

事業名称	●空き家古民家の再生と宿泊施設協働運営による大杉町のまちづくり事業
事業主体名	株式会社伝泊プラス工芸
連携先	株式会社アトリエ・天工人、株式会社奄美設計集団、奄美イノベーション株式会社
対象地域	石川県小松市
事業概要	古民家空き家の利活用が個人所有者、購入検討者にとって難しい現状に対し、魅力的な古民家空き家の情報提供・体験・利活用の提案を行い、ハードルを下げるとともに魅力的な景観を持つ、住みたくなる、訪れたくなる魅力邸なまちづくりを目指す。
事業の特徴	古民家の利活用を実績に持つ会社が小松市大杉集落をモデルケースとしての空き家活用を行い、山間部での古民家空き家の利活用の横展開のケースを作る
成果	・利活用マニュアルの作成、調査物件情報（平面、オーナーの思い、周辺情報、写真）データベースサイト
成果の公表方法	ホームページ URL 制作最終調整の為 URL は後ほど共有
今後の課題	大杉においては空き家になればすぐに解体するという傾向にあり、魅力的な古民家空き家が残りにくい。また、内装のみ回収している場合もあり、一部解体しないと、古民家の魅力的な空間を見せる事が難しい。その費用を持ち主なのか、購入検討者が持つのか検討段階での費用を負担する仕組みを構築しておく必要がある。

1. 事業の背景と目的

奄美大島における古民家の宿泊施設としての利活用の実績を背景に、小松市において老朽化した古民家を再生し、里山体験宿泊施設としての管理運営を通じてまちづくりを行ってきた（株）伝泊＋工芸が難易度が高いと言われる古民家再生の様々なコンサルティング・サポートサービスを提供し、更にその手法をセミナーやワークショップで周知することで他地域のモデルとなることを目指す。

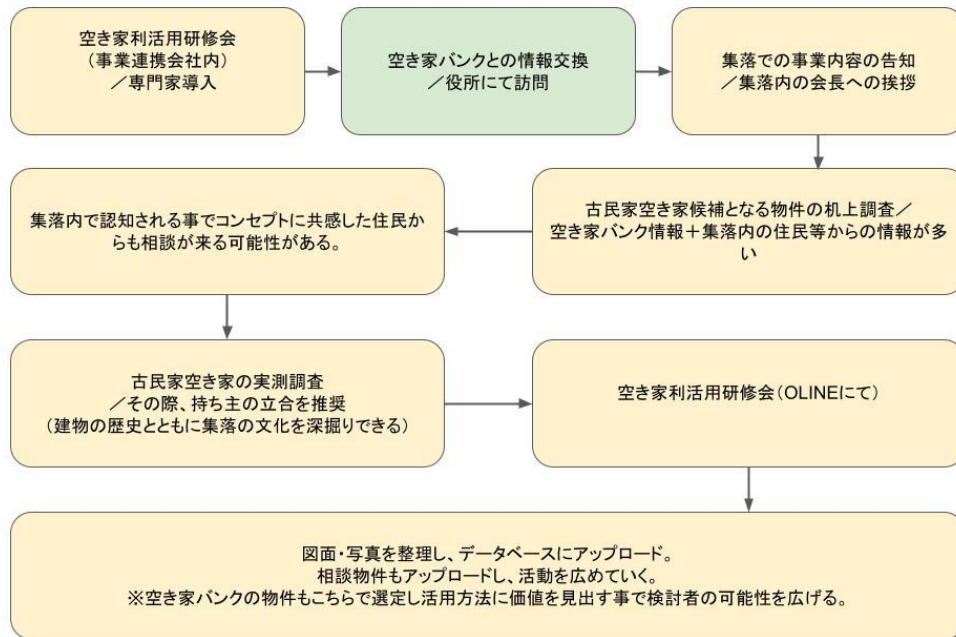
2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

<取り組み内容>

- ①小松市大杉エリア及び北陸エリア内の厳選したエリアの古民家空き家の現状リサーチを実施。
- ②古民家空き家の利活用に興味のある個人や企業に対する情報提供とワークショップ・セミナーの実施
- ③民家空き家利活用体験宿泊プラン（仮称「お試し住民（保養所）プラン」）の提供
- ④古民家空き家の利活用に利活用に関する活用サービスの構築
（古民家空き家のデータベース情報提供、利活用メニューの作成、運営プランの提案）
- ⑤古民家利活用情報のWEB公開

< 取り組みフロー図 >



< 役割分担表 >

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
① 小松市大杉エリア及び北陸エリア内の厳選したエリアの古民家空き家の現状リサーチを実施	・北陸における古民家集中地域のリサーチ ・小松市大杉町／古民家空き家のリサーチ	(株)伝泊プラスエ芸(水上健二)
	・小松市大杉町／古民家空き家のリサーチ ・北陸における古民家集中地域のリサーチ	(株)アトリエ・天工人(中田喜之)
	・現況調査古民家の図面作図	(株)アトリエ・天工人(中田喜之)
	・調査古民家空き家独自 WEBSITE 構築 ・データベース化	(株)奄美設計集団
② 古民家空き家の利活用に興味のある個人や企業に対する情報提供とワークショップ・セミナーの実施	・オンラインデータ提供及びユーザー対応	(株)伝泊プラスエ芸(水上健二)
	・古民家利活用サービスメニューの構築 ・サービスの提供窓口	(株)伝泊プラスエ芸(水上健二) まちづくり専門家／不動産専門家

		・ワークショップ・セミナーの講師を担当	山下風太
③	古民家空き家利活用体験宿泊プラン(仮称「お試し住民(保養所)プラン」)の提供	・宿泊施設の提供 ・空き家古民家や再生古民家の見学会案内	(株)伝泊プラス工芸(水上健二)
		・滞在中セミナーの講師担当	吉岡拓也
④	古民家空き家の利活用に利活用に関する様々な活用サービス	・サービス内容の構築 ・サービスのセミナー周知／開催(主催)	(株)伝泊プラス工芸(水上健二)
		・サービス造成に必要な専門家 ・サービス提供に必要な専門家	吉岡拓也
⑤	活動内容 WEB 公開業務及び空き家データベースサイトの構築	・調査古民家空き家独自 WEBSITE 構築 ・カタログ化／データベース化	(株)奄美設計集団
		・専門家育成の講師担当	山下風太

<事業実施スケジュール表>

No	内容	令和3年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	R4/1月	R4/2月	R4/3月
①	空き家調査及び実測調査			空家机上調査		コロナの為調査中止			
				空家調査+実測				補足調査	
②	情報提供と研修会		小松市空き家バンクとの情報交換						
		オンライン研修会		地元住民との情報交換			オンライン研修会		
③	古民家宿泊プランの造成及び提供				検討者向け宿泊プランの造成				
④	データを利用したサービスの構築及び提供					調査実測情報データベース化			提供
⑤	WEBサイトの構築及び広報				ウェブサイトの構築				広報活動

(2) 事業の取組詳細

①石川県小松市大杉町を中心とした古民家空き家の厳選及びリサーチ

小松市空き家バンクに事業のコンセプトを説明し、掲載物件の調査及びピックアップしてこちらでも掲載は可能か確認、承認を得て現地調査へ向かった。大杉地区での調査は集落をレンタカーにてくまなく搜索及び周辺住民との交流を元々行っていたので、住民から管理しているが現在あまり住んでいない、時期を選んで住んでいる古民家について情報収集を行った。

- ・小松市空き家バンクからの選定及び現地確認を行った物件：3件
- ・大杉地区にて現地実測調査を行った物件：3件

※調査実測結果については別途添付

※この調査を大杉地区にて行った際、3つの物件において活用について相談があった。

- ・No. 001-MM 氏（相談中）

（相談内容）数年前まではパートナーと住んでいたが、現在は時々管理の為に来ているのみ。

しかし、昔ながらの大杉の古民家は貴重で建築体制としても特殊であった。（集落では昔、長に承認をもらって規模を決定してもらい、山のどの材を切って使うのか長が指示を出して、集落総出で材料調達から建築までを行っていた。）そういった記憶を残していく為にこの古民家を残していく事を考えているが、維持管理と活用を検討している。

- ・No. 002-O 氏（相談中）

（相談内容）父から相続し管理しているが、今は時々山菜採りや椎茸を育てに来る時しか使っておらず、活用方法を考えあぐねている。

- ・No. 003-MB 氏（相談中）

（相談内容）現在は相談者の長男が所有しているが、使う事はあまりない。キャンプ地の横というのもあり、すごく使い勝手の良い環境を何とか生かしたいと考えている。この事業のコンセプトは良いと思うので、是非とも活用方法を検討したい。

②古民家空き家の利活用に興味のある個人や企業に対する情報提供と研修会の実施

・事業関係者や相談者などを含め不動産や利活用、古民家改修の専門家と ONLLINE にて夏・秋2回行った。

研修会のまとめとして、「古民家再生利活用のフローマニュアル」を作成した。（別途添付）

③古民家空き家活用体験宿泊プランの提供

・古民家を改修したいときどの程度まで改修するのか、何を残すのか、どこを断熱するのか、水廻りはどうするのか？周辺住民との関係性は？と悩みが多い検討者もいると考え、「古民家空き家活用体験宿泊プラン」として、古民家の利活用の幅について体験できるプランを提供する。その為にパンフレットを作成した。（別途添付）

④古民家空き家の利活用に利活用に関する様々な活用サービス

- ・WordPress による告知媒体となる HP の作成

それによる各サービスの案内。

（URL：仮 <https://www.denpaku-kogei.com/kominnka/>）

⑤調査した古民家のデータベース化

- ・GoogleMaps のマイマップ機能を利用し①にて調査した物件及び周辺情報をプロットした。

（URL：<https://www.google.com/maps/d/u/2/edit?mid=1zS7G11ajATkx3yqgSw0V878RFDFTwa98&usp=sharing>）

(3) 成果

- ・実測図面及び空き家写真
- ・古民家空き家利活用フローマニュアル
- ・古民家活用体験宿泊プランパンフレット
- ・WEB サイトの構築、データベースの構築（URL：

<https://www.google.com/maps/d/u/2/edit?mid=1zS7G11ajATkx3yqgSw0V878RFDFTwa98&usp=sharing>）

3. 評価と課題

<評価>

- ・本事業の主旨を説明する事により周辺住民の理解を得る事が出来てきたのは事業を行う上で大変重要である。
- ・住民から相談により、より歴史文化の深堀を行う事が出来た。
- ・Word Press 及び GoogleMaps の活用により事業規模の変化による媒体を変更する必要がない。
- ・体験宿泊プランによる山間部の集落を体験する事で、より相談者の思い描く活用のビジョンが具体的にになる。

<課題>

- ・他地域に展開した時、または相談者が自身で他の地域で古民家の活用を行いたいとなった際のマニュアルをまとめる必要がある。
- ・持ち主自身が相談を持ち込み、活用と管理運営については本事業を活用し、売却については他方または、本事業の中核団体の伝泊プラス工芸が一旦購入して理解のある方に条件付き売却という話もあり、その場合の受け入れ体制を構築していく必要がある。

4. 今後の展開

- ・現在、大杉地区の3物件について相談が来ておりそれらに対応していく。
- ・課題解決に向けて、不動産の専門家を交え検討していく。
- ・他地域への展開と広報の為、協力者を確保していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2020年4月		
代表者名	山下保博		
連絡先担当者名	水上健二		
連絡先	住所	〒150-0001	石川県小松市大杉寅100
	電話	03-6804-5356	
ホームページ	https://www.denpaku-kogei.com/		