

## 第6回懸賞論文結果報告



本年度の募集には、九州及び関東の大学から8編（公共交通関係1編、航空関係2編、鉄道関係1編、物流関係1編、観光関係3編）の応募がありました。応募論文につきましては、当センターに設置した学識経験者4名、行政1名、当センター理事の6名からなる懸賞論文審査委員会において、厳正な審査の結果、以下の通り最優秀賞1編と優秀賞1編を決定いたしました。

最優秀賞受賞者 九州産業大学商学部観光産業学科 藤田 友梨香 様

テーマ：福岡県八女市における古民家再生とまちの活性化に関する現状と課題

優秀賞受賞者 西南学院大学商学部商学科 山崎 竣平 様

テーマ：新幹線貨物の提言

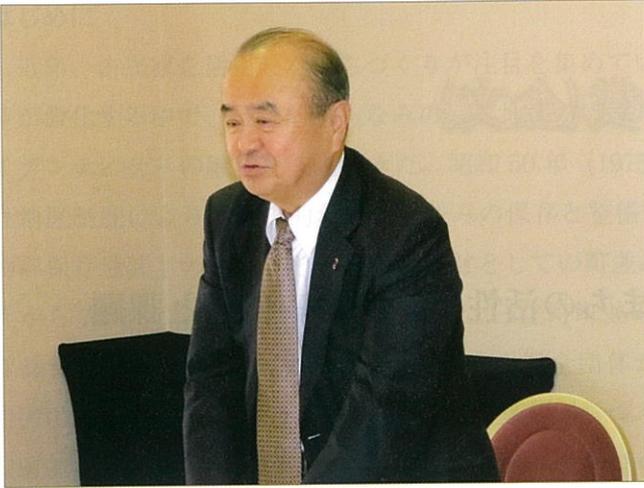
最優秀賞の古民家の活用については、少子高齢化及び過疎化の進展に伴う社会的な課題を見据えて、大局の見地から意義を考察しながら、文献調査、現地調査を丁寧を実施し、空き家の活用、町の活性化、インバウンド客増加への対応に向けた優れた提案と考えます。空き家対策の課題の整理や古民家の維持と活用による収益モデルに関する分析を加えると、さらに良い研究になると思われまます。

優秀賞には、物流業界を変えるという問題意識・着眼点から、宅配便の急増とトラック輸送の制約の中で、九州新幹線を利用した貨物輸送に関する現実的な内容となっており優れた提案です。実現に必要な費用、課題解決、実現性に関する分析や独自調査による掘下げた提案があると、さらに良いものとなるといった意見が委員会において出されました。ぜひさらなる課題の掘り下げを期待します。

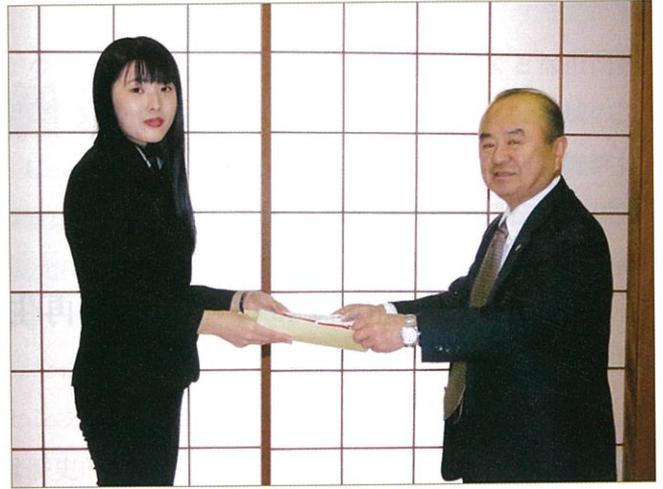
また、平成31年2月19日（火）に福岡市のホテルにおいて、授賞式を行いました。

授賞式では、竹島会長から主催者挨拶を行った後、最優秀賞受賞者である九州産業大学商学部観光産業学科の藤田友梨香様へ、優秀賞受賞者である西南学院大学商学部商学科 山崎竣平様へ、今回の受賞を讃え、賞状と副賞が手渡されました。

続いて、受賞者お二人から受賞への謝辞と論文作成での苦労話などの披露があり、その後、竹島会長を囲んで記念写真撮影を行いました。



竹島会長主催者挨拶



賞状・副賞授与：最優秀賞 九州産業大学 藤田様



賞状・副賞授与：優秀賞 西南学院大学 山崎様



表彰状授与後の懇談風景



記念写真：竹島会長と受賞者  
(左から藤田様、竹島会長、山崎様)

※最優秀賞の論文全編、優秀賞の論文要旨を次頁に掲載いたします。  
(当センターホームページの「懸賞論文募集」からは2編とも論文全編をご覧になれます)。



## 最優秀賞(全文)

### 福岡県八女市における古民家再生とまちの活性化に関する現状と課題

九州産業大学商学部

観光産業学科 藤田 友梨香

#### 目次

はじめに

1. 古民家の現状と社会文化的価値
  - (1) 古民家の定義
  - (2) 古民家の現状と形態
    - 1) 現状
    - 2) 形態
  - (3) 古民家を取り巻く社会環境と価値
    - 1) 社会環境の変化
    - 2) 古民家の価値と活用
    - 3) インバウンド客の宿泊ニーズと古民家
2. 古民家活用の取り組み
  - (1) 全国の取り組み
  - (2) 九州の取り組み
3. 取組事例～福岡県八女市～
  - (1) 八女市の概況（人口、産業、観光）
  - (2) 古民家再生の背景と経緯
    - 1) 背景
    - 2) 経緯
  - (3) 取り組みの成果
    - 1) 空き家バンクの運営と借り手と貸し手のマッチング
    - 2) 古民家を活かした定住促進
  - (4) 課題と提案
    - 1) 民力による資金調達と技術の継承
    - 2) 民間と行政との協働関係の維持
  - (5) 今後の展望と提案

終わりに ～古民家再生とまちの活性化～

## はじめに

近年、古民家を活用したまちづくりが注目を集めている。少子高齢化やグローバル社会の進展による都市間競争が激化する中で、歴史的まちなみの残る地域ではこれまで、町並み保全まちづくりを推進することで地域のアイデンティティの継承を図ってきた。昭和50年（1975年）に文化財保護法を改正してできた伝統的建造物群保存地区制度により、歴史的集落や町並みの保存と整備が行われ、翌年の1976年から始まった「重要伝統的建造物群保存地区」の選定はその後の文化財としての町並みの復元に大きな役割を果たした（尾家 2008）。1960年代から70年代前半に設立された高山・上三之町町並み保存会（1966）、妻籠を愛する会（1968）、湯布院・自然保護愛護運動（1970）などのような町並み保全団体があったが、それ以降も内子・八日市周辺町並み保存会（1976）、小布施、北斎館の設立（1976）、奈良まちづくりセンター（1979）、伊勢河崎の歴史と文化を育てる会（1979）などができた。1970年代は住民参加のまちづくりは歴史的町並み保存を通じて交流人口を増やし、観光との関わり合いを深め、地域の産業創出に新しい手法を生み出した。2000年前後にまちづくりと観光の関わり合いから使われ始めた「観光まちづくり」という用語が登場するが、これは1980年代以降の大型観光開発による地域社会のアイデンティティの消滅、地域資源へのダメージなどの弊害から地域の資源を生かすことによって、交流を振興し、活力あるまちを実現するといった時代的要請があったからである。特に1987年に制定された「総合保養地域整備法」（通称リゾート法）に群がった大手資本によるテーマパークの建設ブーム、リゾートなどの乱開発がバブルの崩壊とともに破綻し、地域の関与力が問われるようになった（堀野 2016）。地域の関与力を発揮できない大型開発が如何に恐ろしいものなのか、北海道の夕張市の事例があるように多くの地域が教訓にしているに違いない。

西村（2002）は、観光まちづくりについて「地域が主体となって、自然、文化、歴史、産業、人材など、地域のあらゆる資源を活かすことによって、交流を振興し、活力あるまちを実現するための活動である」と定義付け、特に「観光まちづくりでは観光はまちづくりの結果のひとつの現れであり、まちづくりの仕上げのプロセスを意味している」ことを強調している。地域のあらゆる資源を観光資源として活用し、観光をまちづくりに生かす考え方である。この時期の観光の状況を見ると、1980年代半ば頃となり、旅行者である国民の旅行経験が深まると共に、旅行ニーズが多様化し、より一人一人のニーズにあった旅行が求められる方向に変化してきた。それに対し受け入れの地域側でも、従来の団体旅行対応のハード・ソフトでは旅行者のニーズに対応できなくなり、地域が主導的に地域の魅力を作り上げ商品化する必要性が高まった（観光庁 2009）。そうした中で急速な少子高齢化による、定住人口の減少が進み、さらに観光客の国際化（インバウンドの増加）、高齢化やサービス産業化による旅行需要の平準化など、観光地を取り巻く市場環境が大きく変化し、地域の持続的な発展のためには、地域の特性や個性（アイデンティティ）を明確にすることが求められるようになった。

本研究では、地域の固有資源でありながら、解体の危機に直面している古民家を取り上げ、その活用による地域活性化の可能性について検討する。そのために福岡県八女市を事例に行政、民間関係者へのヒアリングを参考にしながら古民家再生の現状と古民家とまちの活性化との関係について考察する。

## 1. 古民家の現状と社会文化的価値

### (1) 古民家の定義

一般的に古民家という言葉に明確な定義は存在しない。古民家は日本の伝統的な建築技術によって建てられ、戦前など古くに建てられた建物というイメージが強い。ここで類似するものと考えられる文化庁による登録有形文化財建造物の登録水準を参照すると、築50年以上のものという時間的条件を備えているもののうち①国土の

歴史的景観に寄与しているもの②造形の規範になっているもの③再現することが容易でないものとしている。全国古民家再生協会では、「昭和 25 年の建築基準法の制定時に既に建てられていた伝統的建造物の住宅、すなわち伝統工法とする」と定義されている。また、「文化財や保存物件としての選定に関わらず、おおむね築 50 年以上の家屋で、地域の歴史的背景に基づき、歴史的景観を形成する伝統的な建築物」と定義されているものもある。本稿では、総務省が実施している住宅・土地統計調査で用いられている「1950 年以前に建てられた木造（防火木造を除く）の住宅」を古民家の定義とする。

## (2) 古民家の現状と形態

### 1) 現状

総務省が 5 年に一度実施する「住宅・土地統計調査」の平成 25 年版によると、前述の築 50 年以上の古民家は全国に 156 万戸あり、木造住宅全体の 5.2% を占める。平成 20 年の同調査と比べて古民家が 23 万戸減少し、全体の 12.8% が解体・廃棄されたことになる。空き家率が 2013 年 13.6% から 2018 年 16.9%、2023 年 21.0% と年々大きく増加することが予測されているが都道府県別でみると、1 位は大阪府で 89,000 軒（約 6%）、2 位が兵庫県で 69,700 軒（約 4%）、3 位が愛知県で 64,800 軒（約 4%）、4 位が京都府で 60,900 軒（約 4%）である。九州では、福岡県、熊本県、鹿児島県の順に多い（図 1）。

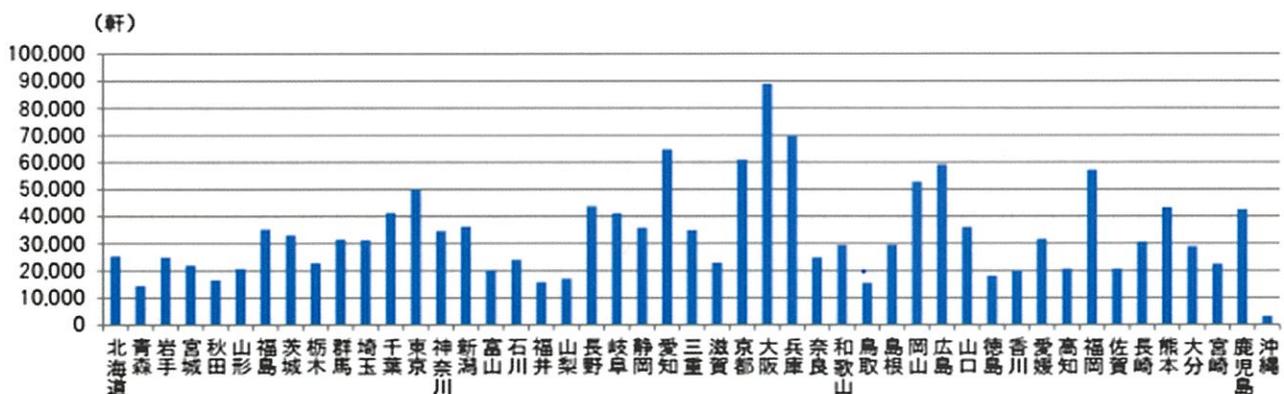


図 1 都道府県別古民家（※）現存数

出所：日本政策投資銀行（2015）「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」  
 （※）1950 年以前に建てられた木造（防火木造を除く）の住宅、防火木造の住宅の総数。

### 2) 形態

古民家の形態は、地域や場所によって異なる。各地域の気候や歴史、文化を表すものであり、古くから町中に残っている古民家も多種多様な形で現存しており、タイプとしては、農業住宅・建家屋敷・庄屋・町屋などがあるが、主に地域産業による形態が出来上がったと考えられる。その場所・土地ならではの地域産業が古民家の形態に大きくかかわっており、温暖な地域と寒冷な地域とでは古民家の形態が異なる。例えば、栃木・茨城県境八溝地域の山間集落、栃木県那須烏山市大木須地区において古民家木造である名長屋門は農家などの土地利用の関連形態として残されている。長野県松本市には、以前、庄屋を営んでいた築 250 年の古民家が残っている。本稿で取り上げる八女市の古民家は居蔵と呼ばれる妻入母屋、大壁、塗込造りを基本とする土蔵造りが特徴である。

### (3) 古民家を取り巻く社会環境と価値

#### 1) 社会環境の変化

社会環境の変化として2つ挙げられる。一つ目は、空き家化の進行である。全国の空き家数は、820万軒（平成25年度調査）となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は、13.5%にも及ぶ。8軒中1軒が空き家という状況で、1978年の空き家数が約450万軒で空き家率が約7%であったことを考えると、35年間で倍となったことになる。空き家が増加する背景には、住宅市場における新築志向が強いことも一因として考えられる。

二つ目は、人口減少の進行である。少子高齢化の急速な進行、都市部への人口集中等により空き家が増えている。全国の都道府県ごとの人口増減率と空き家率の関係をみると、人口減少が著しい地域ほど空き家率も比例して高くなる傾向がある。東京などの都市部では、人口が0.5%増加し、空き家率は3.0%に対し、鹿児島県などの地方では、人口が0.5%減少し、空き家率は11.0%である（図2）。現在は地方において空き家問題が顕在化しているが、少子高齢化・空き家の問題は全国共通の課題であり、本格的な人口減少社会を迎える日本では、将来的には都市部においても同様の問題の発生が考えられる。

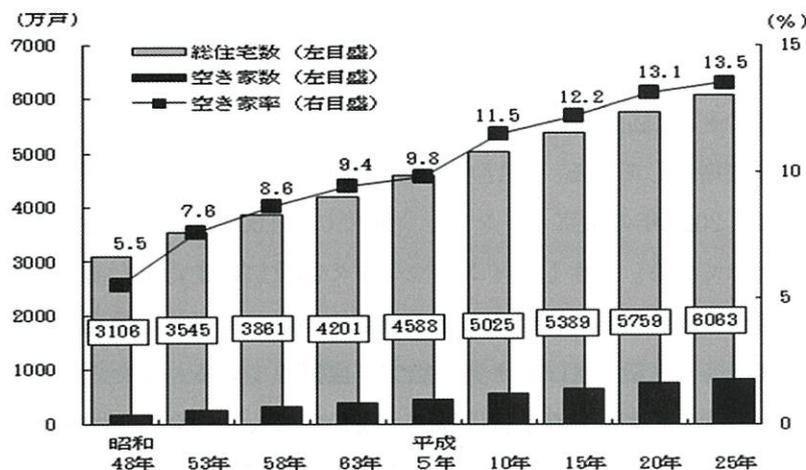


図2 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 - 全国（昭和48年～平成25年）

出所：平瀬敏郎（2016）「空家の現状とそれをとりまく制度の状況について（その1）」

#### 2) 古民家の価値と活用

古民家の価値の認識は、まだまだ低い。実際に居住している人、若い世代の人などにとってはそれが当たり前のことだからである。しかし、古民家の多くは、戦前に建てられたもので、中には太く立派な梁や柱が使われており、エアコンがない時代でも快適に暮らせるように工夫が凝らされており、そこに価値があると考えられる。周りの風景や環境と一体化し、歴史的風致を形成している事も古民家の価値である。

そんな古民家が集積している地域では、古民家が並ぶ景観そのものを観光資源として活用している地域も少なくはない。1975年に文化保護法において「伝統的建造物群」が定められ、市町村は条例によって伝統的建造物群保存地区を定めることができ、建物をよりよく保ち観光資源として活用している。古民家を日本の文化、地域の宝として、地方での新しい働き方や暮らし方を実践したり、まちづくりのけん引役として利活用したりする取り組みが増えている。日本政策投資銀行（2016）によると、古民家の活用事例は「個人事業モデル」と「法人モ

デル」に分けられ、古民家活用の狙いに違いがある（表1）。個人事業モデルではコミュニティの活性化を目的とした交流機能の空間として活用する例が目立ち、法人モデルでは、コミュニティの活性化は共通しているが、ビジネスとしての活用が特徴である。

表 1 古民家活用の事例

	用途	事例
個人事業モデル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交流スペース</li> <li>・ 魅力（情報）発信拠点</li> <li>・ 交流プラットフォーム</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ みんなの集まる場所「まつ」（島根県奥出雲町）</li> <li>・ COMMA, COFFEE STAND（富山県高岡市）</li> <li>・ 茶舎野うさぎ（富山県南砺市）</li> <li>・ しお・CAFÉ（石川県珠州市）</li> </ul>
法人モデル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 桃源郷祖谷の山里麓庵（徳島県三好市）</li> <li>・ 「矢掛屋 I N N &amp; S U I T E S」（岡山県矢掛町）</li> <li>・ 美山 FUTON &amp; Breakfast（京都府南丹市美山町）</li> <li>・ 京都茶の宿七十七条邸（京都市中京区）</li> <li>・ 城下町ホテル NIPPONIA（兵庫県篠山市）</li> </ul>

出所：日本政策投資銀行地域企画部（2016）「古民家活用事業のポイント「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」活用実践編」

### 3) インバウンド客の宿泊ニーズと古民家

近年、訪日外国人旅行者が増加している。2017年の訪日外国人旅行者数は前年比19.3%増の2,869万人となっている。また、日本政府は、2020年の東京オリンピックまでに、4,000万人、2030年までには6,000万人の訪日外国人旅行者の誘致を目指している。しかし、インバウンドの誘致にはまだまだ課題が多く残っている。その中でも多く取り上げられるのが、訪日外国人向けの「宿泊施設の不足」である。観光庁のデータによると、大都市圏の客室稼働率は東京で77.4%、大阪で81.6%と高い数字を記録している。また、観光地として人気の京都では71.3%で、全国平均である57.2%と比較すると訪日外国人観光客に人気の地域では客室稼働率が高いことがわかる。客室稼働率が高いということは、ホテルや旅館などの宿泊施設に空きが少なく、インバウンド向けの宿泊施設が不足していると言える。訪日外国人観光客の潜在的ニーズを満たすために必要な古民家の数は、仮に1棟の古民家への宿泊可能人数を①4名とすると、年間365日を通じて1,460泊が可能となり、仮に平均定員稼働率②50.0%とすると古民家宿泊施設は年間で1棟につき平均730泊稼働できる。観光地として人気の高い3府県においては、空き家、中でも古民家の数が年々増えてきているため、古民家の再生・活用はインバウンド向けの宿泊施設不足の解消に有効であると考えられる。

そのような状況のなかで、地方を中心に日本古来の「古民家」を宿泊施設として再利用することによる、インバウンド誘致の取り組みが始まっている。日本政策投資銀行と日本交通公社が平成25年に実施した「アジア8地域訪日外国人意向調査」によると、行ってみたい日本の観光地として、前年度1位であった「温泉」に次いで「日本的な街並み」が2位にランクインした。訪日外国人にとってテーマパークや寺社仏閣、高層ビルなどの都市景観よりも、町屋・田園風景といった日本の昔ながらの原風景の人気の高いことがわかる。日本の町並み・景観を作る上で町屋・古民家の存在は必要不可欠であり、日本が観光地として選ばれる理由の一つでもある。

## 2. 古民家活用の取り組み

### (1) 全国の取り組み

地域の成り立ちや地域の住宅開発の歴史によって住宅ストックの形式、空き家の発生原因は異なる。人口が減少し、いずれは高齢世帯も減少していく中、地域の空き家問題は地域問題として続くと思われる。そのような状況の中で、全国の古民家再生事業の取り組みとして、2つ事例を挙げる。一つ目は、兵庫県篠山市北新町の「城下町ホテル NIPPONIA」の事例である。ここでは、篠山城下町を一つのホテルと見立てて、そこに滞在してのコンテンツを戦略的に作っており、篠山城を含む伝建地区を楽しむお客様をホテルのお客様にみたくて、買い物、飲食、宿泊まで楽しめるコンテンツが意図的に埋め込まれている。優良な古民家に、事業者が入り、魅力的な事業を展開することで、お客様が集まるといった好事例である。二つ目は、岡山県矢掛町の事例である。ここは江戸時代、宿場町として栄え、当時の町並みの特徴が今でも健全な姿で残されている国内でも有数の町である。しかし、町並みを構成する古民家が空き家になり、このままでは町並みと言えなくなるという危惧があった。国指定の重要文化財はあったものの、観光の拠点となる施設が乏しかったことから、町並みの景観保持と賑わいの創出を目的として、交流施設及び宿泊施設を整備し、滞在時間の増加と回遊性の高まりを目指した。この歴史ある財産の継承と矢掛町の文化産業として、古民家を「矢掛屋本館及び温浴別館」「やかげ町交流館」「CAFÉ&BAR 胡」などとして再生し活用している。古民家を再生し、宿泊施設が整備されたことにより、町内での宿泊が可能となり、観光客の滞在時間が大幅に増加し、町並みの人通りは目に見えて増えており成果を出している。今後の課題と展開については、古民家再生事業により観光面における最低限の施設は整備できたが、町自体の知名度が低いことは否めない。今後は各種媒体を活用した情報発信による PR が必要であるとしている(総務省「地域の元気創造プラネットフォーム公式サイト」)。

### (2) 九州の取り組み

市町村の人口、世帯の動向と比べると、空き率による分布状況では、生活圏域によってある程度まとまっており、人口減少に伴う空き家の発生が大きい。福岡県内では筑豊地域の空き家率が最も高い。九州の古民家再生事業の取り組みとして、2つ事例を挙げる。一つ目は、佐賀県佐賀市柳町の事例である。コンサルティングと設計を担う事業主体である株式会社 Open A が佐賀市と連携して、古民家の再生と観光まちづくりを行っている。江戸時代に砂糖をはじめ外国の文化が伝えられたといわれる長崎街道沿いに所在し、今もその面影が残る柳町歴史地区において、蔵付きの古民家をアトリエ・店舗・飲食店等へと再生した。福岡 R 不動産と市のサイトや広報誌を通じて、まちの雰囲気や、古民家の歴史、魅力を紹介するとともに、テナント出店希望者の募集を行った結果、9軒のテナントが入居した。地域内の古民家や空き家を修繕・活用して売買・賃貸物件として扱う取り組みは、地域内外での人の交流を生み出し、まち全体の魅力向上に貢献している。佐賀県には他にも古民家再生事業の事例が多く、鹿島市では、子ども7人を持つご家族の家で、「奇抜で変わった家を」という要望のもと、「八角形の家」をコンセプトとした古民家再生が行われている。工事には依頼主でもあるご主人も参加をし、より思い入れのある家を目指し、工事に参加している。

二つ目は、大分県宇佐市の事例である。宇佐市は、空き家・古民家への移住、また、改修に関しての行政の取り組みや支援が充実している。市内にある空き家や土地の情報、地域活性化や定住促進を図ることを目的とする「空き家バンク制度」がある。空き家バンクに登録されている物件を改修する場合に一部経費を補助する「宇佐市空き家改修補助金制度」も設けている。その他にも、若者定住促進住宅制度、周辺地域若者定住奨励金制度等がある。平成27年度に地区のまちづくり協議会や地域おこし協力隊等が連携して結成した古民家再生プロジェ

クトチームが、地域の古民家を一部の所有者から借り受け、移住・交流拠点施設へ改修した。同年度に宇佐市の事業が地域創生拠点整備交付金の交付対象事業に決定しており、それを活用し、築130年の古民家を宿泊施設への改修、その他の周辺の古民家も改修を行い、画期的に観光まちづくりを進めることを計画している。しかし、古民家改修のハード事業及び移住体験イベント等のソフト事業資金の不足問題等を抱えているのが現状である。

福岡県の糸島でも空き家が増えているが、岐志浜集落の空き家再生は、年間を通して運営できる経費を稼ぐことができていない。高齢者の居場所づくりを担っている志摩会が利用しているが、運営費の半分は補助金からで、自主財源に限りがあり、課題も多い。(観光庁 2017)。

### 3. 事例～福岡県八女市～

#### (1) 八女市の概要

福岡県八女市は、福岡県の南部に位置し、これまで幾度にわたる合併を経て、平成22年(2010年)2月1日に黒木町、立花町、星野村、矢部村を編入合併し、現在の八女市に至っている。市域の多くを山間部が占め、平野部は、福岡、大分県境に源を発し、有明海に注ぐ矢部川が星野川と合流する地点より西側に開けた扇状地である。総人口は64,347人(男性30,367人、女性33,980人)、総世帯数24,865世帯(平成29年8月)で、図3のように人口減少が大きく、総人口に占める65歳以上の割合(高齢化率)は、平成27年には33.4%となっている。平成12年の高齢化率24.5%が15年間で約10%も上がっている。

産業面においては、九州最大の河川・筑後川、清流・矢部川の二つの河川に挟まれた土地を背景に米、麦を中心に様々な園芸作物が収穫されている。ブランドの八女茶、電照菊を中心とした全国に有数の農芸都市として知られている。また、中世に起源をもつといわれる手漉き和紙や石灯籠、近世に始まる仏壇、提灯、餅などといった多種多様な手工芸は江戸時代に産業としての基盤が形づくられ、現在、伝統工芸において九州最大の集積産地であり、総生産額でも九州最大規模を誇る(八女市 2017)。

観光資源には、江戸、明治、大正、昭和初期の伝統様式の130軒程度の建物が旧往還道路沿いに連なっている「八女福島の白壁の町並み」と「八女中央大茶園」「秘境・柚の里溪流公園」「広内・上原地区の棚田」などがある。観光客数は、平成23年以降減少が続いたが、最近では若干であるが持ち直している。しかし、観光消費額は減少が続いている(図4)。これは観光客の多くが日帰り客で全体の95.4%、また県内からが86.7%を占め、滞在時間が短く、宿泊につながる観光コンテンツの開発が課題となっている。

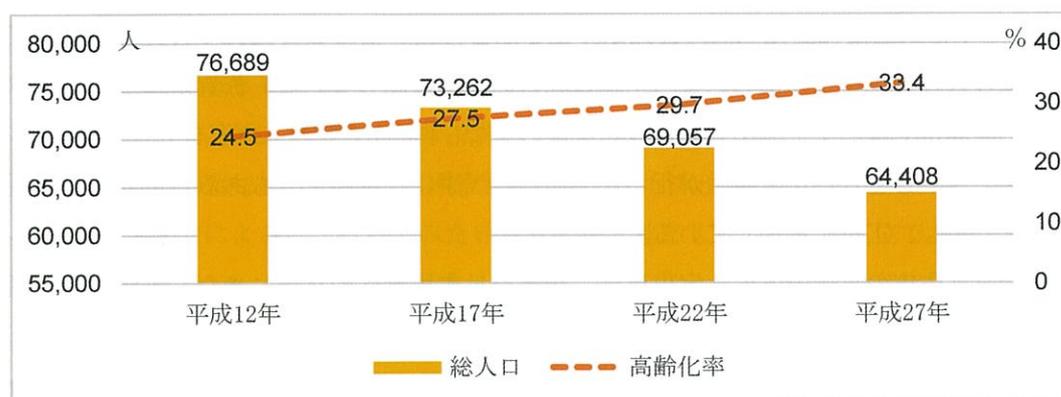


図3 八女市の人口と高齢化率の推移

資料：八女市「国勢調査」(2017)

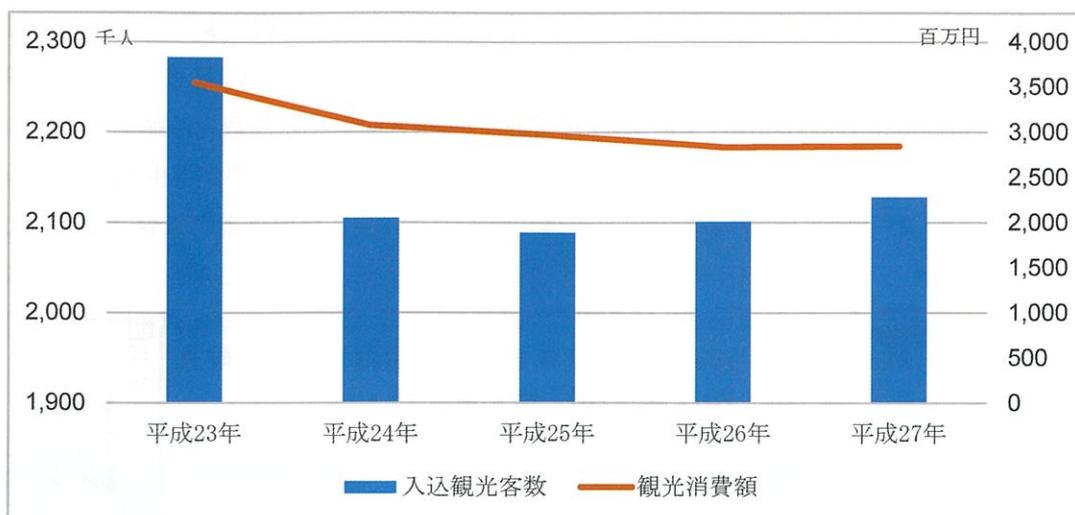


図4 観光客数と消費額の推移

資料：福岡県「平成27年度福岡県観光入込客推計調査」

## (2) 古民家再生の背景と経緯

### 1) 背景

八女福島町の町並み（平成14年5月に国指定の重要伝統的建造物群保存地区、全国61番目）は、八女市中心市街地に位置する。この市街地の現状は、一つ目は、商業施設の郊外移転や周辺の宅地造成等による人口流出などが進み、空洞化・過疎化による衰退に歯止めがかかっていない。二つ目は、少子高齢化の進行が顕著になっているということである。町家が空き家になる傾向が増加する中で、地域の活力、コミュニティの維持をどう図っていくかが、大きな課題となっていた。空き家は長く放置していくと家屋の老朽化が進み、解体を余儀なくされ、町並み景観が失われていく可能性が高くなるといった問題に直面していた。

### 2) 経緯

平成7年に地元住民組織である「八女福島町並み保存会」が発足され、町家の保存継承を目的とする空き家対策は、住民活動の課題として検討されてきた。一方、市は町並み保存整備を本格的に進めるため、国土交通省の「街なみ環境整備事業」も推進しつつ、平成11年から建物の修理事業に対し、より補助制度の充実した文化庁の「伝統的建造物群保存修理事業」も導入する方向で考え始めた。伝統的建造物群保存修理事業導入前から空き家再生活用の専門組織づくりを民間に呼びかけたが全く動かなかったため、有志が直接、市の職員に呼びかけ、組織づくりに取り組んだ。

平成15年によく法人資格を持つNPO法人八女町家再生応援団が発足され、仕組みづくりとして第一は、「空き家の増加に対して先手を打つこと」、第二は「賑わいづくりとコミュニティの維持をすること」、第三は「町並みの応援団を市職員に拡大すること」に取り組んだ。まちづくり団体（市民）という立場と行政というそれぞれの立場から、また連携しながら取り組んでいく方向性が定められた（COREZO財団 2017）。

### (3) 取り組みの成果

八女市の歴史的町並みを守る取り組みは市民が立ち上がり、市民と行政の協働によって継続されている。多くの町家が再生・活用され、現在においては、伝統的建造物群の特定物件に建築物 221 件、工作物 350 件あるが、修理・修景があった物件は建築物 106 棟、工作物 24 件である。2017 年 9 月時点で、店舗、工房等として活用されているのが 22 件、住宅兼店舗・工房等が 12 件、住宅専用が 21 件で全体の 51 件が再生・活用され、町並みの維持に大きく貢献している（図 5）。このような成果が得られるようになったのは次の二つの要因が大きい。

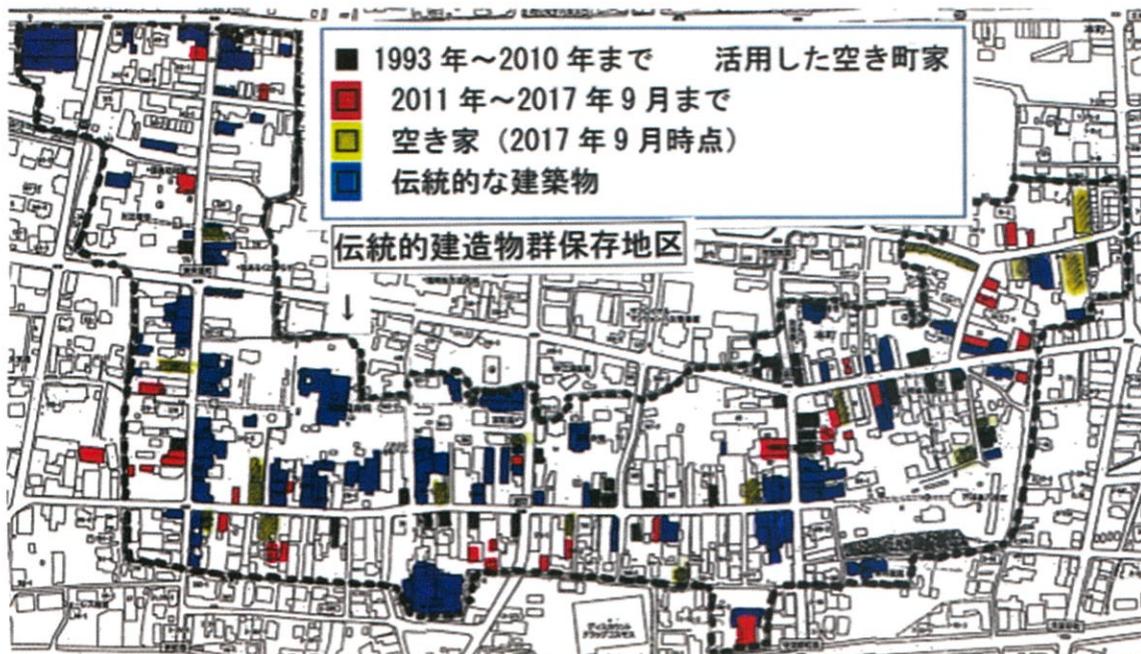


図 5 八女福島の伝統的な建築物

注：各種資料とヒアリング調査をもとに作成

#### 1) 空き家バンクの運営と借り手と貸し手のマッチング

行政では、平成 23 年度に空き家を有効活用し、定住促進による地域活性化を図る制度として、空き家バンク制度をスタートさせた。当初は中山間地域（旧町村エリア）の空き家を登録対象としていたが、平成 26 年度 10 月 1 日から八女市全域の空き家の登録が可能となった。この制度の利用方法は、空き家を持っている人、探している人いずれも事前登録が必要となる。探している人の中には八女市民も含まれ、八女市民も空き家を探している場合はこの制度を利用することが可能である。これまで 10 数組の方が空き家バンク制度を活用して移住・定住をしており、成果を挙げている。町家再生応援団は、八女福島町並み保存会が行う町内会ごとの空き家実態調査に基づき、空き家の家主等に対して、誰かに貸して活用を図るよう説得することから始まった。実際の実態調査では、12 の町内会長さんの調査などで空き家を持つ人たちを調査、そのあとで会長さんと連絡を取り、空き家を持つ家主さんたちと空き家の再生・活用について話をする。古民家を売りたい・貸したいという希望を持つ家主さんの中から選び、空き家に憧れて住みたいと希望する人にマッチングをする。建物の修理においても技術面及び事業面等の指導を受け、町家の価値を損なわないような修理工事をサポートする。借手の意見を反映して修理工事を行うので、借り手の好みでデザインを決めることもできる。この応援団体は現在まで 30 軒を超える町家のマッチングを行っている。

## 2) 古民家を活かした定住促進

地元の建築士・工務店・大工・左官等に声をかけ「NPO 法人八女町並みデザイン研究会」を発足し、伝統的な建築様式の継承を図るとともに、町家建築の価値を損なわないような修理事業も行っている。これは地域の価値や魅力の向上につながり、外からの移住者の呼び込みにつながり、2016年時点で移住者・出店者数の累計人数が50人を超えるに至った。賃貸等の成立後、借り手の方が店舗や住宅等で利用されてからも、様々なサポートを行っている。伝統継承に関してもNPO法人を設立するなど力を入れて取り組んでいる。また、再生活用を行っているが、今現在うまくいっている活用事例として、「うなぎの寝床」がある。ここでは、地域の伝統工芸品を扱っており、店舗販売に加え、ネット販売も行っている。

## (4) 課題

### 1) 民力による資金調達と伝統技術の継承

古民家の維持・管理、相続の問題や改修に関する資金調達である。空き家の有効活用を図るため、空き家バンクに登録された空き家の改修や家財撤去等に対し予算の範囲内で費用の一部を補助する、八女市空き家改修費等補助金制度を行っている。対象は、空き家バンク利用登録者、物件登録者で売買または賃貸の契約が成立している者である。補助対象住宅は、空き家バンクに登録された空き家で、専用住宅及び併用住宅の居住部分が対象である。補助対象工事は、自らまたは市内の施工業者が行う改修工事及び家財撤去等で、申し込み年度内（3月末）に終わるもので、補助金の交付前に着工しているものは対象にはならない。補助される金額は、外溝設備を除く改修工事費用（消費税別）の2分の1以内（上限50万円、千円未満切り捨て）、空き家の家財撤去等の費用（消費税別）の10分の10以内（上限10万円、千円未満切り捨て）が補助される。空き家が増えていけば、残すための費用が大きく増え、いかに民間の力を活かした定住人口の増加が図られるかである。また、町家は、長年使われず傷んでしまうものもあるが、基礎がしっかりしているため、柱などはそのままにして塗装するだけで使えるものも多いという。しかし、職人さんの高齢化と減少が進んでおり、その対等が求められている。

### 2) 民間と行政との協働関係の維持

八女市の古民家活用は市（行政）と市民との協働によって推進されている。多様化する住民のニーズに対応するため、地域住民自らの発想と意思決定による地域づくり活動を市との協働で実施していくには、地域情報や行政情報をスムーズに交換し、それぞれの役割や責任をお互いが理解し、お互いの立場を尊重することが重要である。また、古民家の維持から活用まで全てを解決していくには、まだ時間がかかるが、地域の方々も行政、改修を行う職人さんたちとの関係性を大切に、維持していくことが必要である。市民と行政の関係部署が、それぞれの特性と専門性、自律性を基に、対等の立場で不足する相手の部分を相互に補いながら、役割を分担することで、相乗効果が生み出され、今まで解決できなかった地域課題が解決できると期待されている。市と市民との協働の取り組みができるようになったことで、新たな施策実現につながる可能性が高くなっている。

## (5) 今後の展望と提案

今後の計画として民間団体では、まだ保存地区に残る古民家の再生、そして商店街の再生も視野に入れている。しかし商店街は、複雑な構造のうえ、所有者がそれぞれの建物で違い、一軒一軒が密接しているため、再生するには時間がかかる。また行政では、商店街の再生は民間団体へ委託しているため、伝建地区に残る古民家の再生活用に力を入れるとしている。商工会はこれからの動きとして民宿、ゲストハウス等の簡易宿所を作り、そ

の近隣には食事ができる施設を作ることを計画している。そして、伝建地区に残る古民家の改修も行っていくとしている。さらに、修理・修景技術のレベルアップ、伝統的建造物の保存再生の普及に努めている。

一方で資金集めには全国各地の団体と同様に苦勞をしている。古民家再生事業にかかる費用は、一軒あたり2千万円であり、八女市では市が改修費の半分を負担している。そのため、利用者の自己負担は半分で済む。しかし、市が負担してくれない地域では全額負担を強いられ、所有者に資金等がないという理由で放置されている町家もある。それを救済するため、まちづくり団体の有志がリスクを負いながら所有者に代わり再生・活用を代行する活動にも取り組んでいる。固定資産税がかからない分、再生・活用する方が安く済むが、資金集めは困難を極める。また、若年世代の支援は具体的にあるが、中年世代への支援はまだまだ行き届いていないのが現状である。さらに高齢化が進み、空き家になるスピードに再生による活用が追いついていない。国の政策としても、流通に乗せ、古民家を住宅政策と考え、家として再生する取り組みが求められている。そこで本稿では次のことを提案したい。

①町家、古民家の活用による「稼ぐ力」の強化を図ることである。古民家への関心は日本の若者や外国人観光客にも高い。しかし、その情報は十分とは言えない。町家・古民家を定住者向けにまた定住を考えている人に、さらには日本の住宅文化に触れてみたいと思っている外国人にも情報が提供できるようにする必要がある。その方法としてネット上の「町家・古民家不動産」サイトを作り、動画で案内をすれば、町家や古民家の良さが理解でき、利用へのアプローチがしやすくなる。

②流通の仕組みを作ることである。行政が移住者にどれだけの支援ができるかは移住を決める際の重要な判断材料である。空き家対策もあるが、ずっと住んでもらうことが大事であるからである。八女市では、若年世帯への支援、中古住宅所有者への支援など住まいに関する支援が多く、空き家にも空き家改修費の補助金制度などがある。また、行政は空き家バンク制度も行っている。八女市と市内の不動産業者が協定を結び、空き家所有者と空き家の利用希望者の仲介を行っている。ここで、それぞれが個別で活動することも必要であるが、連携をしながら一緒になって活動することも大事である。例えば、行政と関連事業、例えば、宿泊施設としての活用などでいかに稼ぐ力を高めるか、そのための古民家の活用策について検討しビジネスツールとして活用することも可能である。宿としての古民家の需要は高く、実際に古民家に住んでみたいが、どんなものかわからないから体験として宿に宿泊する人も多い。以上のことを踏まえて、八女市の事例から見る古民家活用のヒントは、行政と民間団体との関係、古民家の需要を様々なものに向け、移住者等に対する支援を増やしていくことであると考えられる。

## 終わりに ～古民家再生とまちの活性化～

全国的に空き家問題・少子高齢化などの社会問題は、古民家再生と大きく関わっており、また古民家再生をまちづくりのための取り組みとして行っているところも多い。特に、本稿で取り上げた八女市の重要伝統的建造物保存地区に指定されている地区は、その町並み保全も行わなければならない。伝建地区とそうでない地区とでは、古民家再生のやり方は違う。八女市への実地調査などを通して、古民家再生は定住人口が増加につながり、地域のアイデンティティの維持（北島 2017）や、まちづくりにつながっているということが明らかになった。空き家を対象とした全国的な調査は行われているが、古民家のみを対象とした調査は行われていないため、実数を把握することは困難であるが、その空き家の中には、歴史的価値のある古民家がある可能性が高い。また、見た目はボロボロで、汚くても誰かが救いの手を差し伸べて改修すれば、古民家再生をすることが可能な物件があるのみならず、地域の持続性を維持するうえで大事な取り組みであることには違いない。大都市と地方とでも古民家再生に対する捉え方も違い、空き家・古民家が比較的少ない大都市では政策としてこの問題があがらないと

ころも多い。しかし、これから日本の高齢化社会はどんどん進行を続け、空き家の件数も増えるのは確かである。国の伝統的な居住空間を守り、維持することは日本の建築、生活文化を、守ることにもつながる。今後の八女市の取り組みに期待したい。

追記) 本研究の現地調査では、福岡県八女市の古民家再生とまちづくりに取り組んでおられる「まちづくりネット八女・代表」、「NPO 法人八女町家再生応援団代表」、「八女福島町並み保存会事務局長」の北島 力様にご協力いただいた。ここに記してお礼申し上げたい。

#### <参考文献>

- 尾家建生 (2008) 「町並み保全型まちづくりから見たツーリズム発展論」立命館大学『政策科学』15-3
- 観光庁 (2009) 『観光を活かしたまちづくりを推進する体制づくり』平成 20 年度持続可能な観光まちづくり事業体の創出支援調査事業報告書
- 北島力 (2017) 「九州町並みゼミ総括」第 5 回九州街並みゼミ八女福島大会実行委員会『再生・空き町家、つなげよう地域の活力 報告書』
- 福岡県「平成 27 年度福岡県観光入込客推計調査」
- 西村幸夫 (2002) 「まちの個性を活かした観光まちづくり」国土交通省総合政策局観光部監修『新たな観光まちづくりの挑戦』ぎょうせい
- 平瀬敏郎 (2016) 「空家の現状とそれをとりまく制度の状況について (その 1)」『国土交通政策研究所報第 59 号』2016 冬季
- 堀野正人 (2016) 「観光まちづくり論の変遷に関する一考察：人材育成にかかわらせて」奈良県立大学『地域創造学研究』27 (2)
- 日本政策投資銀行 (2014) 「古民家を活かした地域再生」, [online] < [www.dbj.jp/pdf/investigate/etc/pdf/book1410\\_01.pdf](http://www.dbj.jp/pdf/investigate/etc/pdf/book1410_01.pdf) >
- 日本政策投資銀行 (2015) 「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」, [online] < [www.dbj.jp/pdf/investigate/etc/pdf/book1504\\_01.pdf](http://www.dbj.jp/pdf/investigate/etc/pdf/book1504_01.pdf) >
- 日本政策投資銀行 (2016) 「古民家活用事業のポイント「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」活用実践編」 [online] < [https://www.dbj.jp/pdf/investigate/etc/pdf/book1612\\_01.pdf](https://www.dbj.jp/pdf/investigate/etc/pdf/book1612_01.pdf) >
- 日本政策投資銀行・日本交通公社 (2015) 「アジア 8 地域・訪日外国人旅行者の意向調査 (平成 27 年版)」, [online] < <https://www.jtb.or.jp/wp-content/uploads/2015/10/DBJTB-report.pdf> >
- 「歴史的観光資源を活用した観光まちづくりセミナー」, < <http://www.mlit.go.jp/> >
- 「古民家びとレポート」, < [http://cominka.jp/sp\\_future\\_h25report/](http://cominka.jp/sp_future_h25report/) >
- 「訪日ラボ」, < <https://honichi.com/> >
- 「古民家でインバウンド誘致」, < <https://mie-inbound.com> >
- 八女市「八女市 (やめし) の概要」, < <http://www.city.yame.fukuoka.jp/shisei/10/1457320333336.html> >
- 八女市「国勢調査」, < <http://www.city.yame.fukuoka.jp/shisei/10/1/1457320332868.html> >
- COREZO 財団「北島力さん」, < <http://www.corezo.org/home/corezorecipient/2012/kitajimatsutomu> >



## 優秀賞(要旨)

### 新幹線貨物の提言 (要旨)

西南学院大学商学部商学科 山崎 竣平

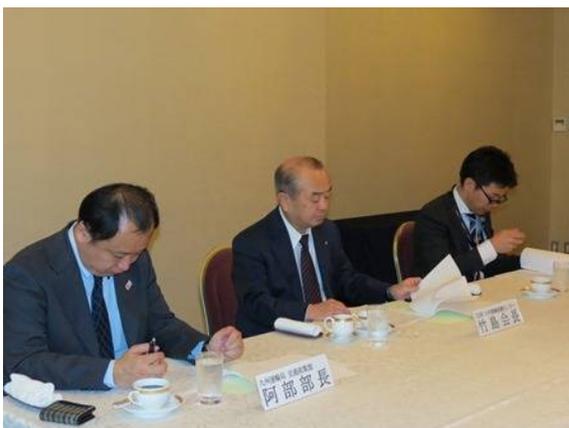
近年わが国では、インターネットの普及による Amazon などの通信販売の台頭により、物流の頻度が急速に増加している。さらに高齢化社会となり、働き手が不足しつつあるが、速達性が必要な食料品、宅配便などの輸送はニーズが高いと考えられる。このニーズに的確に対応するためには、筆者は新幹線を利用した貨物輸送が必要であると考えます。

もし新幹線を利用した貨物輸送が利用可能ならば、大幅に輸送時間を短縮することができ、物流の速達化を図ることができる。また、環境対策として排気ガスの抑制や道路渋滞の解消、長距離トラックドライバーの人員不足対策などにも繋がるといえよう。

筆者は新幹線を利用した貨物輸送の具体策を2つ提言した。1つは、同一の列車に旅客車両と貨物車両を連結して同時に輸送する、いわゆる混合列車方式である。もう1つは、同一の車両に旅客と貨物を混載するポストバス方式である。旅客と貨物を同時に輸送することで、物流の速達化だけでなく、輸送の効率化や人手不足への対応にも繋がるものと考えられる。今後、人口減少が進み、全人口以上に労働者人口の割合が減っていくことで長距離トラックドライバーの減少も予測されているが、旅客と貨物を同時に輸送することで、人手不足をカバーすることが出来ると考えられる。また、線路容量が逼迫している東海道新幹線以外の路線については、旅客の乗車率が低い区間、時間帯が見受けられ、車内空間に余裕のある列車も見られる。そのような余裕のある車内空間に荷物を積載し同時に輸送すれば、収益の拡大を見込むことが出来ると考える。つまり、余剰輸送能力を有効活用するのである。

今後も通信販売による物流の多頻度少量化の傾向は強まっていくと想定されるため、これに対応した輸送機関が必要不可欠である。長距離トラックに依存し続けるのではなく、幹線輸送を新幹線貨物に転換し、トラックは端末輸送のみにする。そうするだけでも、輸送時間の短縮、人手不足の解消、排気ガス・エネルギー消費の削減に資するのである。また、今年7月に発生した西日本豪雨災害で在来線は大きな被害があった。新幹線貨物を早期に実現することは万が一の災害にも非常に有用であると考えます。

平成 30 年度第 1 回懸賞論文審査委員会 (2018 年 4 月 17 日開催)



平成 30 年度第 2 回懸賞論文審査委員会 (2018 年 12 月 13 日開催)

