

(公社) 日本都市計画学会関西支部 2022年度シンポジウム

# 歴史文化がまちを面白くする



株式会社NOTE

Company overview 2022年8月 ver.3.04

- 01 | 組織概要
- 02 | NIPPONIAとは
- 03 | 取り組み事例の紹介
- 04 | 開発プロセス

## 「目指すのは、地域の暮らし文化の継承」

株式会社NOTEは2009年から取り組んできたまちづくり事業を全国展開する為に2016年に創立しました。地方では永らくNPO活動やボランティアベースでのまちづくりが中心でしたが、私達はその志を大切にしつつ「職業として認められ、ビジネスとして持続可能なまちづくり会社」を目指しています。

私たちの手掛ける事業は一般的に「まちづくり開発」と呼ばれる事業ですが、駅前新しい建物を建てたりするような開発とは異なります。

観光地としてもあまり有名ではない小さな地域で、その土地で脈々と営まれてきた固有の暮らし、文化、生業を次世代につなげていくための仕組み作りを行っています。この取り組みを日本を代表する鳥「トキ」の学名から「NIPPONIA」と名付けました。

現代社会は環境の移り変わりが激しく、新しいものが次から次に出てくる社会だといえます。そんな中でずっと変わらずに続いてきた暮らし文化が絶えようとしている地域が沢山あります。

NOTEは、「なつかしくて、あたらしい」視点に立ち、地域の未来を繋ぐため「NIPPONIA」を通してこれからの日本の暮らしを創り続けていきます。



代表プロフィール

### 藤原 岳史

兵庫県丹波篠山市生まれ。大学進学を機に都市部に移るも2009年にUターン。一般社団法人ノオト設立に携わり、古民家を活用したまちづくり事業に取り組み始める。2016年に株式会社NOTE創立、代表取締役に就任。NIPPONIA事業を全国に展開。

社名 **株式会社NOTE**

代表者 代表取締役 藤原 岳史

本社 兵庫県丹波篠山市二階町18番地1

創立 2016年5月

資本金 13,400万円（資本準備金含む）

主要株主

- ・ 経営陣
- ・ 株式会社JR西日本イノベーションズ

メンバー数 26名 ※2022年1月1日時点

事業内容 **まちづくり事業**  
(事業計画策定、資金調達、設計監理、リーシング等)



2009 創業 一般社団法人ノオトの一事業としてまちづくり事業に着手

「集落丸山」開業

2015 全国初のNIPPONIA施設開業  
篠山城下町ホテルNIPPONIA（兵庫県丹波篠山市）

2016 株式会社NOTE創立

2017 JR西日本グループと資本提携

2018 旅館業法改正に寄与

2019 NIPPONIA事業を全国10地域に展開

2022 NIPPONIA事業を全国27地域に展開

2025 NIPPONIA事業を全国50地域まで展開予定



■ 12軒のうち7軒が空き家だった集落で始めたプロジェクト。  
NIPPONIAの理念の原点。



■ 国家戦略特区を活用した分散型ホテル。  
地域全体を面的に開発するNIPPONIA事業のフラッグシップモデル。

■ 旅館業法の改正により、  
「分散型ホテル」「一棟貸し」モデルが全国どこでも実現できるように。

取引先金融機関 (50音順)	取引先 (50音順)	連携自治体	関連会社
伊予銀行	(株)一休	秩父市 (埼玉県)	(株)NOTE函館 (北海道函館市)
紀陽銀行	(一社) キタ・マネジメント	湯河原町 (神奈川県)	(株)ukitam (山形県白鷹町)
但馬銀行	(株)神戸新聞社	佐渡市 (新潟県)	(株)秩父まちづくり (埼玉県秩父市)
但馬庫信用金庫	(一社) 佐渡観光交流機構	氷見市 (富山県)	湯河原惣研(株) (神奈川県湯河原町)
南都銀行	ジーライオングループ	小菅村 (山梨県)	(株)Essa (新潟県新潟市)
北都銀行	(株)JR西日本イノベーションズ	美濃市 (岐阜県)	(株)EDGE (山梨県小菅村)
北陸銀行	西武プロパティーズ(株)	伊賀市 (三重県)	(株)NOTE伊賀上野 (三重県伊賀市)
肥後銀行	(一社) 秩父地域おもてなし観光公社	東近江市 (滋賀県)	(株)いろは (滋賀県東近江市)
広島銀行	(株)美ら地球	豊岡市 (兵庫県)	(一社) ノオト (兵庫県丹波篠山市)
みなと銀行	南海電気鉄道(株)	朝来市 (兵庫県)	(株)NOTEリノベーション&デザイン
	(株)新潟日報社	養父市 (兵庫県)	(同上)
地域経済活性化支援機構 (REVIC)	西日本旅客鉄道(株) (JR西日本)	丹波篠山市 (兵庫県)	(株)NOTE JAPAN (同上)
地域創生ソリューション	バリューマネジメント(株)	福崎町 (兵庫県)	(株)PAGE (兵庫県神崎郡福崎町)
日本政策金融公庫		奈良市 (奈良県)	(株)Ripple (広島県竹原市)
日本政策投資銀行	観光庁	大洲市 (愛媛県)	(株)hitohi (広島県福山市)
NECキャピタルソリューション(株)	経済産業省	甲佐町 (熊本県)	NIO YOSUGA(株) (香川県三豊市)
(株)三井住友銀行	文化庁		(株)KITA (愛媛県大洲市)
三井住友ファイナンス&リース(株)	農林水産省		(株)Endemic Garden H (沖縄県国頭村)

## テレビ

- 『羽鳥慎一モーニングショー』  
テレビ朝日 (2022年1月4日放送)
- 『Bizスクエア』BS-TBS  
(2021年11月27日放送)
- 『朝だ！生です旅サラダ』  
テレビ朝日  
※出雲平田、ならまち等複数紹介

その他施設の紹介複数実績あり

## 新聞

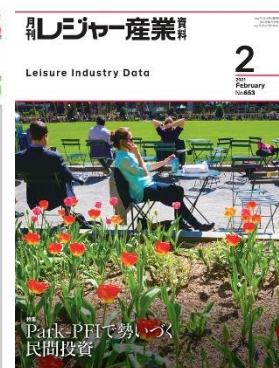
- 日経新聞『日経MJ』  
(2021年3月19日)
- 朝日新聞『フロントランナー』  
(2021年9月4日)

その他地方紙など多数

## 雑誌・機関誌・業界誌

- 『トラベルジャーナル』
- 『月刊レジャー産業資料』
- 『Discover Japan』
- 『婦人画報』
- 『pen』
- 『Sky WARD』
- 『AGORA』

その他多数



- 01 | 組織概要
- 02 | NIPPONIAとは
- 03 | 取り組み事例の紹介
- 04 | 開発プロセス





なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる。

私たちは、歴史的建築物の活用を起点に、

その土地の歴史文化資産を尊重した

エリアマネジメントと持続可能なビジネスを実践します。

---

NIPPONIAは、株式会社NOTEが展開する「なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる」ためのまちづくり事業です。

地域ごとに、想いをともにするパートナーとともに地域まちづくり会社を作り、その土地に残る歴史的建築物を活用した宿泊施設や店舗を作ります。

目指す  
世界

そのために  
何をするか

## ミッション

なつかしくて、  
あたらしい、  
日本の暮らしをつくる

## 具体的アプローチ

- ①歴史的建築物の活用・再生による暮らし文化の継承  
地域に残る古民家等歴史的建築物を活用し、  
その土地の歴史・文化資源を活かしたまちづくりを行います。
- ②持続的な生業のある地域の実現  
その土地らしい暮らしを持続させることを目的に、  
地域に根付く生業を創出します。

現在全国31地域にてNIPPONIA事業を展開

NIPPONIA施設

全国のNIPPONIA

- ・ 31地域
- ・ 165棟（宿泊施設の他飲食店等も含む）
- ・ 220室

NIPPONIA 出雲平田 木綿街道  
 NIPPONIA 出雲鷺浦 漁師町  
 NIPPONIA 出雲大社 門前町

NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町  
 NIPPONIA 鞆 港町

NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町

NIPPONIA HOTEL 八女福島 商家町

NIPPONIA 甲佐 疏水の郷

古民家の宿 集落丸山  
 篠山城下町ホテル NIPPONIA  
 福住宿場町ホテル NIPPONIA  
 NIPPONIA 後川 天空農園  
 オーベルジュ豊岡 1925  
 NIPPONIA 大屋大杉 養蚕集落（※）  
 竹田城 城下町 ホテル EN  
 NIPPONIA 平福宿場町  
 NIPPONIA 播磨福崎 蔵書の館

NIPPONIA HOTEL 串本 熊野海道

NIPPONIA HOTEL 函館 港町

NIPPONIA 白鷹 源内邸

NIPPONIA 檜山集落

NIPPONIA 小菅 源流の村

佐原商家町ホテル NIPPONIA

NIPPONIA 秩父 門前町

NIPPONIA 美濃 商家町

NIPPONIA 五個荘 近江商人の町

NIPPONIA HOTEL 伊賀上野 城下町

NIPPONIA HOTEL 奈良 ならまち

NIPPONIA 田原本 マルト醤油

NIPPONIA HOTEL 高野山 参詣鉄道

やんばるホテル 南溟森室  
with NIPPONIA

\* 記載内容は2022年8月時点  
 ※2022年10月より休業

# 日本の地方にはその地域独自の風景や建物が残る

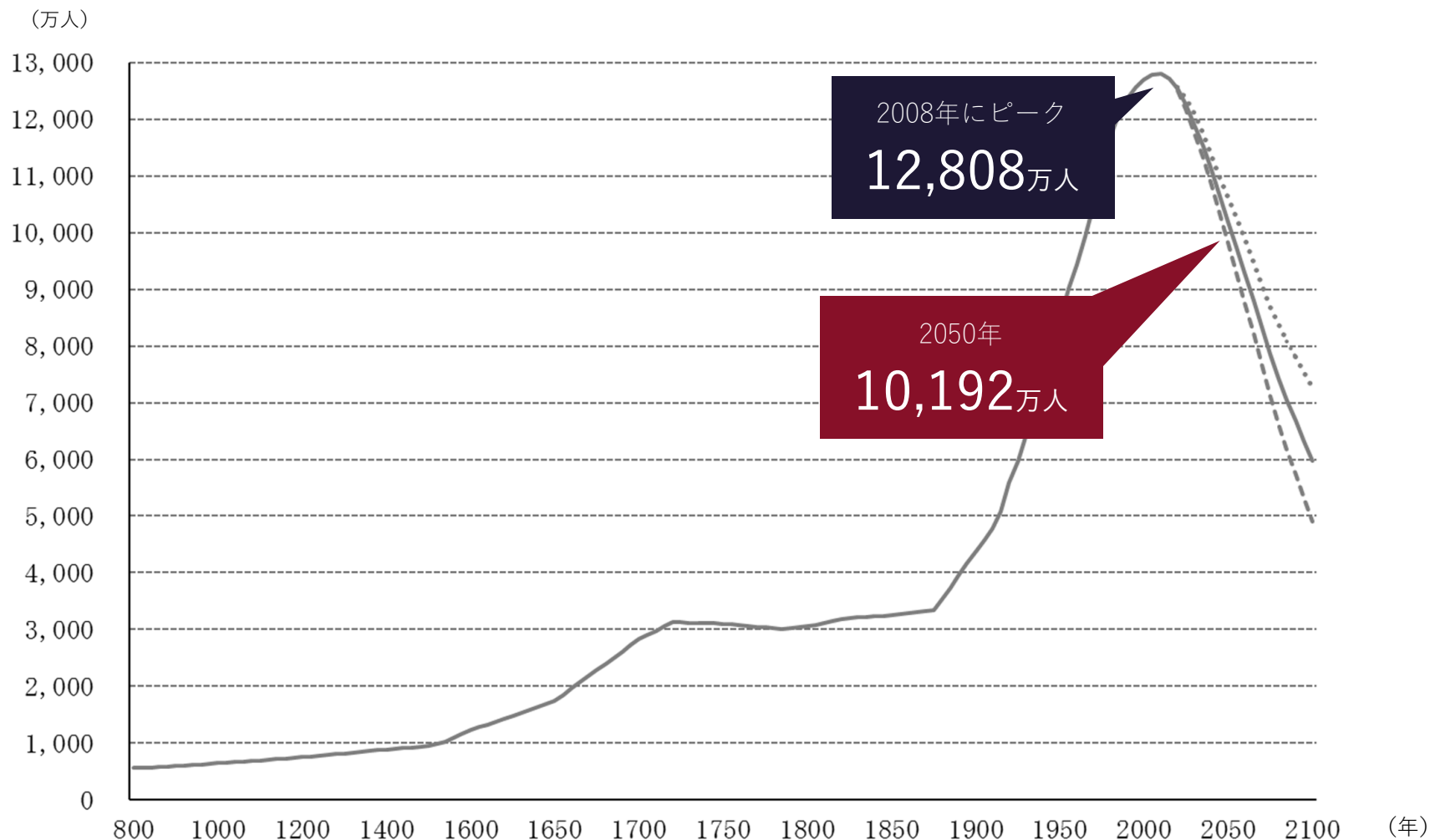


地域に根付く風習・工芸・コミュニティ・食文化などが存在



## 人口減少時代に突入し、地域の存続が危ぶまれている

日本の総人口は、2008年をピークに減少傾向にあり、2050年には約1億人にまで減少する見込み。



地域が衰退することで貴重な歴史文化も消失の危機に



## 地域存続のためには時代に適した新しい仕組みが必要

	高度経済成長期（人口増大の時代）	成熟・少子高齢化社会（人口減少の時代）
社会状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増大</li> <li>・世界屈指の経済成長</li> <li>・経済価値による豊かさを重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少/少子高齢化</li> <li>・成熟社会/グローバル化</li> <li>・経済に加え文化的な豊かさも求める社会</li> </ul>
社会課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活や環境衛生の向上</li> <li>・成長を支える都市インフラの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市への人口流出による地方衰退（人口減少と生業の喪失）</li> <li>・日本独自の価値ある歴史文化の喪失</li> </ul>
都市計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の拡大</li> <li>・整備開発による地方主要部の都市化</li> <li>・都市周辺の郊外開発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の縮退/地方部のコンパクトシティ化（続く開発指向）</li> <li>・遊休不動産の活用（空き地空き家の増加による）</li> <li>・整備開発から維持管理（+解体）へ</li> </ul>
景観と町並み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発から守る保存運動</li> <li>・規制で守る景観形成基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減に伴うコミュニティ喪失による内部崩壊の食い止め</li> <li>・産業形成や活動で守る景観まちづくり</li> </ul>
歴史文化の保存	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保存重視                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→指定文化財として現状のまま保存</li> <li>歴史資料として博物館的に一部活用</li> </ul> </li> <li>・個別の文化財指定と保存                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→個別の文化財を補助金で支える「点」としての視点</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用による保存                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→現代社会に合う用途で活用することで保存</li> </ul> </li> <li>・まちづくりとして歴史文化を活用保存                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→地域社会や生業を含めて面的に活用</li> <li>補助だけに頼らず持続性を持った「面」としての視点</li> </ul> </li> </ul>
地方部の生業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型工場の誘致</li> <li>・輸出を含めた工業などの産業</li> <li>・人口増大を背景にした内需や輸出を支える産業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独自の歴史文化を貴重な地域資源と捉えた生業の創出</li> <li>・国の成長産業と位置付けられた観光交流産業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→人口減少下で交流人口を生み出す産業が重視されるように</li> </ul> </li> </ul>



## 地方の抱える課題

- 人口減少/高齢化/若者世代の流出
- 空家の増加
- 町の機能（商店、病院）の消失
- 地域コミュニティの崩壊
- 生業の衰退（若者の働く場所がない）
- 地域固有の歴史文化の消失  
（原風景、町並み、暮らし文化、伝統工芸…）

## 歴史的建築物の 価値・魅力

- 新築にはない風合いや空間
- 日本人が長年培ってきた独自の文化に宿る本質的な教えや思想
- 緩やかで豊かな時の流れ
- 地域の次世代を担う若者やクリエイティブ人材を引き寄せる空間
- 国内外問わず、観光を中心とした交流人口を魅了する建物としての美しさ

## 地方の持つポテンシャル

- その地域独自の歴史文化、生業、景観
- 歴史文化に基づいた豊かな暮らし、コミュニティ
- 地域の歴史文化を重んじ継承する地域人材
- 普通の観光以外のローカルな価値を求めるマーケットの登場
- 観光交流産業を成長産業と位置付けた国の方針

NIPPONIAのアプローチ

歴史的建築物の活用を起点に、  
その土地の歴史文化資産を尊重したエリアマネジメントと  
持続可能なビジネスを実践

NIPPONIAが目指すビジョン

なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる

## DEVELOPMENT

## 開発時の基準

## EXPERIENCE

## 利用者への約束

LANDSCAPE

## 原風景の未来を創ります

原風景の現状を把握し地域資産を積極的に保存・活用します。  
未来志向で施設周辺の景観・伝統等を再創造して  
歴史的文化的な風景を残し続けます。

未来とつながる  
自然と暮らしがある原風景

COMMUNITY

## 関わる誰もが村人です

地域に敬意を持ち、交流を深め、住民から滞在者まで  
全ての人が地域に関わる  
新しい持続可能なコミュニティを形成していきます。

土地に寄り添い人と繋がり、村人となる

ARCHITECTURE

## 歴史的建築物群を守ります

地域の職人の手によって歴史的建築物群の歴史性・地域性を  
最大限に保存するとともに、  
新たな機能を創出し貴重な建築物群を継承していきます。

時を経たものだからこそ感じる  
恒久不変な空気感

CULTURE

## 暮らし文化を大切にします

地域の暮らしの中で育まれてきた  
食文化や生活文化などに新たな価値を見出し、  
それらを支える生活者の知恵を次世代に継承することで、  
地域の貴重な暮らし文化を継承・発展させます。

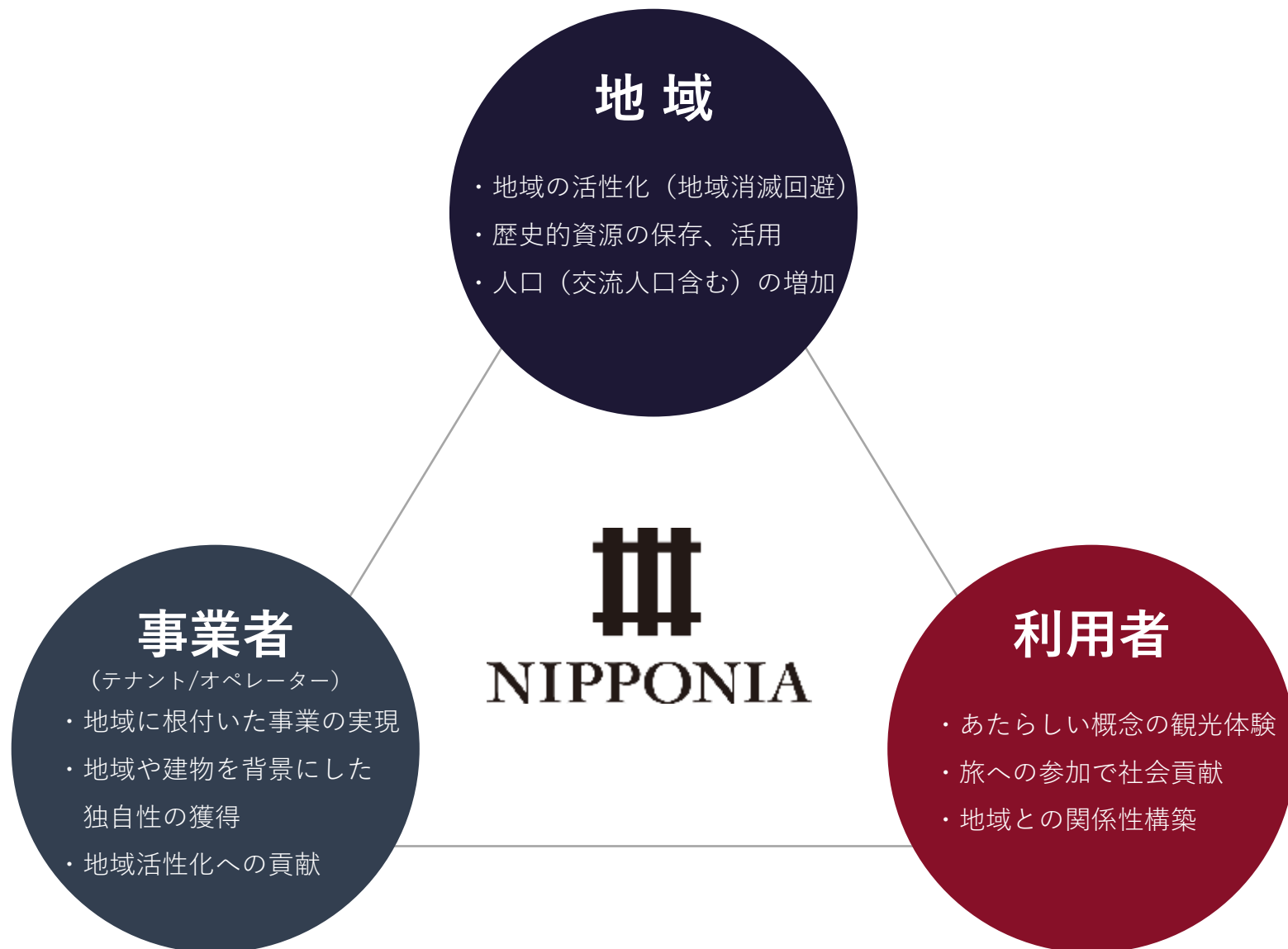
里の恵み・人の思いが宿る食体験

ECONOMY

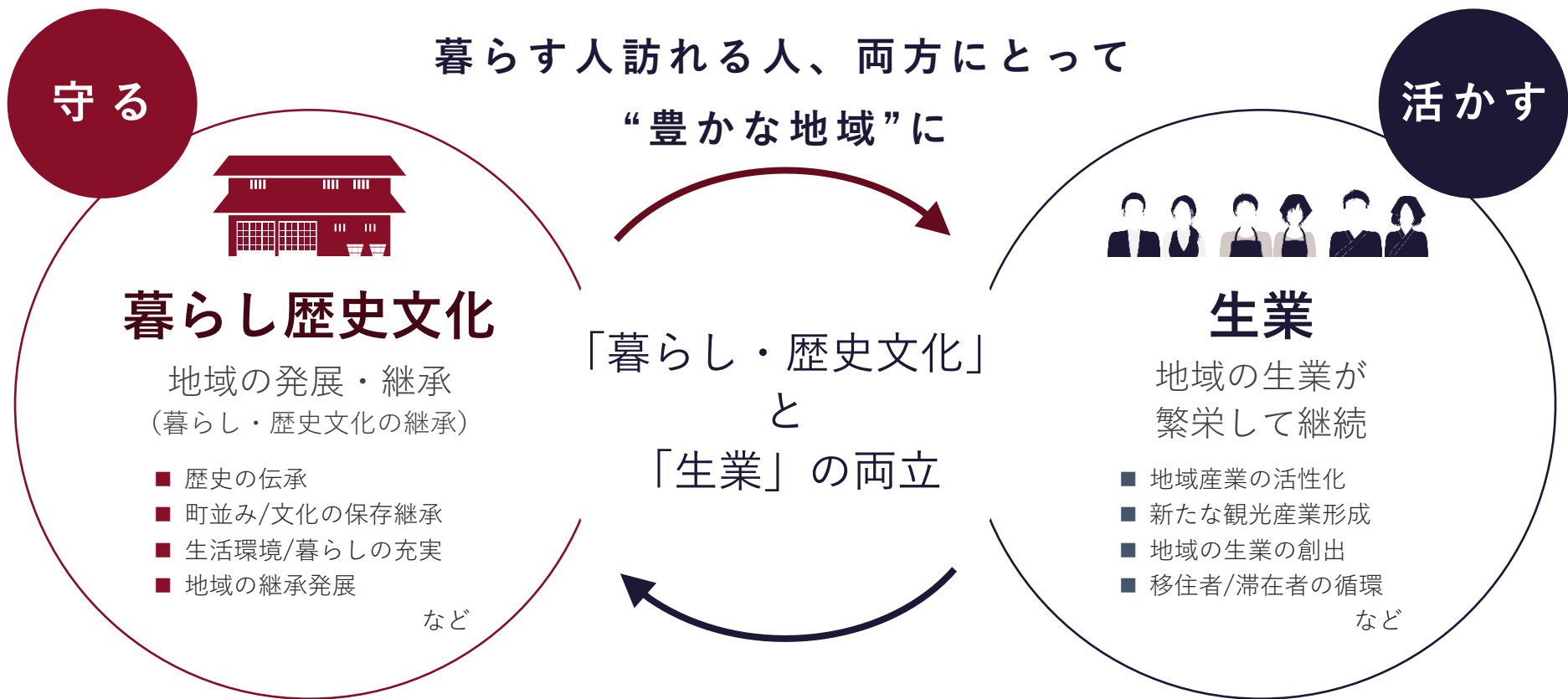
## 地域の営みを百年先に繋ぎます

地域資本で事業体を立ち上げ、  
地域事業者と連携して事業運営を行い、  
それを通して得た収益を未来に再投資します。  
長期的な域内経済循環を生み出すことで、  
百年先につなぐ持続的な地域経営を実現します。

百年先まで繋げる郷の営みを支える



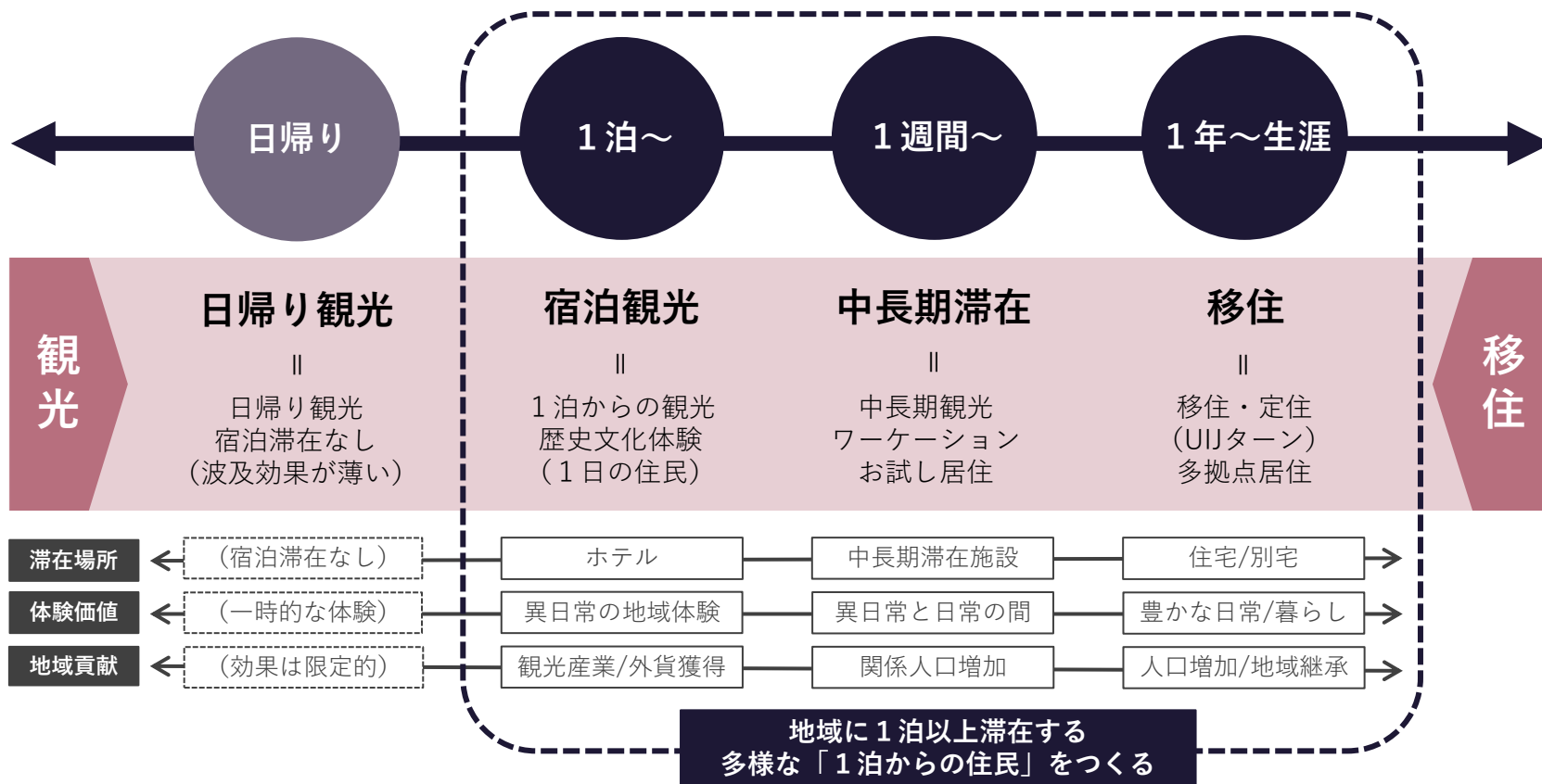
# 100年先につながる地域へ



# 1泊から移住・多拠点居住まで

「一泊から一生ままでの住民を」

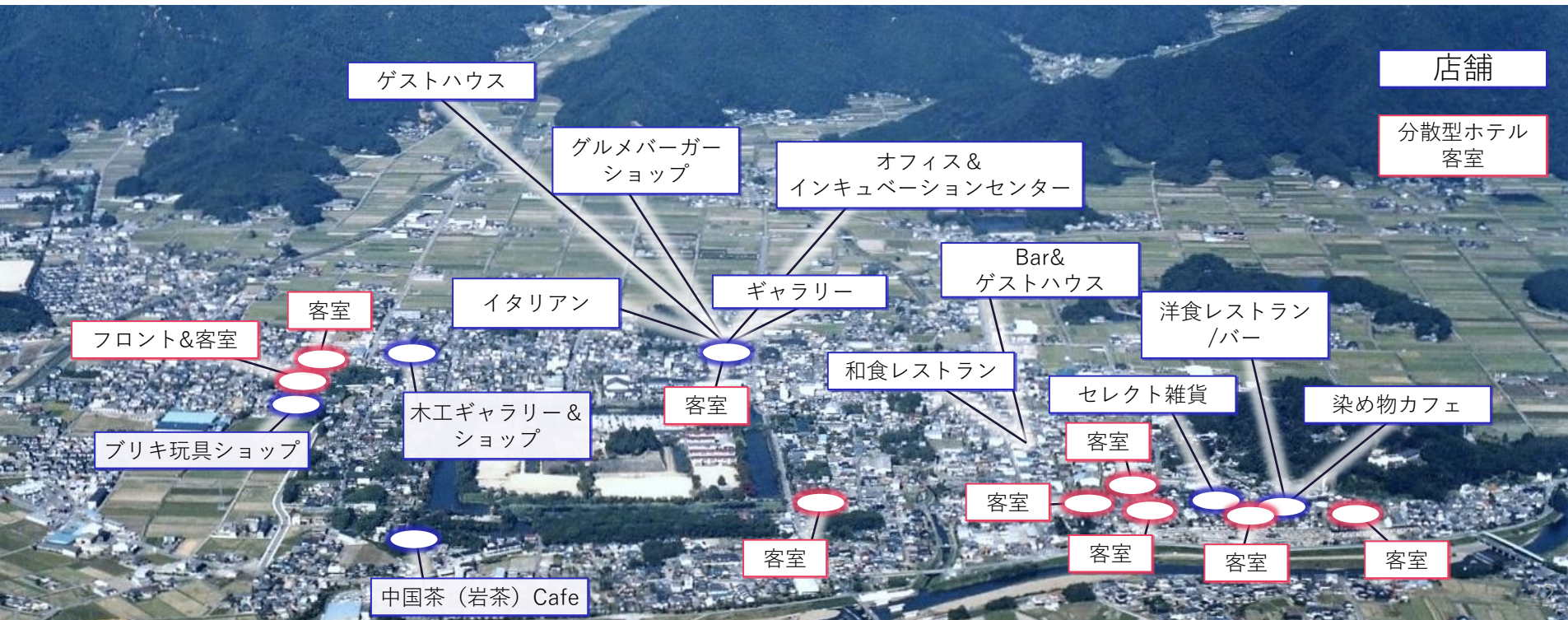
観光から移住まで、多様な滞在と関係人口をつくる



- 01 | 組織概要
- 02 | NIPPONIAとは
- 03 | 取り組み事例の紹介
- 04 | 開発プロセス

## まち全体を面的・段階的に開発（現在も進行中）

開発段階	全体棟数	分散型ホテル棟数	ホテル客室数	店舗数
0期 ~2015年	5	0	0	8
1期 2015年	9	4	11	9
2期 2016年	10	5	12	9
3期 2018年~2019年	16	9	21	9
4期 2020年	20	9	21	14
5期 2022年~	23	9	21	17



開発施設イメージ



グルメバーガーショップ



セレクト雑貨ショップ



和食店



篠山城下町ホテルNIPPONIA フロント棟



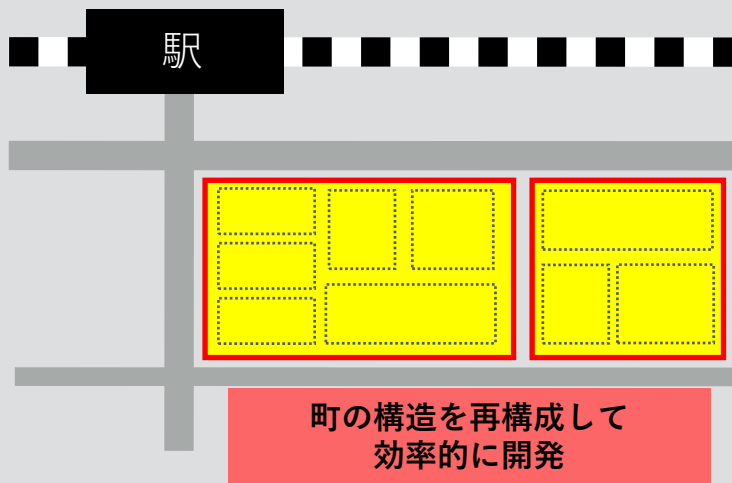
客室棟



客室棟



## 都市型開発



### 立地条件

- 一定規模のマーケット環境（商圏・人口）
- アクセスや立地が必須条件
- 都市部以外での成立が困難

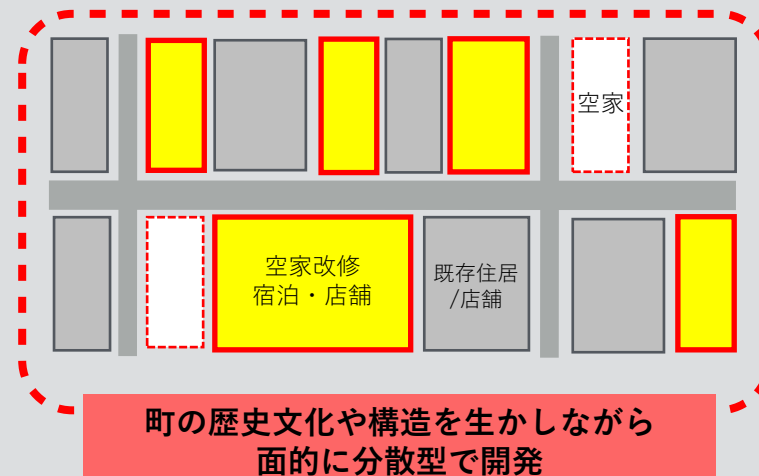
### 機能

- 業務中心（商業/オフィス/住宅 等）

### 開発手法

- 一定の土地範囲内で考える
- 既存立地の条件を更にして新しく開発する
- トレンドを捉えるためにマーケティングやリサーチを徹底的に実施
- 地域外のテナントや顧客・住民を誘致
- エリアの不動産価値の向上や収益性の確保など経済的な成功が主な目的

## NIPPONIA型開発 (地域資源活用・分散型開発)



### 立地条件

- 歴史的資源（文化や暮らし）の有無
- 多少アクセスが不便地域の魅力があれば成立可能
- 地方部でも成立

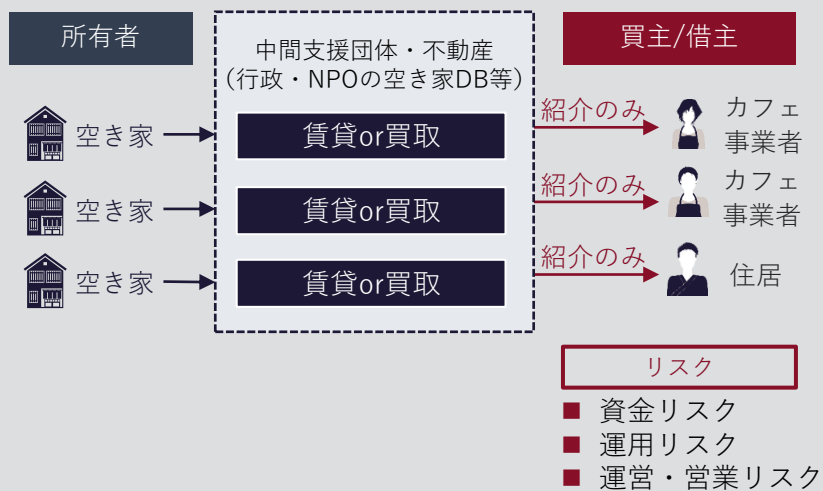
### 機能

- 観光と暮らし中心（滞在施設/店舗 等）

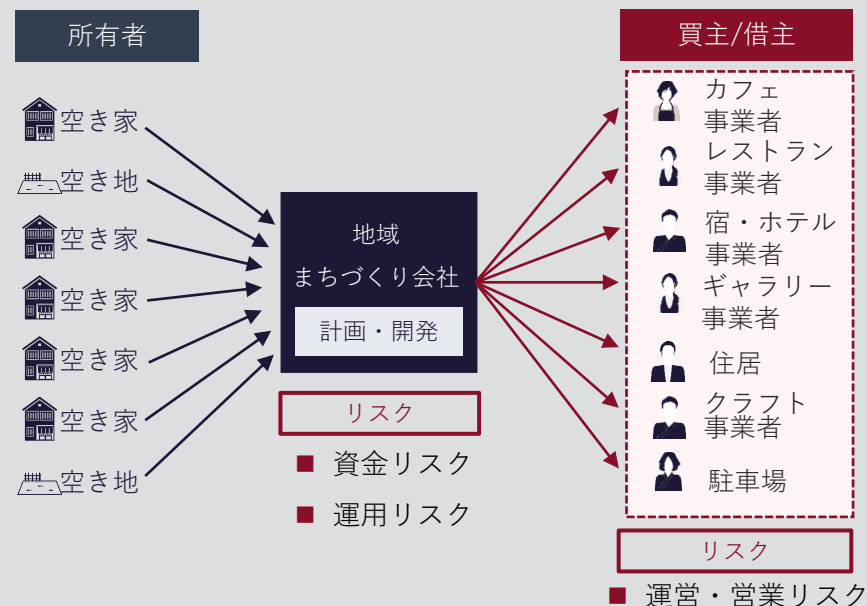
### 開発手法

- まち全体で考える
- 既存の資源を活用し新しい建物は基本的に経てない
- ターゲットや事業目標を設定し、マーケティングより唯一無二の体験提供を優先
- 地域の事業者や住民が関わる事業を優先的に誘致
- 事業継続による町並みや暮らしの継承が主な目的

## 地方でよくあるスキーム



## NIPPONIA型スキーム



## 地方でよくあるスキームの課題

類似する業態が増え、面的な“まちづくり計画”が行えない

物件単体で活用を考えるため条件の悪い物件が残りやすく、空き家活用が途中で失速する

買主/借主のリスクが大きく資金調達がハードルとなり民間資本を生かした経済循環が生まれにくい

## NIPPONIA型スキームの特徴

物件を集約してマネジメントすることで面的な“まちづくり計画”を実現できる

地域全体を対象としたまちづくり事業を構築するため長期的かつ持続的な活動となる

物件の開発と運営のリスクを分散させることで資金調達のハードルが下がり経済循環が生まれる

北海道 函館市

山梨県 小菅村

兵庫県 福崎町

愛媛県 大洲市

## NIPPONIA HOTEL 函館 港町

NIPPONIA事業初のレンガ倉庫の活用事例。1棟のレンガ倉庫内に9室の客室とレストランを整備。



北海道 函館市

山梨県 小菅村

兵庫県 福崎町

愛媛県 大洲市

## NIPPONIA 小菅 源流の村

人口700人の村全体が一つのホテルというコンセプトで地域住民も運営に参画。



北海道 函館市

山梨県 小菅村

兵庫県 福崎町

愛媛県 大洲市

## NIPPONIA 播磨福崎 蔵書の館

県の重要文化財を宿泊施設・レストランとして改修、ウェディングも可能。



北海道 函館市

山梨県 小菅村

兵庫県 福崎町

愛媛県 大洲市

## NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町

城下町内の分散型ホテルで、大洲城に泊まれる「キャッスルステイ」とも連携。



Before



After



Before



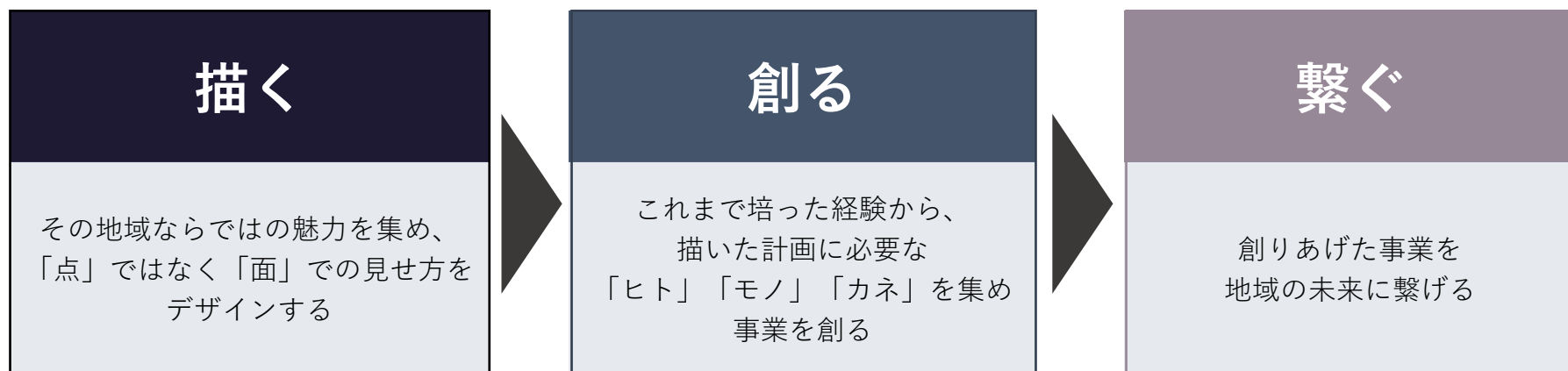
After





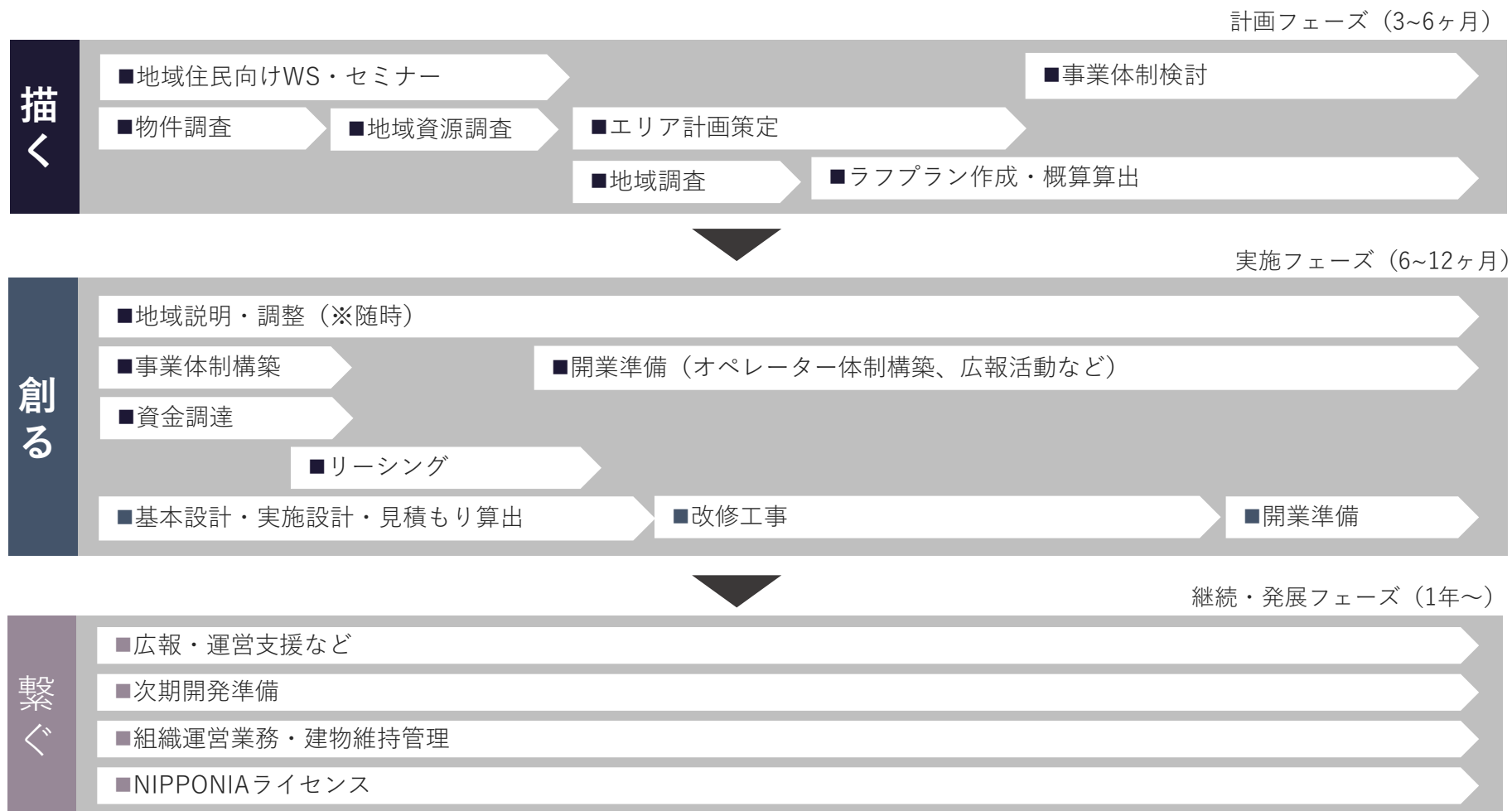
- 01 | 組織概要
- 02 | NIPPONIAとは
- 03 | 取り組み事例の紹介
- 04 | 開発プロセス

株式会社NOTEは、地域の想いに寄り添い、  
地域が主役になるまちづくりを描き伴走します。



地域の生業を生み出し繋いでいきます

施設を開発する際の、事業推進プロセスは概ね以下のとおりです。



※上記は進め方の一例であり、実際は状況に応じて順序が前後したり、オーバーラップしたりする場合があります。

全行程にNOTEが入り、各分野のプロフェッショナルと共に適宜連携して進めます。 34

計画フェーズ (3~6ヶ月)

描く

■ 地域住民向けWS・セミナー

■ 事業体制検討

■ 物件調査

■ 地域資源調査

■ エリア計画策定

■ 地域調査

■ ラフプラン作成・概算算出

## WS・セミナー

- 地域住民の意識醸成

※地域主導

## 物件調査

- 空き家調査
- オーナー意向確認

## 地域資源調査

- 歴史的資源を軸とした地域の観光資源の発掘
- ※よそ者視点での価値の磨き上げ

## 事業体制検討

- 地域資源を活用した観光まちづくり計画策定
- 地域課題の洗い出し
- 地域コンセプトの設定
- ゾーニング
- 地域ステークホルダーとの調整
- 施設開発イメージの作成（図面・工事見積）
- 地域プレイヤーの調査・発掘
- 事業スキーム構築

実施フェーズ（6~12ヶ月）

創る

■地域説明・調整（※随時）

■事業体制構築

■開業準備（オペレーター体制構築、広報活動など）

■資金調達

■リーシング

■基本設計・実施設計・見積もり算出

■改修工事

■開業準備

### 事業体制構築

- 持続可能な地域まちづくり体制の整備

### リーシング

- 地域の特性を活かした運営事業者の検討

### 建物の建築設計・改修

- 地域や建物の歴史を尊重した設計

### 資金調達

- 地域金融機関やファンドとの連携
- 交付金や補助金の活用など案件特性に応じた多様な金融調達手法を検討

### 開業準備

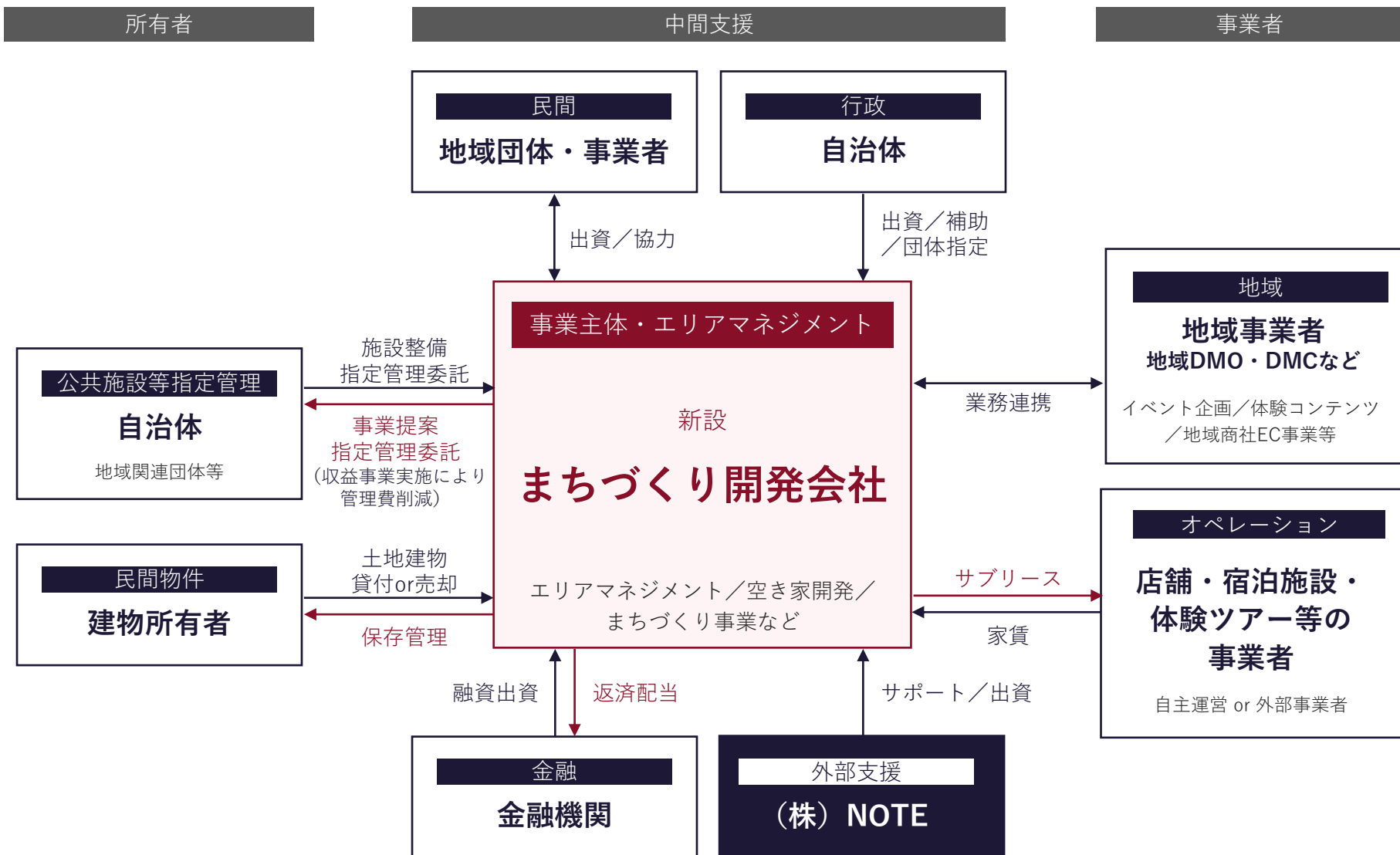
- NIPPONIAの理念に基づくブランディング
- 社会活動としての広報活動の実施、支援

## ②事業体制モデル

描く

創る

繋ぐ



※既存団体はシガラミが多く動きづらいことが多いので新設が好ましい

- 広報・運営支援など
- 次期開発準備
- 組織運営業務・建物維持管理
- NIPPONIAライセンス\*

## 広報・運営支援など

- オープニングレセプション開催支援
- オペレーターからの要望対応
- メディア向けリリースの作成支援

## 次期開発準備

- 事業のノウハウ移植し、地域の自走体制を構築
- 宿泊施設だけでなく、その土地・時代に必要な事業・生業を創出
- まちづくり人材の発掘・育成

## 組織運営業務・建物維持管理

- まちづくり開発会社の法務や経理などのサポート
- 修繕方針の検討、相談対応

## NIPPONIAライセンス

- NIPPONIA商標使用ライセンスの貸与
- NIPPONIAブランドを通じたメディアへの情報発信・集客支援

\*NIPPONIAライセンスについて

月次費用の他にNIPPONIAのロゴ等を使用するうえで必要な別途契約とライセンス費用が発生します。

## 問い合わせ対応

お問合せいただいた方に webMTG 等を通して、弊社の事業概要等をご説明させていただきます。  
弊社がお力添えできるようでしたら、初期調査以降(有償)へ進みます。

1ヶ月

依頼者

行政、地域のまちづくり団体、民間企業など

### ①初期調査

当該地域で歴史的資源を活用した観光まちづくりを行うことができるか、現地に赴いて検討いたします。同時に関係者(地域内のキープレイヤー)向けにセミナーも行い、有力人材の発掘等も行います。

3~6ヶ月

### ②事業検討

初期調査を踏まえて、より踏み込んだ事業可能性の検討を行い、その地域に即した事業計画の枠組みを作成します。  
本期間終了後、すぐに具体的な事業を始められるよう体制作りを行います。

6ヶ月~12ヶ月

依頼者

組成したまちづくり開発会社

### ③プロジェクトマネジメント

地域での事業主体となる法人の組成を行い、資金調達のためのより詳細な事業計画の策定等を実施します。施設の竣工・開業を目指して、そのためのプロジェクトマネジメント業務を行います。

### ④月次費用

施設開業後、NIPPONIAライセンスの貸与に加えて、物件管理や法人運営等、必要に応じた業務を行います。

モデルスケジュール

エリマネ業務

設計業務

地域住民向けWS・セミナー

物件調査・地域資源調査 エリア計画策定

事業体制検討

地域説明・調整(※随時)

事業体制構築

資金調達

開業準備(オペレーター体制構築・広報活動など)

リーシング

広報・運営支援など

次期開発準備

組織運営業務

NIPPONIAライセンス

地域調査 ラフプラン作成・概算算出

基本設計・実施設計・見積もり算出

改修工事

開業準備

建物維持管理

1ヶ月

6ヶ月

▲まちづくり開発会社の組成

12ヶ月

18ヶ月

▲開業





# NIPPONIA

なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる。

わたしたちは、日本の暮らし文化を100年先につなげるため、

挑戦を続けていきます。



株式会社NOTEのHPはこちら。