

現状

町家等古民家が壊され伝統的景観が失われている

原因

住む人がいなくなる

ライフスタイルに合わない

- ①売却され建て替え
- ・ほしい人に渡らない
 - ・費用が高いため改修されない
- ②空き家のまま放置
- ・管理が大変なため壊して空き地
 - ・放置し朽ち果てるのを待つ

- ・耐震性に不安
- ・水回り等不満
- ・新しい家に住みたい
- ・改修に費用がかかる
- ・工務店等が消極的

現状では規制か補助以外に保存の手段なし

原因別の対応

壊される原因

対応（町屋研が行う業務）

古民家

ライフスタイルに合わなくなる

- ・新築を勧められる
- ・改修、修理費が高い

魅力ある改修を提供可能にする

- ・新築より安価で、耐震性、快適性、意匠を満たした魅力的な改修工法の確立
- ・この1/4等の地域の建築業者への普及
- ・安価で魅力ある改修が可能であることをモデル建物等により一般へ普及
- ・相談窓口の開設

安価で改修されない場合、社会的意義がある場合の支援

住む人がいなくなる

売却される

古い意匠で使いたい人へつなぐ機能

- ・売られた建物を買い取り保管する機能
- ・購入可能な価格で改修し提供できる機能
- ・売却情報の把握
- ・購入希望者に安価な改修を紹介できる機能
- ・自分で可能な改修ノウハウの提供

古民家再生ボランティア

放置され滅失

活用の提案

- ・住宅や店舗としての活用を、計画から実行までコーディネートする機能
- ・店舗が成り立つようPRやイベントにより集客の支援
- ・成功事例をつくり所有者へ普及

現状でできている仕組み

1. 古民家の再生と活用

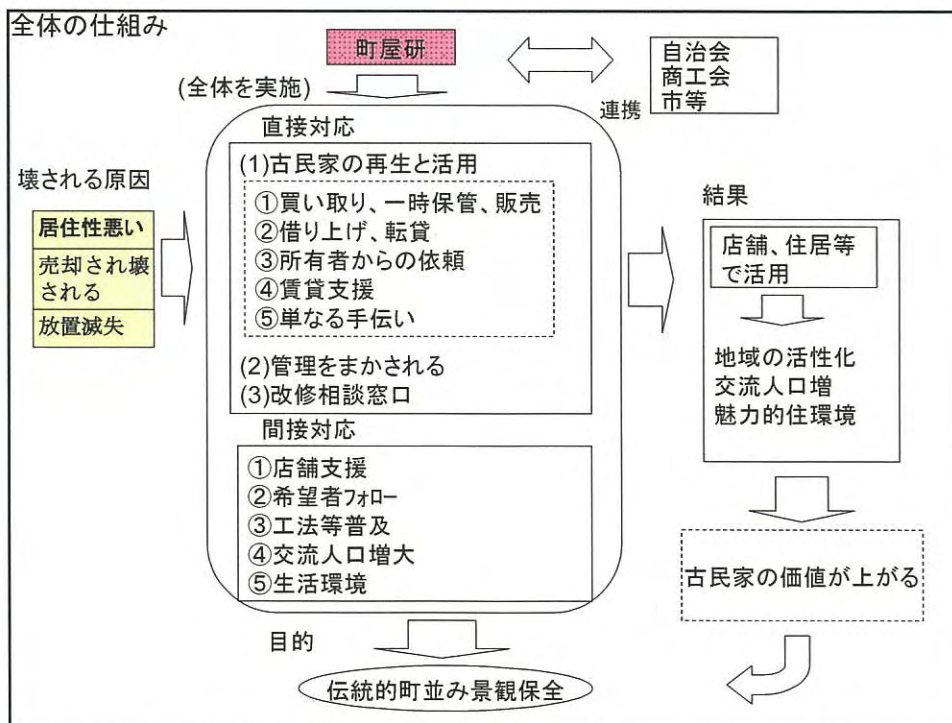
- (1) 買い取り、一時保管、販売
- (2) ・借り上げ、転貸
- (3) ・所有者からの依頼
- (4) ・賃貸支援
- (5) ・単なる手伝い

2. 古民家の管理(借り上げ、転貸の場合)

3. 再生相談窓口

4. 開業希望者、居住希望者のフォロー

5. イベント、マップ作成により店舗支援



○現在までに5棟を再生、6棟目、7棟目に着手

- 1棟目 やくら
- 2棟目 ふろく
- 3棟目 とってーやに
- 4棟目 篠山ギャラリーKITA,S
- 5棟目 ことり
- 6棟目 あめや

○5棟の町家再生活用を手伝い

- 1棟目 恵山
- 2棟目 リム
- 3棟目 栄亀堂
- 4棟目 陶々菴
- 5棟目 はとや

古民家再生活用のパターン

(1) 買い取り売却 ← 資金はファンドで確保

(2) 借り上げ転貸

(3) 自治会、所有者等からの依頼 ← 工事だけ

(4) 賃貸募集物件支援 ← 古い意匠に戻す



採算に合わず社会的意義がある場合ボランティア作業

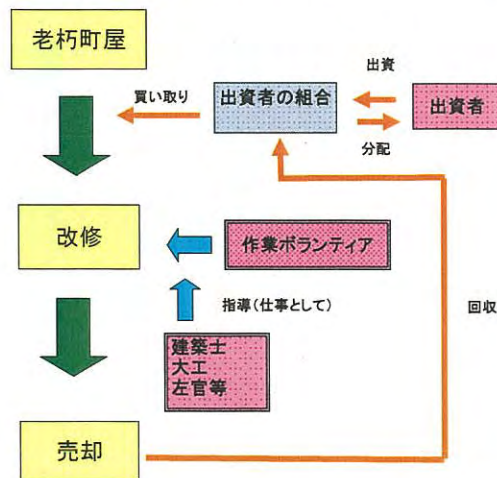
(1) 買い取り売却スキーム

(2棟目、4棟目)

当初

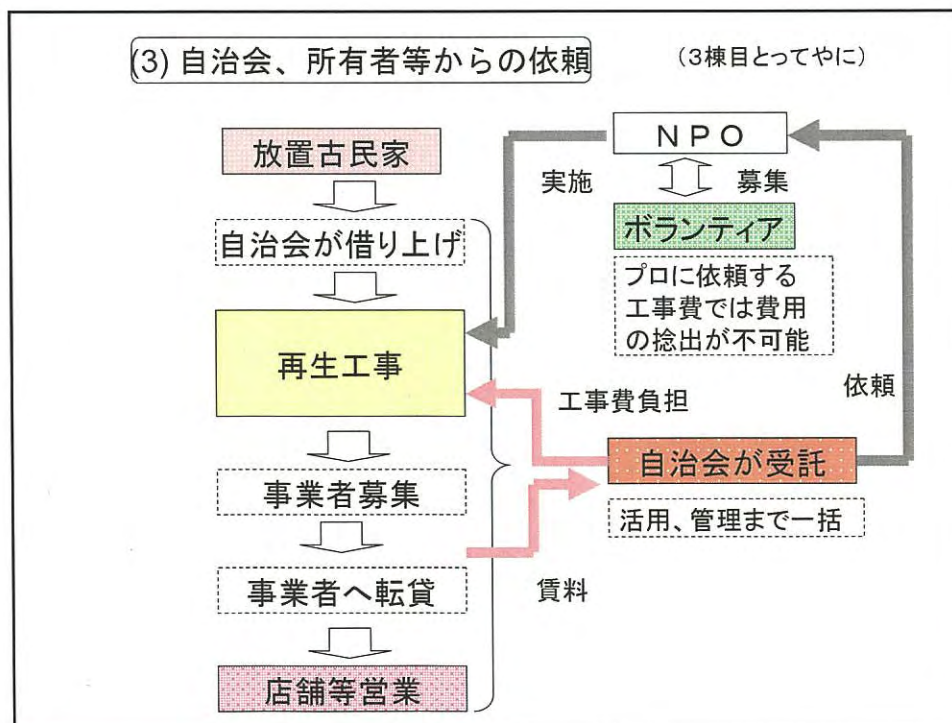
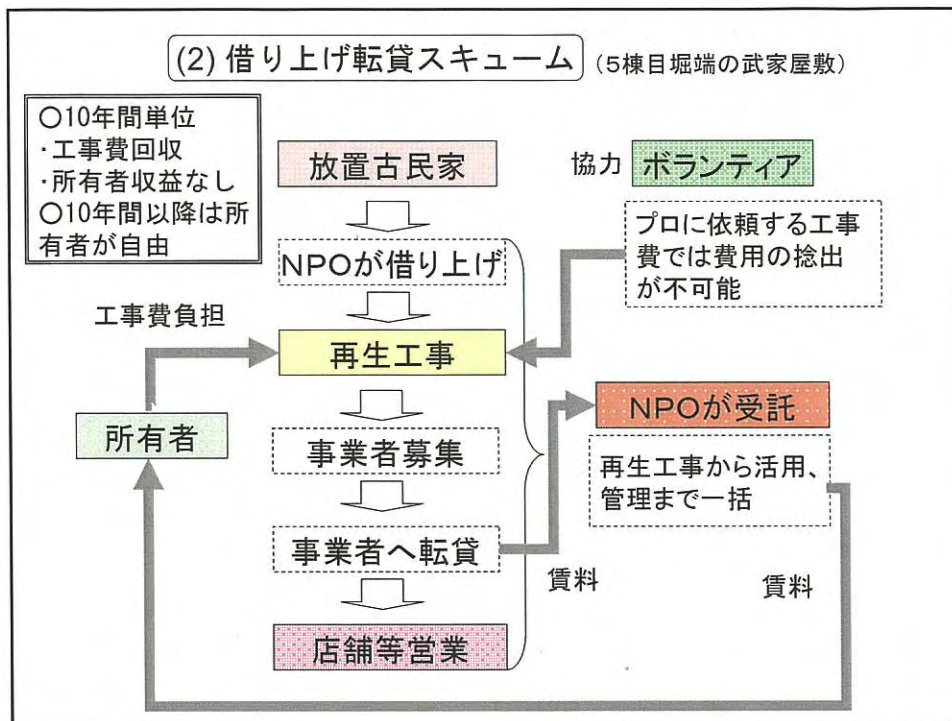
古民家再生プロジェクト「市民ファンドとボランティアによる再生」提案

ボランティアによる伝統的建物保存仕組みイメージ

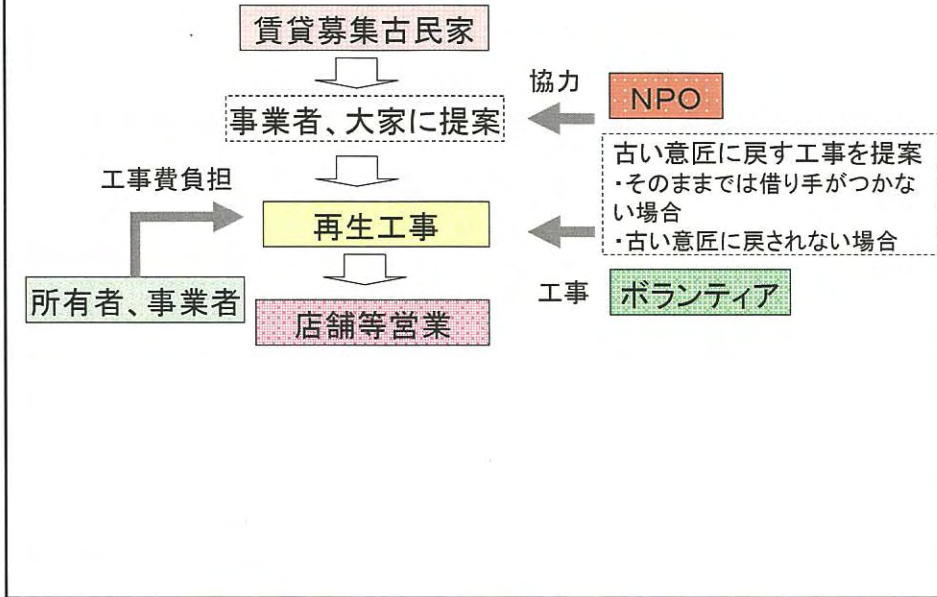


※専門家が仕事としてボランティアの指導に参加することで、伝統的技術を生かせる就労の場を少しでも確保でき、技術の保存という効果も期待される

※ボランティアが保存に取り組むに値する建物かの判定を行う仕組みの確立を目指す



(4) 賃借募集物件支援 (7棟目予定)



店舗等支援

- 古い町並みと古民家の店舗をPR
- マップと作成
- イベント開催
- 丹波篠山まちあるき実行委員会



問題点課題

- 資金をどうするのか ← 本格的なファンド、寄付、借入等
- 居住タイプの住宅モデル
- 対象古民家の掘り起こし
- 古民家の改修相談窓口等の一本化
- ボランティア型以外で再生モデルができない