味わい、
 - ③地域の「暮らし」を体感する
- ツーリズム事業を展開

<実績>

- ・集落丸山(篠山市)
- ・篠山城下町(篠山市)
- ・旧木村酒造場EN(朝来市)
- ・豊岡1925(豊岡市)
- ・大屋大杉(養父市) など

Opera構成員 H28.7現在

地方公共団体	(但馬)豊岡市、養父市、朝来市 (丹波)篠山市
地域金融機関	但馬信用金庫 中兵庫信用金庫
中間組織	一般社団法人ノオト【事務局】
民間企業	バリューマネジメント株式会社 シナジーマーケティング株式会社 株式会社 神戸新聞社 株式会社 乃村工藝社 株式会社 VILLAGE INC



事業規模

<集落丸山>

初期投資(2009年): 7,000万円(補助金3,500万円)

年間売上実績: @10万円 × 2棟 × 365日 × 30%(稼働率) = 2,200万円

2018売上計画: @16万円 × 3棟 × 365日 × 50%(稼働率) = 8,800万円

<城下町ホテル>

初期投資(2015年): 1.7億円(補助金0.2億円)

2016売上計画: @3万円 × 2人 × 11室 × 365日 × 50%(稼働率) = 1.2億円

2018売上計画: @5万円 × 2人 × 30室 × 365日 × 70%(稼働率) = 7.6億円

(参考)インバウンド獲得

現在、Opera協議会において、多言語コールセンターの設置、文化体験プログラムの造成、現地エージェントとの提携などに取り組んでいる。

◎メインターゲット＝クリエイティブ層

- ・ ヨーロッパ富裕層(に代表される文化志向のアップー層) ⇒ NIPPONIA
- ・ バックパッカー(に代表される新しい価値を生むプレイヤー) ⇒ CICONIA

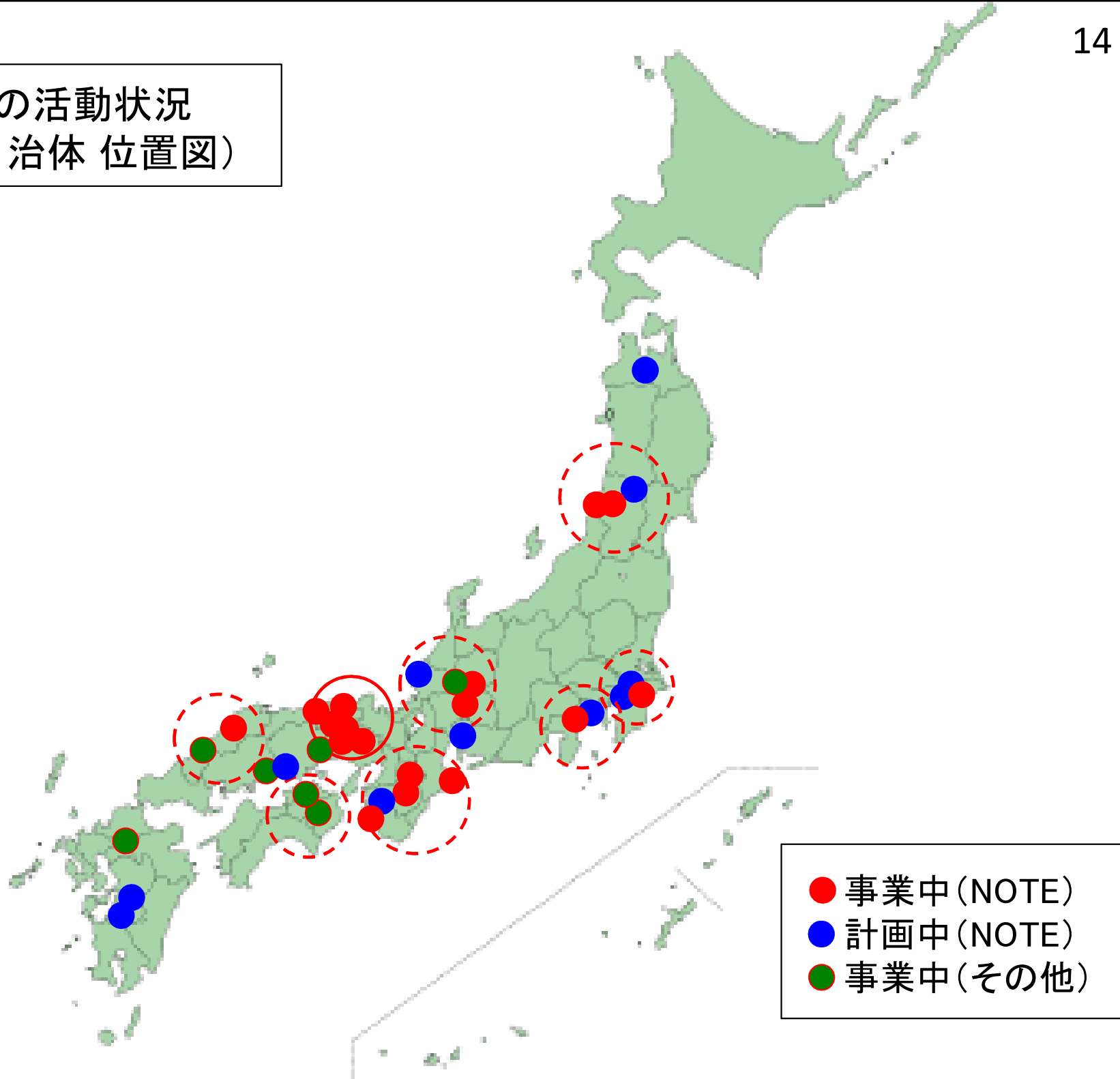
明日の日本を支える観光ビジョン(抜粋)

- 世界が訪れたいくなる日本
- 2020年までに文化財を核とする観光拠点を全国で200整備
- 2020年を目途に、原則として全都道府県・全国の半数の市区町村で、「景観計画」を策定
- 60年以上経過した規制・制度の抜本見直し(通訳案内士、ランドオペレーター、旅行業など)のほか、トップレベルの経営人材育成、民泊ルールの整備、宿泊業の生産性向上
- 欧州・米国・豪州や富裕層などをターゲットにしたプロモーション
- 観光地再生・活性化ファンド、規制緩和などを駆使し、民間の力を最大限活用した安定的・継続的な「観光まちづくり」を実現
- 古民家の宿泊施設へのリノベーションを実施する事業等に対し、地域の資金を活用したまちづくりファンドによる金融支援

まち・ひと・しごと創生基本方針2016(抜粋)

- 古民家などの歴史的建築物の活用を進める養父市や篠山市の取組など、地方創生に資する先進的事例を他の地域を含めた全国に周知し、大胆な規制改革による地方創生を推進する。

現在の活動状況
(対象自治体 位置図)



2020年に向けた事業展開(提案)

- 歴史文化を活かす計画、制度が充実(観光ビジョン、歴まち法など)。しかし、ビジネスチャンス(オリンピック)を考えると時間がない。
- 3年以内を目標に考えるのであれば、世界遺産(20件)、日本遺産(37件)、重伝建(110地区)、歴まち計画(90自治体)、創造都市(76自治体)等の地区整備を振興することが必要。
- 日本国内の周遊を考えれば、300地区で10,000棟の再生、うち宿泊施設3,000棟、客室10,000室程度の容量が必要か(ひと月では回れない印象を与える量)。
 - 全国のヘリテージマネージャー(3,000人)、工務店等との連携が必須。
 - 事業を進めながら、必要な規制改革、制度整備を図る。
 - 融資、ファンド等の民間資金による建物改修を基本。
 - ※当初3年間、300地区、10,000棟 × @4,000万円 = 4,000億円程度を想定
 - ※10年間で、30万棟 × @4,000万円 = 12兆円の民間投資を誘発
 - 歴史地区(城下町、農村集落など)の再生と内発型産業(修復、食文化、クラフト、観光等)の創造を促すため、呼び水として、1,000億円~2,000億円程度を投入してはどうか(補助金、PPPなど)。
- 日本社会に歴史地区観光のビックバンを。







鹿肉料理(ひわの蔵)



朝食(ろあん松田監修)