

今、町並みの現場で何が問題になっているか？！

北島 力

NPO 法人まちづくりネット八女

問題提起というよりも、今抱えている課題の報告という感じでしょうか。八女福島が抱えている課題が、全国共通なのかどうかは分かりませんが、

八女では、4月からの建築基準法の改正で、大規模修繕に確認申請があるということで、あたふたしています。瓦とルーフィングまではいいですよとか、野地板が半分以上だったらダメですとか、垂木が半分以上だったらダメですとか、階段の位置が変わったら出してくださいとか、そういう話もちあがっています。出さなかったり、適当にやったら建築士の免許を剥奪されるんじゃないとか、そういう話まで飛び交うような感じで、かなりナーバスになっています。

しています。

末川さんに聞いたら、京都市からは、考え方が明示されているということです。八女は6万都市で特定行政庁ではないので、確認申請は県へ出します。京都市は自分のところ

で建築主事をお持ちということで、京都のやり方が、全国に当てはまるかという、なかなかそうもいかない。

京都市の現状をお話しいただいて、各地区に持ち帰って、どうしたらいいかというのを考えたい。ある意味、こっちから攻めていかないと、県の方も困るのではないかと思います。30万都市で建築主事をお持ちのところは、市との協議だけで済むんですけど、県に申請する場合はワークショップあるので、まず市と話して、県とどうしていくかということが必要になると思います。

今日は、そういう話は京都から話していただいて、今、八女が抱えている問題をどうしていくかという話をさせていただきたいと思います。

今、町並みの現場で何が問題になっているか？！

八女福島の実践から：歴史的建築物の修理工事・空き家の再生活用



人と人をつなぐ、伝統木造建築の職人育成、移住者をまちの担手へ

— 2025.06.07「全国町並み保存連盟：通常総会での勉強会」—

NPO法人まちづくりネット八女：北島力

①



写真(②)は、戦後復興のために木造で建てられた商店街のアーケードです。昭和25年制定の建築基準法の1年前と思われる、それが証明できれば、確認申請はまあいいですよということだった。けれど、今回の法改正で、出さないかんことになります。そのアーケードが、去年、壊れてしまった(③)。

民間ベースで、我々が3億か5億かければいいかなと思っていて、観光庁と話して何とかやろうと、悉皆調査まで終わってるんですけど、壊れてしまった。こういう感じです。

(会場騒然)

道路を塞いで、もう通行止めになってしまって、更地に。こっちの、ちょっと残っている部分も全部、危険家屋として更地になってしまった。

今、相談を受けているのが300坪です。京都の場合は、坪300万円とおっしゃったので、八女の50倍かと。京都のだと全然手が出ないんですけど、八女では、大体坪5、6万です。これは中心地に近いので8万から10万、300坪なので3000万円弱。どうするかなと。変なものが建たないように押さえるかと考えています。

所有者のほうは、我々が残しているということ意思表示して動いていたもんですから、北島さんの方でなんとかできませんかという相談があって、なんとかせないかんと思っています。じゃあ土地を押さえたとして、国費が使えるのをもってきてやるとすれば、復元しかないんですね。悉皆調査はやってるので。しかし、それでいいのかなと。

町並みの景観として、復元がベストであるとは思いますが、用途によっては、もう一から考えてもよいのではないかと。建築文化というのは、

◆課題：旧土橋商店街 歴史的建築物群跡

残念ながら2023/08/17一部が崩壊し、解体

- ・敷地 約290坪
- ・店舗等 24戸(現入居2戸)
- ・建築年 S25年頃
- ・棟数 五軒長屋2棟
四軒長屋5棟など



歴史的建造物群の実測・復原調査済
21/02/01

戦後、土橋商店街の繁栄した時代の象徴



②



東棟側の一部分が道路側に崩壊 23/08/17



解体工事始まる



東棟側が解体終了



更地となった敷地

③

ずっと江戸から続いて、今、令和があるわけですけど、今の匠だったらどうするかというのを、ちょっと考えなきゃいけない。

僕たちの世代は、記憶としてアーケードが頭に残っているけど、更地になった今、これから生まれてくる人はそれしか頭にないので、彼らのが大人になって、この町並みを次の世紀に継いでいく時に、果たしてこういうものがあるのかというのは、真剣に考えなければならない。お金のこととか、いろいろありますが、例えば最低の基準としたら、伝建地

区ですから、街道に向かっては木造2階建てまでという許可の基準がある。奥はRCでもいいということになっているけれども、そういう最低の決まりの中で、どういったものが次の世代に伝える建築としていいのか、ということもやはり考えないといけない。ところが最近は、悉皆調査をしているのということもあって、復元、復元という頭ばかりになっている気がします。

伝建地区の周辺がこういうふう
に壊れています（④）。京都の場合
は、いろんな制度にもとづく選択肢
があって、残すようにしている。そ
れでも、昨日のお話では、1日に2
軒の町家が壊れているという現実が
ありますという話でした。八女の場合、
数で言えば、伝建地区の中の歴
史的建物は20ヘクタールの中に250
棟ぐらい。伝建地区を取り巻く市街
地の中にも、かなりの歴史的建物
があります。

国は、歴史まちづくり法とか、文
化的景観とか、なんとか周辺も包む
ように、街の形成を次の世代に伝え
ましようという制度を設けているけ
ど、なかなかうまくいかない。

ということは、結局、うちの伝建
地区は担当が3人なんです。黒
木にも重伝建地区があって、2地区
で3人。4、5人おって当然じゃな
いかなと思うけど、考える余裕がな
くて、そういうところまで至らな
い。「我々はこう言っているだけ
ど」「いや分かりますけど」と話し
をして、実際そこまで至らないのは、
やはりもう行政に余裕がないからで
す。それがローカル都市の現実です。
今度若い34歳の市長になられたの
で、体制の話からいろいろお願いを
しようと思っていますけれども、そ
ういう実態です。

250ぐらいあると申し上げまし
たけども、重伝建地区になると計画
的に修理が進んでいきます。ここ
20年間に、約7割の修理が行われ
ました。この図（⑥）で見ると、ブ
ルーが今まで終わったところで、新
しく色が年度ごとにずっと2、3年
先まで予定が組まれています。重伝
建地区はそういうことをやれるの
で、20年間やってみて、改めて非
常にいい制度だと思います。

◇ 課題：歴史都市としての八女福島の市街地景観形成 ◇



歴史的建築物の解体・除却中：土橋

伝建地区周辺の歴史的建築物の
解体・除却が進む



除却後、駐車場

④

八女福島：歴史的建築物の修理事業、空き家再生活用の取組み

2002重伝建選定の取組みと並行して実践

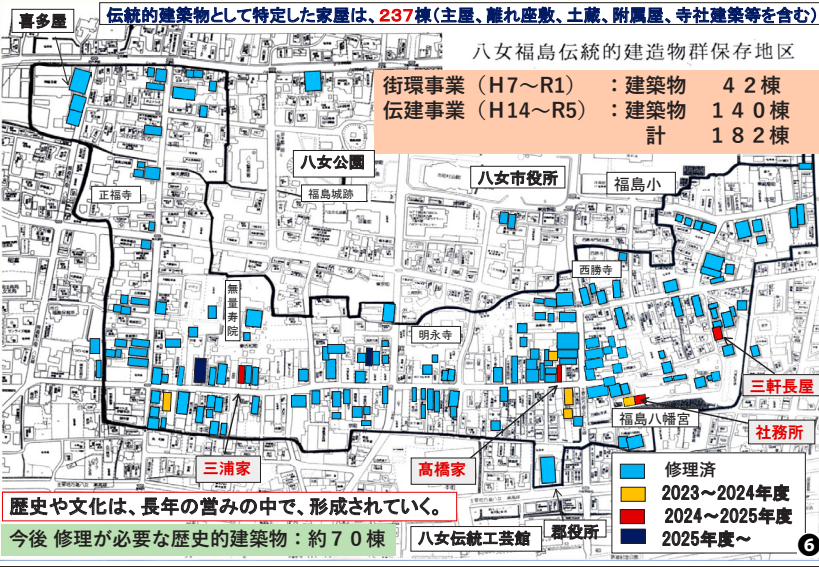
八女市八女福島歴史的資源を活用した観光まちづくり事業の展開

【観光庁支援】2023年度計画を作成：2024年度から10年計画

★ 出店マッチング&分散型町家ホテル事業の展開と課題 ★

⑤

◇ 歴史的建築物等の保存修理・修景事業の現況 ◇



修理は、こういう感じです（⑦～⑩）。京都の場合、平入が多いですが、うちは妻入りが多くて、こういう修理になります。

問題は、やはり建築コストが上がっているんで、フルスペックでリノベをしたとすると（⑪）、トコ下から、構造から、床まで含めて、ほとんどスケルトンにするので、かなりお金がかかる。坪 80 万円くらいかかる。場合によって 100 万円くらいかかる。普通の住宅で 30 坪だとすると、3000 万円以上かかるということになるので、修理を諦めるところが出てきます。

それを、建築集団としてどう捉えていくのかという問題提起をしています。この壁は貫だけ入れておいて、現代の在来でいいんじゃないか、建築主がお金ができた時に伝統工法でやるということにしとけばいいんじゃないかとか。今回の修理で、必ずやるところとやらないところを選択できるようにしないと、もうお金が出せない。次に修理を延ばせば延ばすほど、お金がかかってしまうわけです。傷んでくるから。そういう提案していかざるを得ない現実、いわゆるせめぎあいが、コストの関係で出てきました。そういうことが現実的な問題としてあります。

良かったのは、今年からシロアリの駆除ができるようになったことです。シロアリだけだと、うちの伝建地区の補助メニューになかった。国費がつかないということもありますが、単費でシロアリ駆除はつけましようということになりました。これは、行政の方も一歩突っ込んでもらったかなと思っています。シロアリには、ヤマトシロアリとイエシロアリがいて、イエシロアリが全て食っちゃうんですね。タチが悪い。だから、もしイエシロアリが発生していたら、当然駆除が必要で

◇伝統構法による改修コストについて◇

- ・ 熊本地震、コロナ禍以降の改修コストの上昇
- ・ 修理事業を担う地域の建築集団としてどう対応するか

【修理】：建築当時に戻すことを考えつつ、道路拡幅での軒切り、又は増築等の状況もあるので、建物が一番輝いた時代に戻すことを基本としている。



修理前

(2012年・H24
：長尾家)



修理後

⑦

「保存修理の伝統建築技術」



外壁の竹小舞と、柱の根継ぎ

【修理】：建物の基礎、構造、建ちは、しっかりと養生して直す。シロアリ駆除は、徹底して行う。

基礎・床組の修理



⑧

「保存修理の伝統建築技術」



外壁の竹小舞と土壁

壊れた土壁の修復、竹小舞から荒壁、中塗り、仕上げなどの様々な工程がある

解体した土壁の土は再利用、薬を混ぜ拡散させながら発酵させる

↓ 土造り・薬をまぜて発酵



⑨

(2012年・H24：N家)

建物内部空間の仕上りは、暮らしの変化に対応。現代の生活文化を十分考慮する。基本は、建物の価値を生かし価値を損なわないようにする。基礎・構造は養生・修理し、補強が必要な場合は必要な措置を行う。通土間、床の間などオリジナルは基本残す。

修理後の内部仕上げ（居間空間）



修理後の内部仕上げ（キッチン）

水廻りに関しては、現代の技術を活かす

⑩

す。駆除には 200 万円以上かかるので、建築主が単費で負担するのは、ちょっと難しい。しかし、構造を食べてしまうので、ちゃんと補助すべきじゃないかと。そう言って、もう 10 年、20 年ですよ。それでやっと補助ができるようになった。行政というのは、そういう感じですよ。組長が代わって、どういう風になるかわかりませんが、一番最近では、シロアリ駆除を単費でつけますよというのがありました。

それから、昨年から補助金が 2 割増しになりました。建築コストが上がったので、割増ししようとして行政も動いた。

一番困ってるのは左官ですね。大工はなんとかまだいらっしゃいますけども、左官は、現代の建物では玄関周りしか仕事がない。もう仕事がないから淘汰されていく。文化財修理をやっている左官さんに、久留米から入ってもらって、若手に技術を継承しようということをやっていますが、左官の問題はかなり逼迫しています。京都ではそういうことはないとは思いますが。

補助金は、伝建地区それぞれで決められるんですけど、ここに書いてあるように (11)、八女福島の場合は最低で、母屋が 1380 万円までしか出ないんですね。土蔵で 750 万円、離れ座敷やその他の付属屋で 550 万円。とても足らない状況で、2 割増ししている。

これに NPO が絡んで代行してくると、さらに 2 割増しというのがあります。あるいは大きな建物の場合は、1380 万を二棟分にしましょうと。伝建審議会の議を経て決めるわけですが、たとえば小ぶりの建物で、40 坪で 80 万として 3200 万かかるので、その負担を計算すると、やはり 2000 万円くらいになる。所有者も高齢化していて、息子

◇ フルスペックのリノベ(改修)の八女福島の場合 ◇

○一般的な町家建築・主屋 40 ～ 50 坪 坪単価 約80万円に上昇
40坪の場合 工事費 約3200万円

○八女福島の場合： 伝建補助金 主屋1棟 最大で約1380万円
自己負担 約1820万円

○自己負担が準備できず、修理事業を諦める建築主が近年増えてきた

○建築主の負担能力に寄添って修理事業を提案して説得することが不可欠
基礎、構造など重要な部分は伝統構法
壁の仕上げ、内部改修は在来構法を選択するのもコストダウンには仕方ないのか
(将来伝統構法での改修が出来るように)

○地元建築集団の社会貢献とは何か、町並み保存の原点を立ち返ることが重要

11

が帰ってこない、高齢者 2 人で住んでらっしゃるところに、お願いしますというのは、とてもできる話ではありません。

さあどうするか、というところで、現実的には、先ほど言いましたように選択せざるを得ないのではないかな。スケルトンにして、構造まではきちんとやっても、屋根や垂木・野地板はきちんとやっても、壁の問題はナーバスじゃないのかなと。左官工事もかなりかかるので、ファサードはしょうがないにしても、裏とか横は、ある程度コストダウンせざるを得ないという現実的な問題があります。

もうひとつ、建築集団には、よそで稼いで伝建地区ではギリギリでいんじゃないかというのを言っています。社会貢献をする建築集団として、そういうアピールをして、町のためにやろうじゃないか、原点に戻

ろうじゃないかと。そうしないと、あとあとうまくいかなくなるのではないかな。ひとつの団体が全部見るということではなくて、競わせんといかんのかなという気がしていて、現在、若手を育成するための建築集団の NPO を立ち上げているんですけど、そういう仕掛けもやっています。

八女市の、建物の修理・修景事業への補助制度です (12)。これが 2 割増しになった。国交省の、右の事業は今、期限が切れちゃったので、これを復活させて、伝建地区の周辺をなんとか選択肢に入れてくれという要望を、期限が切れた 4 年前から出しているんですけど、まだ動かない。手いっぱいなんですよ、行政も。

八女市:建造物の修理・修景事業の補助制度の拡充

事業	伝統的建造物群保存地区 保存事業	街なみ環境整備事業 (社会資本整備総合事業)		
所管	文化庁	国土交通省		
国県補助	国65% (過疎)・県10% (定額)	国 50%		
補助対象	外観・下地・(市長が認める)構造耐力部分			
市補助率	修理 4/5	修景 2/3	修理 2/3	修景 2/3
主屋	1152万円	720万円	800万円	600万円
土蔵	720万円	480万円	500万円	400万円
附属屋	480万円	360万円	350万円	300万円
工作物	300万円	240万円	250万円	200万円

○主屋の居蔵造は、2 割増。NPO 法人が代行するものは更に 2 割増
○主屋で、大規模なものは 2 棟分の補助。離れ座敷 (附属屋) 及び土蔵で
大規模なものは主屋扱い。(伝建審議会に諮り実施)
※近年修理費の値上がりで、補助金の見直し要望。2023 年度改正。

12

少子高齢化で、空き家がかなり多くなっています。京都の場合は、ひょっとしたら売り手市場かもしれません。こういうメジャーなところは、メジャーというと失礼になるかもしれないけど、観光客も多くて、コントロールの方が難しいのかもしれない。

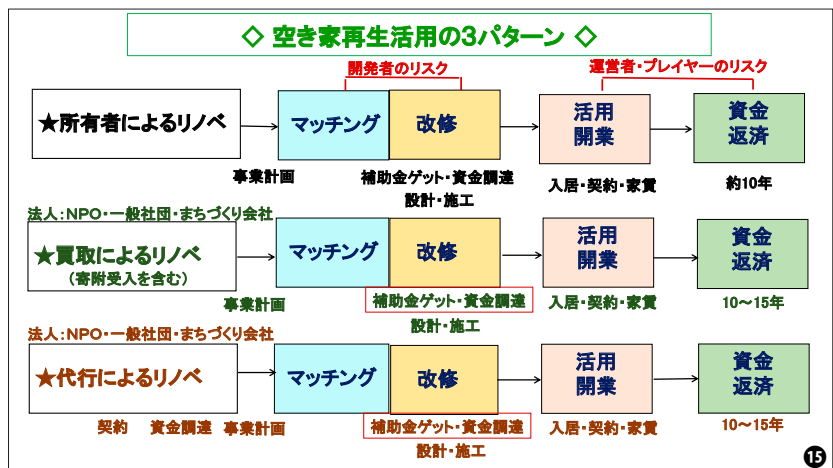
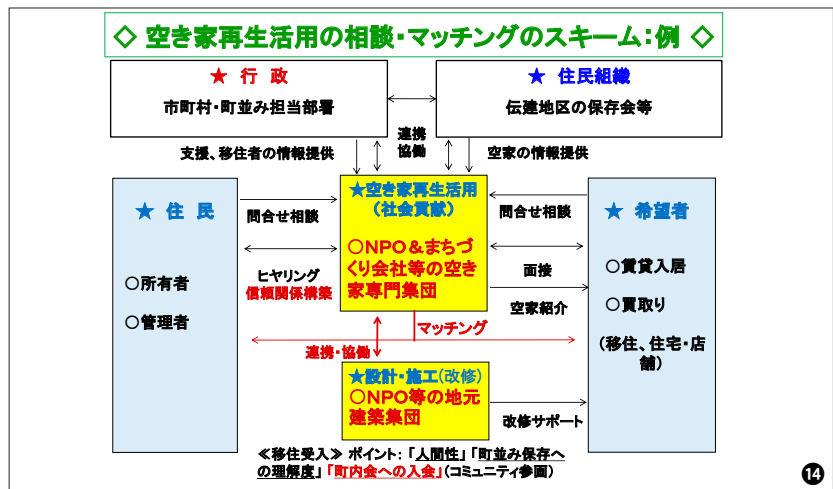
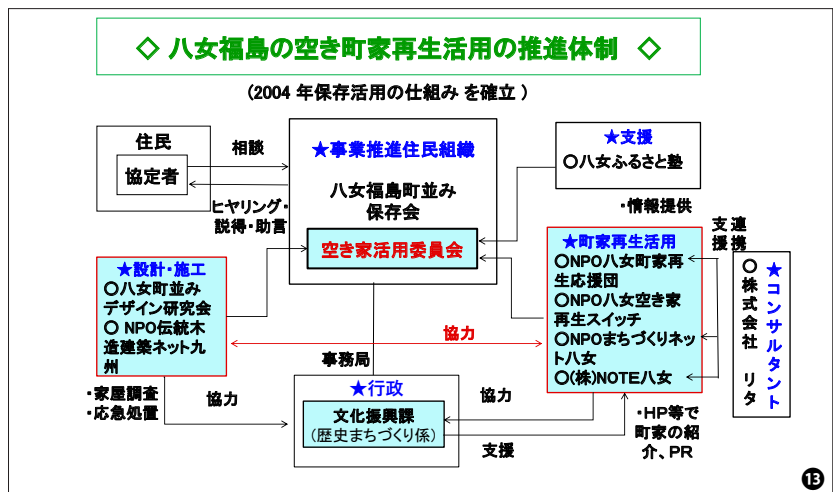
ローカル都市の場合は、観光地ではありませんので、観光地化しようとは思っていないんですけど、少子高齢化による空き家化が、深刻になっています。それを、八女では、保存会なり、いろんな団体が響き合いながらやっています(13)。

マッチングを、こういうふうにやってます(14)。行政も中に入ってもらって。空き家や所有者の情報は、行政は個人情報でなかなか教えてくれないので、町内会から教えてもらうとか、いろんなことをやりながら集めています。

同じ空き家でも、所有者が何とか自分でやろうというところ、息子たちももう帰って来ないんで売っちゃうというところ、大切だから売りはしないけど、修理まではお金を出してしないというところと、いくつかパターンがあります。その廃屋として残しておくというところを、我々は、リノベーションをやらせてくださいという「代行によるリノベ」を行なっています。

この3つが(15)、八女でやっているパターンです。どこで開発のリスクを負うのか、あるいは改修後のリスクを、プレイヤーの方でどうやって負うのかというところを分けて、マッチングから、改修、活用、資金調達、返済までやっています。

これまでに、74件の空き家を再生活用してきました(16)。内、代行リノベが23件です。しかし、空き家は一軒解消しても、高齢者世帯が多く、すぐに空き家は増えます。



取り組みはエンドレスです。

そこで出てくるのはやはり、資金の問題です。伝建地区の補助金はいただくけど、対象は基礎・構造・外観です。建物の中にはありませんので。内装と設備について、資金調達のコストを下げるために、どのような補助金をゲットするのかというこ

とで、最近は、観光庁さんと、訪日外国人のための飲食店であるとか、宿であるとかを開発する。コストを下げるためには、やはりそういうのが、どうしてもできます。

内装・設備についての観光庁の補助には、「歴史的資源を活用した観光まちづくり事業」とか、その他にもいくつかありますが、2分の1なんですね。結局。たとえば内装に

1500万円かかるとしたら750万が最低必要になる。だから、伝建の外観・基礎構造で、先にお話した1380万円が出たとして、多分それだけですと2000万ちょっとぐらいと思うので、内部に関しては、資金通達が1500万から1000万の間ですむというようなことになります。

ということになると、京都ではわからないですけども、八女の場合、家賃の相場がだいたい10万円ぐらいですから、10年ぐらいでペイすることができる。安い所は7万円ぐらいの所もあるので、最低15年でペイをしないと、なかなか次の物件に行けない。できれば10年でペイをして、次の物件に行けるようにしないと、空き家はずっとエンドレスで出てきますから。高齢者一人世帯はカウントできているので、そういうことになります。

空き家率は、全国で14%から15%になっています。中山間地に行けば、たぶん17%とか20%近くなところもあると思いますが、平均は14%から15%。八女では、いろいろやってきたので、伝建地区に限っては、5%から6%ぐらいに下げることができています。やはり、重伝建地区の効果は絶大であるという気はしています。

この図(17)のように、赤は、もうすでにカウントされている空き家。町内会からいただいたデータで、随時置いています。各団体は、自分のところは、この空き家をどうしていくかという目標をたてる。情報を共有することができるので、やる気も出てくるという感じはします。

最近は、分散型町家ホテルの開発を強めています(18)。先ほど言っ

◇ 八女福島:空き家を再生活用した実績 ◇

2025年5月時点

空き家は1棟解消しても、高齢世帯が多く、すぐに空き家は増える。取組みはエンドレス

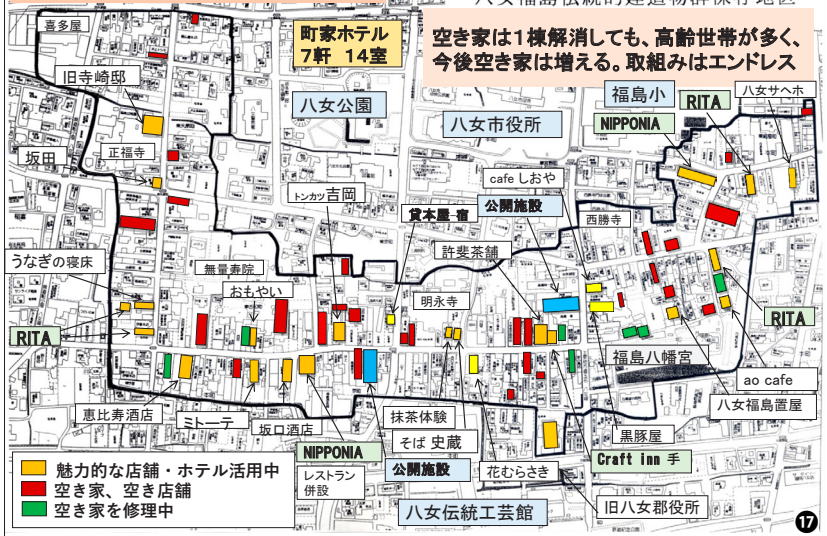
八女福島伝統的建造物群保存地区



◇ 八女福島:保存地区内の空き家の把握の状況 ◇

2025年05月時点 「約27軒」

八女福島伝統的建造物群保存地区



◇ 歴史観光まちづくりの推進&分散型町家ホテル事業 ◇

＜背景と方向性＞

- ①歴史的建築物の計画的な修理事業推進で景観が向上している
- ②空き家の歴史的建築物の再生活用でまちに活力が生まれてきた
- ③魅力的な店も増えてきた → 魅力的な人も集まってきた
- ④更にまちづくりの質を上げる
 - 八女福島の魅力にもっと触れていただく仕掛け
 - 八女福島の歴史的な空間をもっと楽しんでもらう仕掛け
- ⑤八女福島も歴史観光まちづくりにシフト → 国の施策を活用
 - 歴史のまちとしての町家を活かした宿泊事業を開発
 - 篠山城下町ホテルNIPPONIAのノウハウを八女福島に活かす
 - 八女福島らしさを出し、もてなしに磨きをかける(食は重要)
 - コンセプト「住まうように泊まる」

18

た、内装と設備のコストを抑えるためには、開発の中で補助金をゲットするというのが一番の方法になるので、分散型町家ホテル事業を進めています。二キロ圏内であればフロントがひとつでいいという、僕たちはこれを丹波笹山方式と呼んでいるんですけれども、そこのノウハウをいただいて、進めています。

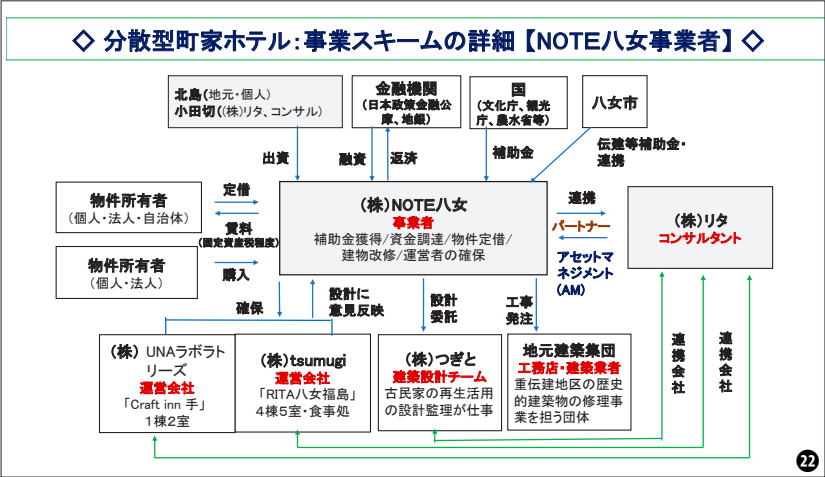
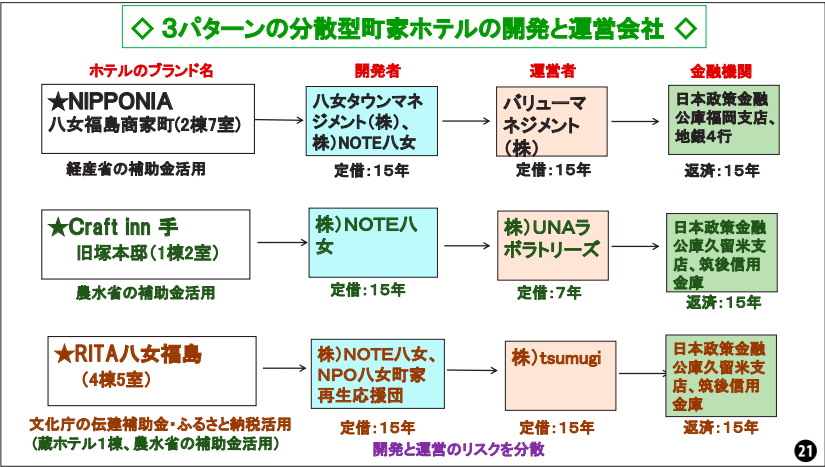
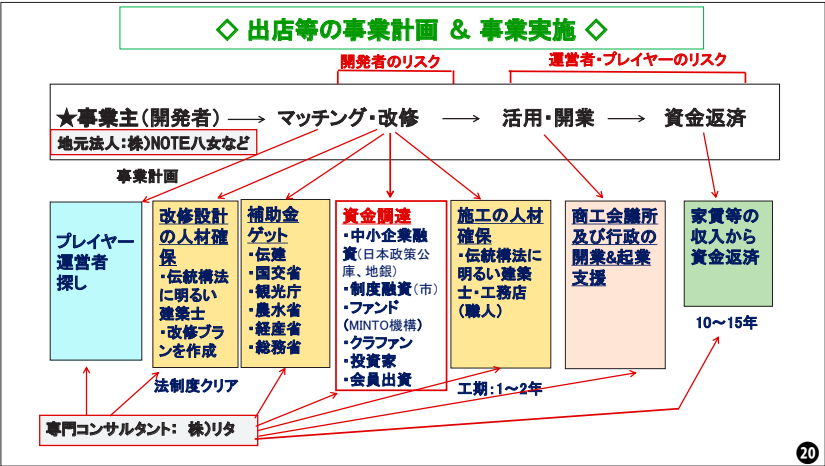
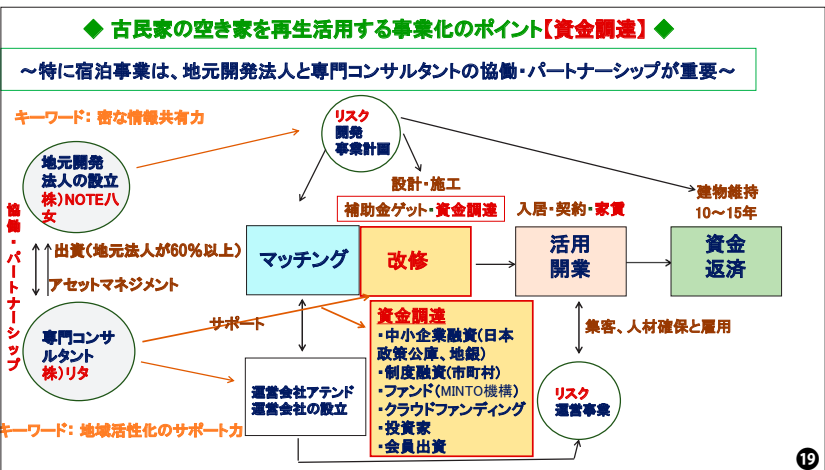
宿泊の需要は確かにあります。八女の場合、訪日外国人と日本のお客さんと半々ぐらいになっています。

問題は、その運営のノウハウをどうするかということになってくるので、我々としては、歴史的な建物を、次の世代にきちんと残していくノウハウを持っているところと組む。そこにアセットマネジメントをしていただくという形で進めています (19)。

地元は、我々が、NPO なり株式会社の町づくり会社を作って、そこに専門のコンサルタントとアセットマネジメントをしていただく。われわれが開発して、運営を、アセットマネジメントの会社と作った会社が担うという形でリスクを分散しています (20 21)。

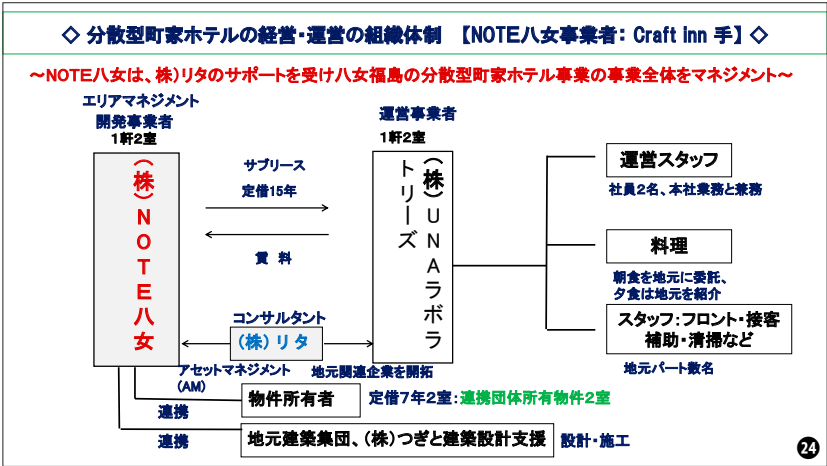
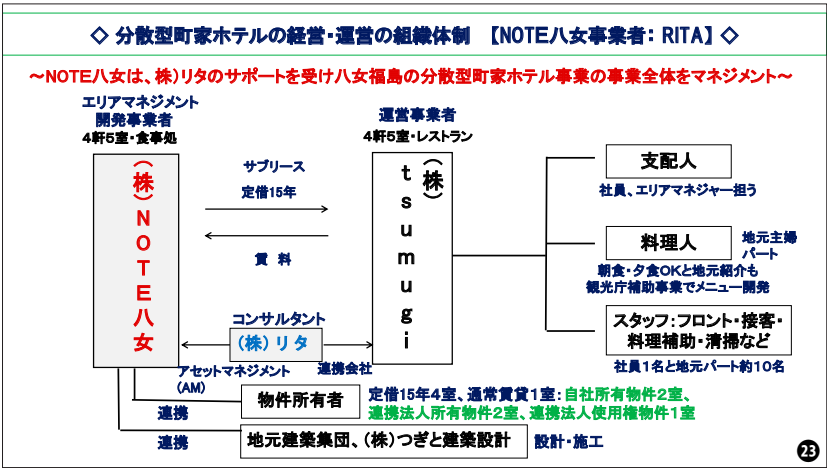
改修のノウハウは地元にあります。ただ、2 部屋にするなら動線をどう分けるか、町家に水回りをいっぱい作るわけにはいかないので、行けないところはインフィルで設えるとか、町家の重要なところをきちんと守りつつ、お客様に快適に過ごしてもらうにはどうしたらよいか、さらに宿泊がなくなったら元の通りにもどすとか、そこまで、ノウハウを持ったところと連携してやっていくという形をとっています。

資金調達では、今のところ日本政策金融庫という政府系の金融機関が一番我々に貸してくれます。ソーシャルビジネス支援基金というのが積んであって、こういう社会貢献活



動には 7200 万円まで。一社に一回で、それはすぐ使い切るので、NPO などいくつも団体を作っています。

あとは中小企業として、日本政策金融公庫からお借りする。そうすると県の支援があり、安い金利でゲットできる。僕が一番気に入ったのは、僕は 73 ですが、社長が 60 を超えてると高齢者枠があります（爆笑）。



八女福島: 3パターンの分散型古民家ホテル

3つの高級古民家ホテルは独自のコンセプトにより、各々のターゲット戦略を実施し、3施設で年間3000名以上の集客があり、八女市への観光に大きく寄与している。また、朝食においては地元農家からの食材連携、地域料理人への委託など地域経済循環にも寄与しており、歴史観光まちづくりの火付け役として十分機能していると言える。また家具や備品においては、提灯、竹細工、久留米絨、和紙などの職人と連携するなど伝統工芸産業にも寄与している。



NIPPONIA八女福島商家町 / 2軒7室

●コンセプト
新たな日本茶の世界観に心躍るホテル

●運営会社
バリューマネジメント株式会社
本社: 大阪府

●夕食
・ルアン(フレンチ)※自社運営

●朝食
提供: 自社
内容: 健康和朝食(八女茶付)



Craft inn 手[te] / 1軒2室

●コンセプト
九州の手仕事を体感する宿

●運営会社
株式会社UNAラボラトリーズ
拠点: 福岡県、東京都
※(株)うなぎの寝床と(株)リパブリックの出資会社

●夕食(自社提供無し)
地域食事処を紹介する体制。

●朝食
提供: 地元飲食店等(配達)
内容: 野菜を始め地元食材活用



RITA八女福島 / 4軒5室

●コンセプト
住まうように泊まる宿

●運営会社
株式会社tsu mug i
拠点: 福岡県
※(株)つぎと九州出資会社

●夕食(自社の里田庵、和食)
地域食事処も紹介する。

●朝食
提供: 地元飲食店等(出張料理)
内容: 野菜を始め地元食材活用



* * *

RITA 2022年8月 2客室オープン
RITA 2023年7月 一棟貸オープン
RITA 2024年7月 一棟貸オープン

7軒 14室 → 20室へ

魅力的な店舗等

- NIPPONIA (2軒・7室)
- Craft inn 手 (1軒・2室)
- RITA (4軒・5室、内一棟貸・3軒)

Map labels include: 旧寺崎邸, 坂田, うなぎの寝床, RITA一棟貸, RITA一棟貸, 恵比寿酒店, cafeミトテ, 八女公園, NIPPONIA喜多屋別邸 レストラン併設, 今里家計画, 寛永屋, 吉岡, 鹿田室礼, 八女市役所, cafe しおや, NIPPNIA旧大坪茶舗, 福島小, もつ蔵, 公開施設, 許斐茶舗, 八女サヘホ, RITA一棟貸, ao cafe, 八女福岡置屋, 黒豚屋, Craft Inn 手 旧塚本家, 旧八女郡役所, 花むらさき, そば 史蔵, 公開施設, 八女伝統芸館, 福島八幡宮, 福島小, 旧土橋商店街.



これは、伝建地区にある市指定文化財の建物です(29)。これを改修して宿にしようと思っています。なぜ、難しい、お金がかかる建物を宿にしようとするかという、家賃が高く取れるからです。簡単な話で、一部屋で大体15万円に設定しますので、二部屋あれば30万円の家賃になる。そういうことなので、難しい建物はそういう選択をして、宿を増やしています。

八女では、伝建地区に重要文化財はないんですけども。もし、そのひとつのステータスとしてそういうものを作るとしたら、もうこの建物しかない。ただ、重要文化財は、修理までかなり待たないかんですよ。10年ぐらい待たないかん。修理に入っても、もうほとんど解体修理なので、活用するまで5、6年かかる。だから、民間ではなかなかもう手が出せない。

それじゃ困るということで、一般社団法人HERITA(創造遺産機構)という、文化財建造物修理主任技術者の資格を持っている方を備えた組織をつくりました(30)。修理は、文建協ではなくても、そこでやれますよということで、3年で修理をやるうとしています。保存活用計画は市の方で立ててもらい、倒産したので建物を押さえて、NPOと株式会社で共同でやります。ふるさと納税のガバメント・クラウドファンディングを活用しているので、皆さんにもご協力いただいていると思います。

重要文化財クラスを活用するとすると、3年でお金がとれるようにしていかないと、民間ではうまくできません。そういうのことに、どうして取り組んでいくかということも、我々の課題としてあります。



今里家住宅の正面

市指定文化財

・江戸後期から隆盛を極めた八女福島で、居蔵造の始まりとされ、貴重な町家建築・市指定文化財である。

↓市のサポートで所有者からNPOへ依頼

・NPOは、伝建修理事業を申請し、資金調達を考慮しつつ保存継承のため、2025年に事業化へ(3か年)

町家のNPO等による代行リノベ

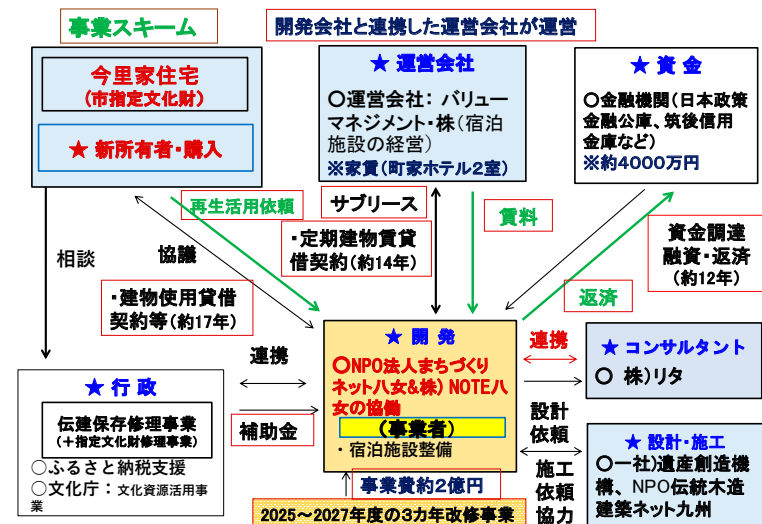
長年空き家で、老朽化が酷くなり、屋根にシートが貼られる。

居蔵(いぐら)造り
「房屋(ふさや)」
建築年: 1838年(天保9)

内部



◇今里家住宅家再生活活用事業◇ <<代行リノベ事業: サプリース的手法>>



◇【古民家を宿泊施設に再生活活用する場合のポイント】◇

○古民家ホテル事業などノウハウあるコンサルや事業者と組む

○運営者を探す

・ノウハウのある運営事業者、又はやる気のある人材の確保
(OTA予約サイト充実、3割稼働のコストパフォーマンス)

○事業計画をつくる

・古民家ホテルか、ゲストハウスか、明確に選択する
・宿泊施設は、設備等建物内部に費用がかさむので、補助事業獲得(資金調達の額を減らしリスクを軽減)
・資金調達は、政府系金融機関(日本政策金融公庫)が金利が安い

○改修計画

・歴史的建築物の修理設計監理ノウハウのある建築士を探す。(改修工事費のコストパフォーマンスは重要、国の重要文化財のようにはいかない。)
・伝統建築技術の分かる工務店を探す(地元がベスト)

というようなことで、時間がなくて端折りましたが、問題提起として、今八女で一番困っている、課題になっていることを報告しました。建築基準法の関係は、京都にお願いをしようと思います。

以上です。ありがとうございました

八女福島のまちづくり ドキュメンタリー映画

—日本の未来へのメッセージ—

高度成長時代、経済の論理、
開発の波から多くの町家が壊
された

日本の「木の文化」は、伝統、
暮らし、命、心とともに家
(町家)を築いてきた

繁栄のなかで忘れてきている
日本の伝統文化の本質を問う

* グループ現代 (DVDあり)
2021/1/30(土)からレンタル配信開始中
https://vimeo.com/groupgendai/vod_pages



34

八女福島の歴史観光まちづくり計画

2024年～10年計画

14物件の空き家再生活用

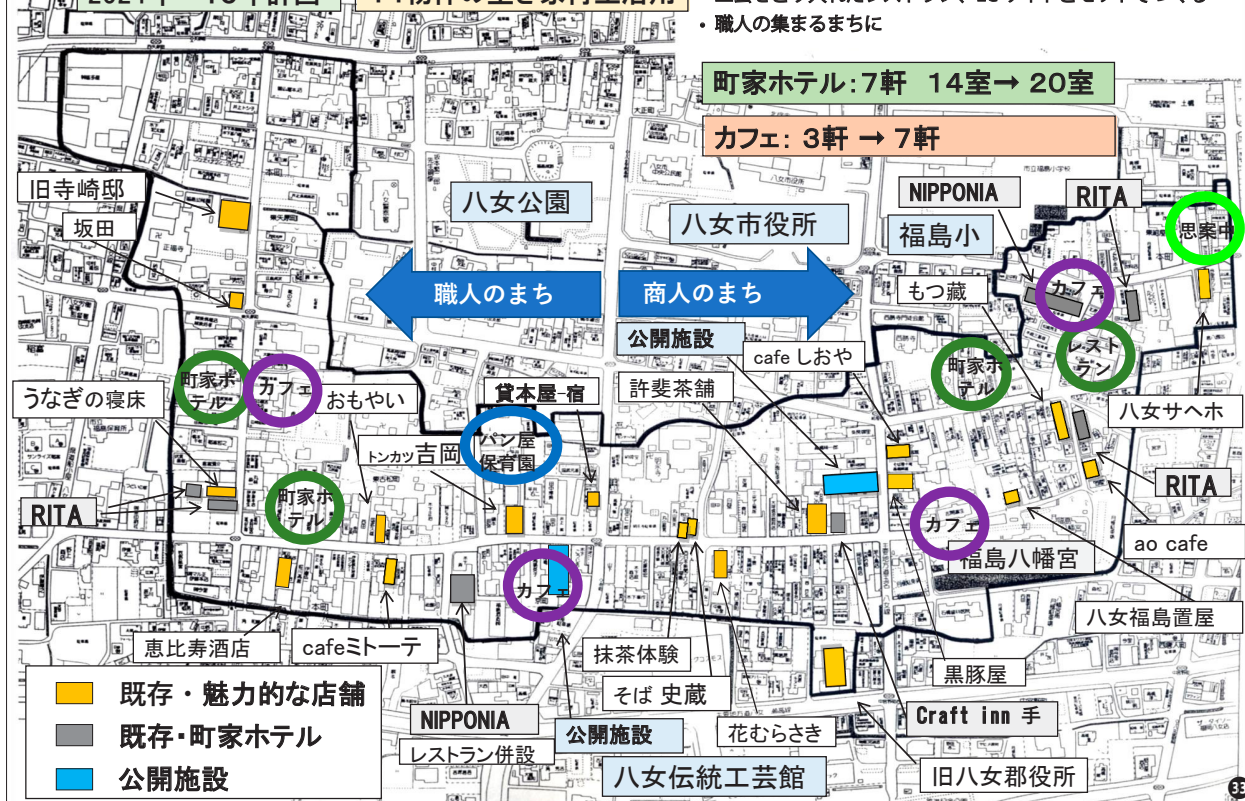
・生業をつくる

現時点：宿泊業、飲食業、婚礼業

→地域に根ざした生業を考慮する必要あり

・工芸をとり入れたレストラン、ECサイトとセットでつくる

・職人の集まるまちに



33