

(公社) 日本都市計画学会関西支部 令和3年度第1回フィールドワーク

暮らしを観光資源にしたまちづくり～龍野城下町の戦略～

■趣 旨

日本都市計画学会関西支部では、都市計画・まちづくりに関するフィールドワークに取り組んでいます。今年度第1回目は、兵庫県たつの市で実施しました。日本らしい城下町の暮らしが今でも日常の中に息づいている龍野のまちには武士の作法「サムライコード」が生き続けています。市民出資の不動産会社「緑葉社」の中古物件再生及び開発事業についてご講演いただき、まちあるきを通じて複数の魅力的な取り組み物件を見学しました。

■開催要領

◇日 時：令和3年8月7日（土）13：30～16：00

◇場 所：たつの市龍野町旧市街地（講演はひとまちあーと事務所）

◇参加者：13名（内、学生6名・学会員7名）

◇内 容：

- ・講演「暮らしと文化を未来へ引き継ぐまちづくり～サムライコードを100年先まで」
株式会社緑葉社 代表取締役 畑本康介氏
- ・フィールドワーク 龍野城下町

■開催概要

◇講演「暮らしと文化を未来へ引き継ぐまちづくり～サムライコードを100年先まで」

株式会社緑葉社 代表取締役 畑本康介氏

○龍野城下町の特徴

- ・ 揖保川をはさんで西側が旧市街地。中世以降に神社町から城下町へと発達した。
- ・ ヒガシマル醤油に代表されるうすくち醤油醸造業、素麺「揖保の糸」、革製品加工業などの産業があり、出荷額はかなり高く、お金の困っていない。お金の困っていないから観光地化の必要性を感じていない。田舎だけど都会的。あまり連携がなくバラバラだった。
- ・ 城下町なので、武士が居住していたエリアや夜の飲食エリアなどのゾーニングを基にまちづくりを進めている。

○まちづくりの基本方針

- ・ 令和元年に重要伝統的建造物群保存地区に指定された。建造物の棟数、指定面積ともに全国トップクラス。文化と暮らしの崩壊を招かないように真の町並み保存を目指す。建築制限との関係が悩ましくもある。コードさえ整合していれば、建て替えて100年保たせるという考えもアリではないかと思っている。

○不動産開発の手法等

- ・ 市民（約40人）出資、最大出資額100万円で(株)緑葉社継業。会社自体は宅建業免許を持つ不

動産会社を譲り受けたもの。

- ・ 事業は大きく3つ。①中古物件の売買仲介。仲介手数料が収入。②中古物件を買い取って改修工事を実施のうえ、売却する。販売価格から仕入れ・工事費を控除したものが収入。③②で整備した物件を借り上げて、店舗等に転貸する。原賃料と転貸料との差額が収入。
- ・ 2015年～2020年で管理物件数60以上、転貸契約数約30以上。母数の物件が多すぎるので、他の古民家再生事業の参考にはならないかもしれない。
- ・ 成功事例の積み重ねで情報がさらに入ってくる、出口戦略（客付）ができるのが強み。

■質疑応答

Q：和歌山市でも家守などの中古物件の再生事業を行っているが、単発的でここまで大きな事業にならない。緑葉社の成功の秘訣は何か？

A：事業としてのスケールが重要と考える。龍野では今後取り組める中古物件が200件超、新築事業も含めると400件超の事業可能性がある。この規模になると転貸料だけでスタッフを雇用できる。大手の不動産会社はこのような事業をやらないが、小さい規模でも数をやることで事業としては十分成り立つ。もうひとつの秘訣は、まちを継承する事業に関わる覚悟を持つ、退路を断つということ。

Q：自分が龍野を気に入って、独自に物件を借りよう又は買おうとしたらどうなるか？

A：法的には何の問題もなく借りること又は買うことができる。しかし現実には、緑葉社を介して借りてもらうことになるだろう。物件の所有者や関係者との信頼関係があるため、そのような動きがあれば緑葉社を介してくれということになる。古民家の仲介は、儲からないということもあり、他の不動産業者もよくわかっている。

■まちあるき

講演会に引き続き、緑葉社代表取締役 畑本さんの案内によりまちあるきを行いました。

- ・ 龍野地区では高齢化により近年空き家物件が増えてきている。また、ヒガシマル醤油関連の物件も数十件ある。
- ・ 地区によって住民の気質が異なる。来訪者についても北側ではバス団体客をメインに設定し、南側では個人客をターゲットにしている。
- ・ また、龍野地区での改修工事などについて、現在、6～7割は緑葉社が関与しているが、緑葉社が事業を進めることで緑葉社以外の物件にも活発な動きが出てきている。地区の土地価格は低下傾向であったものが近年は横ばい、物件の賃料についても上昇傾向にある。
- ・ 中古物件の仕入れ価格は、「路線価×地積－建物解体撤去費」で算定。1軒30坪～70坪程度の物件が多い。
- ・ 再生物件の入居希望者は、たつの市に地縁のあるひとばかりではなく、ここを気に入って移住した人や店舗を営んでいる人もいる。
- ・ カネキ醤油の倉庫跡地について再生事業を検討中である。物件の規模が大きいので、取得後、二期目にファンドと組んで資金調達する予定。



①

2 戸イチを再利用したひとまちあーと事務所
(左) と美容室 (右)



②

三軒長屋の再生例：お土産処「カワラヤ」(中)
しょうゆアイスクリームが有名



③

まちや案内所「あがりがまち」



④

ゲストハウス「パーチ」
2周年を迎える



⑤
コミュニティスペース「ふるさと」
劣化が進んでいるので、今後追加改修予定



⑥
水路の残るまちなみ
板塀としっくいコントラストが美しい



⑦
旧龍野醤油協同組合の蔵をリノベーションした
「クラテラスたつの」
たつの名産の販売とカフェを併設



⑧
畑本氏の講義を聴く参加者
(ひとまちあーと内)

<まちあるき経路>

