



ムカシとミライをつなぐまちづくり

Copyright © 2014 NPO HitoMachiArt. All Rights Reserved.



## 畑本康介 Hatamoto Kosuke / 1982.5.27

### 【主な肩書】

NPO法人ひとまちあーと 代表理事  
株式会社緑葉社 代表取締役  
株式会社MMD 代表取締役  
一般社団法人はりまのこ 代表理事  
一般社団法人リバーサイドラボラトリー 代表理事

### 【学歴】

兵庫県立姫路工業大学附属高等学校（現：兵庫県立大学附属高等学校）  
甲南大学経営学部

### 【受賞歴】

2007年度 兵庫県知事 若人の賞 受賞  
2012年度 内閣府特命担当大臣 社会貢献青少年表彰 受賞

### 【略歴】

1995年 芸能集団「野華」入団／和太鼓奏者として活動を開始  
2002年 ライトアップイベントなどのイベント企画の活動を開始、龍野藝術工房伊勢屋の運営に参加  
2007年 イベント企画などの活動をベースにNPO法人ひとまちあーと設立 副代表理事  
2014年 NPO法人ひとまちあーと 代表理事（会社員退職）

### 【その他】

社会福祉法人こどもの国 副理事長 / NPO法人シミンズシーズ 副理事長 / 株式会社ハマコク 取締役  
一般社団法人LOCAL HERO 理事 / ひょうご市民活動協議会 副代表 / 龍野川西商店会 副会長  
たつの市観光協会 理事 / オータムフェスティバルin龍野実行委員会 会長 / 相生市観光協会 理事  
龍野地区まちづくり協議会 賑わい部会長 / はりま産学交流会 広報委員長  
生活協同組合コープこうべ 地区総代 / 公益財団法人ひょうごコミュニティ財団 専門アドバイザー

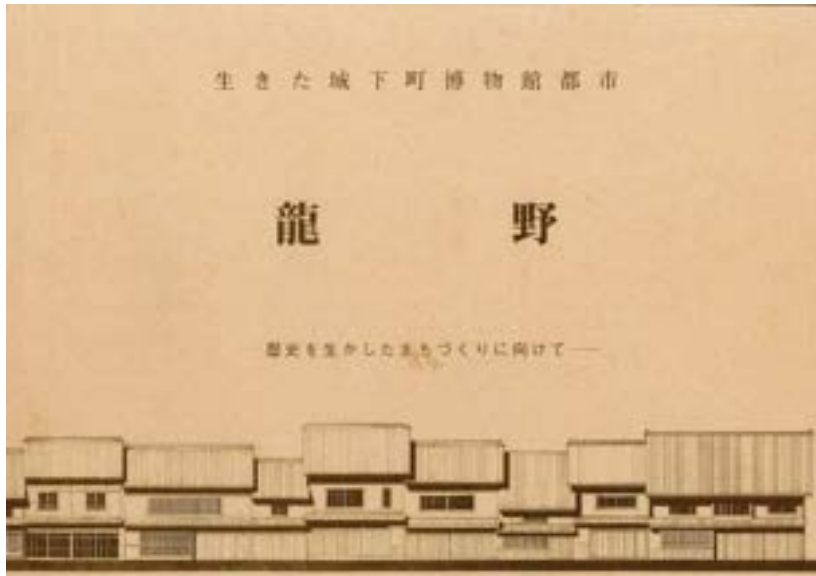




Copyright © 2014 NPO HitoMachiArt. All Rights Reserved.



すでに教本がありました。



ひとまちあーとの心得

**100年前の人に喜んでもらえるか**  
**100年後の人に感謝してもらえるか**  
**という視点を大切にしています**



### 町並



江戸時代の町割りを7割以上残しています。  
天然で継承された町並みは、崩壊しつつある現在でも尚、全国有数の規模です。

### 暮らし



高齢者も住民もゆったりとした時間を過ごしています。  
「武士の作法が生き続ける町」として、日本人らしい城下町の暮らしと気質があります。

### 食文化



京料理に代表される和食の重要な調味料である「淡口醤油」発祥の町です。  
発酵文化が根付き、今も自家製味噌を作る家庭があります。

### 地理



1700万人の京阪神都市圏から日帰りの出来る距離。世界遺産姫路城へ片道30分。  
揖保川と鷄籠山・的場山に囲まれた、城下町としてエリアです。

## 兵庫) たつの市の城下町、重伝建選定へ 県内6カ所目

青瀬健 2019年10月19日03時00分

シェア ツイート ブックマーク メール 印刷



たつの市龍野伝統的建造物群保存地区にある「たつの市醤油の郷大正口マン館」の煙突=たつの市提供



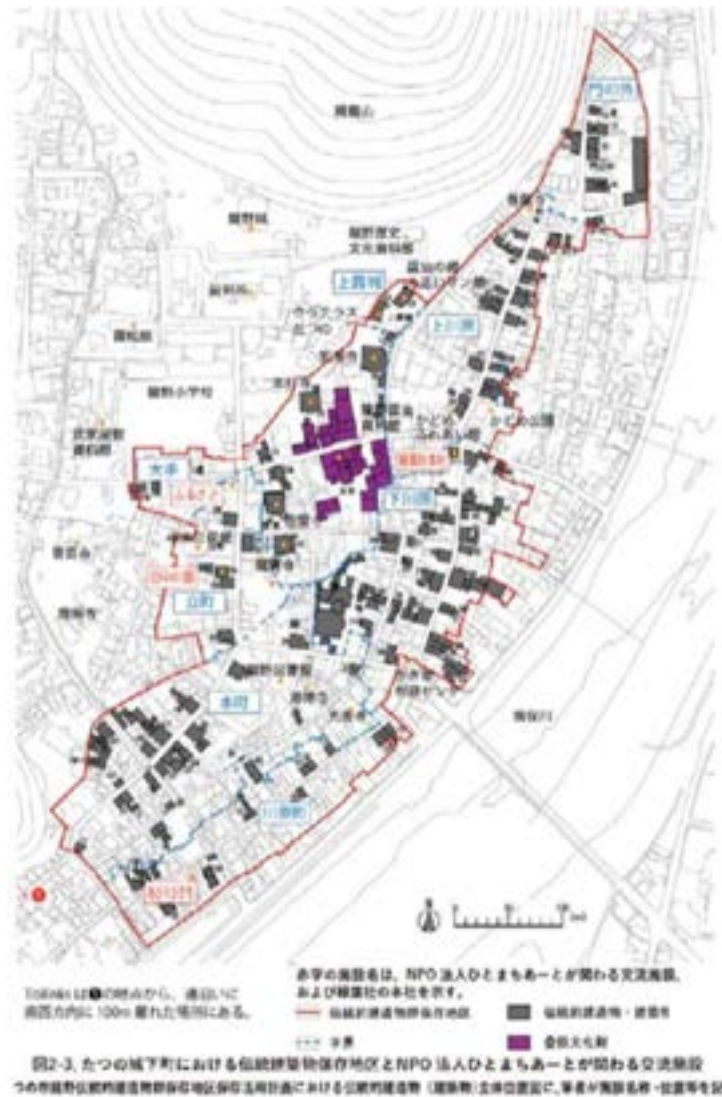
城下町の景観が残る 兵庫県たつの市 中央部の地区が、国の重要伝統的建造物群保存地区（重伝建）に選定される見通しとなった。文化審議会が18日、文部科学大臣に答申した。県内では6カ所目。石川県の8カ所、京都府と長野県の7カ所に次いで多く、岐阜県と並んで全国4位となる。

県教育委員会によると、保存地区は市中央部の約15・9ヘクタールを占める「たつの市龍野伝統的建造物群保存地区」。城下町が形成された江戸初期の地図と区画が今もほとんど変わらない。18世紀中期から昭和初期までの約250年間に建てられた町家が、連なって現存している点の特徴だという。

2019年度  
文化庁による  
重要伝統的建造物  
群保存地区  
(以下、伝建地区)  
指定が決定



たつの市の  
城下町は  
伝建地区の中でも  
指定面積・  
指定棟数ともに  
全国トップ



伝建地区指定による町並み保存の危うさ

利益重視の業者参入  
投機的開発業者の参入

住民生活を顧みない開発  
観光客の流入



真の町並み保存は、暮らしや文化を引き継ぐこと



ムカシミライ学校  
暮らしや文化の学び



城下町の暮らしは観光資源



“暮らし”の質の向上  
住民が求める店舗の配置



市民出資による事業運営  
行政・自治組織との連携



# 事業のポイント

「エリアで考える」という事

「巻き込む」という事

エリアリノベーション

エリアマネジメント

エリアイノベーション



2015年-2020年

管理物件数→60軒以上

転貸契約数→約30軒

新規出店数→約30店舗



## 活動経緯

### コミュニティ形成事業期(2002～2011年)

- 2002: 龍野藝術工房伊勢屋の開始
- 2003: オータムフェスティバルスタート
- 2007: 「NPO法人ひとまちあーと」法人格取得
- 2011: 晴れ舞台プロジェクトの開始

### 地域価値向上期(2012年～)

- 2012: 「中間支援事業」開始
- 2013: 「Toilinks」オープン
- 2014: 「龍野城下町むかしみらい学校」開始
- 2015: 株式会社緑葉社 承継
- 2016: 「ふるさと」オープン
  - 一般社団法人はりまのこ 設立
- 2017: 「あがりがまち」オープン
  - 「旧中川邸」オープン
  - 「クラテラスたつの」オープン
- 2018: NPO法人Goodstock 設立
  - たつの市空き家相談センター開設
- 2020: 株式会社MMD 設立
  - 「カワラヤ」オープン
  - 株式会社masumasu 設立
- 2021: たつのアートシーン2021



出典: <http://kobeblog.net/>



# 転機

2012



NPOと地域と企業が連携する  
コミュニティビジネス  
(ソーシャルビジネス)



Copyright © 2018 NPO Hito Machi Art. All Rights Reserved.

2013

# 古民家を改装（リノベーション）して事務所を移転オープン





## 龍野城下町チャレンジショップ

出店を目指す人にお試し営業の場所を提供する(空家対策・出店者育成)

## 龍野城下町コワーキングスペース

クリエイターを中心とした都会の人材の誘致

※コワーキング:スペースを共有して、独立した仕事を行うワークスペースのこと



# 龍野の町に“来訪者”が馴染む仕掛け



*tatsuno*  
the "samurai code" lives on

“サムライコード”が残る町



## 城下町の暮らしを体感することと学ぶこと

龍野の町に“来訪者”が馴染む仕掛け

# ムカシミライ学校



# ワラシベ市



# ふるざと





agarigamachi



2015

“市民出資”による「まちづくり会社」

株式会社緑葉社

不動産事業開始



こんにちは、  
株式会社 緑葉社です。

私達は「むかしとみらい」を繋ぎ、  
町家を引き継ぐ城下町のための  
不動産会社です。

- 空き家を  
売りたい
- 空き家の  
管理を  
任せたい
- 空き家を  
何かに  
活用したい
- 近隣の  
空き家に  
困っている

むかしとみらいを繋ぐまちづくり会社  
**緑葉社**

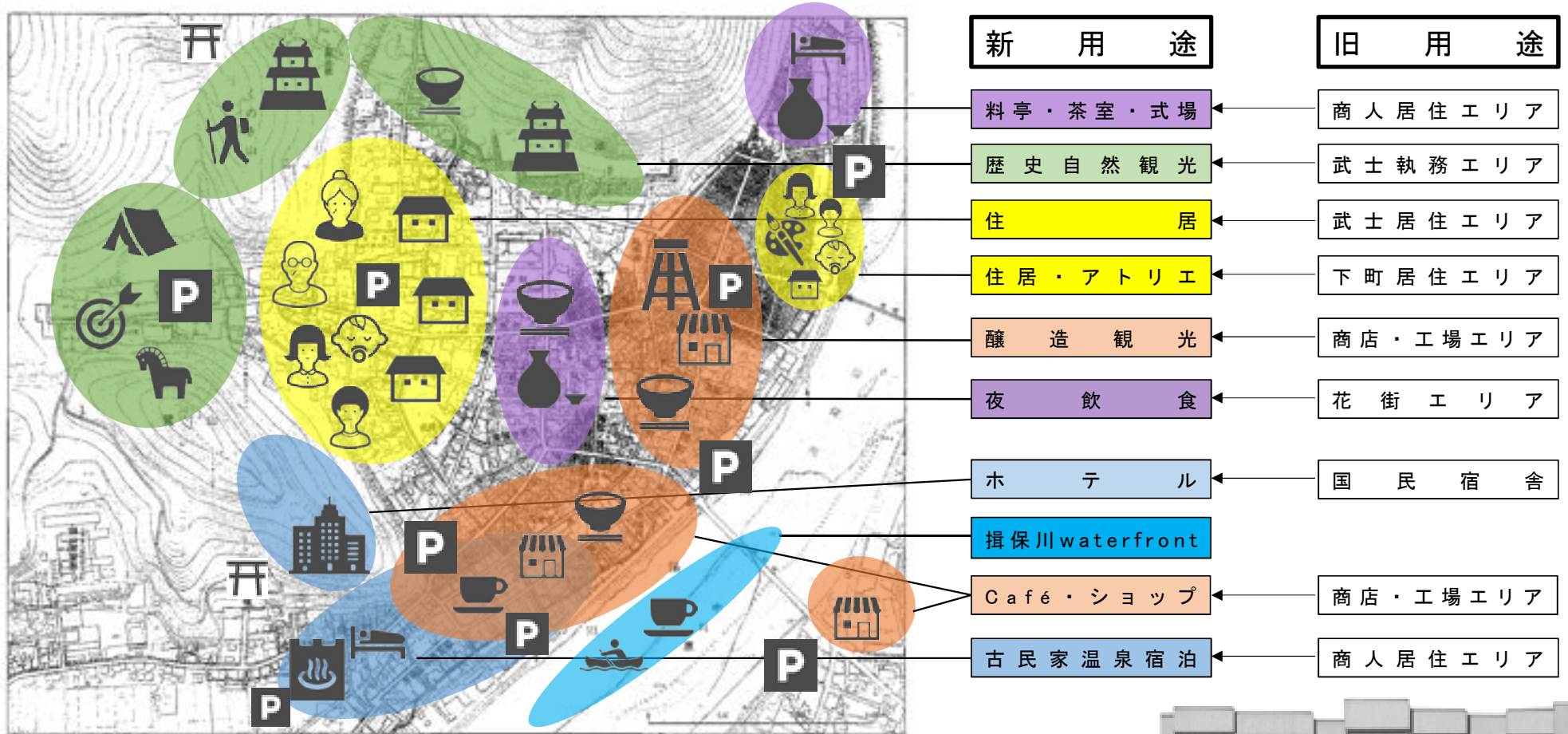
☎ 0791-63-5001  
たつの市龍野町川原町132  
住居表示特例区域 龍野町事務所 兵庫県龍野町川原132-100

龍野城下町での事業概略図



# ゾーニング

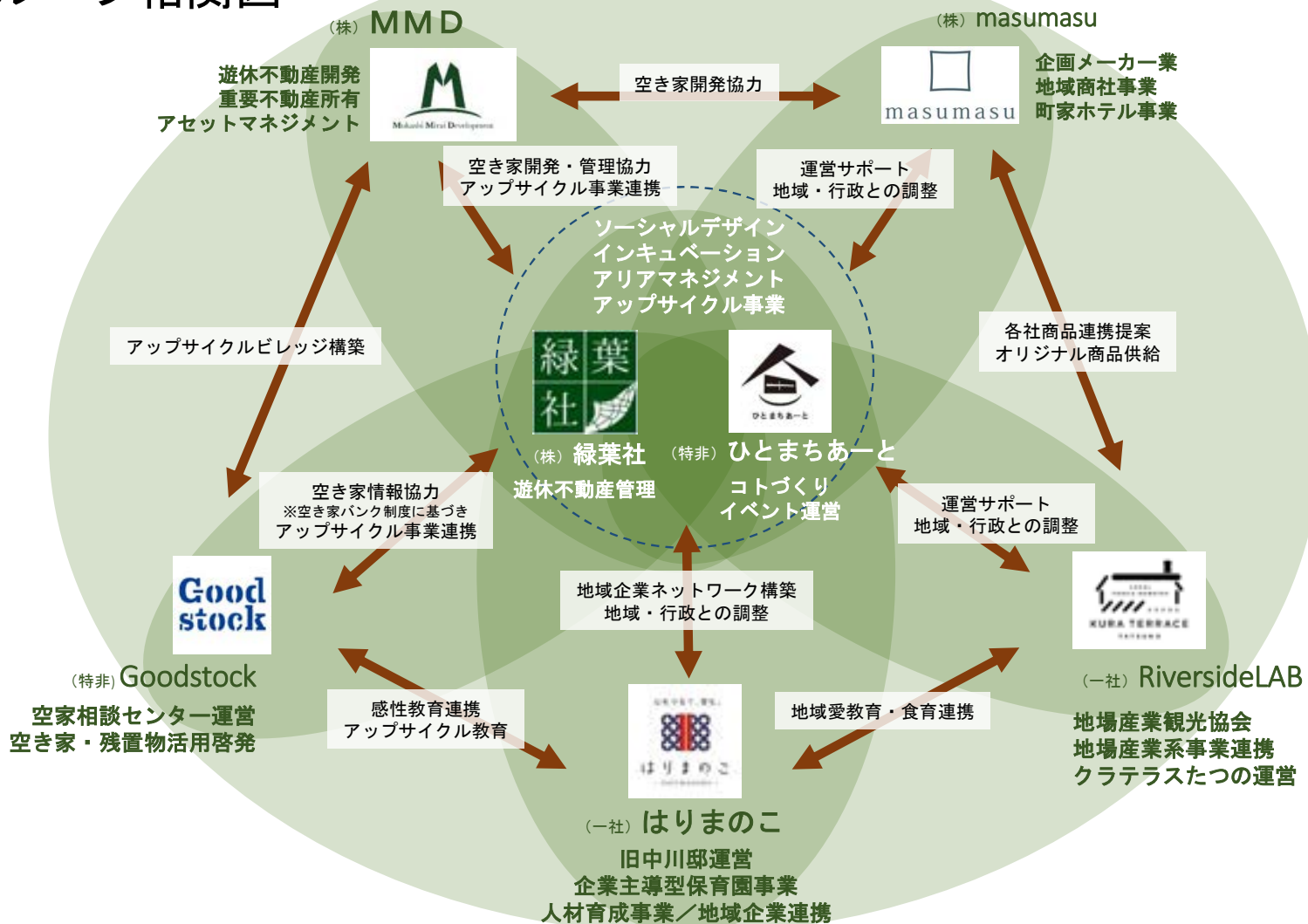
戦前の土農工商分布に基づき現代版にアレンジ 住民の暮らしと観光の共存



龍野川西商会「商店街活性化プラン策定ワークショップ」により策定



# グループ相関図



## 戦略パートナー

(株) TEAM EN  
舞台芸術  
アーティスト育成  
国内外のアート交流

## (社福) こどもの国



認定こども園  
まあや学園



認定こども園  
あそびの丘

## 連携団体

- ・兵庫県立大学地域創造機構
- ・はりま産学交流会
- ・龍野地区まちづくり協議会
- ・たつの市観光協会
- ・龍野川西商店会
- ・オータムフェスティバル  
in龍野実行委員会

## 関係する行政組織

- ・たつの市役所各課
- ・兵庫県西播磨県民局／姫路土木事務所
- ・兵庫県住宅政策課／県民生活課
- ・ひょうごボランティアプラザ





# “市民出資”による「まちづくり不動産会社」

町並み保存×不動産管理





### 主体的市民に支えられる “市民出資会社”



行政主導ではなく、市民による主体的なまちづくりを行う。大株主を作らないことで公平なまちづくりも意識する。

### 利益優先主義ではない 空き家の適正管理と活用



土地の権利関係が複雑で不動産業者に敬遠されがち  
権利関係の整理による空き家の適正管理のノウハウを蓄積

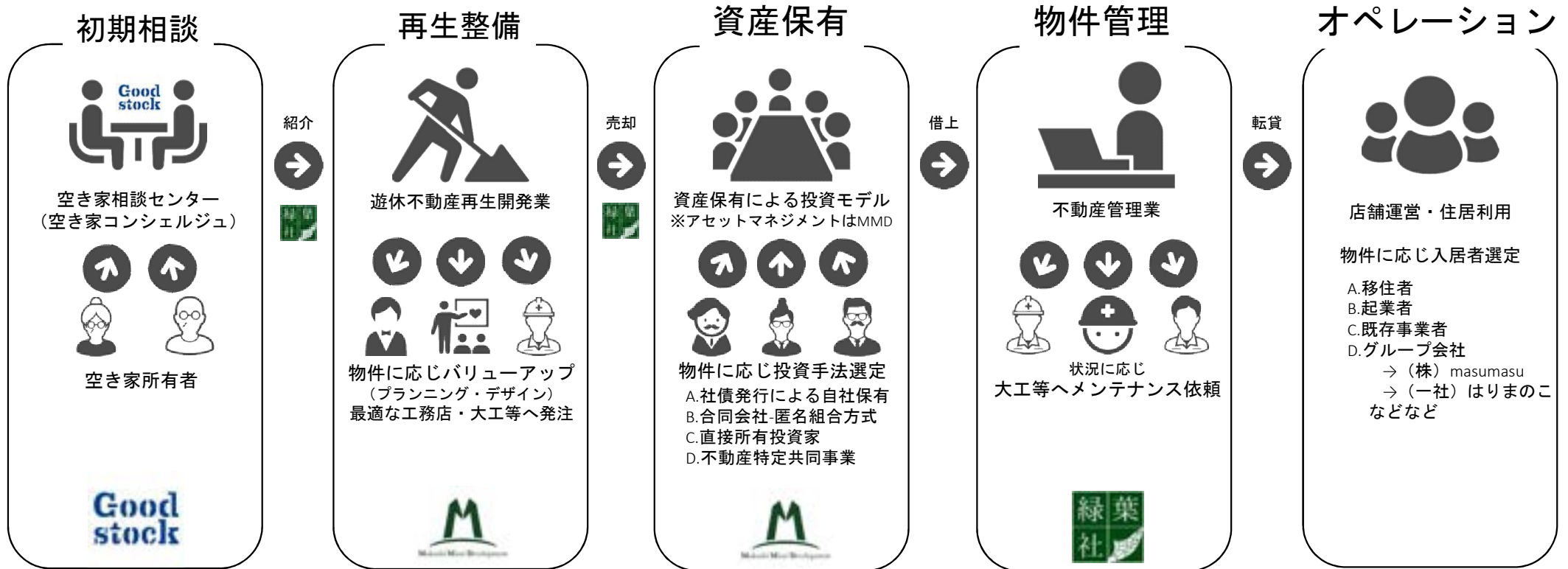
### 歴史を尊重し 共感する住民を増やす



むかしを学び尊重し未来へ繋げる。城下町の魅力を高める店舗を誘致し、コンパクトで暮らしやすい町を構築します。

# 整備手法の整理

資産保有・オペレーション・マネジメントの分離を基本とし、  
倒産リスクのヘッジと物件所有の公共性を担保し、整備スピードも確保。



# 不動産開発の仕組み

## 不動産仲介事業



入居希望者に物件供給

←  
売買仲介  
(法定手数料)



既存空家

↻  
マスターリース  
契約

## 不動産管理事業



賃貸借契約 (4年契約・以後自動更新)

入居希望者  
(店舗・住居等)



買取  
路線価格-解体費用

## 不動産開発事業



改修工事実施 (居抜状態へ)



→  
売却  
買取費用  
+工事費用



善意の投資家に所有権移転

↻  
マスターリース  
契約

↻  
マスターリース  
契約

## 宿泊事業



宿泊契約

観光客  
移住希望者



※仕上工事入居者負担





## 空き家相談センター×アップサイクル



Good  
stock





## 地域商社×アンテナショップ



Copyright © 2014 NPO Hito Machi Art. All Rights Reserved.





ファブレス企画メーカー×町家ホテル



  
masumasu

Copyright © 2014 NPO Hito Machi Art. All Rights Reserved.







企業主導型保育園運営×作法教育×企業CSR



Copyright © 2014 NPO Hito Machi Art. All Rights Reserved.



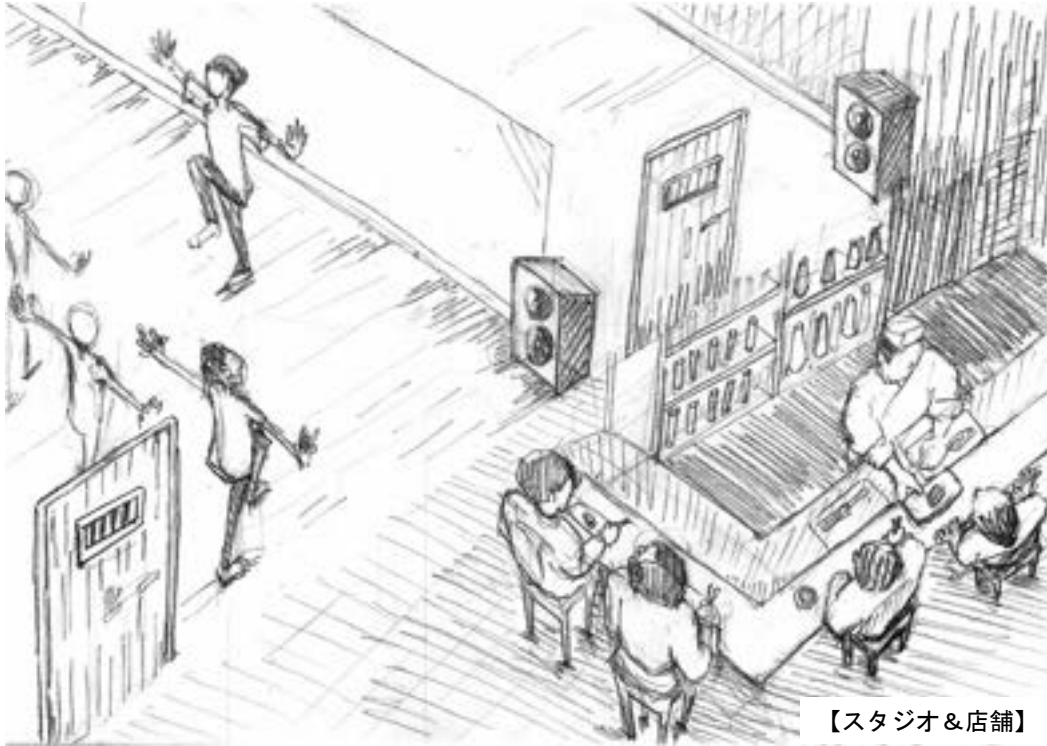
# 工 みの劇場

Tatsuno Theatre



### 【concept】

脇坂藩の「み」の蔵を引き継ぎ創業したかねみ醤油  
 醤油醸造の象徴ともいえる煙突は、城下町龍野のランドマークとなっています  
 工場機能は維持しつつ、令和の時代に新たな息吹が吹き込まれます  
 ただの観光地ではなく暮らしを大切にする城下町だからこそ、  
 熟成して旨みが増すように、この空間で熟成される人間関係が  
 城下町から世界に広がることを目指します。



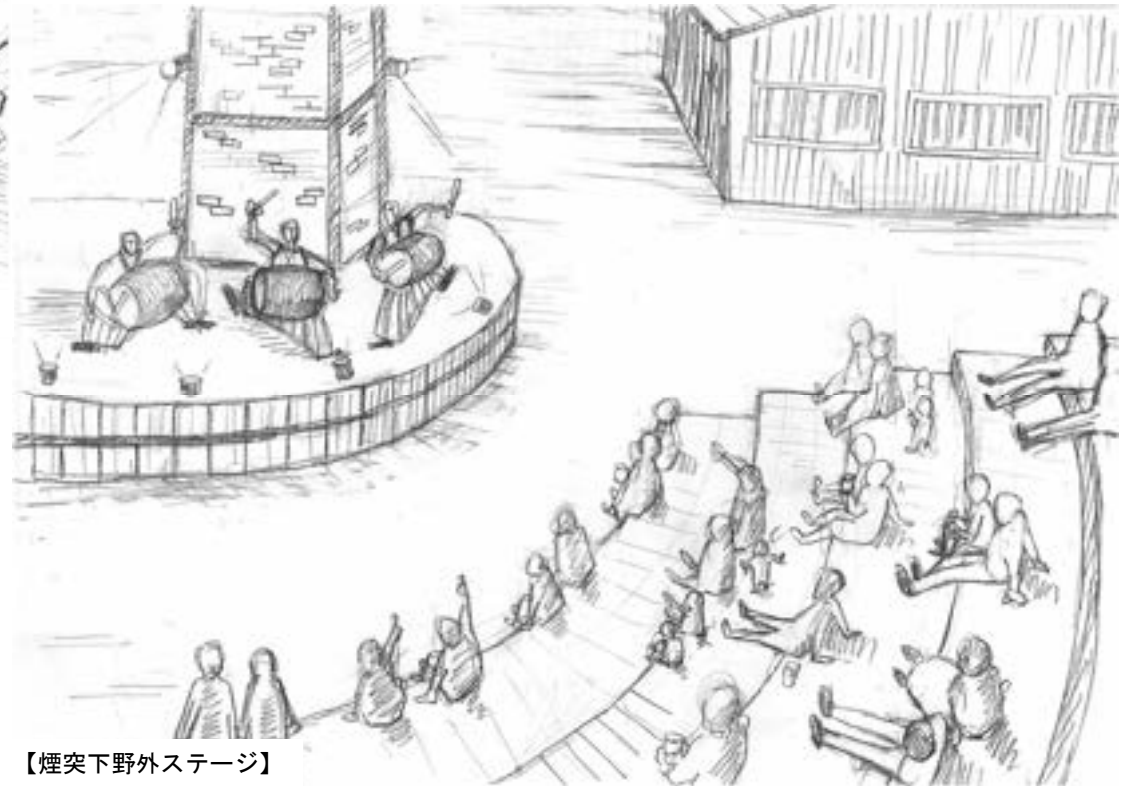
【スタジオ&店舗】

### 【contents】

大正時代に興った文化啓蒙活動を担った「緑葉社」を中心に運営  
 第一期は、事務所棟にスタジオと飲食店を併設し、アーティストによる小規模な  
 ワークショップやアーティストのためのオンライン配信設備を整備。  
 また、城下町への視察にも対応できる設備とします。明治蔵は、年に数回のア  
 ートイベントで開放。  
 第二期には、明治蔵を改修し、バス客のランチやパンケットにも対応できるように  
 厨房と客席を整え、城下町のハブとしての立ち位置を確立します。

### 【みの劇場キャスト】

主宰 畑本康介（株式会社緑葉社 代表取締役）  
 支配人 岡田一彦（元ホテルシーショアリゾート 支配人）  
 芸術監督 小田洋介（「和太鼓芸能集団鼓童」出身 和太鼓奏者・演出家）



【煙突下野外ステージ】

## 経緯と背景

### 取得の経緯

脇坂藩の「み蔵」を継承し、明治2年に創業した歴史あるカネイ醤油  
三木研司社長は、当代限りでの廃業を決めていました。

龍野地区は、令和元年に重要伝統的建造物群保存地区に「商家町・醸造町」として選定されています。明治に建てられた醤油醸造の「煙突」と「み蔵」は龍野のランドマークとも言えます。

末廣醤油・末廣社長との合意により、営業権は末廣醤油が継承し、敷地西寄りの西蔵を中心に引き続き工場として活用。それ以外の部分を再活用する計画がスタートしました。



み蔵の劇場  
Tatsuno Theatre

### 「劇場」として背景

「城下町の魅力は、地域の暮らしが垣間見えること」と言われてきました。重伝建地区の選定を横目にみながら、緑葉社を含むひとまちあーとグループは空き家を活用した店舗誘致と移住者誘致を重ねてまいりました。

2015年以降その新規店舗数は20店舗を越え、物件の供給が追いつかず、出店待ちの状態となっています。重伝建地区選定が決まると、その勢いはさらに増えています。普通に商業ベースで発想するならば、わかりやすく「発酵」をテーマとしたテーマパークとするでしょう。しかしながら、我々の課題意識は、「オーバーツーリズムによる城下町の雰囲気崩壊」へと目が向くようになりました。このような状況下で、城下町の顔になる「かねみ醤油跡地」がどうあるべきか。内部で議論を重ねました。

暮らしと文化を大切にできる情緒ある町だからこそ、世界中から招聘するアーティストに創作と発表の場を提供し、地域の子どもたちに感性を磨く“きっかけ”を作ることが出来ます。また、アートセンターは、SDGs時代の観光客にとっても魅力あるコンテンツといえ、アートツーリズムの潮流も垣間見えます。

当劇場をハブとして城下町および西播磨全体で展開される「アートシーン」と連動した取り組みは、アフターコロナを見据えた、富裕層向けのオンリーワンの空間とコンテンツとして、魅力あるものになることを確信します。



# みの劇場（旧かねみ醤油工場跡） 計画概略

## 【第一期】（2021年2月-4月）

### 工場：末廣醤油

（2期目には工場見学対応などの改装を予定）

### コインパーキング

（30分100円・24時間上限800円・月間120台～250台想定）

### 貸事務所：緑葉社

まちづくり会社として本社機能を移し、みの劇場の管理人を兼ねて入居

### 貸店舗C：調整中

テイクアウト系店舗を調整中

### 貸店舗B：北村広樹

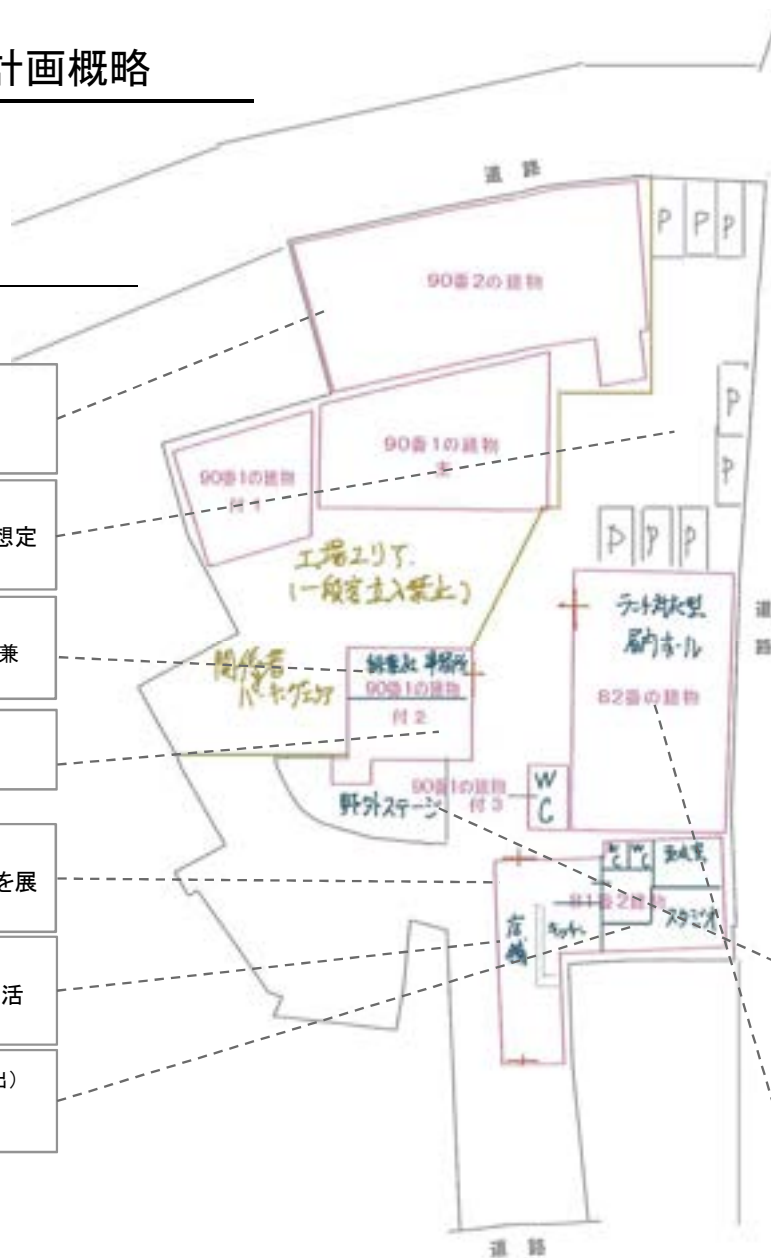
城下町内で「かのね」を展開し、佐用で長年にわたって飲食業を展開してきた北村氏によるカフェ

### 貸店舗A：藤原良一

城下町内で「寿司・心」を展開する藤原氏による地域産品を活かした手土産になるお弁当屋さん

### 貸スタジオ兼会議室：（1000円～2000円/1時間で貸出）

オンライン配信対応・外部視察時の対応スペースとして想定



  
**みの劇場**  
 Tatsuho Theatre



## 【第二期】（2022年秋～2023年春追加整備目安）

コロナの状況を鑑みながら投資判断を行う

### 煙突下：野外ステージ兼テラス

（コロナ状況を見極めながら、クラウドファンディング等で整備）

### 明治蔵：多目的ホール兼団体用ランチ会場

（コロナ終息後に、団体バスのランチに対応するほか多目的な屋内劇場/ミニシアターとして整備する）

# ゾーニング

戦前の土農工商分布に基づき現代版にアレンジ 住民の暮らしと観光の共存



新用途	旧用途
料亭・茶室・式場	商人居住エリア
歴史・自然観光	武士執務エリア
重伝建・醸造観光(団体客も想定)	花街・住居エリア
住居・アトリエ	下町居住エリア
醸造観光	商店・工場エリア
夜食	花街・住居
ホテル	国民宿舎
揖保川 waterfront	工場エリア
アップサイクル住宅による新築	商人居住エリア
アップサイクルビレッジ	

→北ブロック

カネイをコアとした

重伝建・醸造観光(団体客も想定)

→南ブロック

伊勢屋をコアとした個人向け小型店整備

→全域

アップサイクル住宅による新築

アップサイクルビレッジ

龍野川西商会「商店街活性化プラン策定ワークショップ」により策定



# 西播磨広域連携網の整備

- ・空き家整備・運営ノウハウのシェアリング
- ・機能ごとの事業会社の広域エリア展開
- ・行政区分を意識しない連携網の構築

鷹巣活性化委員会

(株) 宍粟まちづくり会社

(NPO) 奥播磨夢倶楽部

(一社) LOCALHERO

蔵居地区ふるさと村づくり協議会  
赤松地区むらづくり推進委員会

加里屋まちづくり会館

(株) ハマコク (社名変更手続き中)

和田興産(株)

(NPO) 棚田ラバーズ

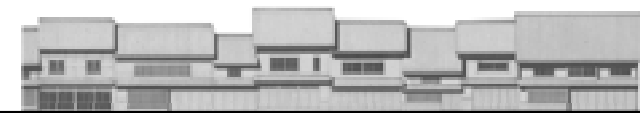
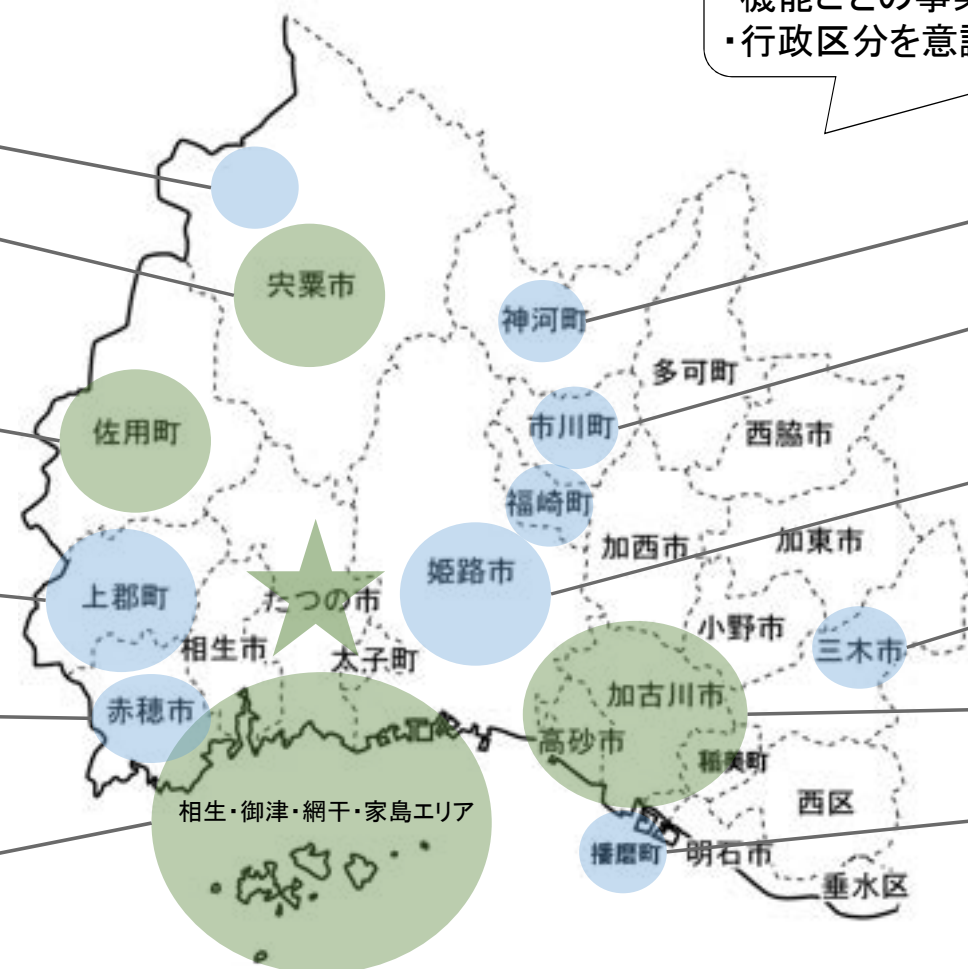
(NPO) スローソサイエティ協会  
(NPO) 姫路コンベンションサポート  
(NPO) コムサロン21  
はりま家守舎(株)

三木城下町まちづくり協議会

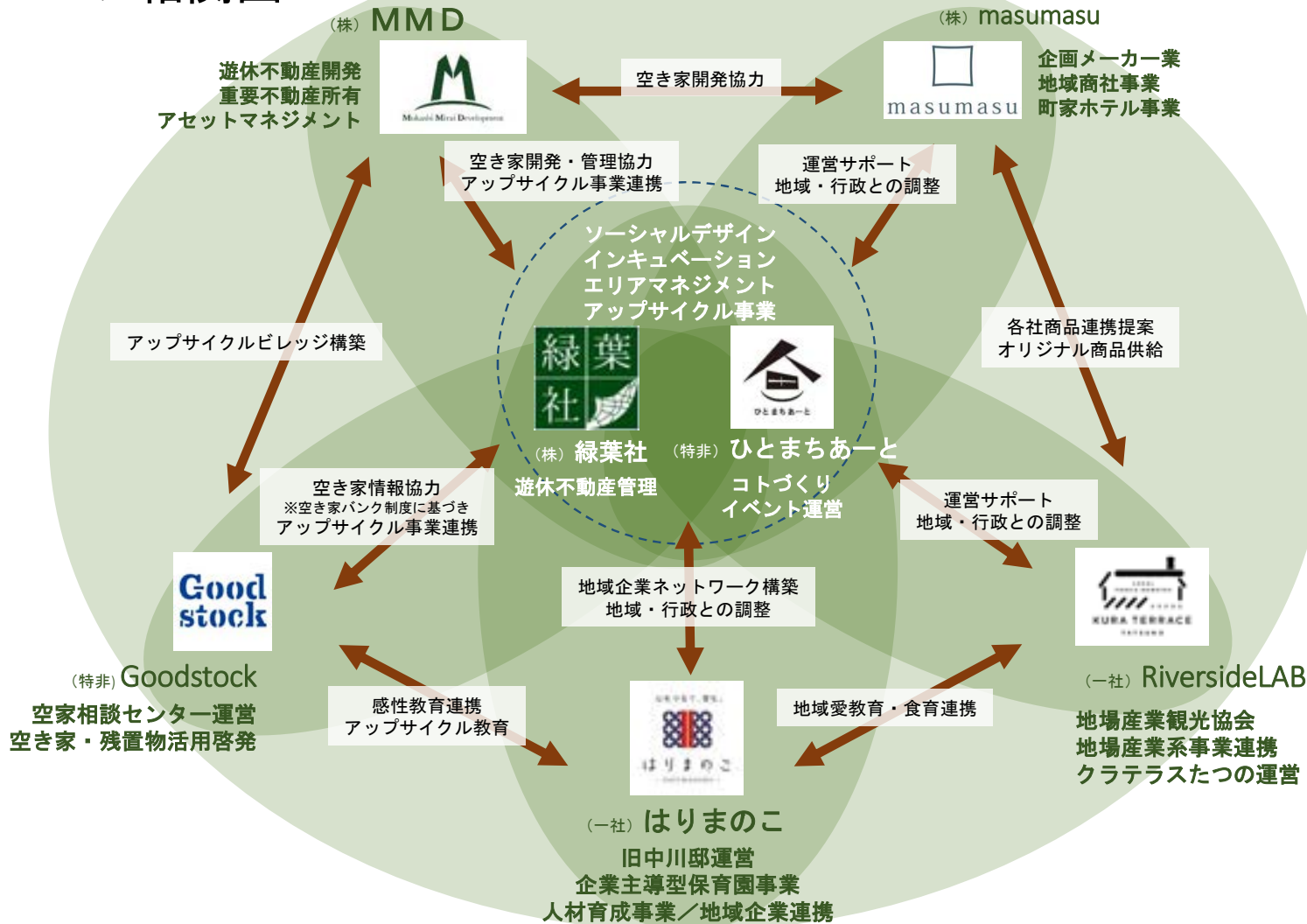
(株) 加古川まちづくり舎  
(NPO) シミンズシーズ

HARIMA PUBLIC LIFE

※役員参加等の連携が進んでいる組織



# グループ相関図



## 戦略パートナー



## 連携団体

- ・兵庫県立大学地域創造機構
- ・はりま産学交流会
- ・龍野地区まちづくり協議会
- ・たつの市観光協会
- ・龍野川西商店会
- ・オータムフェスティバル in 龍野実行委員会

## 関係する行政組織

- ・たつの市役所各課
- ・兵庫県西播磨県民局／姫路土木事務所
- ・兵庫県住宅政策課／県民生活課
- ・ひょうごボランティアプラザ