

市議会総務委員会資料

令和元年8月21日 市長公室地域未来投資推進課

## 古民家を活用した茨城ブランド力向上事業について

## 古民家について

○古民家とは、明確な定義は存在していないが、一般社団法人全国古民家再生協会によると、昭和25年(1950年)の建築基準法制定時に既に建てられていた「伝統工法による住宅」をいう。

○平成25年度「住宅・土地統計調査」によると、古民家は県内では32,000戸程度、本市内では800戸程度存在する。この中には、歴史的・文化的な価値を持つ古民家も含まれるが、こうした古い建物は持ち主の世代交代が進むと廃れてしまう傾向がある。

○県内の古民家について、民間を含めた活用状況を整理したところ、127件の活用が確認されている。全体の約半数が食事処・カフェとしての活用であり、宿泊としての活用は20件程度である。

○今後、古民家を貴重な地域資源として活用し、周辺の観光資源と連携しながら、宿泊をはじめとした多様な活用方法を構築することで、本県の新たな価値や人の流れの創出に寄与できると考える。

### 【観光庁の取組み】 歴史的資源を保存 ⇒ 活用する動きへ

#### 「歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進」

地域に眠る資産である古民家等の歴史的建築物を宿泊施設、レストランなど観光資源として活用することで、交流人口の拡大 地域の雇用の創出 UI ターンの若者の増加 耕作放棄地の解消等につなげていく。

「人材」「自治体連携・情報発信」「金融・公的支援」「規制・制度改革」の4課題について支援策をとりまとめ、2020年度までに全国200地域での取組みの展開を目指すこととしている。

# 事業の背景

## 【文化庁の取組み】

「歴史文化基本構想を活用した観光拠点づくり事業」(H29 H30)

「文化財保存活用地域計画等を活用した観光拠点づくり事業」(H31)

「歴史文化基本構想」(地域の文化財をその周辺環境も含めて総合的に保存・活用するための基本的な計画)に基づき実施される、文化財を中核とする観光拠点形成に資する総合的な取組を支援することにより、地域経済の活性化を図るとともに、我が国の文化財の価値を国内外に発信し、未来に繋いでいくこととしている。

## 【茨城県の取組み】

「古民家を活用した茨城ブランド力向上事業」

【地方創生推進交付金事業】(H30～)

貴重な資源である古民家について、地域振興拠点としての多様な活用方法を構築し、県内のサイクリング等の地域資源と連携させながら広域展開を図るとともに、新たな価値や人の流れを創出し、本県のイメージアップとブランド力の向上を図る。



訪れてみたい古民家が  
たくさんある！

本県のイメージアップ・ブランド力の向上



地域のにぎわい創出，地域コミュニティの復活，誘客促進，雇用の創出，移住・定住の増加，空き家の減少，伝統技術の伝承等

## 【市の取組み】

本市では、雄大な霞ヶ浦に面した歩崎地域を中心に、地域資源を活用し、サイクリングを併せた様々な体験プログラムを実践することで、交流人口の拡大と、それに伴う地域経済の活性化を目指すこととして、今後の取組みの方向性をまとめた「歩崎地域観光振興アクションプラン」を平成30年度に策定している。

現在、「サイクリングを核とした地域活性化DMO推進事業」として、交流センターを拠点に、産官金が出資し設立した「株式会社かすみがうら未来づくりカンパニー」が中心となり、地域活性化に資する取組みを実践しているが、アクションプランにおいては、今後、更なる「集客のための仕組みづくり」を進めていくために、体験型プログラムの拡充や滞在期間の延長（宿泊施設の整備）を対応する課題として掲げている。

## 歩崎地域観光振興アクションプランより抜粋

### 1. 集客のための仕組みづくり

#### 【短期】（概ね1年以内の実施を目指すもの）

- 1-① 歩崎地域観光マップの作成
- 1-② 桟橋の整備

#### 【中期】（概ね2～3年以内の実施を目指すもの）

- 1-③ 宿泊施設の整備
- 1-④ 興味を喚起し回遊性を促進させる看板、案内表示板の充実
- 1-⑤ 交流センター等でのインフォメーション（観光拠点案内、地産品紹介）の充実

#### 【長期】（実施に3年以上要するもの）

- 1-⑥ 森林公園の整備
- 1-⑦ 外国人観光客受け入れに向けた多言語対応、メニュー開発

#### 【対応する課題群】

- 地域一体となった情報発信
- 想定される利用シーンに合わせた桟橋レイアウト及び工事手法等の調整
- 民間活力等を活用した宿泊施設の整備
- 案内看板やトイレをはじめとする観光関係設備の整備
- 宿泊に寄与するコンテンツの不足
- 森林公園内の安全性の確保
- 観光プログラムと連携した施設の活用方策の検討



古民家を活用した改修事業は、宿泊機能の強化及び新たな体験プログラムの充実に寄与できると考える

## 取組み内容

### H30

#### ○古民家活用実態調査

- ・県内古民家の現況、市町村の活用状況の把握
- ・古民家改修モデルケース候補地の調査
  - ※つくば霞ヶ浦りんりんロード沿線地域において、サイクリスト等向けの宿泊施設として活用可能な古民家を想定
- ・修復専門家等の状況等

#### ○古民家活用方策の検討

- ・古民家活用合同研究会の立ち上げ（H31.2.1）
  - ・活用方法を含めた改修モデルケースの検討・設定
- <古民家活用合同研究会メンバー>  
自治体、金融機関、大学（建築学）、民間企業・団体等

7市内で12箇所の候補地が挙がり、景観等の立地条件や土地・施設の活用制限等を踏まえ検討。  
【石岡市、つくば市、潮来市、かすみがうら市、桜川市、行方市、小美玉市】

# 古民家を活用した茨城ブランド力向上事業 【地方創生推進交付金事業】

R1 よりかすみがうら市が当事業に参画

○古民家活用方策の検討

- ・古民家活用合同研究会の運営（新たな「古民家改修モデルケース」の検討・設定等）
- ・古民家セミナーの開催
- ・古民家の改修（かすみがうら市）

昨年度、本市の物件が立地等の条件から候補地の一つとして挙げられていたが、市の所有物件ではないため事業実施が可能か、が課題となっていた。その後、所有者より地域活性化に資する当事業に活用するなら無償寄付との話があったことから、事業実施可能な物件となる。古民家活用合同研究会において、当物件が最適地となり、本市が事業に参画することとなった。



# 古民家を活用した茨城ブランド力向上事業 【地方創生推進交付金事業】

## 周辺地図



物件：S家住宅について（かすみがうら市坂895-1）

- 住宅敷地内には、母屋、瓦葺の門、土蔵のほか簡易郵便局の建屋が存在。
- 母屋は明治初期の建築（推定）。S家は地域の名家で、明治期には屋敷内で造り酒屋を営んでいた。
- 周辺徒歩圏には歩崎公園、かすみがうら市交流センター（かすみキッチン、かすみマルシェ）が営業、市水族館、歴史博物館など歩崎地域の中心に立地している。
- 2019年度末には歩崎公園の湖畔に多目的棧橋も整備され、ホワイトアイリスの発着、カヌー等湖上スポーツの拠点として活用されることから、今後多様な宿泊ニーズが見込まれる。

# 古民家を活用した茨城ブランド力向上事業【地方創生推進交付金事業】

## 改修について

- 本取組みについては、茨城県のモデル改修事業の第1号物件として実施。
- 地域に密接した地域活性化に資する施設としての活用を目指すことから、改修にあたっては地域住民等の参画によるワークショップなど、ソフト事業を盛り込んだ委託事業として改修を実施。他地域のモデルとなるような地域振興拠点として確立する。

○委託期間 R1.10～R2.3

○業務内容 古民家改修に関する企画・立案  
調査設計・監理  
ワークショップ等運営  
改修工事



# 古民家を活用した茨城ブランド力向上事業 【地方創生推進交付金事業】

## ○今後のスケジュール

- R1.8月 国の内示  
寄付受入れ手続き
- 9月 補正予算計上  
歳入 国交付金 5,000千円 県補助金10,000千円  
歳出 改修委託費 20,000千円 測量費 528千円
- 10月～ 古民家改修開始
- 12月 設置及び管理に関する条例の整備（予定）
- R2.3月 改修終了
- 6月 指定管理者の指定（予定）
- 7月～ 宿泊事業開始（予定）

## ○運営形態

民泊サービスを提供しようとする場合は、

①旅館業法に基づく許可 ②住宅宿泊事業法に基づく届出 のいずれかが必要。

①：平成30年6月に建築基準法が改正され、戸建住宅での旅館業の許可取得が容易となった。

②：家主居住型・不在型に大別される。不在型の場合は住宅宿泊管理業者（宅地建物取引士等の登録を受けているものやそれらを有する法人）への委託でなければならない。

※①を進めていく予定

## ○KPI

宿泊者数 280人／年×宿泊料5,000円／人 = 1,400,000円

※宿泊料については、本年度内に精査。

※その他、株式会社かすみがうら未来づくりカンパニーが実施する体験プログラム等を宿泊のオプションとするなど、市内事業者への波及効果を見込む。