



改築工事が進む古民家。5月には「うだ薬湯の宿・やたきや」としてオープンする

県・養老町の養老公園全体に交付金など22億円ぐらい引っ張ってきました。そのお金を使って、養老の駅や公園整備のほか、公園の中の旅館「千歳樓（せんざいろうう）」を自治体各地区の全体のブランディングへ磨き上げをさせていただいています。宇陀市だと、伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の大宇陀松山があります。そういう所に、大きな資金を引っ張ってきて、伝建地区全体を盛り上げて再活性化させ

■「企業版ふるさと納税」からも■

次に使える資金としては「企業版ふるさと納税」という引っ張り方もしています。寄付をした金額の最大9割を法人税から控除するというものです。そうすると自治体はもちろん、寄付金をいろんな所の資金に使えます。

企業も寄付して自治体の活性化のためにお金が使われるとなると、取り上げていた

の旅館「千歳樓」は、クラウドファンディング（不特定多数の人からの資金調達方法）でもお金を集めています。大阪の飛田新地で料亭として経営されている所の建物がボロボロで、直していくため1800万円ほどクラウドファンディングを使っていました。来年度からは「休眠預金」も使えます。10年間口座の出し入れがなければ、いったん国がお金を預かる「休眠預金」が、1年間で1200億円ほど発生しています。国内の社会課題を解決するためであれば、「休眠預金」を使ってもいいという法律が5年前にできました。

使いやすくりフォーム

在来工法は比較的、築年数が浅く築30年や、10年、15年のものも含みます。比較的新しい物件にも対応しています。しっかりとリフォームをして使いやすいようにしていきます。

資金面では、国や自治体の予算を使わせていただき、後はDIY（自分で作つたり修繕したりすること）が好きな方に集まっていたいりもします。しっかりと手を入れて、価値を上げてから借りていただく、買っていただく、ということが大事です。



古民家のすぐ近くには、壬申の乱(672年)で大海人皇子方の將軍として活躍した文祢麻呂(ふみのねまろ)の墓がある。国の史跡に指定されている。

宇陀市、全国古民家再生協会との包括的連携協定受け地域活性化へ

■ クラウドファンディングや「休眠預金」の活用

もちろん協定をさせていただいたので、我々のところで頑張って解体し、移築していく部分では全面のサポートはできます。国内だけの移築ではなくて、例えば規模が大きくなると、海外に古民家を移築すると

■フリーウドファンディング や「休眠預金」の活用

ポートしながらお金を使つていきます。宇陀市にも、発祥の地という所が多いはず。そういうことを使ってボロボロの空き家、古民家を使えるものにする。有効活用する資金に充てていくと、地域の活性化が非常に進みます。

■社会問題解決に生き家移築の方法も

■社会問題解決に空き家移築の方法も■

ここにお金を付けていただき。これを来年度からやっていきます。宇陀市でも手を挙げていただけて、ある程度大きな空き家を使って、母子家庭の方向けの専用ハウスを作る事業をさせていただけるかも知れま

■地域居住で

昨年3月に国交省、総務省、農水省、内閣府、内閣官房と連携して「全国二地域居住等促進協議会」

協議会は全国規模で600ぐらいの自治体が会員になっているはずです。それに協力会員というのを国交省から声掛けをされています。そこに古民家再生協会や空き家アドバイザー協議会に声掛けいただいていることがあります。この二地域居住促進をどんどん我々でやっていこうとしています。

た。宇陀市ともう一つの自治体、二地域居住をしましょうという方を増やすための取り組みを、ぜひ我々のノウハウを使っていただければ、と思っています。

必要なノウハウを持った会社、企業を紹介して自治体の活性化を一緒にしていくというのを、連携協定をさせていただいている意義だと感じています。

～山名健太・同協会事務局次長の講演から～



山名健太氏

全国的に増え続ける「空き家」。古民家を活かすには、地域活性化事業につながる形で、空き家発生抑制、保全、再生、利活用、住教育など自治体と連携して取り組むことが欠かせない。持続可能な循環型建築社会の実現を目指す一般社団法人全国古民家再生協会奈良県連合会（中西直己会長）は昨年、宇陀市（金剛一智市長）と包括的連携協定を締結した。同市内に約2000軒ある空き家のうち一つの古民家が5月に宿泊施設「うだ薬湯の宿・やたきや」として再生、オープンする。同協会本部の山名健太事務局次長の講演を通して、県外の例も考察しながら空き家の課題解決の道を探った。

■古民家とは■

古民家は築50年を経過しており柱、梁（はり）、骨組みのところに木造を使っている作り方の伝統構法（木造軸組構法）、または在来工法は、昭和25（1950）年の建築基準法にのつとった建て方なのか、それ以前の建て方なのか、というところです。木造で50年以上経過している住宅は、基本的には古民家と考えていただければと思いま

す。古民家は築50年を経過しており柱、梁（はり）、骨組みのところに木造を使っている作り方の伝統構法（木造軸組構法）、または在来工法は、昭和25（1950）年の建築基準法にのつとった建て方なのか、それ以前の建て方なのか、というところです。木造で50年以上経過している住宅は、基本的には古民家と考えていただければと思いま

空き家バンクへ登録を■

1950年以前のものは伝統構法です。1950年から築50年は在来工法のもの、この2つが今のところ古民家と定義されています。

■宇陀市の空き家率は■

全国平均より高い15%

今宇陀市の空き家率は、平成25（2013）年調査で13・5%。だいたい7軒から8軒に1軒が空き家です。同った話では、3年前の空き家率は15%ぐらい。全国平均より少し空き家が多くなってきています。

12年後の空き家率は、30%になるという数字が出てきています。空き家率30%は、財政が破綻する入り口とも言われています。宇陀市の場合、平均より若干高く、30%に早く到達してしまうかもしれません。

実際、北海道夕張市で過去に財政破綻した時の空き家率は29・3%。これは海外でも一緒にアメリカのデトロイト市が財政破綻したのが平成25（2013）年で、空き家率が33%でした。

これをすると、連携協定を結ばせていました。だから、地元に根付いたチームの立ち上げをどんどん行っています。空き家アドバイザー

■住教育のセミナー開催の必要性■

それでも、どうやって発生抑制するのか。住教育の必要性、住まいに関する教育です。日本の住宅の平均寿命、建ててから壊すまでだいたい30年。それに比べてアメリカやヨーロッパだと、100年とか140年ぐらいと言われています。

日本はどうしても新築が大好きです。海外の方は、新築と古い物件であれば古い物件の方が歴史あり価値があるという考え方です。なおかつ、自分の建てた家に愛着を持つ方が多く、非常に長く使うので、これだけ平均寿命の差が出てきています。住まいに関する教育は、ご自身の建てた家にどんどん愛着を持つてもいい、より長く使ってもらうことです。

■移住者のお試し宿泊施設で、子どもが10人増に■

滋賀県米原市にある空き家の宿泊施設も、農水省のお金を使っています。ここは20人ぐらいの集落。空き家が非常に多く、その中の持ち主から「自分の空き家をなんとか使ってくれ、地域のために」という申し出があって、移住者がお試しできる宿泊施設にしました。地域の方のもてなしもあり、若い世代の移住者がすごく増え、子どもの数が10年前の0人から10人になりました。

本当に古民家を工事するだけではなく、工事をしてどういうふうに地域の活性化につなげていくかというところを、今全国で進めています。

再生古民家「うだ薬湯の宿・やたきや」5月オープンに向け着々

■連携協定により 発生抑制、利活用、解体除去■

空き家の課題解決のための我々の取り組みは連携協定の中で、空き家の発生抑制や空き家の総合的な解決をしていきます。総合的な解決には発生抑制、利活用、解体除去という3つをポイントに置いています。

今ある空き家を有効活用して、どんどん使っていくのが利活用。その下が解体除去。おそらく空き家が10軒あれば、朽ちてしまつて7、8軒は解体をしないといけないものになります。なので、残りの1軒、2軒、3軒というところをしっかりと有効活用していきましょう、ということになります。

そこで、重要なのは発生抑制です。我々が有効活用、解体する数はもちろん限りがあります。その間に空き家がどんどん増えてきます。根本的に空き家を解決するには、発生抑制をしないといけない、という結論にたどり着きました。

■地域活性化には ヒト・モノ・カネが大事■

空き家の利活用を含め地域活性化には、ヒト・モノ・カネの3つが大事と言われています。ヒトというと、役場の職員や協定させさせていただいた我々、地元の業者がいます。モノというと、空き家になつて、使われていない古民家があります。そうす

ると最後、問題になるのがおカネをどう使うかということです。

北海道石狩市で、「空き家を一棟貸しの宿泊施設にしましょう」という事例だと、工事費用が4000万円近くかかっています。古民家再生協会は今何をしているかと云うと、国の交付金を使わせてもらうことがあります。古民家再生協会は今何をしているかと云うと、国から交付金を使うのが非常に多いです。国からの交付金を使うために重要なのは、社会公益性があるかどうかです。

宇陀市の事例です。宇陀市榛原八瀧にあります。モノというと、役場の職員や協定させさせていただいた我々、地元の業者がいます。モノというと、空き家になつて、使われていない古民家があります。そうす

ると最後、問題になるのがおカネをどう使うかということです。

ヒト・モノ・カネの3つが大事と言われています。ヒトというと、役場の職員や協定させさせていただいた我々、地元の業者がいます。モノというと、空き家になつて、使われていない古民家があります。そうす

ると最後、問題になるのがおカネをどう使うかということです。

協議会というものです。この協議会に集まつてチームとなり、宇陀市の業者で空き家の課題解決をしっかりとやつていくのです。

■農山漁村振興交付金を利用■

農林水産省の農山漁村振興交付金を使って一棟貸しの古民家の宿泊施設にしました。北海道・石狩市の場合は、冬はこの周りでスノーバイクで遊んだり、次の年も来たいと思えるソフトのコンテンツです。ハードである建物の改築工事とソフトの両輪で、しっかり地域活性化を進めている所です。

宇陀市の事例です。宇陀市榛原八瀧にあります。モノというと、空き家になつて、使われていない古民家があります。そうす

ると最後、問題になるのがおカネをどう使うかということです。

ヒト・モノ・カネの3つが大事と言われています。ヒトというと、役場の職員や協定させさせていただいた我々、地元の業者がいます。モノというと、空き家になつて、使われていない古民家があります。そうす

ると最後、問題になるのがおカネをどう使うかということです。

税金なので「自分の家を儲けるために宿泊施設にしたい」というとなかなか難しいです。「地域の活性化のため宿泊施設が必要なんだ」というような正当な理由が必要です。