

2016年11月14日 第3回タスクフォース
(1~16頁は、7月26日開催の観光戦略実行推進タスクフォースに提出した資料を再掲)

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。

卍 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

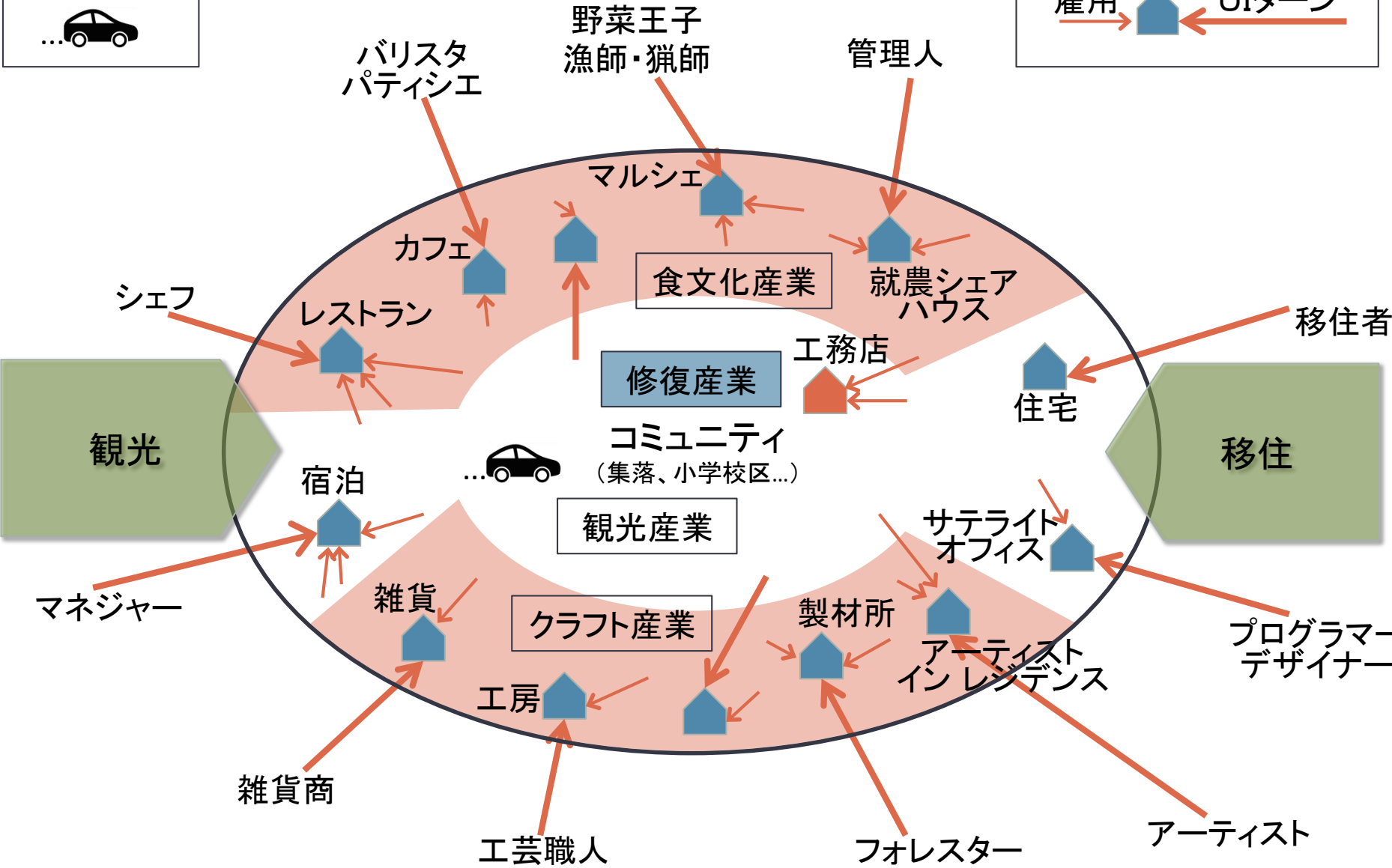
↓
空き家の活用

↓
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



集落丸山

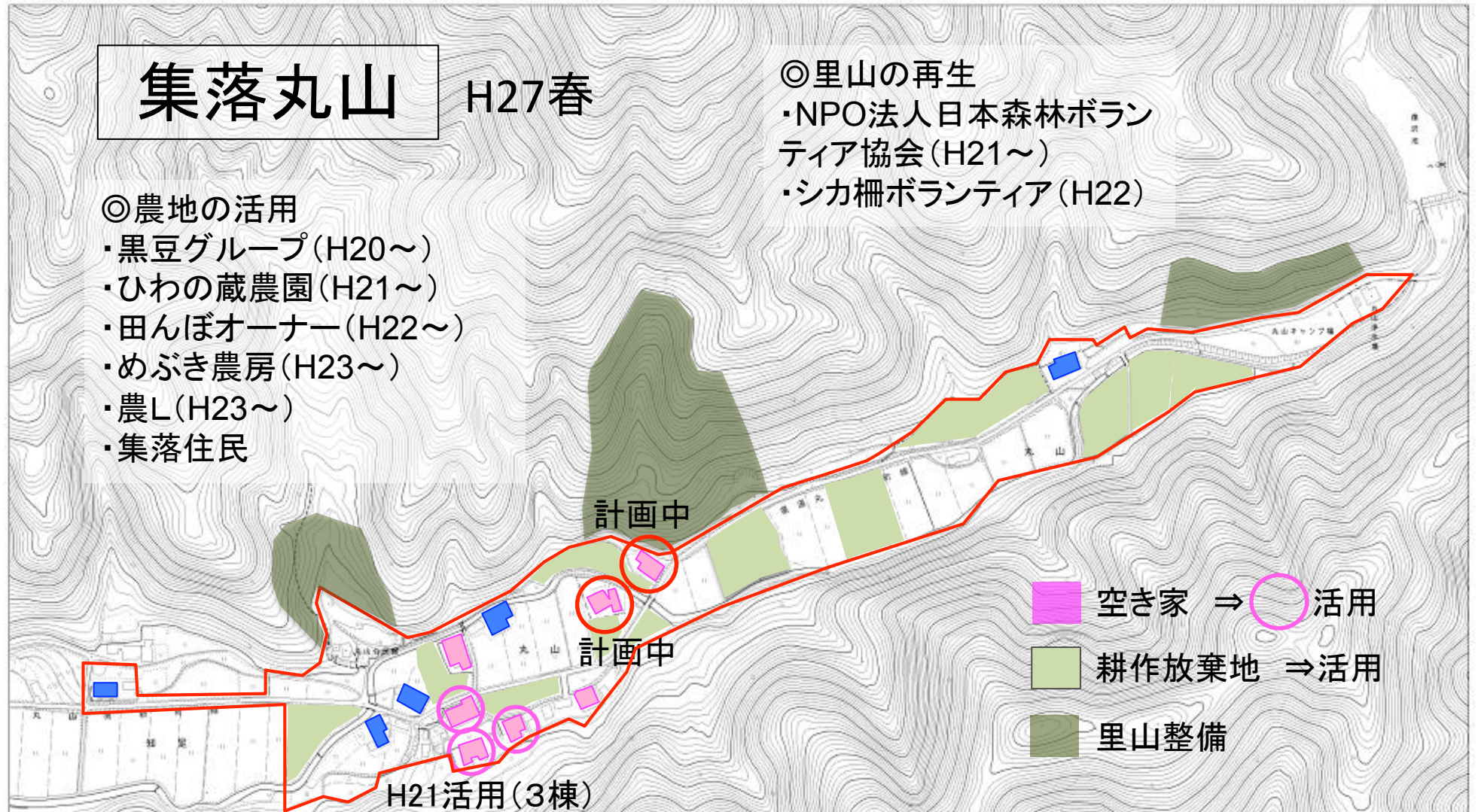
H27春

◎農地の活用

- ・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

◎里山の再生

- ・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

◎宿泊施設の運営

- ・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







鹿肉料理(ひわの蔵)



朝食(ろあん松田監修)

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		晩めし屋よかちよろ	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)

※NPO法人町なみ屋なみ研究所の実績を含む

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

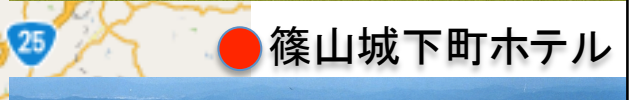
● 大屋大杉(養父市)



● 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



<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】

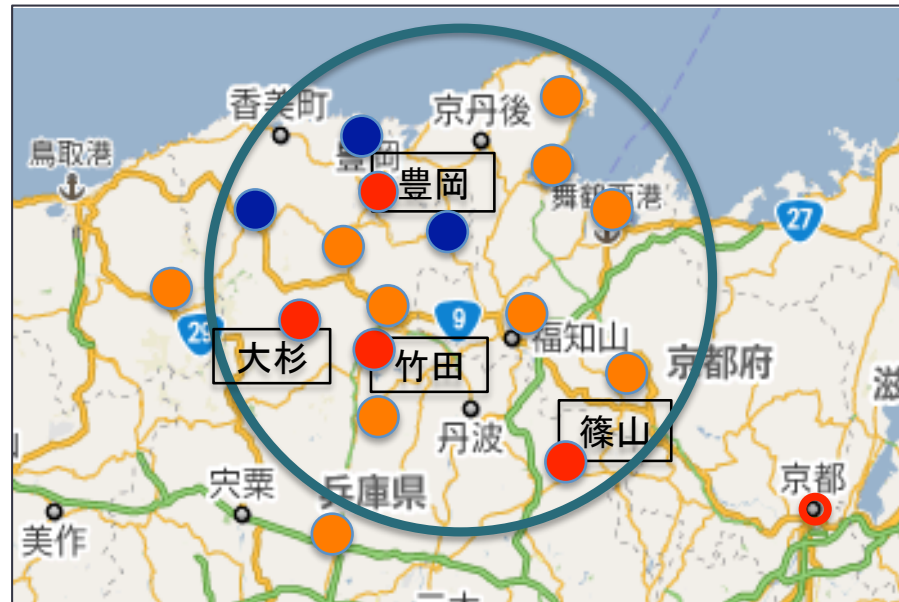
- ①「歴史建築」に宿泊し、
- ②地場の「食」を味わい、
- ③地域の「暮らし」を体感する
ツーリズム事業を展開

<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。

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。**

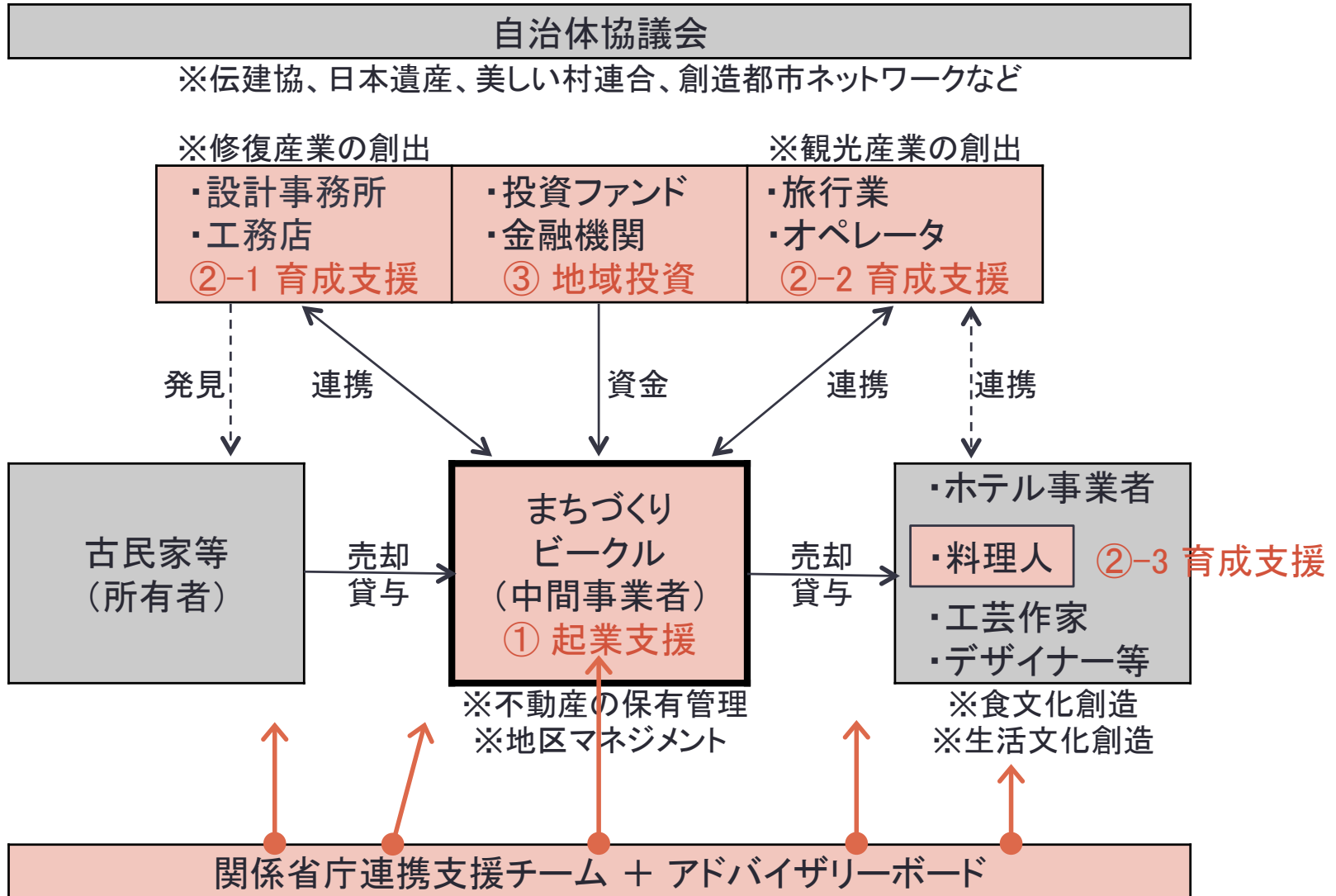
対象地区一覧(平成28年11月現在、弊社が把握しているもの)

	町タイプ					集落タイプ				
北海道 東北	鶴岡					松ヶ岡				
関東	② 谷中	佐原				① 大田原	小田原	湯河原		
北陸						奥能登				
甲信越	① 山ノ内	② 下諏訪				佐渡				
東海	鳥羽	美濃町	岐阜町	飛騨古川	御嵩	蕨生	揖斐			
近畿	② 京都	② 五條	高畑	和歌浦	富田林	② 伊根	斑鳩	明日香	千早赤阪	かつらぎ
	◎ 篠山	◎ 竹田	◎ 豊岡	福崎	桜井	◎ 丸山	◎ 大屋大杉	合橋	高橋	福住
中国	八頭若桜	② 津和野				石見銀山	猪目	鶉鷺	奥出雲	
	◎ 西粟倉	① 尾道	竹原	御手洗		世羅	日貫			
四国	◎ 神山	◎ 仏生山				② 東祖谷				
九州	② 飫肥	◎ 八女				① 小値賀	人吉球磨			

①:第1回TF発表事例 ②:第2回TF発表事例 ◎:実施中の地区 無印:計画中の地区 着色:中間事業者アリ

観光まちづくりのプレイヤーと政府のタスク(①~④)

④自治体の理解醸成・環境整備



まちづくりビークル(中間事業者)の要件

- ① 地域(=コミュニティ)の有志たちが、
- ② 乗り合わせるビークル(株式会社、NPO等)を作って、
- ③ 地域に認知されながら、
- ④ 自分たちの責任で事業を展開する。
- ⑤ そのビークルには外部者が乗り合わせているほうがよい。

※地域のステークホルダーが集結した地域協議会等は、情報共有の場にはなっても、意思決定の主体(事業体)にはならない。

① 中間事業者の起業支援

- 既存の空き家、古民家等を活用するので、必然的に、設定した地区における「分散型の開発」となる。
 - 全国で同時多発的に古民家等の活用事業の取り組みが始まっている。ただし、面的な取り組みに発展している例はまだ少ない。
 - 地区の不動産に目配りし、地区全体をマネジメントするまちづくりビークル（中間事業者）の存在が重要。
 - これは、これまでの日本社会には存在しなかったプレイヤー。リノベ型のデベロッパー。里山のデベロッパー。
 - 偶発性を誘発する「場」を、街や村に埋め込んでいく手法。そして、施設や店舗の全体配置をマネジメントする。
 - 事業主（のマインドと技術）を目利きし、建物にマッチングする。
 - 官民連携事業をデザインする。
 - 地域（コミュニティ）の有志と外部人材を組み合わせさせてビークル（NPO、株式会社など）を生成する。
- 初動期において、拠点整備、資金調達、専門家派遣、組織運営等に対する多面的な支援策充実が望まれる。

② 地方で活躍する人材の育成

- ・ 地方では観光まちづくりの人材が不足しているが、これらの職人技を磨く仕事は若者にとって魅力的な働き方。
- ・ 地方に回帰する人材、地方を循環する人材の育成と、そのための環境整備が必要。
⇒ 全国の先進地や育成拠点を結ぶネットワーク型の育成システムを構築

②-1 設計事務所・工務店の技能者育成

- ・ 伝統工法の職人集団はいるが、若手が育っておらず、技術の継承が困難
- ・ 低コストの改修、高付加価値な活用が常識となっておらず、知見の普及が必要
⇒ 全国のヘリテージマネジャー(現在約3,000人)をベースに実践部隊100人を養成
⇒ 修復マイスター(若手大工、左官、…)の育成支援(現場研修、専門家派遣など)

②-2 発地オペレータ・着地オペレータの人材育成

- ・ 海外起点のアウトバウンド市場に精通し、現地のインフルエンサーや旅行エージェントにアクセスできる国際人材が不在
- ・ ハイクラス層旅行者に体験プログラム等のサービスを提供できる国際人材が不在
⇒ 発地・着地オペレータ人材の育成支援(海外インターン、専門家派遣など)

②-3 地産の食材・料理法を活かす料理人の育成

- ・ 集落ホテル等の経営の成否を握る重要なプレイヤーだが、地域の食材を生かしてクオリティの高い料理やサービスを提供できる人材が不足
⇒ 地産食マイスターの育成・活用支援、テストキッチン等の拠点整備支援

宿などへの古民家活用進む篠山

若匠は、篠山市丸山で3工務店が古民家3棟を借に改修した際、それぞれの工務店で働く若手職人らが2009年に結成した。同市に事務所を持つ建築士の才本謙二さん(60)が、互いの修練の場にしようと呼び掛けた。代表は、工務店を営む太田亨さん(38) || 多可町IIが務め、篠山の左官や塗装職人ら計5人が集まる。

活動は、古民家改修ボランティアを指導する講師役を中心。才本さんが理事を務めるNPO法人町なみ屋なみ研究所(町屋研)の事業だ。他地域から講師の依頼もある。また互いの仕事現場に見学に行くなどして技術を高

改修が技術伝承の場に

め合っている。

同市内には国の重要な伝統的建造物群保存地区が2地区あり、年間約10件の修理が行われている。加えて、同市では7年ほど前から町屋研や一般社団法人ノオト(篠山市)が、空き家となった古い建物と、その建物で開業や移住をしたい人とのマッチングを進めており、改修の需要を掘り起している。

そうした改修の裾野の広がりに受け、若匠のメンバーも歴史的建物に携わる仕事が増えたといい。塗装業を営む中山浩明さん(34) || 篠山市東吹IIは、柿渋など古くからある素材を使うことが増えた。

若手職人増す存在感

日本家屋の伝統工法について研さんを積もうと30代の大工や左官職人らが職人集団「若匠」を結成し、活躍の場を広げている。今夏からは、初めて若匠の職人が中心となって3棟の改修を進めている。宿や飲食店などへの古民家活用が進む篠山。その効果は、地元の見聞に加え、若手職人への技術の伝承にもつながっているようだ。(井垣和子)

古い建物の経年変化のため、柿渋に灰や、赤色顔料の一つ「ハンカ」を混ぜて塗る作業など経験のない仕事に



も挑戦。中山さんは「他の同世代の職人もやっただことある人がおらず、自分で研究してやるのが大変。でも自分の強みが出せ、やりがいがある」と話す。

左官職人の奥村勝哉さん(33) || 同市沢田IIは、堀の下の細い竹「竹小舞」を編んで土を塗るなど、昔ながらの技術を使う仕事が増えたという。技術を磨き、土の持つ良さを増やしたいと意欲的だ。

建設業界全体を見れば、住宅建設は大手住宅メーカーのシェアが高まり、地域の工務店は厳しい競争にさらされ、若手職人も減少しているのが現状だ。

代表の太田さんは「古民家改修は地域の建物をよく知る地元工務店が中心だ」と話す。



10年の古民家再生活動を経て、篠山では若手職人が活躍するようになっている。



TRADITIONAL TEA CEREMONY AT A CULTURAL HERITAGE HOUSE

We proudly offer an unforgettable traditional Japanese tea ceremony experience at one of the few officially recognized cultural heritage sites in Tokyo.

[See Details →](#)



GEISHA ENTERTAINMENT IN TOKYO

Experience one of the few remaining hidden geisha districts in Japan. Find beauty and charm in the performing arts of Japan's most famous and historical entertainers.

[See Details →](#)



WITNESS THE MAKING OF AN ANCIENT JAPANESE KATANA SWORD

An invaluable opportunity to see with your own eyes the process of sword-making, a Japanese art recognized and praised around the world.

[See details →](#)

文化体験プログラムを提供する「TOKI」のサイト。地方にも国際観光人材(着地オペレータ)が必要。



アルケッチャーノ・奥田シェフ
によるレッスン。地域食材の
活かし方を伝授。

上) オークビレッジ柏の葉(千葉県柏市)
下) 大屋大杉(兵庫県養父市)

③ 資金調達の円滑化、地域投資の加速

◎初期事業資金の供給円滑化、コンサルティング機能の拡充

- ・ 政府系ファンドによる出資・融資の更なる運用改善
- ・ 初期投資や地域振興を加速するための人的支援の充実 など

◎プロジェクトファンディングの加速(事業モデルの見える化)

- ・ 成功事例の普及が鍵。政府系金融・ファンド、都市銀行、地元金融機関、クラウドファンディング等の更なる連携を。

⇒ 投資・回収モデルや運営体制についての理解の深化、プロジェクトファンディングの効率性・安全性の向上

◎既存支援制度の組換え・運用の弾力化(ハード、ソフト面)

- ・ 新設の交付金等は、自治体において、政策目的の似通った既存事業の財源付け替えに使われることが多く、政策効果は限定的。

⇒ 民間の事業提案を評価して、志のある民間プレイヤーに直接交付する制度とすることが政策効果を高める。

④ 自治体の理解醸成、役割の発揮

◎理解醸成・普及のための協議会設置

- ・ 全国伝統的建造物群保存地区協議会(伝建協)に加盟している自治体
- ・ 世界遺産を有する自治体
- ・ 日本遺産に認定された自治体
- ・ 日本で最も美しい村連合に加盟している自治体
- ・ 創造都市ネットワーク日本(CCNJ)に加盟している自治体 ...などで構成

◎自治体の役割(周辺環境の一体整備、事業環境・人材環境の整備)

- ・ 土地利用計画制度の導入、景観計画制度の導入
- ・ インフラ整備(自転車道、無電柱化、サイン、インターネット回線など)
- ・ 規制緩和の提案(建築基準法、旅館業法など)
- ・ 空き家流動化対策(所有権未整理物件、所有者不明物件への対応など)
- ・ 固定資産税の優遇措置
- ・ 歴史地区再生計画の策定
- ・ 地域人材のキュレーション支援、拠点整備、地域合意形成等の支援
...などにより、官民連携による観光まちづくりを展開

伝統的建造物群保存地区 位置図



歴史的資源を活用した観光まちづくりの ビッグバン戦略(試案)

- 40年前に小樽、30年前に川越で同様の取り組みがあった。しかし、大きなムーブメントとはならなかった。価値観は変わらなかった。
- 歴史文化が、地域の持続性に貢献する時代がきた。歴史文化のオリジナリティを説明できることが魅力となり、経済的価値も生む。
- 歴史的建築物の活用には、ミニマムインターベンションに徹する。低コスト(お金をかけない)で、スロー&ローカルな価値を表現。

※このことは事業成立のためにも重要な要件。

- 2020年に向け、歴史的建築物の活用による観光まちづくりを一気に展開。
- 国内・海外に向けた「感性への衝撃」。時代が変わった印象を作る。

※(参考事例)ヨーロッパ・ヘリテージ・デイ1975

- 1964東京オリンピック:新幹線と高速道路
- 2020東京オリンピック:伝統文化とポップカルチャー
- 伝統とハイテクが融合した21世紀型の町(ふるさと)や集落(桃源郷)を、オリンピックを機に世界に発信。

21世紀型社会の構想(思案)

◎人口減少地域のイメージを変える。

- 既存イメージ → 消滅可能性集落
- 新たなイメージ → 大森(石見銀山)、神山、篠山のように、クリエイティブな若者が定住する集落。
- ちょっと前までは不可能だった働き方、暮らし方が可能に。新旧住民が創る卓越したソーシャルキャピタル。
- 里山の「空間」と「知」を継承し、新しい技術を緩やかに融合する。
- 21世紀の最先端地域。過去と未来を同時に感じる「場」、「時の交差点」。

◎低密度地域を最先端技術のフロンティアに。

- 例えば、自動運転システムの実験走行、ドローン宅配。
- インバウンド×電子マネー×観光
- 超小型モビリティ×(ガソリンスタンド不要)×細街路訪問・外出頻度増加
- AI、VR、IoTによるマンパワーの補完
- 土地利用規制と連動した電線類の地中化(地上機器が不要)
- 内外のプレイヤーが協働して、新しい地縁型コミュニティを構築

国土の未来

- グローバル社会の均質・利便な地平に、ローカルで多様・豊穡なクリエイティブ・コアを乗せている……これが、これからの国土の姿ではないか。
- 国土形成計画の基幹事業として、全国で300地区を個所付けし、歴史地区再生事業を展開。
- 当面は、各省庁の既存事業を活用して機動的に事業展開。規制緩和も合わせて実施しながら、5年間で「新事業制度」へと収斂。
- 美しい地域空間づくりのため、土地利用、景観、文化財、歴史まちづくり等に関する諸制度の統合、一元化が必要。
- 特に地方（線引き都市計画区域以外の地域）では、制度乱立の弊害が大きい。
(例) 篠山市において、現行制度を基に、フルスペックの計画を策定したら...
国土利用計画(国土法)、都市計画マスタープラン(都市計画法)、用途地域等(都市計画法)、農振計画(農振法)、森林計画(森林法)、公園計画(自然公園法)、環境形成基準(兵庫県緑条例)、景観計画(景観法)、土地利用基本計画(市条例)、都市計画道路等(都市計画法)、社会基盤整備プログラム、歴史文化基本構想(歴まち法)、屋外広告物等設置基準(市条例)、開発許可基準(市条例)、緑豊かな里づくり計画(市条例)
- これでは、地域空間の将来像が分からない、描けない。
- 「それぞれの法律目的に即して、互いに整合性のない多数の計画」制度ではなく、「かけがえのない地域空間を表現するシンプルな計画」制度を。

⇒ 以上により、**21世紀の国土計画の基調を創る。**

付録

建築基準法と旅館業法 ～規制・制度の見直し～

建築基準法の不思議

- 建築基準法が、歴史的建築物(伝統工法)についての「技術基準」を持ち合わせていない。
- 特殊建築物(宿泊施設、レストラン等)に用途変更する際に、内装制限(防火安全性)は問われるが、構造安全性は問われない。「既存不適格だからOK」という考え方で良いのか。
- 指定文化財等には、建築基準法適用除外の道筋が制度化されているが、特定行政庁における審査体制が不十分で、審査が長期化する。このため、適用除外制度があっても、審査を避ける(活用を断念する)傾向になる。
- 排煙設備、換気設備、避難経路確保等において、歴史的建築物に馴染まない基準が多数存在している。

- 昭和25年に、伝統的な技術体系を放棄して、現代建築の技術体系に移行したことで、古民家等は「既存不適格物件」の烙印を押された。それ以降、何か劣ったもの、排除すべきものという取り扱いを受けてきた。
 - 現在では、技術的知見も蓄積されてきている。日本社会として、歴史的建築物の技術基準の確立に取り組むべき。
 - 特区提案では「指定物件について建築基準法の適用除外」を提案したが、歴史的建築物全般を建築基準法の中で普通に扱える制度とすることが肝要。

国家戦略特区提案 (1)建築基準法

[提案内容]2013年9月

- 伝統工法等の専門家から構成される審査会の創設と、同審査会の同意に基づく指定物件の建築基準法の適用除外(ローカルルールづくり)

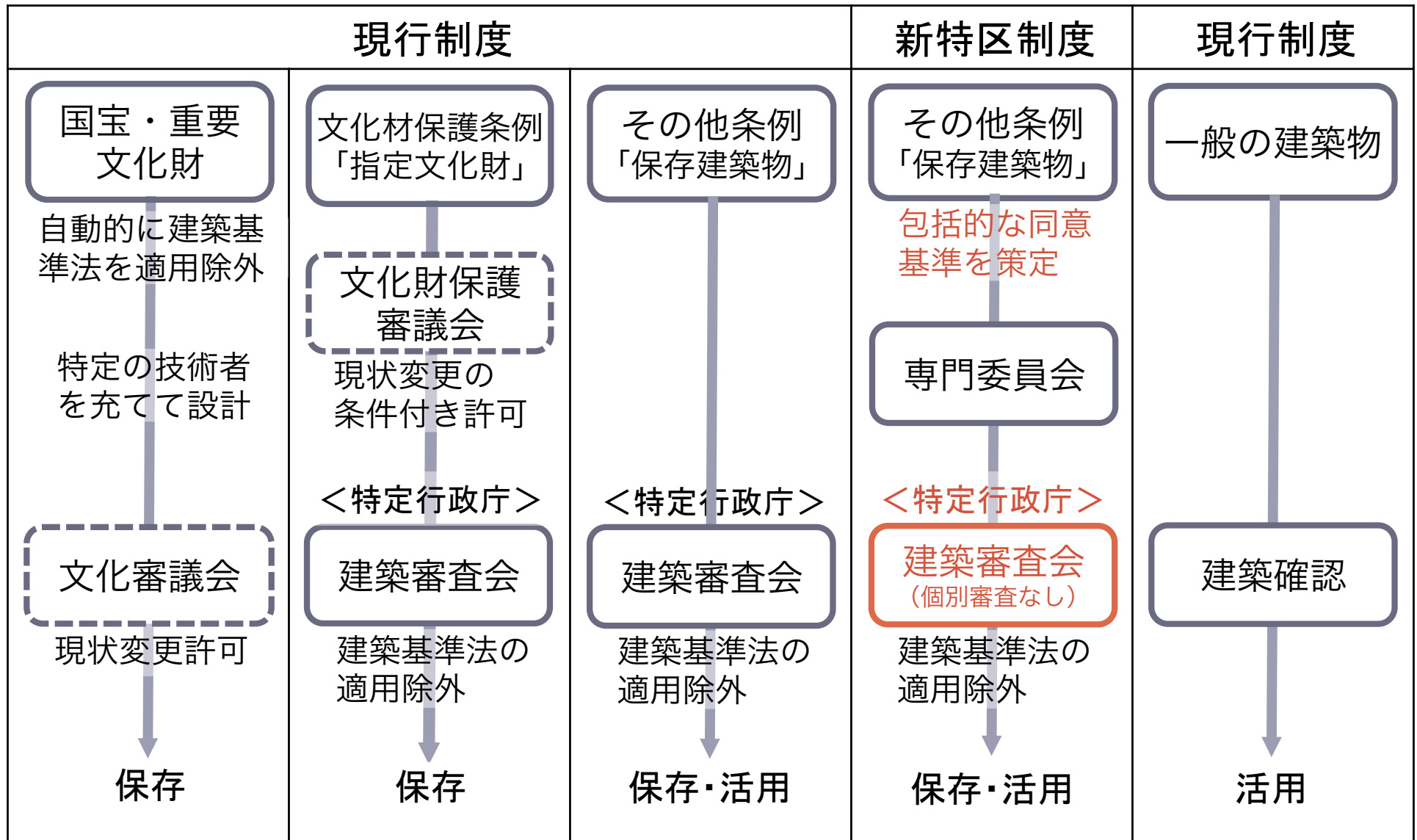
[結論]

- 国土交通省「現行法で対応可能」
- 技術的助言「...地域公共団体に設ける歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等により構成される委員会等において個別の歴史的建築物について同意基準に適合することが認められた場合にあっては、建築審査会の個別の審査を経ずに、建築審査会の同意があったものとみなすことができる。」

[現状]

- 豊岡市が、2014～15年度に、城崎温泉の木造3階建築の保存活用を目的に、地域審査会の設置と同意基準の策定作業を進めた。
 - 兵庫県建築審査会は、「特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定」(建築基準法第3条1項3号)とする責任を放棄できない、との見解。
- やはり法改正が必要。

現行制度と新特区制度(建築基準法)



※重要文化財等は「保存」の道筋あり。

※現行手続きでは、専門家の関与なし。
※「専門委員会」案件に移行可能か？

※黒字が提案。赤字が「技術的助言」が付加した内容だが、建基法に抵触？

旅館業法の不思議

- ホテルは10室以上で、旅館は5室以上。なぜ？
- 「古民家一棟貸し」は、旅館業法が想定していなかった、家族、グループなど「1組限定」の宿泊形態である。現在議論となっている「民泊」も同じ。
- これを「簡易宿所」(不特定多数で共用する宿泊形態)の構造設備基準で審査するため、奇妙な規制を受ける。新しいカテゴリーを設けて構造設備基準を定めるか、ホテルや旅館の室数制限を解除すべき。
- 旅館は「和式」なので、寝具は「畳＋布団」が基本、「フローリング＋ベッド」はNG、「畳＋ベッド」もNG。一方で、トイレは洋式でもOK。
- 定員4名でも、簡易宿所にはトイレが4つ必要(兵庫県基準)。
- 簡易宿所なのに、「玄関帳場」を設置するよう指導を受ける。
- 明るすぎる照度基準、大きすぎる採光面積基準など...ラブホ規制の残滓。
- 不可解な規制が多数。その一方で、脱法行為が横行している。
- 昭和23年の社会状況、衛生水準で作られた制度枠組みを頑なに維持しながら、ディテールを付加して、複雑怪奇な制度になっている印象。
- 見直しや法改正ではなく、法の全部改正を。時代に見合ったシンプルな制度の再設計を。

国家戦略特区提案 (2)旅館業法

[提案内容]2013年9月

- 小規模な宿泊施設(9室以下のホテル、4室以下の旅館)を整備できるようにする。(※旅館業法施行令第1条1項1号、2項1号)
- 玄関帳場の設置等の構造設備基準について、都道府県等(保健所)に代わって、地域審査会が審査を行うことにする。

[結論]

- 特例措置を定める命令(厚労省)が発出され、ホテル営業、旅館営業の「玄関帳場の設置義務」が緩和された。

[現状]

- 9室以下のホテル、4室以下の旅館 ⇒実現していない。実現を。
- 古民家の一棟貸し ⇒もともと実現可能。
 - ✓ 簡易宿所はもともと「玄関帳場の設置義務」がないことが明確になった。
 - ✓ これは国の要領に基づく行政指導。ただし、1道14県では、要領に沿って、自治体条例で「玄関帳場の設置義務」を規定している。
 - ✓ 法の趣旨に沿った出入り管理(監視カメラ設置)、緊急時の連絡通報体制整備を行ったうえで、玄関帳場を1箇所を集約する分散型ホテルを整備した。

旅館業法に関する構造設備の基準(主なもの)

区分	旅館業法	旅館業法 施行令	旅館業法における衛生等管理要領 (☆都道府県が条例・規則等を制定)
ホテル	「洋式の構造及び設備を主とする施設」	・ <u>10室以上</u> ・ 帳場の設置	・洋室数1/2超 ・廊下幅1.2m以上
旅館	「和式の構造及び設備を主とする施設」	・ <u>5室以上</u> ・ 帳場の設置	・和室数1/2超 ・廊下幅1.2m以上
簡易宿所	「多人数で共用する構造及び設備を主とする施設」	・ <u>33㎡以上</u>	・ 帳場の設置 ※ ・廊下幅1.2m以上
下宿	「1月以上の期間を単位」		・3室以上

・**照度**
・**トイレ数**
・**採光面積**
・**浴室の設備 等**

※ 北海道、宮城県、群馬県、埼玉県、神奈川県、新潟県、山梨県、愛知県、岐阜県、三重県、奈良県、島根県、徳島県、高知県、宮崎県は、都道府県条例で設置義務を規定

☆ (兵庫県の例)旅館業法施行条例、旅館業に係る施設の構造設備の基準等を定める規則、旅館業法施行細則(平成26年4月廃止)、旅館業法施行細則の改正に係る解釈基準

【望まれる制度設計の内容】

- ・ **特区事業について、ホテル営業と旅館営業の「玄関帳場必置」が緩和された。**
- ・ 9室以下の「ホテル」、4室以下の「旅館」が実現できるよう規制を緩和する。
- ・ 分散型ホテル全体でひとつの営業許可とする(現在は物件ごとの許可)。
- ・ **構造設備基準(照度、トイレ数など)を、歴史的建築物に則した運用とする。**

弊社の基本的な考え方

- 歴史的建築物を後世に継承すること、そのことを通じて、日本文化の再生、内発型産業の創出、地方創生を実現することをミッションとする弊社としては、法の抜け穴を探してすり抜ければよいとは考えていない。単に規制が緩和されれば良いとは考えていない。
- 法令による義務付けの有無には関係なく、建物の構造安全性(耐震補強など)、防火安全性(スプリンクラーの設置など)を確保している。
- 旅館業法の趣旨に沿って、宿泊客との面談や緊急連絡方法の確保は、当然のこととして実施する。
- そのうえで、非合理的な規制は廃止、見直しを求めていく。

◎国家戦略特区の意義

- 老舗省庁の抵抗により、遅々たる成果ではあるが、既存制度を「見直しても良い」という議論の場が提供された。
- その結果、規制の「在り処」が明確になり、「現場」として成果は大きい。
- 机上の議論ではダメで、具体的な現場の事案で具体的に戦っていくことが成果につながる。
- 民間からの積極的な特区提案と具体的な取り組みが望まれる。