

ビルリノベを通じて地域を変える②

NPOならではの資金調達方法で町並みを保全

NPO八女空き家再生スイッチ
事務局長

中島宏典 氏

——NPOの事務局に加え地域おこし協力隊もされています。八女で活動を始めた経緯を教えてください。

私は八女の隣町・みやま市出身で、大学在学中に八女の建物再生を手掛ける設計事務所のインターンスタッフとして、現地調査や所有者との意見交換、図面作成などに携わっていました。その後京都市の景観まちづくりセンターに勤務し、八女で地域おこし協力隊の制度がスタートしましたので、2014年の4月に八女に住み始めました。八女の町家改修の設計には、協力隊の前から取り組んでいます。事務局を担当している『空き家再生スイッチ』（2015年9月に八女文化振興機構から改称）は、町家再生活動を推進しているネットワーク『八女町家ねっと』^{*1}の構成組織の1つです。

インターンの経験や行政の外郭団体で仕事をしながら、古い町家の改修には、補助金のことや、古い建物を改修する上での法律の壁、一般的に知られていないグレーゾーンなどいろいろな問題が絡み合うことに気づきました。また、あくまでも建屋単体の取り組みで、横のつながりがほとんど

ありません。民間でも行政でもできない隙間を埋める中間領域に興味を持ち、行政や民間、地域住民が連携し、資金調達を含めた不動産経営的なまちづくりをすべきではないか、という考えを持つようになりました。八女での取り組みは、この思いからスタートしています。

——八女では以前からこの町並みを残すために活動していると聞いています。

もともと八女では、市役所の担当者や民間の建築士、住民代表の皆さんが三位一体で町並み保存の活動を進めていて、2002年に国の「重要伝統的建造物群保存地区」（以下伝建地区）^{*2}に選定されたことから、改修事業に補助金が出るようになりました。私たちの活動エリアはこの伝建地区の中の20ha範囲で、現在町家が200棟ほど残っています。町並み保存のために、“自分では改修できない、売りにたくない、貸したくない”所有者から、いかに建物を引き継ぎ、きちんとした形で後世に残していくかということに重点を置いています。歴史的な建物・町並みと、そこに八女らしい生活や商売という営みが残っているということ



中島宏典 氏

プロフィール

NPO八女空き家再生スイッチ 事務局長

1985年 福岡県生まれ。筑後地方・八女で悶々と試行錯誤実践中。

現在、NPO八女空き家再生スイッチ 事務局長、一般社団法人banco 代表理事、泊まれる町家 川のじ 管理運営責任者、移住体験施設つどいの家 管理人、八女市地域振興課 町並み景観係、歴史的建築物活用ネットワーク（HARNET）事務局（2013年～）、京都造形芸術大学非常勤講師（2014年～）、先斗町まちづくり協議会事務局まちづくりアドバイザー（2015年～）、千葉大学大学院工学研究科 建築・都市科学専攻修了（修士、2010年）、（公財）京都市景観・まちづくりセンター まちづくりコーディネーター（2010～2014年）、立命館大学歴史都市防災研究所客員研究員（2011～2015年）。

を、地域の資源として活用していくことが活動の方針です。

このことに気づいたのが、60歳代の皆さんです。現在主体的に役職に就いて活動しているのが40歳代の方たちで、第三世代の私たちはその中でお店やイベントなどを企画・運営しています。「残してもらった資源をいかに活用していくか」という視点で、今までの世代と違うやり方で活動しています。初代のキーマンは、行政職員にも関わらず自分で町家を買取ったり、町家の保存のための市民ファンドの立ち上げに奔走した人です。当時は1棟ずつ確実に残すことが活動のメインでしたが、時代が変わり従来のファンドの仕組みでは成り立たない部分が多いため、新たな価値を加えながら八女福島に合う形で実施していくことを目指しています。

——その市民ファンドの仕組みを具体的に教えてください。

まず任意団体として『八女福島町家保存機構』を立ち上げました。この組織が運営母体となり、市民ファンドで資金調達を行い、空き家所有者に代わって一定期間管理運営をし、委託管理期間が終了したら所有者に返すか、もしくは売買をされたいか選択できる仕組みです。市民ファンドといっても公に広く集めるわけではなく、この地域の顔の見える範囲の関係者だけで集める手法です(下参照)。例えば一棟貸し町家やセレクトショップをオープンした3棟一括改修のときには、1口

30万円の借入金と1口1万円の寄付で構成する『社会貢献ファンド』を立ち上げ、18人から資金調達しました。このくらいの人数がいろいろな要望があった場合にまとめられる範囲だと思います。人選も、借主の選定や物件の活用方法などが円滑にいくような方を想定しました。いい意味で「お金は出すが口は出さない」出資者です。ただし、この方法は信頼関係があって成り立つもので、地方独特の方法だと考えています。また八女の場合は伝建地区なので補助金が使えらることと、構造調査や町家の改修技術を持つ建築集団(八女町並みデザイン研究会)がいて、改修費用を抑えられたことがポイントです。

所有者からは管理委託料はもらいません。固定資産税は家賃から払いますので、家賃収入があれば回る仕組みにしています。民事信託の仕組みに近い考え方です。運用期間は空き家利用者からの家賃収入から逆算して25年に設定しています。これは管理期間中に所有権の整理を行う目的と、15年間固定資産税を支払うと所有権が主張できるようになる、ということを考えてしました。例えば複数所有者がいる場合や、不明所有者がいる場合など、全員の合意がなければ所有権が主張できませんので、合意できるまでの間は私たちが実質の所有者として契約に基づき管理できるような形を考えました。

ただ25年という期間は、家賃回収分を次の改修投資に回すことを考えたときに長すぎると思っています。この3棟一括改修の例では、もう1棟



八女福島の町家

の改修に4,000万円かかる予定でしたのでファンドを使い3,930万円（1口130万円）集めました。家賃収入が3棟合計で月21万円ですので、返済に20年程度かかる計算になります。そこで、初期投資（改修費）を低くして、資金回収を早めるため、借主DIYを積極的に進めようとしています。改修費用は借主負担ですが、NPOが支援する体制を整える計画です。すでに民間の方より建物（旧八女郡役所）を無償で借りていますので、そこをDIYリノベの拠点として活用しようと考えています。

——町家の保存だけでなく、空き家の活用となると課題も多そうですね。

これまで『八女町家ねっと』を通じ45件の空き家を再生しましたが、半分程度の入居者が退去や転居しました。理由はさまざまですが、大切なことはいい人が居てくれる期間をどれだけ伸ばせるかということ。そこで福岡県と協力し『トライアルワーキングステイ事業』^{※3}の受け入れをスタートしました。ただ来てもらうだけでなく、私たちの活動を理解した上で、基本的には住みながら商いをしてほしいと思います。全国に八女情報をうまく伝えるためにwebサイトも刷新する計画で、改めて八女の魅力の掘り起こしにも取り組み始めていますし、海外に向けても情報を発信していきたいと思っています。一方で、地域としては単純に人が集まればいいのではなく、八女の本来持っているポテンシャルを理解した上で「お金を落

としてくれる人に来てもらって商売につなげよう」、「どこにでもある物を売らないようにしよう」と話しています。

金融面でも、京町家と金融機関による融資商品のような取り組みを目指し、地元金融機関と勉強会を始めました。既存不適格建築物に融資がつかないと、古民家の再生は広がりません。八女には京都のように件数は多くありませんので、数ではなく「店舗が入るといふ部分に融資するのはどうか」と相談しています。また、私たちの町並み活用ビジネスと、福岡の吉原さんが進める老朽化ビルの再生ビジネスには共通点が多いので、連携することで「町家を使いたい」という需要を作り出せば、金融機関も融資に応じてくれるのではないかと考えています。いかに稼いで次に投資していくか、収入と投資がうまく循環するビジネスを早く構築することが、町家を点ではなく面で残していくには必要です。資金調達先についても、今後は八女出身の県外居住者に働きかけていきたいと思っています。出身者が戻ってくるのが地元にとっても一番ですし、そのためには受け皿となる働く場所を準備しないといけません。

——今後の取り組みを教えてください。

できれば地産地消で町家を改修したいと考えています。八女材を使いたくても生産と需要をつなぐシステムがなく、つなぎ方も難しい。だからといって建物が再生しても山が回復しなければ、自分たちの町や住まいは豊かになれないと思って



3棟一括の町家改修事例
(木工詩人 國武「川のじ」
「うなぎの寝床」)



泊まれる町家「川のじ」2階

セレクトショップ「うなぎの寝床」

います。地元の林業の人と協力しながら町と森の循環を作り、山の維持にもお金が回る仕組みを考えたい。

それから、町家を活用していく上で避けられない法規制についても取り組みを始めました。歴史的建造物がある自治体や関係団体などが集まり『歴史的建築物活用ネットワーク』(HARNET)^{※4}を立ち上げ、2013年に国家戦略特区提案をし、現行法規が求める建築基準と古民家が持っている文化財的基準の価値基準の矛盾を調整し、価値と安全が両立できる仕組みづくりを目指しています。そこでHARNETでは、建築基準法の適用除外規定^{※5}を使い自分たちで審査会を作り運用基準を作る活動に取り組んでいます。国家戦略特区への働きかけに加え、特区でなくても適用除外ができるように事例づくりを進めています。

古い町並みが残るということは、地域の価値を高めるとともに、不動産価値を高めることにもつながります。特に歴史的町並みや町家の価値をオーナーに気付いてもらうには、オーナーに近い立場にいる不動産業者の存在は大きい。不動産業者がオーナーを説得するという役割が機能すれば、もっと町家活用が広がっていくと思います。最終的にはオーナー自身はその価値に気づき、補助金なしで回っていく仕組みにしていきたいですね。

※1 町家の修理・改修を手掛ける建築技術集団『八女町並みデザイン研究会』と町家再生活動を行う『空き家再生スイッチ』、空き家の保存活用・移住の橋渡しをする『八女町家再生応援団』の3つのNPOによるネットワーク組織の総称

※2 文化財保護法に基づく歴史的な集落・町並みの保存を目的とする制度。市町村が伝統的建造物群保存地区を決定し、市町村からの申し出で国が価値が高いと判断した場合「重要伝統的建造物群保存地区」に選定。

※3 県外からの移住希望者に対する移住・定住事業。福岡県内の市町村で一定期間(1カ月程度)お試し居住をしながら就労体験を行う。福岡R不動産も協力。

※4 国家戦略特区へ地域活性化・国際観光振興のための「歴史的建築物活用事業」に関する申請提案母体。2013年9月に設立。

※5 建築基準法第3条第1項第3号



明治期に建築された旧八女郡役所の活用を検討