

歴史地区の持続するまちづくりの実践

～福岡県八女市八女福島の現場から～
まちの担手&コミュニティ持続、
伝統建築技術伝承をどう取組むか



NPO 法人まちづくりネット八女理事長 北島 力

1. はじめに

八女市の市街地である福島地区は、江戸期の直前に整備された福島城の城下町の町割りをそのまま受け継いでおり、江戸から明治期に交通の要衝の地であったことから物産の集散地として栄えた商家町である。地区には大火を経験して江戸後期に完成した「居蔵(いぐら)」と呼ばれる重厚な妻入り入母屋の土蔵造の町家建築等が、旧往還道沿いに連続して残っている。



町家建築は、明治中期と昭和初期の道路拡幅に伴う軒切によって正面の一階意匠が大きく変化し

たが、開発から取残されたことも幸いし、町家群は残った。1995年(H7)に街なみ環境整備事業(=街環事業)導入後、2002年(H14)に重要伝統的建築物保存地区(=重伝建地区)に選定された。

重伝建選定後約20年が経過し、現在は、さまざまなテーマごとに多くのまちづくり団体(市民団体)が発足し、この八女福島の町並みを舞台に活動を展開しながら、連携を強めている。

ここでは、地域の文化遺産である伝統的建造物群の保存継承の取組みの中で、八女福島のまちづくりの特徴である伝統建築技術の伝承と空き町家の再生活用するための積極的な活動を紹介する。

2. 私たちが力を入れてきた活動とその特徴

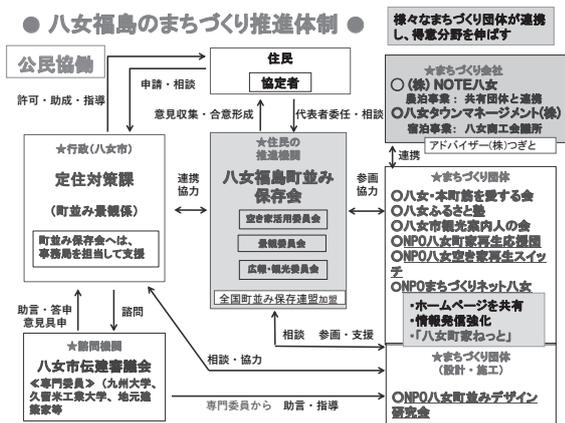
1) 伝統建築技術の伝承の活動

町並みの保存継承を持続させる活動の第一は、重伝建地区の保存修理・修景事業(=伝建事業)を担う地元建築集団を組織化し、伝統建築技術の育成・継承である。2000年(H12)4月には

● 八女福島のまちづくりの歩み ●

- 1991年(H3)
・超大型台風 17号・19号により町家の被害甚大
- 1993・1994年(H5・6)
・市民団体・2団体発足、町並み保存を公約に上げた若い市長が誕生
- 1995年(H7)
・「八女福島町並み保存会」発足(住民組織・12町内会)
・「街なみ環境整備事業」で町家等の修理・修景事業の開始
- 2000年(H12)
・「NPO 八女町並みデザイン研究会」発足(建築士・職人の建築集団)
- 2002年(H14)5月
・八女福島の町並み「重要伝統的建造物群保存地区」に選定
- 2003・2004年(H15・16)
・「NPO 八女空き家再生スイッチ」発足(空き家再生の専門集団)
・「NPO 八女町家再生応援団」発足(空き家再生の専門集団)
- 2010年(H22):空き家再生活用と伝統建築技術の育成継承の協働活動
・日本ユネスコ協会連盟のプロジェクト未来遺産に第1号登録
- 2011年(H23):八女町家ネットホームページ開設
・「NPO まちづくりネット八女」発足(空き家再生の専門集団)
- 2013年(H25)
・ドキュメンタリー映画「まちや紳士録」(町並みの再生)を製作し、全国上映
- 2014年(H26)
・「第36回サントリー地域文化賞」を受賞

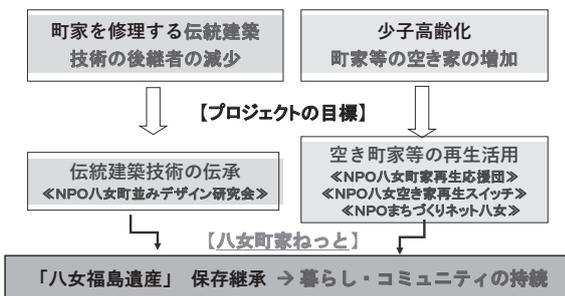
● 八女福島のまちづくり推進体制 ●



● 八女福島のまちづくりの特徴 ●

* 日本ユネスコ・プロジェクト未来遺産 2010登録 *

【文化遺産の継承と仕組みづくり】



伝統技法を駆使した町家の構造等を学び、地元建築関係者の立場から町並み保存継承のあり方を考え、本物を残していくために「NPO 法人八女町

● 伝統建築技術の伝承・育成 ●

NPO法人八女町並みデザイン研究会＝建築まちづくり集団

【会員：36名（建築士14、建設会社等15、職人等7）】

- 地元の建築士・職人が、地元のまちづくりに汗をかく
→ 地域の活性化に貢献
(住民への建物修理の相談活動)
(日本文化である地域風土・匠の伝統建築技術を再構築)
- 地元の建築士・職人が、歴史的建築物の修理事業を担う
→ 公共事業が地域経済の循環に
(年間約4～5棟で約1億円～1億2千万円の経済が循環)
- 伝統建築技術の若者の担手を育成 → 伝統建築技術の伝承
(建築士の後継者の育成)
(大工・左官・建具等職人の後継者の育成)

◇ 歴史的な建築物の保存修理・修景事業の実績 ◇



並みデザイン研究会」(＝「デザイン研究会」)を発足させた。町家等の保存修理・修景事業等の住民相談活動を担いながら、その事業実施にあたって、設計監理及び施工を担うためである。その継続した活動は、今日までに、約250棟の歴史的な建築物の内、約160棟が修理を終えて、通りの景観が少しずつ蘇ってきている。

① 地元建築集団の具体的な活動内容



地元住民向けの修理・修景事業の無料相談活動のほか、伝統建築技術の技術習得として修理・修景事業の現場を利用した研修会を毎年取組んでいる。2016年度から技術・技能者講習会も実施している。(年に1～2日間)

八女福島では、伝建事業及び街環事業の補助事業として年に4～5棟の修理・修景事業を行っている。それをデザイン研究会の会員が実施設計・設計監理及び工事施工を担っている。特に設計においては、入念に時間をかけて現況・履歴調査を行いつつ、建築主や市担当者と相談し、また大学の専門家の指導も受けながら取組んでいる。

② これからの課題

ア) 年々修理技術は向上しているが、充分とは言えない。痕跡を含む履歴調査の充実を計り、文化財としてより正確な修理を目指すと共に失われつつある伝統の技を再生し、次世代に継承するため、若い建築士及び職人の育成が急務である。

イ) 近年、修理工事の人件費、材料費等は、値上がりが続いている。そのことは建築主の負担増大につながり、一方では高齢化も進んでいる中、建築主の補助金以外の自己負担能力には限界が

ある。

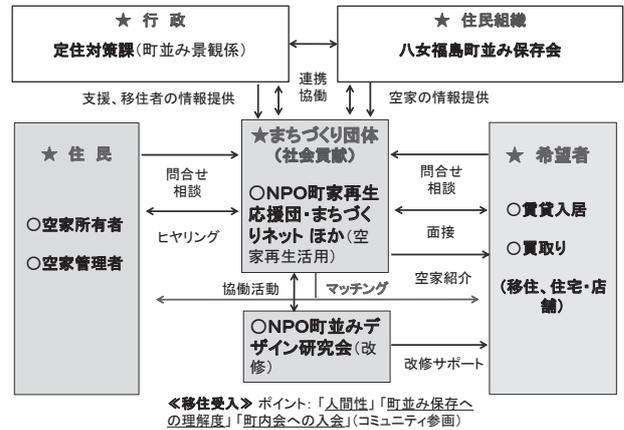
今後、行政の補助金充実を求めながら、一方で建築主の負担能力に応じて、修理工事の内容を選択したり、工事工程等の効率化の努力の追求などの様々工夫で、工事費を抑えることが求められている。

2) <<空き町家の保存再生活動>>

町並みの保存継承を持続させる活動の第二は、少子高齢化による空き家の増加に対して、再生活用の仕組みづくりである。2003年（H15）1月空き家再生活用の専門集団として「NPO法人八女町家再生応援団」（＝「町家再生応援団」）を発足させた。地域のコミュニティを担う外からの人材（移住者）を町家の「継手」、まちの「担手」として、積極的に受入れている。具体的には、行政の担当部署及び他のまちづくり団体（八女福島町並み保存会と複数のNPO）との連携を強めながら、空き家の所有者（住民等）及び移住希望者への相談活動を協働で取組んでいる。

スで、家主との関係、資金の調達（一番の難問で、日本政策金融公庫及び地銀と連携を模索）など一つひとつの課題を実践しながら克服し、着実に一棟一棟を再生活用しつつノウハウを蓄積してきている。（「空き家再生活用の代行業業＝代行リノベ」と呼んでいる。）

◇ 空き町家の相談・マッチングのスキーム ◇



- 空き町家等の再生活用 ●
- NPO法人 八女町家再生応援団（12名）
- NPO法人 八女空き家再生スイッチ（20名）
- NPO法人 まちづくりネット八女（18名）
- ＝空き家再生のまちづくり集団

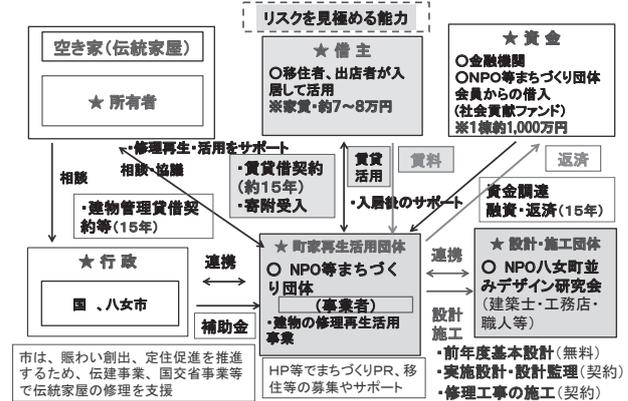
○空き家再生NPOと建築集団NPOがタッグ→ 住民組織は支援（それぞれの得意分野を尊重し、うまく連携）

○空き家を解体させない懸命の努力 → 町並みの価値を下げない（地元の人が約22軒を買取り、寄附受入など、更地化を防ぐ）

○空き家再生活用の「代行」の仕組み → 銀行・社会貢献支援資金（1棟でも多く町家を残す。リスクを共有する有志を結集して、具体化）

ONPOは、移住者個人のサポートを重要視 → 若者の能力を引出し起業支援、移住者を歴史的建築物の継手・まちづくりの担手に（NPOは賃貸等をサポートして、移住者の積極的受入、若者の起業を促す） → 暮らし・コミュニティの持続に繋げる

◇ 空き町家再生活用の事業スキーム ◇ (NPO等/事業主体)



① 空き家再生専門集団の具体的な活動内容

当初の空き家再生活用の取組みは、NPOが家主を説得し、家主自身が事業主となり、改修事業をNPOがサポートして、空き家を再生した後、移住者等の入居希望のストックの中からマッチングをして活用してきた。いわゆる基本的なパターンで実績を上げてきた。

最近では空き家の家主が、資金問題等で再生活用が、できないケースが潜在化している。その解決を八女福島では、一定のリスクを背負いながらも仲間の知恵を結集して、家主に代わり建物の改修から活用までを代行する仕組みをケースバイケー

◇ 空き家を再生活用した実績 ◇

2021年10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

店舗・工房等として活用: 30件
住宅兼店舗・工房等: 17件
住宅専用として活用: 23件
計70件
(内代行リノベ: 21件)

「八女町家ねっと」のHPから問合せが多い
町家の魅力に憧れた、若者の問合せが多い

1993年（H5）から今日まで、空き家再生活用を取組んだ成果として約70軒の空き家が活用され、蕎麦屋、レストラン、居酒屋、カフェなどの

飲食店やアンテナショップ、雑貨店等の店舗（店舗兼住宅も多い）、提灯・木工等の工房住宅、町家ホテル、介護施設、専用住宅などとしての活用が進んでいて、一部では地域コミュニティに若い新住民が積極的に寄与する現象も生まれている。

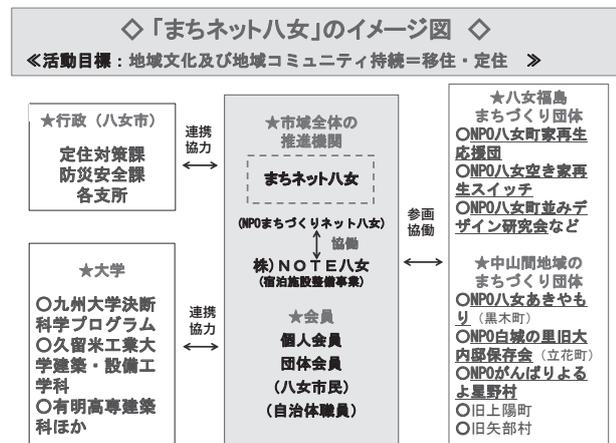
②これからの課題

ア) 特に深刻なのは、重伝建地区の周辺に存在する歴史的な建築物の空き家である。重伝建地区のバッファゾーンとして、保全措置を取っている自治体は、一定のコントロールができているところもあるが、全く保全措置のないところは、保全に対し行政の支援がないので、どんどん解体をされていく現実がある。八女福島も「街環事業」の期間が2020年に終了して、現在、保全措置がない状態である。所有者は金銭的な余裕のない方が多ので、選択の余地がなく、老朽化により解体せざるを得ないのが実態である。

したがって、行政に出来るだけ早く「歴史まちづくり法」等の制度導入を求めている。

イ) 八女市は、旧八女市の時代に、国の平成の合併施策を受けて、生活・文化圏の歴史的経緯の中で、隣接する旧八女郡内の3町2村の要請を受け入れて合併を行った。その結果、中山間地域が大幅に拡大し、少子高齢化が激しさを増す中で、過疎という厳しい環境が深刻化している。

そこで、拡大した市域の中で、「少子高齢化への積極的な対応、持続する地域社会などを目標」として、それぞれの地域が連携し、響きあうまちづくりを発展させるべく、八女福島で活動する「まちづくりネット八女」を2018年にNPO法人化した。



そして、まちづくりのノウハウを蓄積している

八女福島から、奥八女（中山間地域）の古民家の空き家を貴重な地域資源と受止め、再生しつつ移住者を積極的に受入れるまちづくりのノウハウを伝授していくネットワークづくりに着手した。

働きかけが功を奏し、2019年10月に旧黒木町を中心に「NPO法人八女あきやもり」が発足し、地域の古民家を中心に空き家再生活用の活動を開始した。今後、ほかの地域にも「NPO法人がんばりよるよ星野村」「NPO法人白城の里旧大内邸保存会」などの団体へ積極的に働きかけを進めることとしている。

3. 滞在型観光まちづくりへの新たな挑戦

1) 国の動き

- 政府は、2016年9月に「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」を立上げ、古民家等の歴史的資源を各地域で観光資源として再生活用する民間有識者の方々からヒアリングを行い、中間とりまとめを行った。
- 2017年1月には内閣官房に「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」(＝連携推進室)を設置し、意欲ある地域の相談に乗る体制を整えた。
- 連携推進室では、①まちづくり組織の組成、②まちづくり計画の策定、③物件活用に向けた所有者との調整・交渉、④物件活用事業者の募集とマッチング、⑤物件の改修、⑥事業の運営について等様々な地域の取組について相談に乗り、連携推進室と専門家会議が公民一体となって支援し、オーダーメイドで対応することにより、地域の特色を活かしつつ取組みを実現化し、地域を再生・活性化することを目指している。

2) 八女福島の取組み

- 近年、町並みの保存整備も進み、継続したまちづくりで魅力も増してきたことから、増加してきた来訪者に八女福島らしいおもてなしをするため、滞在型の観光まちづくりを進めている。今日まで、町家を再生活用した宿泊施設は、「町家に泊まれる宿・川のじ」(2014/4オープン、一棟貸)が活躍している。また、2019/10ゲストハウスの宿「貸本屋」(2室)もオープンし

ている。

- 現在進めている空き町家を再生活用した分散型町家ホテル事業は、町家建築の歴史性及び価値を尊重しながら客室やレストラン、または店舗としてリノベーションを行い、その土地の文化や歴史を体感できる複合宿泊施設として再生していく取組みで、コンセプトは「住まうように泊まる」であり、滞在型観光まちづくりのキーワードにしている。

①分散型町家ホテル事業の取組みの状況
ア) 中心商店街の活性化を目指す取組み

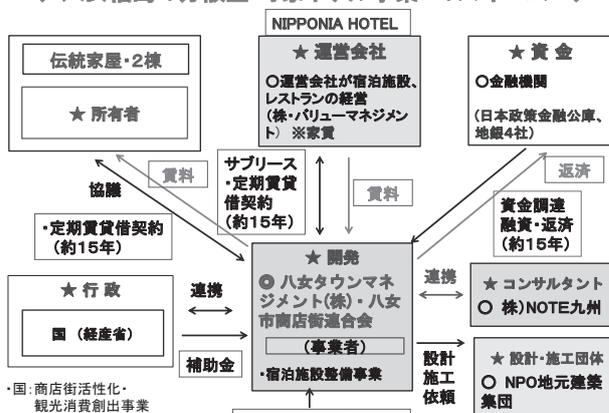


- 補助事業：2019 年度に経済産業省の事業採択（商店街活性化・観光消費創出事業）
- 宿泊施設整備事業者：「八女タウンマネジメント（株）」（八女商工会議所が主導して設立）、補助事業共同申請者「八女市商店街連合会」
- 宿泊施設運営者：バリューマネジメント（株）大阪本社
- 宿泊施設改修工事：実施設計・監理及び改修工事については地元の NPO 法人の建築集団が担う
- ホテル名：「NIPPONIA HOTEL 八女福島商家町」
- ホテル開業：
 - 2020/ 4/ 1 喜多屋別邸棟 3室（レストラン併設）
 - 2020/ 6/ 1 旧大坪茶舗棟 4室（ギャラリー併設）
- コンセプト：新たな日本茶の世界観に、心躍るホテル
- 料金設定：
 - 2名1室：一泊二食・一人 26,620 円～

○予約サイト：主要 OTA サイト（インターネット予約）



◇ 八女福島の分散型 町家ホテル事業 のスキーム ◇



イ) 町家ホテルの拡大の取組み

2020年オープンしたNIPPONIA HOTEL八女福島商家町（2棟7室）は、コロナ過であるが一定の運営成績を維持している。更に、2021年10月には、伝統工芸や農業などの地域資源と連携した「Craft Inn手」(空き町家等を改修して2棟3室)がオープンした。現在、空き町家1棟を改修中で、2022年6月頃には2室を拡大予定である。

2020年以降は新型コロナウイルスの影響で観光まちづくりにも大きな打撃となった。一方で、テレワークなどが普及し、自分の生活を第一に、住む場所や働き方を考えるという動きが広まりつつあるように感じている。

そして、旅行者は遠い場所より、自家用車で行ける安心な近場を観光するようにシフトしてきている。これを「マイクロ・ツーリズム」と呼ぶようである。近隣の都市圏域で誘客を狙うような市場の重要性を再認識し、土地の文化や歴史の魅力をもっと磨きつつ、適したサービスを提供すること

で、土地に適した観光まちづくりの展開を目指している。

4. まちづくりを持続させるために

歴史的資源を活かしたまちづくりは、各地域においてますます魅力を増すとともにまちづくりの重用施策になるであろう。住民の暮らしの継承とコミュニティの維持、伝統建築技術の育成・継承、町並みを含めた歴史的な建築物の利活用、インバウンドツーリズムの受入れなどなど、各地方はもとより都道府県を超えた圏域で、各自治体及びまちづくり団体がどう連携を図り、共通認識を深めつつ、情報交換を核としながら、連携して取り組む体制づくりが求められている。

まちづくりを持続させていくためには、ビジネス的思考を磨き、次の役割を常に探求し、実践し継続していくことが大事である。

- ①人材の掘り起こし
- ②人材と人材を繋ぐ

振り返ると、高度成長時代にスクラップアンドビルドという価値観のもと、日本の原風景である多くの町並みが破壊された。経済の論理、開発の波から取り残された町並みは、バブルがはじけて低成長時代が続く今、輝きを取り戻そうとしている。なぜか、「古民家を修理して住む、家を代々つないでいく」という日本人の伝統文化を大切にする心が受継がれているからだろう。

八女福島のみちづくり ドキュメンタリー映画

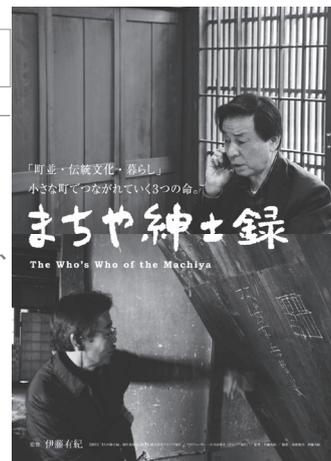
—日本の未来へのメッセージ—

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）を繋いできた

繁栄のなかで忘れかけ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>



私たちは、八女福島のみちづくりを検証し、次の世代に伝えようと、全国に先駆けてドキュメンタリー映画「まちや紳士録」を2013年に完成させ、全国上映を取組み大きな反響を得て、全国の仲間と繋がった。

この映画を通じて、繁栄のなかで忘れかけている日本の心の本質を問いかけた。

まちづくりを持続させるためには、常に原点に立ち返り、検証をしながら次の挑戦を考えることが重要であると考えている。

発行団体：NPO 法人 まちづくりネット八女
連絡先：責任者・北島力
電話：090-8413-6128
事務所：〒834-0031 八女市本町 264 西棟
email: bynrt982@ant.bbiiq.jp
website: <http://www.yame-machiya.info/>

● まちづくりの実践、見えてきたキーワード「移住・定住」●

○ 第1に地域の建築集団の組織づくりと持続する活動

- ・住民の修理等の相談活動を永続的に担う
- ・地域の伝統建築技術の人材の確保・育成 → 生業に繋げる

○ 第2に町家等の再生活用を担う組織づくりと持続する活動

- ・活動を日常的に担う、組織づくり
- ・活動を持続させる → リーダ（人材）を生み出す

○ 第3に町家等を再生活用するため、移住の積極的受入

- ・空き家再生活用すれば → 移住者を町家の継手に繋げる
- ・空き家再生活用すれば → 移住者をまちの担手に繋げる
→ コミュニティの持続に繋がる

○ 第4に行政の支援制度の充実（公民連携を進化させる）

- ・再生活用の取組みのスピード化 → 市民と行政の協働

○ 第5に観光まちづくりの推進

- ・滞在型観光まちづくりの模索 → 魅力的な宿・空間づくり