

丹波篠山市における持続可能なまちづくり

——株式会社 NOTE による古民家再生を通じて——

青木 龍平、加地 七菜子、北山 朋実、佐藤 未奈美、
鹿野 蒼一郎、下原 雄祐、原 裕一郎、青山 夕祐

1. はじめに

国際学部グローバルスタディーズ学科斎藤ゼミでは SDGs に代表される持続可能な社会の実現に向けた取り組みや、地域社会の暮らしのあり方について学んでいる。そこで 2022 年 8 月 25 日に兵庫県丹波篠山市に学生 8 名、教授 1 名の計 9 名で訪問した。丹波篠山市を拠点にビジネスとして持続可能なエリアマネジメントを行う株式会社 NOTE（以下（株）NOTE）の活動から、人口減少が進む我が国において地方が抱える問題の解決に向けた手がかりを探ることを目的とした。

丹波篠山市は兵庫県中東部に位置し、四方を山々に囲まれながらも、旧丹波国としての歴史的な町並みが見られる街である。その歴史は、今から約 400 年前、徳川家康が豊臣家をはじめとする西国諸大名の勢力をおさえるためにこの地に城を築いたことに始まる。その後、篠山城を中心に城下町が整備された。しかし、人口の減少とともに空き家や空き店舗が増え、人々の暮らしや町並みが失われる危機に直面した。このような状況から 2009 年に一般社団法人ノオトを設立し（以下ノオト）、それをもとに 2016 年には（株）NOTE となり、集落丸山まちづくりプロジェクトやホテル NIPPONIA をはじめ、ビジネスとして持続可能なまちづくりを推進し、現在では全国 31 地域で事業を展開している。

訪問当日は、まずはじめに市内の丸山集落へ向かい、前自治会長の佐古田さんの話を聞いた後に、集落を見学した。その後、篠山城下町へ移動し、篠山城下町ホテル NIPPONIA を見学した後、近くのオフィスで（株）NOTE の事業についての説明を受けた。

2. 丸山集落とは

丸山集落は丹波篠山市の中心部から北東 5km ほど分け入った黒岡川の源流に位置している。田園に囲まれるように江戸末期以降に建てられた茅葺屋根の古民家が点在してきた。しかし、時代と共に集落外に働きに出る人が増え、元々は 11 世帯が協力しながら生活していたが、空き家の古民家が増えていき集落の人たちは危機感を抱いていた。このままでは丸山集落は朽ちてしまうのではないかと懸念していたところに、古民家を改修して宿泊施設にする話が持ち上がったので、人々は賛同した。

無論、この話を進める際に様々な壁があった。例えば、どのように宿を運営するかや古民家を貸し出すことに懐疑的な人々をどのように説得するかである。そこで丸山集落とノオトとの間で話し合い、役割分担をしながら進めていくこととなった。朝食準備、清掃、ベッドメイキングは集落の女性たちが当番制で行った。他方、経理などの宿泊施設に関する運営に関してはノオトが担うこととなった。さらには集落の方たちが一番心配していたことの 1 つは朝食の提供であったが、同じ集落の懐石料理「ろあん松田」が協力を申し出てくれたことによって、集落の方たちの宿泊施設の運営に対する姿勢は前向きになった。

プロジェクトが持ち上がった当初はこんなにもないところに人が来てくれるのかと心配していた丸山集落の人たちであったが、「古民家の宿 集落丸山」は週末ごとに予約で埋まっており、シニア層向けだけでなく子連れや若い層の憩いの場になっている。特に阪神地方からの訪問者が、昔ながらの飾らない風景や暮らしや人を求めて丸山集落を訪れているそうだ。そして、丸山集落（図 1）は利用者の 3

割がリピーターで、知る人ぞ知る人気スポットとな



図1 丸山集落

った。

3. 丸山集落の古民家

今回の丸山集落の訪問では宿として貸し出している築約150年の古民家を見学した(図2)。いたるところに宿として貸し出すにあたっての工夫が見られた。例えば天井には古い梁があったが、改修では昔の風合いを残すために、それを生かしている。また、トイレやお風呂などの水回りについては清潔感を保ちつつ、現在に相応しい利便性を提供するために新しくしていた。今風の薪ストーブをいれたりもしている(図3)。このように宿泊者が快適に過ごすことが出来るように改裝や修復した部分はいくつかあるが、基本的には「直しすぎない」という方針のもと、生活感を当時のまま残すようにしている。例えば、当時の暮らしを宿泊者に感じてもらうために五右衛門風呂を残し、宿泊者が使えるようにしている。また、現在使うことはできないが昔は実際に使っていたかまどを古民家の中に残している(図4)。さらには、かつて掘りごたつとして使用していた空間をそのまま残している古民家もある。安全面を考慮しつつも使えるものはそのまま使い「直しすぎない」修復によりよみがえった古民家は魅力的であった。



図2 宿泊施設のフロント



図3 古民家の薪ストーブ



図4 古民家のキッチンにあるかまど

古民家の隣には納屋(米の倉庫)を改裝したフレンチレストラン「ひわの蔵」がある(図5)。レストランの中には先代オーナーがコレクションしてい

た時計が壁一面に飾られた空間があり、とてもレトロでおしゃれな雰囲気であった（図6）。



図5 ひわの蔵の厨房



図6 壁一面の時計のコレクション

4. 丸山集落の課題

このようなレストランは丸山集落でも人気を高めていった。しかし全てがうまくいくわけではない。大きい課題が2つある。1つ目は、後継ぎの問題である。料理人も、接客も、レストラン運営も、「ろあん松田」の店主も、また同じ集落にある「ひわの蔵」の経営者も、今後のことを思うと頭が痛いそうだ。毎月集まり話し合いを行っているが、後継者問題はしばしば登場する議題である。関係者は宿や店をしっかりと守り続け、その上で後継者に引き継いで

いくつもりだと述べておられた。無論この後継者問題は、全国的傾向の高齢化によってますます深刻化しつつあり、丸山にも当てはまる。

2つ目は、この地域の農業の問題である。この地域のこだわり、考えとして、農業をする時に、農薬・防虫剤はなるべく使わないという方針を掲げている事業者もいる。それは、雑草が害虫の侵入を防いでいるという考えに基づき、人工的な薬は使わず、自然にあるものだけで野菜を作っている。しかしながら、それを世代が変わっても引き継いでくれるのかということが住民の不安である。なぜなら有機栽培はまだまだ一般的ではないため、集落丸山が変化していくにつれ、やり方が変わる可能性があるからである。

この2つの問題は簡単には解決しない。しかしながら、丸山集落では、(株) NOTE と地域住民の間に、これまでのやりとりから信頼関係が築かれている。だからこそ役割分担による分業がしっかりとできて、無理をせずに仕事ができる環境が整えられている。そのおかげで地域住民の方は楽しく暮らすことができ、他の地域とは違う多くの魅力あふれた集落になっているのだろう。このような信頼関係が基盤にあれば、問題の解決可能性も見いだせるのではないだろうか？

5. ホテル NIPPONIA

丸山集落から、城下町へ移動し、古民家を改修したホテルを見学した。(株) NOTE によるこの事業は NIPPONIA と名付けられた。NIPPONIA は、「なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる」というミッションを掲げ、人口減少や高齢化など地域の抱える問題を解決するために、歴史的建造物の価値・魅力を掘り出し、地域独自の歴史文化や景観など地方が持つポテンシャルを生かして次世代につながる持続可能なビジネスモデルを目指している。

現在日本は人口減少時代にあり、少人数で構成されている集落の多くは消滅の危機に陥っている。地域の衰退は、そこに存在する歴史文化の消失を意味する。NIPPONIA はそのような事態を防ぎ「時代に適した新しい仕組み」を作るために始まった。高度経済成長期に行われたような大規模開発ではなく、現代の成熟・少子高齢化社会に合わせて、経済的な

価値創出と文化的な豊かさを同時に求め、地域資源に焦点を当てたまちづくりを目指す。

今回、私達が訪問させていただいたのは城下町に点在する9つの宿泊棟のうち、ONAE 棟と SAWASIRO 棟であった。丹波篠山城下町の NIPPONIA は分散型ホテルで、ホテル、フロント、レストランを兼ねる ONAE 棟と、SAWASIRO 棟を含む9つの客室棟が存在している。分散型ホテルは地域の空き家や空き店舗を活用し、「宿に泊まるのではなく、街に泊まる」をコンセプトとすることで、地域そのものに活力をもたらすことを目指している。ONAE 棟と SAWASIRO 棟については、どちらの棟も古くからの造形をなるべく変化させないようにしている。しかし、水回りはしっかりと建物に合った改装が施されていた。改装の際には、それぞれの建物の個性を生かす工夫が施されていた。

ONAE 棟（図7）は、大きな商家の家であったので、大きな蔵、中庭、商家時代の住込み女中のための部屋など（図8）、他の棟に比べて大きな建物である。そのため、ここに分散型ホテルのフロントとレストラン機能を持たせている。

SAWASIRO 棟は、明治初期に建てられた建物で、入り口にはコーヒー店があり、棟に入った瞬間良い香りに包まれた。SAWASIRO 棟に限った話ではないが、明治初期からの建物のため梁などに使われている柱や梁などから、年季が感じられた。宿泊部屋の一部は、部屋が一階と二階に別れているメゾネットタイプと呼ばれる部屋になっており、一般的なメゾネットタイプの部屋と違い、二階にバルコニーはないが、一階側からの開放感、二階に登った際には、古民家建築の魅力である古い梁や屋根裏を間近に感じることができた。また一階にあるコーヒー店では、実際にコーヒーを挽く体験をすることができたり、日本六古窯の一つである丹波焼のカップでコーヒーを頂くことができた。

これら古民家建築は、ホテルとしては宿泊者に古き良き時代の面影などの魅力を提供できる反面、その維持管理には困難もある。そのほとんどが木造でできているため、シロアリ被害や、雨漏りなど、維持補修にはとても手間がかかる。また、このような古民家木造建築では緊急時の避難経路の困難性や、火災の危険性もある。さらに、勿論維持管理のため

の費用の問題もある。そのため、今ある古民家の希少価値をどうやって保護していくか、またどう継承していくかが今後の課題となる。



図7 ONAE 棟玄関



図8 昔の女中部屋を改装

6. (株) NOTE による異色の地域再生

NIPPONIA を見学した後、(株) NOTE の事務所で、いろいろな説明を伺った。

・株式会社 NOTE の理念

これまで見てきたように、2009年の「集落丸山」まちづくりプロジェクトが発端となり、社団法人ノオトが設立され、この当時はNPOやボランティア活動による地方のまちづくりを行っていた。2016年にまちづくり事業を目的として(株)NOTEが設立され、これは「ビジネスとして持続可能なまちづくり」を目指している。

一般的な都市開発においては、一定規模の商圏や

人口のマーケット、アクセスなどが立地条件として必須である。また一般的な都市開発では、街の構造を再構成して、コンパクトシティーを効率的に開発することがしばしば目指される。

しかしながら、(株) NOTE が関わる地域開発は条件不利地域である。そのため、その地域の魅力、歴史的資源の発掘を大切にし、それらがうまく活用できれば事業化が可能となる。さらに、まちづくりの主役は地域の事業者や住民であり、地域の関係者が主体的に関わることでできる事業展開していくことが(株) NOTE の目的である。

(株) NOTE のまちづくりでは、事業計画の策定や資金調達、設計管理、不動産の賃貸の支援などが行われる。これらに共通するのは、条件不利地域において、次々と新しい建物を建築し開発するのではなく、「その土地で脈々と営まれてきた固有の暮らし、文化、生業を次世代に繋げていくための仕組みづくり」を確立することを事業の目的としていることである。

言い換えると、(株) NOTE は、「地域の想いに寄り添い、地域の主役になる街づくりを描き伴走します」という考え方にに基づき、「描く」→「創る」→「繋ぐ」という事業推進プロセスに沿って持続可能な開発を進めている。「描く」とは、その地域ならではの魅力を集め、「点」ではなく「面」での見せ方をデザインする。「創る」とは、これまで培った経験から、描いた計画に必要な「ヒト」「モノ」「カネ」を集め事業を創る。「繋ぐ」とは、創りあげた事業を未来に繋げる。物件調査から開発後の広報、運営まですべての工程に(株) NOTE が参画し、各分野のプロフェッショナルと共に適宜連携して開発を進める。当然、単独で事業を行うというのではなく、行政や民間企業と協力しながら開発を進めていくことになる。

・日本全国に展開する NIPPONIA ホテル

(株) NOTE が展開する、それぞれの地域の古民家など歴史的建築物や景観を生かした地域活性化は、幾つもの場所で展開されてきた。これらの経験は、大変貴重である。

(株) NOTE は、どの場所においても、地域、事業者、利用者の三角関係を構築し、地域活性化を目

指してきた。展開する事業が「地域」、「事業者」、「利用者」のそれぞれが与える肯定的また否定的側面の両方がからみあう複雑な影響を考慮しつつ、(株) NOTE はそれらの事業が地域の経済効果や社会貢献などに与える影響を注視してきた。このような協同によって、「100 年先に繋がる地域」を目指し、地域の住民と外部から訪問する人々どちらにとってもメリットがあり、地域の発展や継承を目指した「暮らし歴史文化」とその地域で繁栄して持続していく「生業」が両立した循環型の地域を作っていくことを願って事業展開を行ってきた。

・(株) NOTE の掲げる 5 つの約束

(株) NOTE は、これらの経験から、行政やボランティアがまちづくりをするのではなく、ビジネスとしてまちづくりを持続させていけるように、開発時の基準と利用者への約束を今ではそれぞれ 5 つずつ設けている。5 つの開発時の基準とは、「原風景の未来を作ります」、「関わる誰もが村人です」、「歴史的建築物群を守ります」、「暮らし文化を大切にします」、「地域の営みを百年先に繋ぎます」、である。また、利用者への 5 つの約束は、「未来と繋がる暮らしがある原風景」、「土地に寄り添い人と繋がり、村人となる」、「時を経たものだからこそ感じる恒久不変な空気感」、「里の恵み・人の想いが宿る食体験」、「百年先まで繋げる郷の営みを支える」、である。

7. まとめ

今回の丹波篠山市への訪問では主に(株) NOTE の取り組みから持続可能なまちづくりを学んだ。近年見られる地域の再活性化への取り組みの多くは、流行を取り入れたり、新たな施設を建設したりすることによって人々の誘致を招くことが多い。一方で丹波篠山市の丸山集落をはじめとする地域の例にあるように、(株) NOTE はそれぞれの場所でもう使われなくなった古民家を活用し、地域を元気にしていく取り組みを実施してきた。その際には、古民家を宿として再生するという点から、必要以上の修復を避けたり、地域のこだわりを理解して次世代へ継続しようとしたりしている。それによって、訪問者も過去の情景に思いをはせ、懐かくも新しい独特の

時間を享受できる。この一連の取り組みは、各関係者の協働によるが、その背景には何よりも地域の住民と（株）NOTE との信頼関係の構築がある。それなしにビジネスは成立しえない。他方で、この取り組みには地域住民の高齢化や設備の修復や維持のための財政的な問題などの課題が残っている。それで

もこのような地域活性化の方法は持続可能な未来をつくるうえで示唆に富んでおり、今後の展開に期待がもてる。

参考文献

訪問時に配布された説明資料。