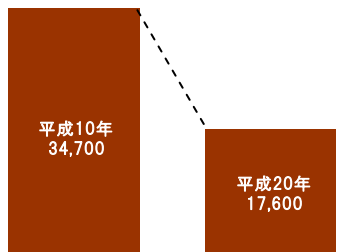


沖縄の古民家 の活用のしかた



美しい沖縄の古民家を未来につなぎましょう



県内の木造住宅戸数の減少(単位:戸)

失われつつある古民家

築50年ほどが経った純木造または一部木造で、瓦葺き・茅葺きの家は、「沖縄の古民家」です。ただし、厳密に年数で区切るのではなく、古くて温もりのある木の家は古民家と考えてよいと思います。

その古民家はいま急速な勢いで失われています。「住宅・土地統計調査」(総務省)によると、**平成10年から20年の間に一戸建て木造住宅が約半数に減少している**のがわかります。将来的に文化財以外に伝統的な木造亦瓦住宅が残されていないという事態になることも、決してありえない話ではないと思います。



さみしく朽ち果てていく古民家の風景……

古民家の意義、古民家をまもることの意義

古民家及びその景観をまもることには次のような意義があると考えられます。

- ①古民家は**地域の集落景観・家並み景観の象徴**でもあり、古民家が失われることは地域が共有する貴重な景観資源が失われることと同義です。古民家景観をまもることで地域らしさを保つことができ、歴史の流れを受け継ぐことができます。
- ②古民家は個人の住宅であるだけでなく、元々は**共同作業でつくられたもので地域の人々が集う場所**でした。古民家が失われると、地域住民の付き合いや郷土愛などのソーシャルキャピタル(社会関係資本)も失われる可能性があります。



- ③古民家には、**様々な生物が生息しており、微気象を緩和する**効果があると考えられます。古民家が失われると、木材や石灰岩などの天然素材、被覆されていない庭、CO2を吸収する屋敷林や庭木も失われ、生物生息環境が狭められるなど、地域環境・地球環境への影響が懸念されます。

古民家保全・再生・活用の効果を見ると、ひとつは地域への定住促進対策があげられます。また、地域福祉や子育て支援、コミュニティビジネスなど新たな公としての役割も期待でき、沖縄らしさや環境共生といった観光客が求めるニーズに近いことから、観光誘客にも効果があります。



活用事例1

NPO法人島の風(伊是名村)

伊是名島の自然環境、景観、文化を守り伝えることこそ島を興すことであるという、「島のこしが島おこし」の理念のもとで「古民家再生事業」を中心に活動を行っています。

島内に点在する古民家を宿泊施設等にリフォームし、伝統的景観を保全しようという活動で、単に「蘇った古民家」という箱をつくるのではなく、緩やかなコミュニティビジネスを発生させ、地域住民がその運営に関わり経済的な利益を得ることで、古民家の重要性を再確認させることを目的としています。

住民は宿泊施設の掃除、洗濯、調理などに協力し、その対価が支払われます。古民家の家主とは10年間の借地・借家契約を結び、賃料を支払います。家主にとって、古民家がリフォームされる、家賃収入が得られる、10年経てば返ってくる(延長も可)とメリットの多い仕組みになっています。



古民家に住みたいけど…。古民家で店を開きたいけど…。そんなときはまず対象となる古民家を見つけることが先決です。けれども、不動産情報にはなかなか古民家物件は載りませんし、そもそも家主の方はあまり古民家を人に貸したいと思っていないかもしれません。でも、それでは古民家がなくなっていくばかりです。どうやら古民家に対する地域住民の意識を変える必要があります。

■古民家探しの苦労

古民家を扱っている不動産業者は沖縄では多くありません。その理由は、「賃貸・売買対象の古民家の数がそもそも少ない」「市場に出すにはリフォームなど初期投資が必要」「家賃が低いと仲介料も低くなり採算性が低い」「契約につながらない興味本位の問い合わせが多い」などのようです。このような理由のため、空き古民家を見つめようと営業している業者は少なく、知り合いなどから持ち込まれた物件を紹介している状況も多いと聞きます。

友人・知人に問い合わせるという方法もありますが、確実な方法とはいえません。

■住民参加型古民家ウェブサイト

古民家を空き家そのまま放置したり不動産投資対象ととらえない一番の課題は、県民が古民家に対する興味・関心を失ったことにあると考えます。そこで古民家に興味・関心を持つためのウェブサイトが新たに立ち上げられました。

このサイトを開設した目的は、**たくさんの古民家を掘り起こし、デジカメで写真を撮って、その情報をみんなで共有すること**にあります。ただし、古民家の賃貸・売買をお世話する空き家バンクではありません。

■古民家を見つけたら…

不動産業者の仲介以外の手段で古民家を見つけた場合、いきなり家主と直接話をするよりも、まずその**地域の顔役となる人、または親族の有力者などに相談する**のが理想です。市町村や自治会に相談して紹介してもらうのもひとつの手段です。自分の素性や古民家居住・活用プランを周りの人にいったん説明してもらってからの方が、家主は安心して話に応じられると思います。

いい感触が得られなかったときは、きつぱり諦めるいさぎよさも必要です。位牌継承や財産問題など家主はいろんな事情を抱えており、断るからにはそれなりの事情があります。無理強いをすると家主の感情を害し、間に入って下さった方の立場を悪くすることにもなりかねません。



古民家を活用して事業をはじめるときには、みつけた古民家を賃貸するまたは購入することが必要になります。また、多くの場合は改修・リフォームが必要になります。それらの資金をどうやって集めるかというのは、古民家を活用したい個人・団体にとって大きな課題です。なるべく当事者の負担を少なくすることが、古民家の保全・再生・活用を進める際の鍵になると考えられます。

■寄付は改修には不向き

古民家の改修に寄付による資金集めは有効でしょうか？改修費は高額となるため、個人を対象とした一口1000円程度の寄付では、改修に必要とされる金額までなかなか到達しないと思われます。また、寄付を資金集めの手段とする団体は多く、古民家改修が「ドナー」に好まれるか不明で、継続的に寄付が集まるかにも疑問がもたれます。

そう考えると、寄付による資金を改修に利用するには、**一部の補修(屋根葺き等)に限定するか、再生の緊急性が高い物件(文化財に準ずる家屋等)に対する目的限定型の寄付とすることが現実的ではないか**と考えられます。

■融資という選択肢

NPOならば、労働金庫の「ろうきんNPO事業サポートローン」をはじめ、信用金庫、地方銀行、国民生活金融公庫など

が融資先としてあげられます。また、金融機関による融資以外に、小規模の非営利バンクとして運営されているNPOバンク(≒コミュニティ・ファンド)があります。沖縄にも「**みらいファンド沖縄**」というNPOバンクが設立されています。

■不動産信託に挑戦する

不動産信託とは、不動産を預けて受託者がそれを貸したり売ったりして利益を得て信託者に配当することです。

メリットとして、家主が不動産を所有し続け、事業者は所有リスクを背負わずに事業できることがあります。家主と入居者との間に入るマスターレシーは、改修資金を集め入居者を募集しますが、有限責任事業組合(LLP)とすることでリスクが小さくなり、貸主にも借主にも安心な仕組みです。

兵庫県篠山市の「NPO法人集落丸山」と「一般社団法人ノオト」がLLP「丸山プロジェクト」を設立して、出資や補助金をもとに集落内の3棟の古民家を再生した事例があります。

活用事例2 一だキッズミュージアム(那覇市/久高島)

平成9年に設立され、音楽を通じた活動(ムジカクラブ)と自然体験を通じた活動(ネイチャークラブ)を両輪とした団体です。

素朴で暖かみのある小さな古民家「とくからやー」(久高島)におけるわらべうたの伝承と竖琴(ライア)を通じた交流を行っています。平成20年からは毎年ワークショップやコンサートを開催し、島の子どもたちだけでなく、本島在住者や観光客など多くの方々が参加するようになりました。

子どもにとって古民家はワクワクする遊び場でもあるので、幼いうちに古民家体験させることは重要だと思います。沖縄の自然や文化が持つ美しさを感じる心と感性は幼い頃からの体験が必要だからです。



古民家を構成する木材は耐久性が高いですが、シロアリや湿気に弱いので日常的なメンテナンスと適切な補修が必要です。ところが解体修復など本格的な補修・改修は思わぬ費用がかかり、特に空き家などではその資金がないため、傷んでもほっておかれることが多くみられます。「転ばぬ先の杖」で、傷む前のメンテナンスが重要です。

■日常のメンテナンスの重要性

古民家の建物や調度品には沖縄の建築文化が宿っていますが、現在では復元のむずかしいものもあり、活用にあたっては毀損、汚損等に十分気を配るとともに、**破損等を予防する日常的な点検などきめの細かい維持管理を心がける**必要があります。また、建物の特性や状況の変化に応じてより適切な措置を講じることが必要です。

■補修・改修の手順

補修・改修は通常、①**リフォームの時期・予算を決める**→②**リフォーム業者を探す**→③**リフォームのプランを立てる**→④**契約・法的手続き等を行う**→⑤**リフォームする**という流れで行われます。

リフォーム業者の事業形態は千差万別で、信頼できる業者を自分の目で確かめる必要があります。中立的な立場でアドバイスできる人がいれば相談してみるのがよいでしょう。安いからという理由だけで決めないことをおすすめします。

家の近くの業者	実績のある業者	提案力のある業者	保障制度がある業者
地域内の業者はいろいろ相談したりアフターケアの面で便利です。過去にお願いしたことがあるなら無難でしょう。	経験豊富で技術力の高い業者は信頼できます。実施事例をみせてもらう、施工から話を聞くなどして確かめよう。	要望を聞いて、予算内で最大限の効果が得られる方法を真剣に考えてくれる業者は誠実だといえます。	工事終了後トラブルが発生したときに対応してくれるアフターサービス制度があれば安心できます。

さあ古民家を活用しましょう。それぞれの団体の関心と古民家をうまく組み合わせた活動にたくさんの人が参加すれば、古民家について考えるきっかけづくりができると思います。活用するにあたっての運転資金の確保、危機管理といったことも重要な情報だと思います。古民家活用に使える助成事業いろいろあるので、どんどんチャレンジしてみてください。

■古民家活用事業の財源

活動資金をどうするかは、多くのNPOや市民団体の悩みの種になっていることだと思いますが、古民家活用の場合も同様です。団体の活動を進めるうえで必要な経費には、**家賃・人件費、事務経費、広報費、研修費など団体の維持・管理に要する運営費と、イベントなど個別事業に要する事業費**があります。

■自分たちで補修する

リフォームにはお金がかかるので、**NPO等が中心となって自分たちで補修・改修する**ケースもみられます。大工や工務店の方を指導者としてまきこみ、その指導を受けながら、簡単なところ・マンパワーが必要なところをセルフリフォームします。自分たちで補修・改修すると、そのぶん愛着がわきますし、一緒に汗を流すことで関係者間の絆も深まります。古民家改修を体験プログラム化して、希望者を募って継続的に参加してもらうことも行われています。

右の写真は、伊是名島の「NPO法人島の風」による古民家修復作業です。参加しているのは県内外の大学生で、柱や梁を研磨する作業は成果が一目でわかるため、「やっていて楽しい」と好評だったそうです。



市民活動団体の主な資金源としては、会費／寄付／事業収入／補助金・助成金／事業受託があります。その他にも、金融機関からの融資や私債などの借入金もあります。

■古民家活用の補助メニュー

以下に補助メニューを例示しますが、各市町村や金融機関の助成金など、紹介する事業以外にも使えるメニューはいくつかありますので、常にアンテナを張っていきましょう。

制度・事業名	概要	補助等の支援内容
頑張る地方応援プログラム(財政支援措置)(総務省自治行政局地域自立応援課)	やる気のある地方が「魅力ある地方」に生まれ変わるよう、地方独自のプロジェクトを自ら考え、前向きに取り組む地方自治体に対し、地方交付税等の支援措置を講じる	【事業主体】独自の施策を自ら考え、前向きに取り組むやる気のある地方公共団体。ただし、市町村が提案するプロジェクトに民間団体が参画可能。 【補助対象】市町村が提案するプロジェクト 【補助率】単年度上限額は3,000万円に財政力補正係数を乗じた数値
農村コミュニティ再生・活性化支援事業(農水省農村振興局農村政策部都市農村交流課)	農村と地域企業との連携による農業分野だけでなく、とどまらない新たな事業の創出など、農村の地場資源と地元人材等を活かした多様な主体による地域連携活動を進める	【事業主体】NPO法人、公益法人、商工会、農山漁村住民の組織する任意団体等 【補助対象】都市から農村への定住の促進または地域産業との連携の推進に関する取り組み 【補助率】1/2以内
住まいとコミュニティづくり活動助成(ハウジングアンドコミュニティ財団)	地域の住まい・まちづくりに取り組む民間団体への助成で、1年間の活動に助成を行う一般助成と、事業化により活動の発展を図ろうとしている団体を支援する特別助成がある	【事業主体】営利を目的としない民間団体(NPO法人、任意団体) 【補助対象】住まいとコミュニティづくりに関わるような分野についての活動 【補助率】1件あたり100万円を上限 【その他】特別助成については、原則2年間の助成を行う
地域社会プログラム活動助成(トヨタ財団)	地域社会の再建築と活性化を目指し、地域に暮らす人々が主体となった、持続的な実践プロジェクトについて助成を行う	【事業主体】活動の目的や内容が偏重せず、閉鎖性が強いものでない団体 【補助対象】「自立をめざす仕組みづくり」「共生をめざす仕組みづくり」「人が育つ仕組みづくり」に取り組むプロジェクト 【補助率】1件当たりの助成金額年間300万円程度まで



市町村の方へ

今後の古民家保全・再生・活用は、地域の特性や要望についてもっともよく知る市町村が主体となり、事業支援を図ることが望ましいと考えられます。

域内の古民家保全・再生・活用の取り組みへの市町村の支援について

古民家の活用については、一般的に経費は小さく、助成金等のメニューも比較的充実しているということもあり、各団体でも取り組めると思いますが、補修・改修については現状では自己資金だけではむずかしく、補助や助成等があるに越したことはありません。NPO等に対する助成事業も増えてはいますが、ハード整備は除かれることが多いのが難点です。補助メニューの申請にあたっては市町村の支援が必要になります。

市民団体は応募書類等の作成には慣れていないことが多いので、応募書類の書き方から相談に乗ることが必要でしょう。完了時の会計報告も初心者のNPOにとってはやっかいなものです。市町村によってはNPOサポートの窓口を設けているところもありますし、「沖縄県NPOプラザ」など県の支援組織もありますので、支援方法について情報交換するのもいいと思います。

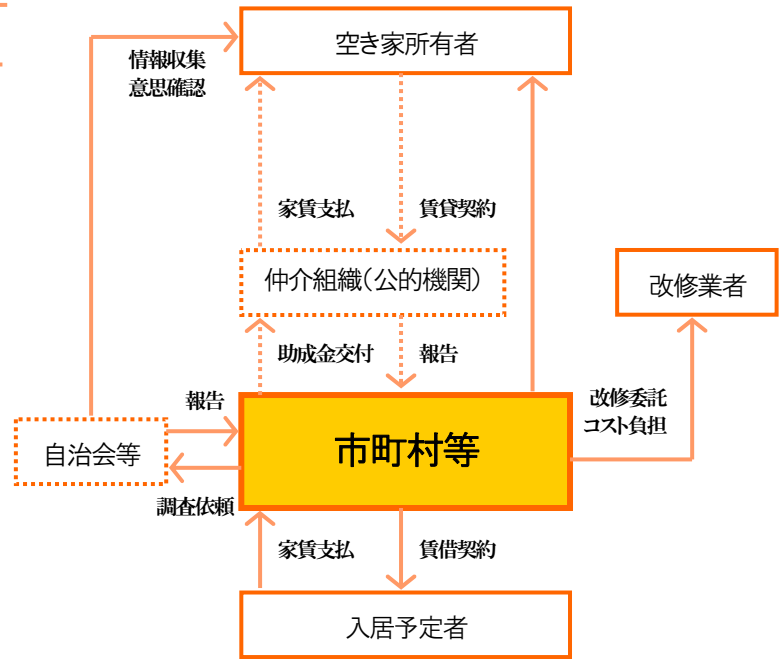
事業によっては市町村との連携が要件とされている場合もあります。地域社会のニーズとして、行政よりもNPO等のほうが効果的に対処できる問題が増えていて、例えば福祉や子育てのように、当該団体の取り組みが市町村にとって有益な事業なら、支援を検討してみることをおすすめします。行政とNPOがそれぞれの長所を發揮しながら協働することで、住民が多様なサービスを利用できる可能性が広がると思います。

市町村が空き古民家を借上げる事業スキーム

市町村等が個人の空き家を借上げ、建物を改修し、一般の賃貸住宅のように転貸しているケースが全国的にみられます。改修費は基本的に市町村負担ですが、家賃に上乗せして回収することが可能です。国の補助事業を活用している事例もみられます。右のスキームにある仲介組織は市町村に代わって借上げを代行するもので、財団やNPO、自治会などが該当します。

一方、所有者にとっては市町村に貸すという安心感プラス改修費の補助というメリットがあります。固定資産税や相続税の負担から、不動産を寄付する場合もあるようなので、所有者によく意向を聞いてみるのがよいでしょう。

古民家は基本的に個人財産なので、公共事業を投入した補修・改修は従来はむずかかったといえます。しかし、社会全体で増加している空きストックを「新しい公共空間」としてとらえようとする動きがみられます。また、市町村が古民家を借上げて期間限定の公有財産化することで、公共事業になじみやすくなる面もあると思われます。



中間支援組織の設立に向けて

ここでは中間支援組織を、各主体の協働を促進するなど古民家の保全・再生・活用を総合的に仲立ちする組織という意味で用います。

各市町村では、古民家を活用した事業に取り組む営利・非営利の法人を有するところもありますが、これらの団体間で情報交換や人材交流、ノウハウ提供などを行うため、全県対象の仲介機関が必要な時期にきていると考えます。

中間支援組織に求められる役割や機能は、①相談・課題解決機能、②古民家発掘・調査機能、③住民啓発機能などが中心になると考えられます。古民家中間支援組織に関わる主体は、主に資金を提供する行政、企業、金融機関などと、主に情報・ノウハウを提供するまちづくりNPO、大学、建築士、建設業者、不動産業者、マスコミなどです。また、古民家の所有者と活用者をつなぐ役割も中間支援組織には求められています。

中間支援事業は必ずしも収益性は高くなく、また専門性やネットワーク等が求められることから、中間支援組織が単独で行うよりも、資金・人材・ノウハウなどさまざまな形で中間支援組織を支えるネットワークを構築する必要があります。

本事業で中間支援組織の母体となるような人材ネットワーク化を進めてきましたが、すぐに組織化できる段階にはありません。古民家についての勉強会のような集まりを継続しさらに多様な参画をうながしていくこと、また関心を共有する市町村をみつけ協働の機会を探ることなどをとおして、基礎体力をあげていきたいと考えています。どうぞご支援・ご協力下さい。

設立プロセス案

