

## 地域資源共同管理のプロセス・デザイン論に関する研究（概要）

研究責任者 京都大学大学院工学研究科  
准教授 山口 敬太

### 1. 研究の目的

本研究は、活用可能な歴史的建造物や空き家を地域の資源として捉え、自治会や地元事業者、外部専門家を含む地域の協働・連携のもと、その管理の仕組みを構築する方法を検討するものであり、そのためのプロセス・デザイン手法を開発することを目的とする。

具体的には、(1) 姫路市網干地区を対象として、江戸中期から昭和初期の歴史的建造物が多く残る網干地区における空き家・古民家の管理の体制・仕組みづくりの可能性の検討を行う。京都大学景観設計学研究室では、2019年度より姫路市からの支援を得て、コミュニティによる地域資源の発掘・評価・発信、地域の担い手の発掘、自治会とのまちづくり課題の共有と方策の検討を進めてきた。そのプロセスを整理・検証する。

次に、(2) 歴史的建造物の活用・再生における優れた事例である、たつの市龍野地区を対象に、古民家再生のスキーム及び、まちづくり会社の役割について明らかにする。

これらによって、地域資源共同管理のプロセス・デザイン上の知見を得ることを研究の目的とする。

### 2. 姫路市網干地区におけるまちづくり

本研究前半は、兵庫県姫路市網干地区を対象に、

#### (1) 網干地区の歴史地理と景観資源の特徴

##### 1) 港町としての歴史性

網干での海上輸送は中世から盛んであり、室町時代中期の1445年の兵庫県北関入船入納張には、当年中の百万石以上の入船は室津船籍 82、網干 62、明石 51、飾磨三港 29、赤穂 20 艘となっており播磨国の中でも第 2 位を占めている。江戸期に入ると回船業を始めた佐々木綱次（灘屋）の北前船が就航すると益々実績を上げて巨万の富を築いたとされている。しかし、京極家が丸亀に転封後、1711～1715 年にかけて二百石以上の回船は興浜村に皆無となって衰退していった（増田喜善、『網干郷土学習資料 わたしたちのまちあぼし』）。

高瀬舟の就航は、水量と傾斜度の二大要素によってその可能性が決定されが、揖保川は水量が豊富で、河川条件も良好（一般的にはほぼ 1/400 が溯航限界勾配と言いうるが揖保川は 1/388）であったため、高瀬舟の利用度が高く、物資の輸送量が多かった（宇野正碓、“揖保川高瀬舟通運史の研究”、『播磨学紀要創刊号』、播磨学研究所、1995）。

揖保川の舟運は、1621 年に宍粟郡山崎の龍野屋孫兵衛が、莫大な私財を投じて、山崎付近の岩石を取り除いて舟運を開いたのが最初であるとされている（国土交通省近畿地方整備局姫路河川国道事務所、『揖保川の歴史』）。

宋栗郡山崎町と対岸の出石から網干港まで、江戸時代初期に開通し、網干港から大坂までは小型の舟で行き、大坂で大型船に積み替えて人夫ともども熊野灘を超えて江戸に向かった。揖保川の流域産米石数は約十萬石に達し、この半数が上方や江戸へ送られるので、高瀬舟に積み込み網干港まで下るのだが、1艘につき20石(50俵)として2500艘となり、素麺、醤油、雑穀、薪炭、木材、砂鉄等の産物を加えると年間4000艘が下った。龍野藩では新在家に蔵屋敷を設け、藩主が休むための御茶屋を現網干小学校の位置に置いた。幕府は余子浜に、現加藤家である蔵元を置き揖保川流域物産を管理させた。その他は庄屋が管理した。

1874(明治7)年における積荷は龍野の醤油を主とし、米麦、薪炭、素麺、油粕、雑品であった。また、1874(明治7)年中に網干から輸出された数量は430隻、61、680樽であった。出入船舶の半数は醤油を積んでいた。

兵庫県統計書によると、1880年代の年間輸出額の割合は、「米」が7割以上を占め、醤油・素麺と続いた。

## 2) 網干の土地利用の変遷

1703年の網干絵図(『網干町絵図』、姫路市史編集室所蔵、1703)には、海と川に囲まれた新在家村・奥浜村・余子浜村・大江島村が描かれており、網干川の川幅も現在より広く、船入や水路が村の間を巡っており、水運が盛んであった様子が分かる。また、現在の道路や水路は当時のそれをかなり多くの部分で踏襲していることが知られるとともに、余子浜、新在家および興浜の3ヶ村は、集落の形態がはっきりと描かれている

ので、近世中期におけるこれらの集落範囲を現在の地図上でかなり正確に復元することができる。集落内に描かれた道路形状も現在の地図上でよく一致し、集落内の家屋配置や景観などまでは不明ながら、現在の市街地の基本的輪郭は、近世中期における旧集落の形態をほぼ踏襲していると推測される。



図1 昭和初期の網干・網干川沿いの町並み



図2 網干地区の土地利用の変化(1923-2022)



図3 網干町絵図(一部)(1703)

明治以後、1896（明治 29）年の高嶋合名合資安全燐寸製造所の創業や 1908（明治 41）年の大日本セルロイド人造絹糸会社の起工を皮切りに、1909（明治 42）年には龍野電気鉄道が開通し、網干での工業化に拍車がかかった。大日本セルロイド人造絹糸株式会社や網干燐寸合資会社といった工場のほかに、塩田を所管する赤穂専売局網干収納所や廻漕店、網干銀行や九十四銀行の金融機関、琴平座などの興行施設、東雲旅館などに、網干の発展の様子が認められる。網干港の船舶数は、1918（大正 7）年をピークに減少している。土砂による船舶碇繋の不便と龍野電気鉄道の敷設により、網干港が衰退していった。

## (2) 網干地区の歴史的建造物とその特徴

現在、姫路市網干地区では「山本家住宅（明治初/1918）」、「ダイセル異人館」、「旧網干銀行本店」のほか、「加藤家住宅」、「片岡家住宅」、「旧水井家住宅」が都市景観重要建築物に指定されている。また、「誠塾」は市指定文化財（建造物）に指定されている。

なかでも、片岡家住宅（1702 年築）は、国指定重要文化財である古井家住宅（室町末期）や県指定文化財である「三木家住宅」



図 4 昭和初期の網干の町並み  
昭和 11 年撮影（毎日新聞社提供）



図 5 片岡家住宅



図 6 水井家住宅



図 7 山本家住宅

（17 世紀）を除けば、姫路市内で現存する最古級の民家建造物である。

その他にも、網干地区には多くの歴史的

建造物が残されている。外観から戦前以前と思われる民家を選定し、調査を進めた。新在家地区 25 軒、興浜地区 19 軒、余子浜地区 8 軒、浜田地区 8 軒について調査を行った。その調査結果については、個人情報を含むこともあるため、ここでは示さないが、多くの歴史的建造物が残されていることが確認出来た。また、そのうち空き家もあることが確認出来た。

### (3) 住民による地域資源再発見と冊子作成 1) まちづくりの気運向上

大正 11 年（1922 年）に網干銀行本店として建設された、網干地区のランドマーク的建造物である「旧網干銀行本店」の所有者が替わり、2019 年に洋食レストランとして開店したことをきっかけに、網干でのまちづくりへの意識が地区内外ともに高まった。特に、2019 年度は、6 月「古写真を持ち寄り思い出を語らう会」、7 月「第 17 回中・西播磨兵庫県ヘリテージマネージャー大会 in 網干」（ひょうごヘリテージ機構主催）、12 月「未来にはばたく！港町網干の歴史と未来をつむぐ展示会」（網干商店街連合会主催）など、年代や出身を問わない行事や、地域を巻き込んだ催しが開催され、まちづくりの気運が高まりを見せた。

### 2) 『網干遺産』冊子プロジェクトの実施

2020 年度から、京都大学が網干遺産冊子プロジェクトを開始した。本プロジェクトは、網干に残る歴史的建造物、産業、文化、年中行事等の地域資源を地域内外の人の視点から再発見・再評価し、それらを冊子『網干遺産』としてとりまとめるものである。この『網干遺産』の制作活動に関わる人が網干



図 8 旧網干銀行の再生に関する新聞報道



図 9 網干のまちづくりに関する新聞報道

の魅力掘り下げて共有・発信することで、地域内外の多様な人が網干の資源の魅力に気づき、連携するような体制を構築することを目的とした。

関心のある住民が集まり、テーマと内容を持ち寄って意見交換を進めた。そして執

筆した記事は、「発見！網干遺産かわら版」として印刷し、地区内で回覧した。その中で、重点的に編集する10のテーマを抽出し、そのテーマをもとに情報収集、記事の作成を行った。

図10 「発見！網干遺産」重点テーマと内容

テーマ	内容
1.建築遺産	隠れた遺産、路地の町並み、建物のディテール、建物の再生・活用の物語、これからの活用アイデア、消えた風景
2.食と名物	魚屋、おやつ、郷土料理・家庭料理、食文化、おすすめの店
3.祭りとコミュニティ	魚吹八幡神社の歴史と行事、珍しい神事、屋台や神輿の装飾、衣装や唄等、年中行事、お寺と地域の関わり
4.芸能と娯楽	祭りと芸能、播州段文音頭、網干の小唄、相撲、遊び場、かつての花街の名残
5.港町と舟運	港関係の古写真、船着き場の古地図、川と水路の変遷、舟、港・物流関連遺産の痕跡探し
6.揖保川流域	運搬された物資、揖保川の恵み、醤油・酒造、流域のパワースポット
7.工場と夜景	主要産業の変遷、かつての塩田、工場夜景、
8.農と家庭菜園	農業の変遷、特産物（網干メロンほか）、活性化のアイデア
9. 商いと商店街	商店街、レトロ看板、マッチ、いまはなき店
10.網干らしい記憶	網干の写真、思い出、新聞記事、かるた



図11 「発見！網干遺産」かわら版 初号



図12 「発見！網干遺産」冊子

本冊子の作成において、定期的集まって議論するボランティアベースの冊子作成のグループが緩やかに結成された。そのグループが、まちづくりの検討や活動を合わせて行うようになった。このような動きができることは、本取り組みの当初から期待されていた。地域資源の発掘や発信と、まちづくり活動の実施には、ある種の共通点があると考えられるが、まちづくりに関心があったとしても、地域には取り組むきっか

# 発見!網干遺産

## 目次

### 1 網干の風景・読み歩き

街並み景観からみる旧網干町	2
写真で見るあばしまち今昔1 東雲橋	3
網干おさんぽまちあるき	4
か 準備編  か 新在家編  か 余子浜編  か 興浜編	5
高校生と行く網干自転車さんぽ	6
私の好きな網干のまちなみ	7
網干の橋	8
写真で見るあばしまち今昔2 商工会館	9
網干の地割・町割についての考察	10
地図があっても迷い込むのが路地	11
あばしクイズ	12

か 「発見!網干遺産かわら版」紙面をそのままお楽しみいただけます。

### 2 網干の風物詩

網干の秋祭り2021	13
まつりの思い出	14
網干の芸能とその担い手	15
網干小唄 失われていた言葉と音色の復活	16
網干中学校相撲部	17
網干音頭 残された音源と媒体	18
か 興浜の精霊流し	19
不撤寺と地域の関わり	20
網干の食文化を考える	21
網干の魚屋さん	22

### 3 網干の人と思い出

私の網干の思い出	23
金井さんちのステレオ写真	24
あばし未来倶楽部	25
また行きたいあのお店 沢田屋	26
江戸時代の寺子屋からみえる網干	27
か 絵日記で見る網干の日々	28
か 「あばしかるた」で網干を語る	29
とあるお宅で眠っていたマッチコレクション	30
網干サロン	31
なつかしの絵葉書と資料	32

### 4 網干の建物とまちなみ

つどい場TAO第二幕	33
旧網干銀行の再生	34
加藤家のこと	35
片岡家のこと	36
ディテールからみる建築	37
か 建物活用ワークショップ	38
か 描きたくなるまち網干	39

### 5 番外編

工場夜景スポットめぐり	40
網干工業発展史	41
揖保川流域の醤油と素麺の歴史	42
揖保川舟運史	43
付録について	44
播電鉄道ヘーパークラフト・組立説明書	45

図12 「発見!網干遺産」冊子目次

けがなかったり、関心のある者同士が出会う場がなかったりすることが多い。そのような状況においては、このような冊子プロジェクトの取り組みは、まちづくり活動を生じさせる一つの契機となり得ることが確認出来た。

#### (4) 地域資源管理に向けた取り組み

網干地域においては、旧網干銀行の再生以降、古民家の活用・再生が少しずつ進んだ。片岡家住宅の婦人服店閉業後に、フォト・スタジオが開業し、写真展やレンタルスペース事業を通じて、古民家に関心のある者の交流が起こりつつある。また、片岡家住宅の蔵が改修され、当初は建物の公開やワークショップが実施されていたが、2023年8月からカフェが営業する予定である。また、旧ふじわら洋品店の築90年の町家は、

デザインオフィス・ライフスタイルショップとして改修され、2022年1月に開業した。また、古民家を活用した喫茶店、つどい場TAOは、オーナーの死去による廃業の危機を乗り越え、事業継承がなされた。

2022年3月から、「町家の日 in 姫路」に合わせて、網干のいくつかの古民家を公開する取り組みが進められ、2023年3月にはより多くの建物が公開され、マーケットも開催されるなど、訪問者でにぎわった。

このような、若い世代が古民家の活用・再生に取り組み始めた気運を地域全体で応援・促進したいということで、2022年5月に網干・網干西地区連合自治会(以降は網干まちづくり協議会と称す)と京都大学大学院地球環境学堂都市基盤デザイン論分野は地域のまちづくりの推進と、学術上および教育上の連携を進めるため、「網干地区のま



図 13 「発見！網干遺産」 ページの一例（古写真と資料）

このまちにあったらいいもの、考えました

## 建物活用ワークショップ

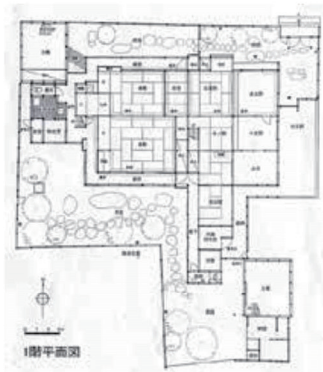
網干の歴史のかつパリエーション豊かな建物を継承していくために、建物の活用案についてフォーカスします。編集会議のなかで「網干の未来を考えながら、網干の建物の活用を考えたい」という声が上がりました。そして、それをきっかけとして、地域住民の方々と網干に魅力を感じている地域外の方々と、建物活用ワークショップを開催しました。

ワークショップで取り上げられた、網干の歴史的な建造物である「旧水井家住宅」と「片岡家住宅」の周辺の物件の活用案を紹介しました。また、このワークショップをきっかけとして、物件が活用された事例をピックアップすることで、網干の建物が持つポテンシャルを考えたいです。

### 1 旧水井家住宅

最初の対象は、都市景観重要建築物等に指定されている旧水井家住宅です。水井家は、水運業が盛んだった讃保川を利用し、戦前まで木材問屋を営んでいたため、建物に使用されている木材は立派で歴史的な風格のある建物です。

築年数：築98年  
建築構造：木造



みか

ワークショップの1回目は建物見学、その2週間後に2回目としてアイデア発表会を行うというやり方で実施しました。1回目は、概要説明をしていただいた姫路市職員や事務局をあわせて12名の参加で、編集会議が行われる日の午前中に実施。2回目はオンラインで5組が発表しました。発表の持ち時間は1組5分。スライドを使い、口頭のみなで自由に時間を使います。

以下に、各自思い思いで発表された6つのアイデアの概要をご紹介します。

### ワークショップの結果

<p><b>人間関係を育む</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夕方は子どもの居場所、昼は大人の居場所</li> <li>・地域で子どもを育てる</li> <li>・家庭菜園や文化の継承ができるような場所</li> </ul>	<p><b>交流の結節点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階はゲストハウス、1階は貸スペース</li> <li>・小中高生が建物の歴史やくらしを学ぶ</li> <li>・世代を超えて気軽に交流できる</li> <li>・網干ならではの暮らしを体験する拠点</li> </ul>
<p><b>ママと子どものコミュニティの場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夕方は子どもの居場所、昼は大人の居場所</li> <li>・地域で子どもを育てる</li> <li>・家庭菜園や文化の継承ができるような場所</li> </ul>	<p><b>不便さを活かす</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物や書道など和の空間を活かす新しい事</li> <li>・手を加えるのではなく今のままがよい</li> <li>・元を生かして世界観に没頭できる空間に</li> <li>・不便さを楽しむ</li> </ul>
<p><b>マニアックな学び</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・たっぷりある建築遺産を研究対象にしてもらう</li> <li>・研究者に泊まってもらう場所に</li> <li>・夜のたのしみ（工地夜観）や朝のたのしみ（朝中）などを組み立てていく</li> </ul>	<p><b>網干らしい宿</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・海に近い網干、船旅の拠点のような宿</li> <li>・宿に行けるお土産紹介できるように</li> <li>・建築職人さんから学ぶワークショップ</li> <li>・路地も楽しんでもらう</li> </ul>

一軒の家のながらも広い空間と敷地なので、それぞれのアイデアも一つにとどまらず、昼と夜、1階と2階で別の用途を提案したグループも多く見られました。研究者に泊まってもらう、建築職人さんから学ぶ、着物や書道など和の習い事など、対象を絞った案も。

地域の人が楽しむ場所にしても、外からの人を受け入れる場所にしても、交流が生まれる賑やかな場所をイメージした方が多かったようです。

右ページ・写真で見る水井家（あ）

図 14 「発見！網干遺産」 ページの一例（建物活用 WS 報告）

ちづくりに係る連携協定」を締結した。それを契機に、自治会と大学が連携して空き家・古民家調査を実施した。今後、両団体が連携して、古民家・空き家活用の仕組みの検討を進める。

また、「発見！網干遺産」の冊子作成を行った。今後、これを活用したまちづくりや交流促進を実施する予定である。



図 13 町家の日 2023 の網干の様子  
(町家の日 Facebook より引用)



### 3. たつの市龍野地区における古民家再生

本研究後半は、兵庫県たつの市龍野地区を対象に、古民家再生の手法とまちづくり会社の役割を明らかにする。具体的には、旧龍野城下町の物件に特化した不動産及びまちづくり会社である緑葉社による、サブリース事業を用いた古民家再生のスキームと、各ステークホルダーの参画要因を明らかにし、この方法を導入する際の課題と工夫、解決方法を考察する。

本研究の対象である旧龍野城下町では、不動産・まちづくり会社が家主から古民家を買収して一部改修した上で、まちづくり投資家に売却してリースバックする古民家転貸借(サブリース)事業を実施している。この方法では、複数物件を所有・改修するリスクを軽減しつつ、入居付けをコントロールすることができるという利点がある。

本研究では、龍野における古民家活用・再生に関わる各ステークホルダーにヒアリング調査を行い、情報の収集と整理を行った。

#### (1) 龍野地区の古民家再生スキームの特徴

龍野では、中心主体であるまちづくり会社が、複数のまちづくり投資家と関係を構築し、複数の物件取得・改修や入居付け、資金調達を行っている点に特徴がある。これらの業務の過程で、家主と入居者の詳細な利害調整を行うマネジメントが行われているのが特徴である。またこのモデルでは、CFプラットフォームへの仲介料が発生しない。さらに、行政からの補助金ではなく民間会社が資金調達を行う点で自立性が高く、より持続可能な仕組みであると考えられる。

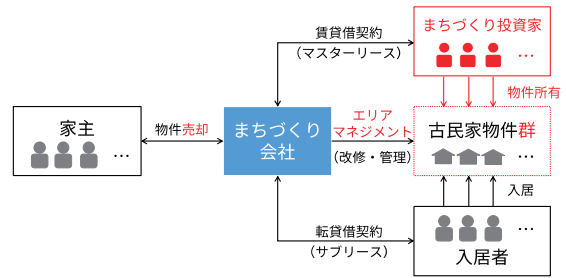


図14 龍野の古民家再生事業のスキーム

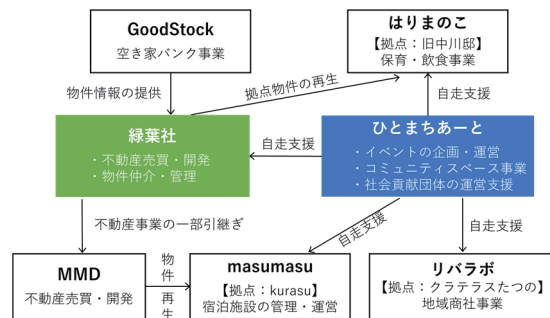


図15 古民家活用マネジメントの体制

#### (2) 龍野地区の古民家再生の体制

旧龍野城下町における古民家活用とエリアマネジメントの体制を示す。緑葉社は旧城下町の歴史的な町並みと住民の暮らしを継承するまちづくりを進めることを目的に、2006年に立ち上げられた市民出資による不動産会社である。2006年から2015年6月までの間、H氏が緑葉社の代表取締役を務め、たつの市川原町周辺において9年間で約20件の古民家改修を実施した。2015年7月には、H氏から畑本氏へと代表取締役が引き継がれ、2021年11月までの約6年の間に、旧龍野城下町で29軒の古民家改修を実施し、そのうち24件で事業者の入居が成立した。

畑本氏（1982年生まれ、兵庫県相生市出身）は、西播磨地域で祭りやライトアップなどのイベントの企画・運営をはじめ、20年以上の間まちづくり活動を行ってきた人物である。また、2013年に古民家をリノベーションした事務所を開設し、2014年に



図 16 龍野における古民家再生の実績

図 17 古民家再生の内容

No	外観	内観	床面積 (㎡)	マスターリース開始日	改修後の用途	改修主体	出資形態
1			98	2015/12/01	飲食	緑・入	投
2	非公開	非公開	221	2017/01/01	飲食	緑・入	投
3			110	2017/01/01	飲食	緑・入	投
4	非公開	非公開	46	2017/10/1	未入居	緑・入	投
5	非公開	非公開	95	2017/11/01	住居	緑・入	投
6			40	2018/01/01	飲食	緑・入	投
7			85	2019/01/01	宿泊	緑・入	投
8	非公開	非公開	96	2019/02/01	未入居	緑	投
9			45	2019/10/1	飲食	緑・入	融
10			48	2019/10/01	飲食	緑・入	融
11			41	2019/10/01	飲食	緑・入	融
12		非公開	97	2019/10/01	未入居	緑	融
13	非公開	非公開	52	2020/02/01	住居	緑・入	投
14	非公開	非公開	非公開	2020/02/01	住居	緑・入	投
15	非公開	非公開	37	2020/02/01	未入居	緑	投
					リラク		
17			155	2020/04/01	飲食	緑・入	投
18			45	2020/6/9	宿泊	MMD	投
19			90	2020/08/26	飲食	緑・入	投
20			42	2020/11/01	飲食	緑・入	投
21			46	2020/11/01	未入居	緑	投
22		非公開	108	2020/11/01	未入居	緑・入	投
23	非公開	非公開	116	2021/02/24	住居	緑・入	投
24	非公開	非公開	101	2021/02/24	住居	緑・入	投
25			158	2021/2/28	宿泊	MMD	投
26	非公開	非公開	165	2021/05/01	住居	緑・入	投
27			20	2021/07/01	飲食	緑・入	投
28	非公開	非公開	78	2021/08/01	住居	緑・入	投

NPO 法人ひとまちあーと（以下、ひとまちあーと）」の代表理事に就任した。ひとまちあーと（2007年設立、設立当初は畑本氏が副代表理事）は、西播磨地域でイベントの企画・運営事業や緑葉社の支援を行う NPO 法人で、畑本氏はひとまちあーとの事業を収益の軸としている。「一般社団法人はりまのこ」（保育・飲食事業）と「株式会社 masumasu」（古民家ホテル事業）は、緑葉社の再生物件を活用して事業を展開している。2018年に、たつの市と宅建協会西播磨支部、畑本氏によって空き家バンク事業を行う NPO 法人 GoodStock が設立された。年間約 100～200 件の空き家に関する相談が寄せられ、バンク登録物件の約半数で成約が成立している。また同年に、たつの市と地場産業 3 団体、畑本氏によって「一般社団法人リバーサイドラボラトリー」が設立され、地場産品を販売する「クラテラスたつの」の運営を行っている。

畑本氏は、上記組織の設立・運営に携わることで、古民家再生に活用できる情報と専門的知識を得た。例えば、ひとまちあーとのイベント企画・運営事業において、西播磨地域の NPO 法人との人的ネットワークを得た。また、古民家を活用した事業運営を行うことで、古民家活用に特化した経営のノウハウを得た。実際に、これらの人脈や経営能力が、入居希望者の情報収集や経営コンサルティングの基盤となっており、入居に繋がったケースもある。また、畑本氏は緑葉社や MMD の活動を通じて、不動産仲介・売買・開発の実務経験を積んでいる。

### (3) 古民家の活用・再生物件の内容

龍野における古民家の活用・再生物件について述べる。改修前には住居（空き家を含む）であった古民家物件が、サブリース事業によって改修され、2022年8月時点で飲食 11 件、住居 7 件、宿泊 3 件、リラクゼーション 1 件、未入居 7 件を確認した。まちづくり投資家の出資形態は投資が多い。

2015年12月から2019年10月までの約4年間で12軒の古民家でマスターリース契約が成立し、古民家活用実績が蓄積したことで2020年2月から21年11月にかけての約1年半で17軒の古民家で契約が成立した。前者では、経営経験のない主婦がカフェを運営する事例や、簡易宿所営業の古民家ゲストハウス、三軒長屋の共同管理・活用などの再生事例がみられた。一方、後者では、ホテル・旅館営業や夫婦でのレストラン経営、地場産品を扱う物販店舗などの再生事例が確認できたが、これは観光の基盤が整ってきたためであると考えられる。

以上のように、旧龍野城下町では、緑葉社による不動産仲介業とひとまちあーとによるイベントの企画・運営を中心として、古民家の活用とエリアマネジメントを行っていた。たつの市や GoodStock と連携した空き家バンク事業や、MMD 等と連携した宿泊・物販店舗事業を通して、古民家活用・再生の実務経験がない状態から約6年間で29軒もの物件改修・活用を行ってきた点は注目すべき成果である。

### (4) 緑葉社による古民家再生の業務

緑葉社はどのようにして複数の古民家物件の物件売買から入居付けまでを行ってきたのだろうか。龍野における古民家活用・再生事業のスキームとして、緑葉社が1つの

物件を改修し入居付けに至るまでの業務の流れを整理した。

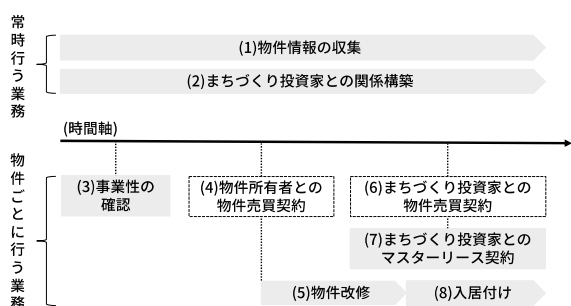


図 18 古民家物件を再生する業務フロー

緑葉社は常時行う業務として、(1)緑葉社と Good Stock に集まった物件情報について古民家物件の所有者からの相談を請け負い、物件情報を収集する。また、(2)緑葉社が定期開催するまちあるきイベントや投資家向けセミナーなどの活動を行い、まちづくり投資家との関係構築を行う。また、緑葉社は物件ごとに行う業務として、まず(3)事業性の確認を行う。事業性の確認とは、緑葉社が取得を検討している物件を事業軌道に乗せることができるかどうかを判断することである。次に、(4)家主からの物件取得を行い、(5)工務店に屋根と構造の工事を発注して物件改修を実施する。その後、(8)入居付けに至るが、その間に(6)まちづくり投資家への物件売却と(7)まちづくり投資家とのマスターリース契約が同時に結ばれる。(6)で緑葉社は、古民家再生事業のビジョンをまちづくり投資家に提示し、投資物件のイメージパースや投資物件の利率、他の投資物件の運用実績を説明することで、古民家物件の販売を行う。(7)で緑葉社がまちづくり投資家と結ぶマスターリース契約期間は5年または10年の契約期間が多いが、この契約期間は短期譲渡税の課税対象と投資家

の投資回収期間を考慮して設定されている。なお、マスターリース契約期間中も、緑葉社が物件の管理を担っている。また、家主とまちづくり投資家の間で直接物件が売買される場合がある。これにより、緑葉社は短期譲渡税を支払う必要がなくなるが、家主の売却代金の受け取り時期が遅れる可能性があるため、家主が同意した場合のみ中間省略登記が実施される。

### (5) 龍野モデルにおける緑葉社の役割

緑葉社の古民家再生の業務とステークホルダーの参画理由の関係について述べる。緑葉社はまちあるきや投資家セミナー等のイベントを開催し、緑葉社のビジョンと活動実績を発信することで、入居者とまちづくり投資家にエリアの歴史的価値を認識させていた。実際に、入居者全員がエリアの歴史的価値を感じたことや、緑葉社のビジョンに共感したことが参画要因となっていた。また、緑葉社が投資家セミナー等で、想定される投資リスクと対策を説明していたこともまちづくり投資家が投資条件を許容できた理由のひとつとなっていた。

また、緑葉社は事業性の確認を行うことで、家主や入居者、まちづくり投資家が経済的にスキームに参画しやすい環境を整備していた。入居者がスキームに参画する際の課題の一つは古民家での事業が維持できなくなることであるが、緑葉社は入居者の事業に合わせた家賃設定を行っており、全ての入居者が家賃の安さを入居の決定要因としていた。家主においても物件売買価格が一般的な古民家解体を伴う土地売買よりも高くなることが参画要因となっていた。

物件改修において、緑葉社が屋根や構造

の改修を一部担うことで、入居者は初期投資費用を軽減することができていた。また、緑葉社が連続的に物件を再生し、入居付けを行うことで、入居者は新規出店の多いエリアに出店できた。

また、入居付けにおいて、入居者が自由に改修できる（原状回復の義務がない）ことも入居の重要な要因の一つであった。これは、緑葉社が物件の家主を緑葉社の事業方針に共感したまちづくり投資家に移すことで、原状回復義務のないマスターリース契約を結ぶことができていたためである。このように緑葉社は、まちづくり投資家とマスターリース契約を結び、再生した物件を緑葉社の専用物件として入居付けを行うことで業種を分散させ、飲食・宿泊業や西播磨地域の地場産品を扱う事業者を計画的に地域内に引き込むことができた。実際に、飲食店においては、競合がないことを入居の要因としており、地場産業の物販店舗においては、古民家で商品を効果的に発信できることが入居の要因となっていた。

#### (6) 小結

以上のように、緑葉社は、旧龍野城下町の古民家に価値を感じる人物を古民家サブリース事業に参画させ、各ステークホルダーの経済的なリスクを調整する役割を担っていた。また、まちづくり投資家に物件売却をすることで、運営資金がショートするリスクを分散させ、連続的に複数物件を再生することができた。このように緑葉社は、入居付けをコントロールすることで、各ステークホルダーが龍野における古民家再生事業に参画しやすい環境をつくり、エリア全体の観光地としての価値を向上させていたと

いえる。

#### 4. おわりに

本研究では、地域資源共同管理のプロセス・デザイン論の知見を目的として、姫路市網干地区における実践研究（2章）と、たつの市龍野地区の事例研究（3章）を行った。そこから得た成果は本論で述べた通りであるが、地域資源共同管理のプロセス・デザイン論として見たときの、いくつかの知見を整理する。

- ・古民家再生を含む地域資源の管理は、地域住民の力が非常に重要である。地域住民と専門家が協力・協働して、取り組みの推進と合意形成を進め、地域主体の育成を図る必要がある。そのためにはきっかけが必要であり、地域資源の発見・発信はひとつの方法としての意義が認められた。

- ・ボランティアベースでの地域ぐるみの取り組みと、ビジネスベースでの事業としての取り組みをいかに連携・一体化させるかが重要である。事業を成り立たせるスキームの構築には工夫が必要であり、特に龍野型のサブリースは、古民家活用・再生の事業化の初期において有効であることが示唆された。

注：本研究は景観設計学研究室に所属した学生との共同研究の成果である。2章は河北咲良、3章は溝口徳昭との共同研究となる。また、3章は、日本都市計画学会の論文「旧龍野城下町における歴史的地区の古民家再生とまちづくり会社の役割」（査読中）を再構築したものである。