

---

# 古民家活用実態調査報告書

---

平成 30 年 12 月

茨 城 県

## 目次

---

1. 県内古民家の設置状況	1
(1) 古民家数の推計方法	1
(2) 県全体および地域ごとの古民家数	1
(3) 市町村ごとの古民家数	2
(4) 古民家活用状況	4
2. 古民家の活用状況・意向	10
(1) 市町村アンケート概要	10
(2) 市町村アンケート結果	10
(3) 古民家改修モデルケース候補	17
3. 古民家活用に係る有識者や専門家、関係団体等	20
4. 古民家活用に係る支援制度	21
5. 古民家活用に係る法制度	28
(1) 「民泊サービス」の概要について	28
(2) 建築基準法	30
(3) 消防法	31
(4) 都市計画法（開発行為）	33
(5) 文化財保護法	34

## 1. 県内古民家の設置状況

---

### (1) 古民家数の推計方法

---

「古民家」については、明確な定義は存在していない。

一般社団法人全国古民家再生協会の「古民家」の定義は、昭和 25 年（1950 年）の建築基準法制定時に既に建てられていた「伝統的建造物の住宅（伝統工法による住宅）」とされている。

なお、国の文化財登録制度では、築後 50 年以上の建築物が登録の対象とされている。

これらを踏まえ、本調査では、本県古民家の設置数について、総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」における「昭和 25 年（1950 年）以前に建てられた木造・防火木造の住宅の総数」とした上で、「県全体」、「地域（県北、県央、鹿行、県南、県西）別」、「市町村別」に整理した。

※総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」では、市町村別・建築年別の木造・防火木造の住宅戸数について、「昭和 25 年（1950 年）以前」の区分での公表がないため、各市の古民家数については、「昭和 35 年（1960 年）以前の木造・防火木造住宅戸数」×「全県の昭和 25 年（1950 年）以前の同戸数」/「全県の昭和 35 年（1960 年）以前の同戸数」、各町村（但し、河内町及び五霞町を除く）の古民家数については、「昭和 45 年以前の木造・防火木造住宅戸数」×「全県の昭和 25 年（1950 年）以前の同戸数」/「全県の昭和 45 年（1970 年）以前の同戸数」として推計した。

### (2) 県全体および地域ごとの古民家数

---

平成 25 年（2013 年）時点の茨城県全体の古民家数は、約 32,000 戸程度となっている。地域別にみると、県北地域が 9,047 戸（28.1%）で最も多く、県南地域が 8,060 戸（25.0%）が続いている。以下、県西地域が 6,327 戸（19.6%）、県央地域が 5,487 戸（17.0%）、鹿行地域が 3,304 戸（10.3%）となっている。

【表 県全体および地域ごとの推計古民家数】

	推計古民家数	割合
県北	9,047	28.1%
県央	5,487	17.0%
鹿行	3,304	10.3%
県南	8,060	25.0%
県西	6,327	19.6%
県合計	32,225	100.0%

### (3) 市町村ごとの古民家数

平成 25 年 (2013 年) 時点の茨城県内市町村別の古民家数をみると、水戸市が 2,556 戸で最も多い。以下、日立市が 2,170 戸、筑西市が 1,586 戸、石岡市が 1,409 戸となっている。

つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの 14 市町村では、前述の石岡市について、土浦市が 1,285 戸、つくば市が 1,095 戸、行方市が 970 戸、鉾田市が 957 戸、稲敷市が 839 戸、かすみがうら市が 819 戸などとなっている。戸数が少ない市町村では美浦村が 74 戸、阿見町が 290 戸、鹿嶋市が 315 戸、潮来市が 341 戸などとなっている。

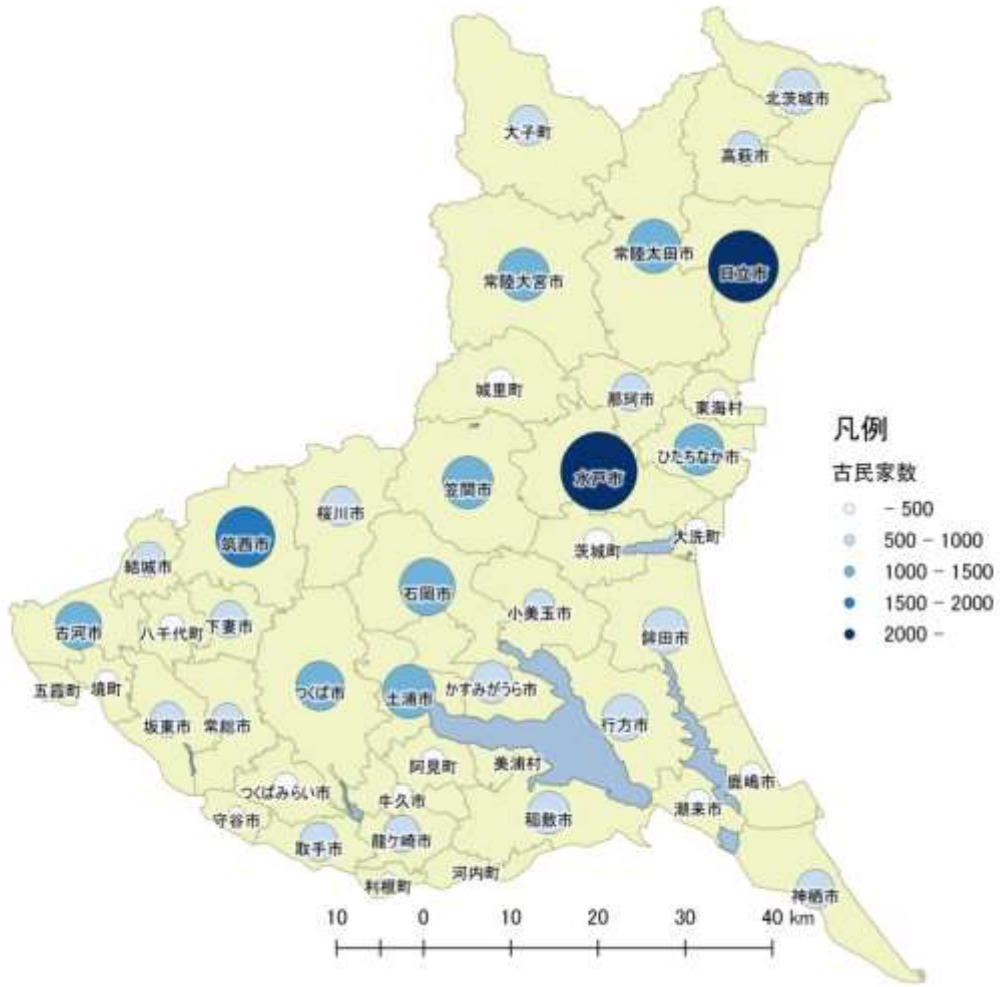
【表 市町村ごとの推計古民家数】

	推計古民家数	地域区分		推計古民家数	地域区分
201 水戸市	2,556	県央	226 那珂市	662	県北
202 日立市	2,170	県北	227 筑西市	1,586	県西
203 土浦市	1,285	県南	228 坂東市	597	県西
204 古河市	1,016	県西	229 稲敷市	839	県南
205 石岡市	1,409	県南	230 かすみがうら市	819	県南
207 結城市	597	県西	231 桜川市	741	県西
208 龍ヶ崎市	669	県南	232 神栖市	721	鹿行
210 下妻市	662	県西	233 行方市	970	鹿行
211 常総市	505	県西	234 鉾田市	957	鹿行
212 常陸太田市	1,278	県北	235 つくばみらい市	341	県南
214 高萩市	570	県北	236 小美玉市	511	県央
215 北茨城市	977	県北	302 茨城町	467	県央
216 笠間市	1,219	県央	309 大洗町	299	県央
217 取手市	715	県南	310 城里町	434	県央
219 牛久市	236	県南	341 東海村	277	県北
220 つくば市	1,095	県南	364 大子町	746	県北
221 ひたちなか市	1,154	県北	442 美浦村	74	県南
222 鹿嶋市	315	鹿行	443 阿見町	290	県南
223 潮来市	341	鹿行	521 八千代町	338	県西
224 守谷市	151	県南	546 境町	286	県西
225 常陸大宮市	1,213	県北	564 利根町	138	県南

※網掛けは、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの 14 市町村。

※総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」上、河内町及び五霞町は、「昭和 45 年以前の木造・防火木造住宅戸数」のデータがないため除く。

【図 県内市町村ごとの推計古民家の立地状況】



#### (4) 古民家活用状況

---

茨城県内の古民家について、民間を含めた活用状況を、インターネット検索等をもとに整理した（平成30年12月現在）。

茨城県全体では、127件の活用が確認された。活用目的にみると、「食事処・カフェ」での活用が63件と活用事例が突出して多い。一方、「住宅・民家園」・「宿泊」・「ショップ・ギャラリー」の活用は20件程度にとどまっている。

県内の地域別にみると、県北地域、県南地域、県西地域での活用件数が多くなっている。また、地域別の古民家活用について、県北地域や県南地域、県西地域、県央地域では、「食事処・カフェ」での活用が、それぞれの地域内では相対的に多くみられる状況にある。一方、鹿行地域では、全般的に活用が進んでいない状況にある。

【表 茨城県内における商業等活用の古民家の状況】（単位：件）

	県北	県央	鹿行	県南	県西	総計
食事処・カフェ	19	10	1	22	11	63
宿泊	11	2	1	3	4	21
住宅・民家園	7	4	0	7	5	23
ショップ・ギャラリー	9	3	0	4	4	20
総計	46	19	2	36	24	127

## ■食事処・カフェ

	古民家名	地域区分	所在市町村	概要
1	ギャラリーNOBU	県北	日立市	日立市小水津駅西口にある古民家を改装した囲炉裏のあるカフェ。ドリンクは珈琲のみですが、店主が趣味で始めた手料理がクチコミで広がり、今では知る人ぞ知る通好みの店に。
2	気まぐれカフェ@古民家		日立市	元オーナー夫婦の自宅をカフェに改装。土日のみ営業。
3	かどや(Cafe. Cream)		日立市	県北クリエイティブプロジェクトにより、オープン。広告やデザインなどを提供する『Digital Dish』、イベントプロモーションなどを行う『Mプロモーション』が開業。7月にパン製造販売店『森のパン工房』、8月には『Cafe Cream』がオープン。
4	マリノのおやつ		常陸太田市	築70年ほどの煙草の乾燥小屋を改装。ヴィーガン・ベジタリアンのための、動物性食品、白砂糖などを使わないスイーツ、北欧紅茶を提供するカフェ
5	Cafe結+1		常陸太田市	以前は家具屋さんだったという建物を改装し、常陸太田市で暮らしている中で知り合った女性8名で提供する、有機野菜・ガーデンニング・ケーキ・雑貨・アンティーク・クラフト教室などいろんな楽しみ方のできるカフェ&ギャラリー。
6	慈久庵縁辻塩町館		常陸太田市	明治30年に建てられた旧太田銀行を再生。蕎麦とうどんを提供。うどんは茨城県農業研究所の協力を得て、うどんに最も適し、県の奨励品種にもなった新しい小麦「きぬの波」を日当たり、風通し良く水捌けの良い山間の畑に作付けし、もはや小麦栽培では幻となった伝統農法・手刈り天日乾燥で収穫。この原麦を石臼にて自家製粉した粗挽き粉により、これまでの常識を超える味・香り・喉越し・優しさをもつうどんに仕上げた。
7	雪村庵		常陸大宮市	昭和初期建築の民家を活用したフレンチレストラン。茨城ガストロノミー(自然・茨城食材・器・その季節にあった調理法のすべてが合わさって完成する料理)をコンセプトに、ここ数年は、地元常陸大宮の食材を使用し、地産地消をベースにより価値のある本物の料理を提供することをテーマにしている。
8	崩し会席〜雛(ひな)〜		常陸大宮市	常陸大宮市美和地区の山里深くにある古民家を改装した会席料理店。経営をされているのは日本料理一筋30年のベテラン料理人、長谷川浩美・富佐江の両氏。二人は東京出身で、田舎暮らしにあこがれて、茨城県北部のこの地に移住。
9	かやぶき屋根のお食事処 やきやしんたく(囲炉裏焼き)		常陸大宮市	築120年を超える古民家を改装して、かやぶき屋根を維持しながら使用している炭火囲炉裏焼きの店。屋は蕎麦(自前の敷地内の「蕎麦畑」)により蕎麦を収穫して「本物の手打ち蕎麦」として提供。定休日:月曜日 昼AM11:00~14:00、夜 PM17:00~21:00
10	五楽亭		那珂市	昭和初期の古民家。信頼の置ける那珂市の生産者から「常陸秋そば」を仕入れて使用するほか、常陸秋そばの生地である常陸太田市に自社のそば畑を所有。
11	元屋敷		那珂市	築90年の造園業を営む旧屋敷を活用したお食事処。江戸時代の味噌樽を使った茶室あり。予約制ランチは1日3組15名までの1,500円の家庭料理を提供。毎月5日には骨董市が開かれ、予約なしで500円のランチや300円のデザートセットを用意。
12	芳野山荘		那珂市	大きな古い屋敷を蕎麦・山菜料理等を提供する食事処として利用。那珂市役所前に保存されている曲がり屋はこの屋敷の分家の新宅。
13	蔵+蕎麦な嘉屋		那珂市	な嘉屋(なかや)は、木内酒造の大正蔵を活用した蕎麦(そば)屋。茨城県の常陸秋そば粉に、酒蔵の清らかな水と純米酒をつなぎに使った手打ちそばと自家農園で栽培した野菜を提供。
14	そば処 麦家		那珂市	築140年以上の古民家を移築して活用した十割そばを提供するお蕎麦屋。新ストーブと土間、座敷を配した店内からは200種類以上という山野草の茂る庭が眺められる。
15	大円地山荘		大子町	男体山のふもと、築100年の自宅を開放し、打ちの常陸秋そばや自家栽培野菜、山菜料理、旬の地産食材にひと手間加えた天ぷら等、風情溢れる蕎麦屋。
16	田舎料理の店 樹楓		大子町	室町時代から続く豪農屋敷を一部改装。黒光りしたはりや囲炉裏など歴史の重みを感じさせる店内で、自家栽培の無農薬野菜を中心とした本格田舎料理を提供する。
17	daigo café		大子町	築100年以上の町屋をオーナー自ら1年がかりで改装。奥久慈りんごや奥久慈しゃもの卵など大子産を使った料理を提供するカフェ。
18	奥久慈大子 宮田邸		大子町	大子町にたつたずみ築150年経つ庄屋のお屋敷「宮田邸」。近年、住む人がいなくなりほろ空き家の状態であったが、地域の活性化と大子町の宣伝を兼ねて、大子町の民間の団体「オクプロ」(奥久慈活性化推進協議会)が宮田邸活用を開始。2012年の第一弾企画「宮田邸 × 表参道 DA FIORE 真中 秀幸シェフ」による古民家イノベーション期間限定オープン。現在は、オクプロのメンバーでもある櫻山によるプロジェクト「Green Green Project - 咲くカフェ」が中心となり、季節ごとの期間限定のカフェを営業。
19	古民家喫茶1日カフェゆらぎ		大子町	常陸大子駅から徒歩すぐの場所に、古民家を利用したカフェ。毎週土曜と祭日、地域のイベントがある日のみの限定営業。運営は商店街に店を出す主婦ら6人による「サークル結(ゆい)」。その中心人物で「ゆらぎ」のオーナーでもある田中さよ子さんが、食品衛生士の資格を持っていたこともあり、約1カ月という準備期間で開店にこぎつけた。
20	たらいうどん 栞や(もみじや)		県央	水戸市
21	ノラズカフェ	水戸市		水戸市の観光名所、偕楽園の近くにある築70年の古民家を改装したカフェ。店名はマスターが好きなノラ・ジョーンズさんの名前からとったようです。
22	麦とろ古民家 すず	水戸市		築70年の古民家を改装したお店で、麦とろ御膳の専門店。とろろに使っている芋は空間の契約農家、近藤農園の自然薯定休日/水曜日 営業時間/ランチ11:30~14:00(LO)・ディナー17:30~21:00(LO)※夜は土・日のみ
23	cafe 清ら	水戸市		畳の座敷はゆったりと座れるスペースで落ち着ける空間、古民家をリノベーションしたレトロな雰囲気は、ノスタルジックな雰囲気「和の心地よさ」を演出。「縁側でゆつくりとお茶を飲む」、そんな古き良き時代の時間の過ごし方のできる店。
24	BAKESHOP LOTERIE	水戸市		水戸市の観光地である千波湖近く古民家風カフェレストラン。
25	梅香かふう	水戸市		水戸協同病院そばにある和風割烹料理店
26	café R hana... (カフェアールハナ)	笠間市		笠間稲荷神社の近くにあり、明治時代の建物をオーナーが仲間たちと改装したもの。オーナーの美家の無農薬野菜が入ったランチメニューや手作りスイーツを提供。
27	古民家食堂 ゴハン旬シュン	小美玉市		古民家再生の和食レストラン。数々のホテルできたえた料理人が長年の構想を実現させたレストラン。はたしてこのような古民家が本当に飲食店にすることがデザイナー奥山久氏(有限会社A.O.G.)の主導により、低予算、短期間の工事で実現。デザイナーと施主の柔軟な感性と実務が身を結びました。茨城県の羽鳥駅から徒歩10分。茨城県
28	カフェキャラメルママ	大洗町		築100年の古民家をリノベーションしたカフェ。メニュー 手作りケーキ、ハンドドリップコーヒー、南部鉄器のポットで提供する紅茶。※食事の用意はなし。
29	古民家創作ダイニング 瀧櫻	城里町		築100年ほどの古民家を改装して食事処としている。独自のルートで仕入れた新鮮な海の幸や雲丹、有機野菜をふんだんに使用し、名物「雲丹(うに)しゃぶ」をはじめ、料理長自慢の創作料理を提供。
30	古高山荘 岨山亭(ふったかさんそう けんざんてい)	鹿行	潮来市街から少し離れた竹林の中に、約130年前に建てられた庄家を移築、改装した“ふるさと”のような懐かしさを秘めた料亭。茨城の食材をふんだんに盛り込んだ郷土料理を提供。店名「岨山」の由来は、酒をこよなく愛したとされる中国の詩人李白の詩の節「落日没岨山西」、「古高」は、現在地の地名から命名。	

31	土浦まちかど蔵「野村」	土浦市	明治25年に建造された蔵で、喫茶店として活用している。
32	城藤茶店	土浦市	昭和11年築の古民家カフェ、城藤茶店。80年以上の歴史を持つ古民家を、リノベーションしたカフェ。
33	ほたて食堂	土浦市	明治2年創業の天ぷら店。138年前から営業している土浦市最古の飲食店。予約制が家族との面会にも使ったお店。当時は鮮魚店で丼ものを出していたが、現在は天ぷら専門店として営業している。
34	蕎麦処かまたや	石岡市	江戸末期～明治初期に建てられた、昔は行商宿であった茅葺き屋根の蕎麦屋。
35	田舎裏工房茶蔵(さくら)	龍ヶ崎市	陶器業のある古民家を利用した割烹(予約によるコース料理)。
36	蕎麦舎	つくば市	農産物直売所みずほの村市場内にある蕎麦処。築160年の民家を旧明野町から農家住宅を移築して使用。地元生産農家が責任持って栽培した「常陸秋そば」だけを使用した本格的な蕎麦屋。店舗脇にある水車の動力で米を製粉し、土間に「かまた」で毎朝麦飯を炊いている。
37	珈琲屋まめは	つくば市	明治初期の建物を、2つくば北条から吉瀬のらるはうす隣りに移築。20年間人が住んでいなかった建物を改装しオープンさせた古民家カフェ。
38	CafeSalonArtGallery Cloud Nine	つくば市	クラウドナインは、蔵を活用したギャラリー&カフェ。併設したカフェで、様々な芸術作家の作品を楽しむ場所。
39	筑膳	つくば市	築100年の風情ある古民家が作り出す趣深い和の空間と自然薯、山菜など、新鮮な素材を贅沢に使った和食料理。118席(大広間80、小上がり30、テーブル8)
40	北条ふれあい館 岩崎屋	つくば市	筑波山麓地域の観光情報や地元の特産品が手に入る地域情報施設。100年前あたりの建物。現在は竜巻被害の修復のため閉鎖中。
41	シンゴスター・リビング	つくば市	1950年代の古民家を利用した、おしゃれなギャラリーや雑貨、カフェのお店。ミニ企画展や注文販売もある。
42	食楽石 風土庵	つくば市	築100年の農家屋敷の野菜中心のフレンチ料理店。食材はつくばのものにこだわり、野菜は自家製。基本的には昼・夜ともに電話予約が必要。席数21席。素材は全て自家農園と近隣の協力農園でとれた有機無農薬野菜、提燈牧場や漁師さんから提供される新鮮な肉や海産物を使用。
43	藤右門 栄	つくば市	築180年の国の指定文化財に認定された古民家を利用したイタリアンレストランで、旬の素材を活かした本格的なイタリアンを提供する。
44	蔵日和	つくば市	つくばの「和のベーカリーカフェ」。国の指定を受けた米蔵を改装。天然酵母を使ったこだわりのパンの販売も行っている。
45	常陸牛料理 ひたち野	つくば市	ひたち野の合掌造りは奥飛騨白川郷の築200年の古民家三軒を筑波山風返峠に移築したもの。厳選した常陸牛料理専門店。
46	古民家レストランHachiemon	つくば市	築300年の趣きある日本家屋のレストランで、完全予約制の旬の野菜を使ったイタリアンコース料理を提供。経営者は太田多恵子氏。20代の時に米・カリフォルニア州パークレーのタンテ・マリー クッキングスクールで料理を学び、その後、都内近郊のイタリアンレストラン、自然食レストランなどで修行を経て、8年前にご自身が生まれ育った家の一部を改装して「Hachiemon」をオープン。
47	そば心 ぬ田	つくば市	古民家を活用した筑波山麓にある蕎麦専門店。
48	ナチュカフェ	つくば市	つくば市吉瀬のブルーベリー園で小さな農園カフェが、2008年3月に古民家カフェとして移転オープン。
49	そばカフェ かやの木	守谷市	明治初期に建てられた旧家の一部を2002年に改装し、茶房として開放致しました。現在は「そばカフェ かやの木」として、手打ちそば、あんみつ、手作りケーキ、コーヒーをご用意。
50	古民家ギャラリー きっちん木鋸	稲敷市	古民家をリフォームして作った創作料理の店。メニューは 2,000円コース、3,000円コースの2種類。ギャラリーでは、雑貨小物・陶器類の販売も行っている。
51	おうちカフェ うい庵	稲敷市	利根川沿いにある、築70年の立派な古民家を利用したカフェ。高柳七左衛門さんのお宅をカフェにしました。ここでは、古きよき昭和を感じながら安らぎのひとときを過ごすことが出来る。家具は、元々の家主が納屋に保管していたものや、オーナーの愛用品がほとんど。
52	石窯ピッツァの店 Cafe Hanana	かすみがうら市	農家を改装し、天然酵母と国産小麦、筑波山系伏流水「井白の泉」を使用した自然食の石窯焼きのピザ屋。15席。オーナーが1人で営業(千代田CCの近く)。定休日:日・月曜日。
53	古河のお休み処 坂長	古河市	かつて江戸時代より替替商を経、その後酒問屋として栄えた店。古河城遺構としての歴史的な価値を有する街の財産としてあり続けながら、市民の皆さまの憩いの場、来街者の回遊拠点となるようミニギャラリーやホール、資料室、飲食、物販を含む施設に変更。敷地内には店蔵(旧古河城文庫蔵)、袖蔵(旧古河城乾蔵)、文庫蔵、石蔵、中蔵、主屋があり、店蔵は江戸時代より替替商後に酒問屋を営んだ坂長の店部分で旧古河城の文庫蔵を移築したと伝えられている。平成12年に国の登録有形文化財に指定。
54	古河鍛冶町みらい蔵	古河市	河鍛冶町の由来は江戸時代に野木町野渡から鍛冶職人が移転したといわれ、明治期以降は卸問屋の町として栄えてきた。「みらい蔵」は弘化年間(1844～1847年)に開業し、綿・タバコ・コンシンの販売、塩の元売りなどを行ってきた商家「今城商店」の店蔵・煉瓦蔵・座敷蔵を改装し、食の複合店舗として装いも新たにオープン。現在の店舗は串焼き居酒屋兼美亭、シングルズバー-BLUESKY等
55	SUNROSE (レストラン・サンローゼ)	古河市	およそ築100年の下駄屋を改装した古民家洋風レストラン「SUN ROZE」(サンローゼ)
56	御料理屋kokyu.	結城市	昭和初期に建てられた古民家を利用し、地元産の新鮮な素材による昼の部・夜の部にてコース料理を提供。全予約制。夫婦2人・7テーブル程の小さなお店。月曜日・第1第3火曜日
57	Gallery & Cafe あかり家	下妻市	下妻市にある築80年の古民家を再生させたギャラリーカフェ。こだわりのコーヒーと、手料理を提供するほか、あかり家ギャラリーでは器、版画などを展示するとともに、陶芸作家の作品も販売している。
58	ダイニング コモド	常総市	古民家を活用したお洒落な大人の隠れ家レストラン。減農薬栽培のこだわりの野菜を使用し、7～8品のお膳を提供。営業時間ランチ:11:30～14:00 ディナータイム:14:00～16:00ディナー:18:00～22:00【定休日】水曜日
59	農家レストラン どんぐりてい	坂東市	茅葺農家を丁寧に修復し、レストランとして改造。代表である倉持さん、雨宮さんが「いいこの場をつくりたい」との想いで近隣農家のお母さん方の協力を得ながら、平成17年にオープン。メニューは主に蕎麦とうどん。茨城県開城町から仕入れた常陸秋そば。
60	蕎麦カフェ萬吉棧(まんきちてい)	筑西市	築120年の古商家を改装した蕎麦屋。庭園が美しく、店内には骨董がたくさんある。席数30席。
61	食蔵 荒為	筑西市	茨城県筑西市の国道50線「田町交差点」と「金井町交差点」の間にある国登録有形文化財建造物(明治初期に建てられ、のち明治・大正時代に増築)。下館出身の陶芸家 板谷波山の生涯を描いた映画「HAZAN」のロケでも使用され、ゆかりの品も展示されている。この建物は精巧な組子障子や釘隠し、欄間彫刻など随所に当時の職人の技を見ることができる大変貴重な文化財です。店内は純和風造りであり、掘りごたつ式の座敷席に囲炉裏で会席料理を提供している。
62	田舎そば古民家	五霞町	築180年の古民家を活用した蕎麦屋。
63	茶太郎's café やまの(野口悠太郎商店)	境町	株式会社 野口徳太郎商店(屋号 やまの)が経営する古民家を活かした本格日本茶カフェ。



## ■ 宿泊

	古民家名	地域区分	所在市町村	概要
1	農家民宿 なかり	県北	日立市	1泊5,300円/1人(夕・朝食付き) 定員16人
2	里美古民家の宿 荒蒔邸		常陸太田市	1泊素泊まり3000円/1人、定員4~20人。首都圏や県南のつくばからなど遠方からの利用が多い。年間の利用者数は300~400人程度。週末は常に予約でいっぱい状況。運営方法は、会員制(NPO法人遊楽(ゆうがく))の貸し別荘方式で、鍵を渡したら、帰るまで自由。地元の主婦が中心の運営だが、料理は利用者の約9割が囲炉裏やかまどなどを使って自炊をする。地元の食材を活かした食事は予約が必要。荒蒔邸は、旧市街地に立地し、平屋建てで、囲炉裏のある板張りの部屋が2つに、7畳から15畳の和室が5つ。1日1組の限定。
3	里美古民家の宿 沼田邸		常陸太田市	利用方法は新蒔邸と同様。築80年の古民家。1泊素泊まり3,000円/1人、定員4~20人
4	横川温泉 巴屋旅館		常陸太田市	一見民家と見紛うような温泉宿。約130年以上の歴史を持ち、鉱泉は硫黄泉。宿泊数は27名。客室は10室。☆1泊(2食付) 6500円(税別) ☆休憩コース 1名1500円(税別) 利用時間9:30~16:00
5	民家型宿 山里舎		常陸太田市	1日1組限定貸切り宿泊。1名様 ¥ 3,500 ・寝具(布団又は寝袋)をお持ち込みの場合は、上記金額より△500円/1人。食事は、外食又は食材・お飲み物をお客様に持ち込み。浴室完備。タオル類や歯ブラシ等は、お客さま自身が用意。定員10人。
6	古民家 まるせろ		北茨城市	築120年の屋敷風古民家。詳細はメールでお問い合わせ
7	農家民宿 響		常陸大宮市	旧葉たばこ小屋の1日1組のはなれ宿。1組朝食付10,000円+1名2,000円。森の自然観察・農業体験等(建築時期不明)
8	こだわりのkitchen 食房MU		大子町	6畳1室、8畳1室(最大5人まで)、1泊素泊まり4,500円、朝・夕食4,000円
9	農家民宿 古民家の宿かわい		大子町	会員宿泊利用 素泊り1泊3,675円 食事料金(税込)2食(朝/夕)1名1,890円
10	かやぶき屋根のお泊り処もつきりや		大子町	1泊2食付(2名~10名様) 平日の1泊2食付料金2名様の場合:大人1人8,704円
11	咲くカフェ		大子町	・水・木曜 和の朝食付き:5,000円(2名様目は+2,700円)(朝食抜きは一組-500円) ・金・土曜 和の朝食付き:6,000円(2名様目は+2,700円)(朝食抜きは一組-500円) ・日曜 朝食無し:4,500円(2名様目は+2,700円) ・月・火曜(カフェ休み日) 食事無し:5,000円(2名様目は+2,700円)(宿泊日のカフェのフロアやキッチンを利用可) ・朝食無し素泊まり1名様:3,000円(2名様以降+1,500円)
12	内原鉱泉 湯泉荘	県央	水戸市	昭和初期の木造建築旅館。和室12室・定員70名。1泊2食 6480円~
13	古民家の宿 庄や山口		茨城町	客室3室(蔵+離れ家)2名朝食付21,000~23,000円/2名当たり 夕食は別途要予約4,000円~
14	潮来の古民家「磯山邸」	鹿行	潮来市	水郷潮来の伝統美を体感できる明治時代の木造古民家「水郷旧家『磯山邸』」が市民や観光客の交流、移住体験施設として生まれ変わった。 磯山邸は2008年、所有者が市に寄贈した日本家屋。かつて水運の要衝として栄えた同市の前川近くにあり、現在同市が整備を進める津軽河岸跡もすぐそば。同市の初夏の一大イベント「水郷潮来あやめまつり」で観光客が多く訪れるまちで、アヤマや潮来花嫁さん、る舟などとともに、磯山邸は新たな観光資源としても期待される。
15	ゲストハウス jicca		石岡市	【料金(税込)】ドミトリー(相部屋):3,240円、個室:4,320円(2名でご利用される場合1名:3,780円)。冬季は燃料代として+300円 貸切土曜、祝前日のみ 54,000円 上記以外 32,400円
16	農家民宿 半兵衛	県南	龍ヶ崎市	農業体験ができる古民家。8畳・10畳各1室(最大5人)、農業体験なしの宿泊1泊2食6,000円~、1泊朝食4,000円~、素泊まり3,000円~、農業体験特典:1泊2食1,000円>
17	古民家の宿 松本邸		つくばみらい市	松本邸は江戸時代に建てられた残り少ない古民家の農家民宿(築150年の古民家)。宿泊は要相談 NPO法人古瀬の自然と文化を守る会が管理しており、年間を通して野菜作り体験等様々なイベントを開催。 24名まで宿泊可。料金団体会員:20,000円(5名様までの団体会員)。個人会員:10,000円(お1人様年会費)。使用料金:1人1,000円(宿泊のみ)
18	橋本旅館/橋本珈琲	県西	桜川市	橋本旅館は、国の登録有形文化財に指定された老舗旅館。宿泊収容人数 30名(和室 5室、トリプル1室、シングル 4室、ダブル 1室)。1泊2食 7,800円、1泊朝食 5,800円、素泊まり 5,000円。「2013年グッドデザイン賞」「いばらきデザインセレクション2013知事選」を受賞。橋本珈琲は、同旅館内にある喫茶店であり、ランチは手作りにこだわり、地元食材を使用したランチは常時3種類、パスタ・肉・魚・キッシュなどを週替りで内容を変えて提供。
19	伝正寺温泉桜井館		桜川市	慶応三年創業。浅野家の菩提所・天目山伝正寺の門前にて、真壁町を見下ろす高台に位置している。 一泊二食1室利用時間1人様あたり12,000円(税込12,960円) 定員40名、ツインルーム1室、和室3室()
20	伊勢屋旅館		桜川市	明治中期に料亭「勢州楼」として建造され、平成12年より、国指定の登録文化財となっている。また屋敷の奥には、現代の名工によって修繕された江戸時代の土蔵もある。 テレビや雑誌でもたびたび紹介されるなど、ひな祭り中心に多くの人が訪れる(要予約)。宿泊収容人数 20名 和室 8室 料金(税込) 1泊2食 6,800円~、1泊朝食 5,800円~、素泊まり 5,000円。
21	旅籠ふるかわ		桜川市	1日1組限定の宿。築160年の古民家的な旅籠で五右衛門風呂、囲炉裏あり。素泊まり:お一人様 3500円、一泊二食:お一人様 5500円

■住宅・民家園

	古民家名	地域区分	所在市町村	概要
1	小野家住宅	東北	日立市	当家は、18世紀前期(江戸時代中期)に建てられたと推定され、本県の代表的な曲屋(まがりや)のひとつ。県指定有形文化財。
2	西山荘		常陸太田市	水戸黄門」で知られる、水戸藩二代目藩主・徳川光圀公が藩主の座を退いた後、元禄4(1691)年から元禄13(1700)年に没するまでの晩年を過ごした隠居所。
3	穂積家住宅		高萩市	主家、長屋門、前蔵、衣裳蔵、庭園からなる。茅などを数段に重ねて葺いた厚重な屋根を持つ主家は、寛政元年(1789)に建てられたもの。また、主家や100坪の広さを持つ庭園は、江戸時代とほぼ現状の姿であり、江戸時代中期の豪農住宅を知る上で貴重な文化遺産となっている。県指定文化財。
4	岡倉天心旧宅・庭園および大五浦・小五浦		北茨城市	岡倉天心が建設した美術研究所。茨城県北部の海岸沿いの景勝地にあり、現存するのは天心が設計し、明治38年に完成した自邸の施設。旧居と長屋門は木造平屋建て、ともに古材を用いた数寄屋風の建築である。入場料無料。
5	野口雨情生家・資料館		北茨城市	北原白秋、西条八十と並ぶ三大童謡詩人といわれ「七つの子」「しゃぼん玉」などの童謡や、「磯原節」「磯原小唄」といった新民謡でも知られる野口雨情。磯原の海を望むように建つ雨情の生家は「観海亭」と呼ばれる。
6	土肥家住宅		ひたちなか市	国営ひたち海浜公園には、稲敷市下太田の利根川沿いに建っていた旧土肥家住宅(江戸時代前期～中期の建築)が2010(平成22)年に移築されている。
7	曲がり屋		那珂市	文久2年(1862年)建築の茅葺屋根を解体保存し、一の関ため池親水公園内へ移設復元した。曲がり屋とは、住居と馬小屋、物置が一体となった東北地方と茨城県の一部にみられる寒さの厳しい地方の代表的な民家形式。
8	旧茂木家住宅	県央	水戸市	県立歴史館の中にある行方郡牛堀町(現潮来市)から移築した直屋(すこや)型の農家で、18世紀前半に建てられたものと見られている。水海道小学校本館は、1881(明治14)年に建築された。1921(大正10)年、同校の校舎移転にともない本館も移築され、玄関部などが一部改造された。
9	春風萬里荘		笠間市	北大路魯山人の鎌倉の旧宅を移築した、風情あふれる江戸時代中期の茅葺き屋根の古民家。笠間日動美術館の分館である春風萬里荘は、昭和40(1965)年に北鎌倉より移築された。この茅葺き入母屋造りの厚重な構えの江戸時代中期の民家は、もともとは、現在の神奈川県厚木市近郊の地に於ける高座郡御所見村の豪族で大庄屋でもあった伊東家の母屋であったものを、昭和の初めに北大路魯山人が、北鎌倉・山崎の地にひらいた星岡窯の母屋として、もう一軒の慶雲閣と共に移築し、自らの住居としていたものです。
10	歴史民俗資料館		笠間市	宍戸小学校前にある古い洋風建築。旧宍戸町役場の庁舎を利用したもので、歴史を感じさせる建物の内部には、友部町の古墳、宍戸城などのコーナーがあり、町の産業や交通、教育、生活の変遷がよく分かる展示になっています。
11	旧小松家住宅		小美玉市	18世紀末によって建てられたとされる建築物で、当時の農家の生活様式を色濃く残す。1787(寛政三亥)の古文書が残っており「庄屋宇衛門代」とある。
12	本橋家住宅	県南	土浦市	水戸街道の中貫宿本陣は本橋家が代々歴任していたが、一般的に参勤交代で水戸街道を経路とする大名は宿泊ではなく休息で利用した。現在の建物は元治元年(1864)、天狗党の乱の兵火により焼失後に再建されたもので木造平屋建(一部2階建)、寄棟、瓦葺(元茅葺)の家。
13	高野家住宅		土浦市	江戸時代中期の建築。
14	取手宿本陣 染野家		取手市	染野家は代々取手宿の名主であり、貞享4年(1687)に水戸徳川家より本陣を命ぜられました。主屋は、寛政6年(1794)に焼失し、翌年直ちに再建されたもの。
15	さくら民家園(旧横田家)		つくば市	さくら民家園は伝統的古民家を移築し、納屋などを配置し一般公開しており、見学のほかお茶会などにも利用できる。
16	坂本家住宅		かすみがうら市	稲吉宿本陣である坂本家住宅は現在水戸街道に残された3本陣(取手宿本陣(染野家住宅)、中貫宿本陣(本橋家住宅))の内の1つ。
17	旧福田家住宅		かすみがうら市	旧福田家住宅は江戸時代中期(18世紀初頭)に旧有河村に建てられた上層農家住宅。木造平屋建て、寄棟、茅葺、平入、外壁は真壁造り、土壁鍍押し、平面はL字型で突出部が廠である事から曲屋と呼ばれる民家形式にあたる。
18	間宮林蔵記念館 間宮林蔵生家		つくばみらい市	18世紀後半にこの地に生まれ育ち、江戸に出て、北方で活躍した大探検家・測量家である「間宮林蔵」を紹介するために、顕彰事業の一つとして建設されたもので、平成5年6月3日(測量の日)に開館した。
19	茂田家住宅		古河市	整形四間取りで内馬屋をもつ、直屋(すこや)型の古民家。建築年代は18世紀後半と推定。もと東牛谷に所在したが、ネーブルパークに解体移築された。その際、寄棟造(よせむねづくり)、茅葺。
20	奥原晴湖画室「繡水草堂」	古河市	明治の南画界を代表する古河生まれの女流画家、奥原晴湖の画室を昭和4年に熊谷から移築し一般公開。入館無料。	
21	永井路子旧宅	県西	古河市	直木賞作家、永井路子さんの旧宅を修復し一般公開。江戸末期に建てられたもので、約93平方メートルの2階建土蔵造りの建物。修復された旧宅には、永井氏の写真のほか、永井さんの経歴を紹介するパネルや作品などがある。入館無料
22	鷹見泉石記念館		古河市	蘭学者鷹見泉石の晩年の住まい。古河城の余材を使って建てたと伝えられている建物を改修して公開。江戸時代に作られたもの。入館無料。
23	板谷波山記念館		筑西市	旧座敷2間は江戸時代中期建築のもので、現在する座敷は波山生誕の部屋。板谷波山は我が国陶芸界の第一人者で、帝室技芸員、芸術院会員、文化勲章受章、茨城県名誉県民、下館市名誉市民となり、昭和38年(1963)10月92歳で没。

## ■ ショップ・ギャラリー

	ギャラリー名	地域区分	所在	概要
1	古民家またたび	県北	ひたちなか市	古民家によるアート、黒澤仁晶×松本真弓。カフェ・CLUB・フェス等イベントで、フェイスペイント・ボディジュエリー・メヘンティアートを施している。
2	RE空間布笑布		ひたちなか市	2008年2月22日、築60年の駄菓子屋を改装してオープンしたカフェギャラリー。古布、アンティーク着物、着物リメイク品を販売。
3	明石屋安源七商店		ひたちなか市	建物は「那珂湊・まちかど博物館」にもなっている。
4	稲葉屋菓子店		ひたちなか市	古い木造建築物。現在は団扇や扇子、カレンダーなどを販売。
5	木内酒造		那珂市	反射炉のてっぽう玉で有名な創業100年を超える老舗 当店は、まちかど博物館にもなっている。
6	冥賀の里		大子町	酒造り180年の蔵でお酒の販売のほか、きき酒所や、大正時代の米蔵を利用した蕎麦屋も併設。
7	ゲルト・クナッパー・ギャラリー(太郎坂屋敷)		大子町	心が潤される田舎のロケーションに、これまでもドラマや映画、CM等の撮影ロケ地として利用されている。
8	器而庵(きじあん)		大子町	2007年から大子の旧庄屋の古民家を、自身で修復、手を加えた伝統的茅葺屋敷に住まい、作品を作り続けたドイツ陶芸・造形作家のギャラリー
9	木の文化塾		大子町	漆工芸作家・辻徹さんが百年後の伝統工芸品を目指して立ち上げた「八溝塗工房 器而庵(きじあん)」。良質な大子産漆をふんだんに使用したお椀や皿、盆、箸などの日常使いの器を中心にそろえています。明治29年に建てられた老舗呉服店の蔵を利用したギャラリー。
10	古民家ギャラリー木の花		水戸市	地元の様々な職業の人が集まり、平成7年に「木の文化塾」を結成。平成13年10月、空家になっていた築百年以上の農家を借り受け、約半年をかけて茅葺屋根の全葺き替えを実施(平成14年3月完成)。冥賀という地名から「冥賀の里」と呼び、撮影等の活動拠点としている。
11	きまわり荘	県央	水戸市	築200年前の農家の小さな(15坪)隠居家を移築。5年前からギャラリーとしてオープン。「アーティスト・ラン・スペース」、つまりは自主運営する美術スペースである。作品制作を行ったり、既存の商業ギャラリーや美術館がとりあげない作品に光を当てたりする、いわば「もうひとつ」のアートスペースである。2007年の設立以来、現在は7人が「キワマリメンバー」として家賃を出しあい、運営している。内訳は、現代美術家が2名、写真家、グラフィックデザイナー、水戸芸術館のスタッフが2名、その他1名。毎週金～日曜日のみのオープン。
12	punto		水戸市	地元のデザイン会社K5 ART DESIGN OFFICEが運営するオルタナティブスペース。古い建物を活用。魅力的な作家によるクラフト作品を中心に、生活に華を添えるアイテムやコトを発信する「場」。作品の展示販売の他、ワークショップや企画展、音楽ライブなども開催。
13	まち蔵藍(丁子屋)		石岡市	江戸時代末期に建てられた国の登録文化財である染物屋「丁子屋(ちょうしや)」を活用した、「歴史の里いしおか」の新しい観光スポット。各種展示や特産品の販売、喫茶店としてコーヒー・抹茶の販売、藍染め体験(有料予約必要)もしている。
14	ギャラリーけむりのき	県南	牛久市	明治20年、母方の曾祖父によって建てられた古民家と、同じく明治25年築の土蔵は建築から100年を超えて住む人もいなくなり、生まれ育った牛久市に移築再生しました。家族の住まいとして15年を経て、新たに土蔵も移築再生したのを機会に、余裕の出来た空間を2012年5月よりギャラリーとして開設。
15	小田古民家 華の幹(はなのき)		つくば市	築100年を超える古民家2011年に、地元の女性5人のアーティストが、作品展やワークショップを行う場所にするため修復作業を開始。管理は、特定非営利活動法人田古民家再生保存の会 華の幹 小田祇園、夏の古民家体験会、能に親しむ会、筑波山麓秋祭り、等毎月1回ペースで、自然と触れ合い楽しむイベント、座敷で行う講座など企画されている。
16	CafeSalonArtGallery Cloud Nine		つくば市	元々、農家の納屋・米倉だった建物を改装したカフェギャラリー。一階がカフェと展示販売スペース、二階はギャラリーとして企画展を行っている。外も内部も、まるでそのまま年月を経てきたかのような古めかしさを醸し出しています。天井をはがして梁を見せたり、コストをかけずにリノベーションしている。
17	結城紬ミュージアム つむぎの館		結城市	つむぎの館は、筑西市(旧下館市)にあった築100年超の古民家を解体の上、移築し、紬の展示場に転用する事を核としたプロジェクト。結城紬の老舗問屋、奥順株式会社創立100周年の記念事業の一環で、重要無形文化財である結城紬のミュージアムの総合施設を目指したものの、つむぎの館の構成は、古民家を再生移築し、転用した、紬の展示場、「陳列館」、紬の和装小物の販売施設、「結の見世」、織と染めの体験学習施設、「織場館」、結城紬の博物館、「手緒里」。
18	長田屋の窓	県西	常総市	享保10年(1726年)から続く(建物はおよそ築百年)商店の一部を、現代の工芸、美術品を扱う ギャラリーとして改装。また、白壁の倉も敷地内に隣接して立つ古い商店。
19	中村美術サロン		筑西市	館で20代続く旧家、中村家所有の美術品を改造した土蔵で公開。陶芸家の板谷波山やその弟子宮之原謙、文化勲章受賞者である画家の森田茂の作品など約70点を、定期的に入れ替えて展示している。土蔵造りの建物が目印。
20	荒七(荒川酒店)		筑西市	酒屋。登録有形文化財の建物ですが、特に観光や見学用には公開されていないので、見学は基本的に外からの外観のみ(国登録有形文化財)。

## 2. 古民家の活用状況・意向

---

### (1) 市町村アンケート概要

---

#### 1) 調査対象

茨城県内44市町村

#### 2) 調査対象物件

- ① 市町村所有の古民家
- ② 所有者等から活用・寄附等の相談がある（相談があった）古民家
- ③ 市町村所有又は民間（個人）所有に関わらず、今後活用の可能性があると考えられる古民家

#### 3) 調査方法

郵送により各市町村の企画担当セクションに送付、郵送・FAX及びE-mailによる回収。

#### 4) 調査期間

平成30年11月15日～平成30年12月3日

#### 5) 設問項目

- |           |             |          |
|-----------|-------------|----------|
| ・名称および所在地 | ・所有者及び住所    | ・竣工年     |
| ・保存状況     | ・現在の用途や活用状況 | ・集客人数    |
| ・公的負担の状況  | ・活用に係る支援制度  | ・今後の活用意向 |

### (2) 市町村アンケート結果

---

#### 1) 県内全体

##### ① 物件種別

「市町村所有の古民家」、「所有者等から活用・寄附等の相談がある（相談があった）古民家」、「市町村所有又は民間（個人）所有に関わらず、今後活用の可能性があると考えられる古民家」について、物件があった市町村は26市町村で47物件、その他古民家以外の物件が6物件、民間等の利用物件が5物件となった。一方、物件がないとした市町村は18市町村となった。

- ・「市町村所有の古民家」は16市町で23物件
- ・「所有者等から活用・寄附等の相談がある（相談があった）古民家」は8市で9物件
- ・「市町村所有又は民間（個人）所有に関わらず、今後活用の可能性があると考えられる古民家」は8市町村で15物件

以上のように、アンケートにより掲出された物件では、市町村所有の古民家が最も多い状況にある。

【表 県内市町村の物件種別】

	市町村所有の古 民家	活用・寄付等の 相談古民家	今後活用可能性 のある古民家	その他	利用中等	総計	物件無し
水戸市			3			3	
日立市						0	1
土浦市		1	1			2	
古河市			1			1	
石岡市	1	1				2	
結城市			1			1	
龍ヶ崎市						0	1
下妻市						0	1
常総市	2	1	6	6		15	
常陸太田市					1	1	
高萩市		1				1	
北茨城市	1					1	
笠間市		1				1	
取手市	2					2	
牛久市						0	1
つくば市	2	2				4	
ひたちなか市						0	1
鹿嶋市						0	1
潮来市	1					1	
守谷市						0	1
常陸大宮市						0	1
那珂市	1					1	
筑西市	1				4	5	
坂東市	1					1	
稲敷市						0	1
かすみがうら市	2	1				3	
桜川市	2	1				3	
神栖市						0	1
行方市	2					2	
銚田市						0	1
つくばみらい市	1					1	
小美玉市	2					2	
茨城町			1			1	
大洗町						0	1
城里町	1					1	
東海村			1			1	
大子町						0	1
美浦村						0	1
阿見町			1			1	
河内町	1					1	
八千代町						0	1
五霞町						0	1
境町						0	1
利根町						0	1
総計	23	9	15	6	5	58	18

※網掛けは、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの14市町村

※「その他」：小学校等の古民家以外の物件

## ② 物件の竣工時期

物件の竣工時期について整理すると、江戸時代が 25 物件、明治時代が 17 物件、大正時代の物件が 5 物件、昭和 25 年以前の物件が 6 物件となっており、そのほか、各時代の建物が混在している物件が 2 物件となっている。大正時代以降の比較的新しい物件は少なく、江戸時代の物件が数多くの自治体から掲出されている。

【表 物件の竣工時期】

	江戸時代	明治時代	大正時代	昭和25年 以前	その他	江戸、明治、昭 和25年以前	明治、大正、昭 和26年以前	不明	総計
水戸市	3								3
日立市									0
土浦市	2								2
古河市		1							1
石岡市	1							1	2
結城市				1					1
龍ヶ崎市									0
下妻市									0
常総市	1	8	3	3					15
常陸太田市	1								1
高萩市	1								1
北茨城市	1								1
笠間市	1								1
取手市	2								2
牛久市									0
つくば市	1	2						1	4
ひたちなか市									0
鹿嶋市									0
潮来市		1							1
守谷市									0
常陸大宮市									0
那珂市	1								1
筑西市	1	1	1			1	1		5
坂東市		1							1
稲敷市									0
かすみがうら市	2	1							3
桜川市		1		2					3
神栖市									0
行方市	1				1				2
鉾田市									0
つくばみらい市		1							1
小美玉市	2								2
茨城町	1								1
大洗町									0
城里町	1								1
東海村	1								1
大子町									0
美浦村									0
阿見町	1								1
河内町			1						1
八千代町									0
五霞町									0
境町									0
利根町									0
総計	25	17	5	6	1	1	1	2	58

※網掛けは、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの 14 市町村

### ③ 物件の保存状況と修繕の要否

物件の保存状況について整理すると、一部改変が30物件、当初のまが11物件、大規模改変が7物件となっている。また、物件の修繕要否では、要が15物件、否が17物件となっている。

【表 物件の保存状況】

	当初のま ま	一部改変	大規模改 変	回答なし	不明	総計
水戸市	3					3
日立市						0
土浦市		2				2
古河市		1				1
石岡市		1			1	2
結城市			1			1
龍ヶ崎市						0
下妻市						0
常総市	1	6		8		15
常陸太田市		1				1
高萩市		1				1
北茨城市			1			1
笠間市			1			1
取手市		1		1		2
牛久市						0
つくば市		4				4
ひたちなか市						0
鹿嶋市						0
潮来市		1				1
守谷市						0
常陸大宮市						0
那珂市		1				1
筑西市		5				5
坂東市			1			1
稲敷市						0
かすみがうら市	2	1				3
桜川市		2	1			3
神栖市						0
行方市	1	1				2
鉾田市						0
つくばみらい市			1			1
小美玉市	2					2
茨城町	1					1
大洗町						0
城里町		1				1
東海村		1				1
大子町						0
美浦村						0
阿見町	1					1
河内町			1			1
八千代町						0
五霞町						0
境町						0
利根町						0
総計	11	30	7	9	1	58

【表 物件の修繕要否】

	要	否	回答なし
水戸市			3
日立市			
土浦市	1	1	
古河市			1
石岡市			2
結城市			1
龍ヶ崎市			
下妻市			
常総市	7	8	
常陸太田市		1	
高萩市			1
北茨城市			1
笠間市			1
取手市	1		1
牛久市			
つくば市	1	1	2
ひたちなか市			
鹿嶋市			
潮来市	1		
守谷市			
常陸大宮市			
那珂市	1		
筑西市			5
坂東市		1	
稲敷市			
かすみがうら市			3
桜川市		3	
神栖市			
行方市		1	1
鉾田市			
つくばみらい市	1		
小美玉市			2
茨城町		1	
大洗町			
城里町			1
東海村	1		
大子町			
美浦村			
阿見町	1		
河内町			1
八千代町			
五霞町			
境町			
利根町			
総計	15	17	26

※網掛けは、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの14市町村

#### ④市町村独自の古民家活用に関連した支援制度

市町村独自の古民家活用に関連した支援制度については、4市村において補助制度が設けられている。

市町村名	市町村独自の古民家活用に関連した支援制度
土浦市	土浦市指定文化財等補助金(修繕費の1/2以内、年間予算額20万円)
北茨城市	空き家改修奨励金→空き家バンクを活用して取得した住宅の改修費の1/10(上限10万円)を交付
桜川市	伝統的建築物群保存地区保存事業補助金(伝統的建造物等の修理等への補助)
東海村	東海村文化財保護事業費補助金(村内の国登録有形文化財、県指定有形文化財、村指定文化財について、修理・保全などにあたり、国登録文化財は補助対象経費の4分の3、県及び村指定文化財は2分の1以内の額を補助する。(例:茅葺屋根の葺替等)



## 2) つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの14市町村の状況

つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの14市町村の回答から、活用可能性のある古民家物件の状況について整理した。

### ① 自治体所有の物件の状況

自治体所有の物件は、下表の通り7市12物件となっている。江戸時代の物件が多く、明治時代や昭和25年以前の物件は少ない。

物件の保存状況は、当初のままが5物件、一部改変が6物件、大規模改変が1物件となり、修繕の要否は、つくば市・潮来市の各1物件が要となっている。

【表 物件の竣工時期】

	江戸時代	明治時代	昭和25年以前	その他	不明	総計
石岡市	1					1
つくば市		1			1	2
潮来市		1				1
かすみがうら市	2					2
桜川市		1	1			2
行方市	1			1		2
小美玉市	2					2
総計	6	3	1	1	1	12

【表 物件の保存状況】

【表 物件の修繕要否】

	当初のまま	一部改変	大規模改変	総計		要	否	回答なし
石岡市		1		1	石岡市			1
つくば市		2		2	つくば市	1	1	
潮来市		1		1	潮来市	1		
かすみがうら市	2			2	かすみがうら市			2
桜川市		1	1	2	桜川市		2	
行方市	1	1		2	行方市		1	1
小美玉市	2			2	小美玉市			2
総計	5	6	1	12	総計	2	4	6

## ② 活用・寄附等の相談案件の状況

活用・寄附等の相談を受けた物件は、下表の通り 5 市 6 物件となっている。江戸時代が 2 物件、明治時代が 2 物件、昭和 25 年以前が 1 物件、そのほか不明の物件もみられる。自治体所有物件に比べると、江戸時代の物件の割合が低い。

物件の保存状況は、一部改変が 5 物件と大半を占めている。修繕の可否では回答なしも多く、物件の状況が十分に把握されていない可能性がある。

【表 物件の竣工時期】

	江戸時代	明治時代	昭和25年以前	不明	総計
土浦市	1				1
石岡市				1	1
つくば市	1	1			2
かすみがうら市		1			1
桜川市			1		1
総計	2	2	1	1	6

【表 物件の保存状況】

	一部改変	不明	総計
土浦市	1		1
石岡市		1	1
つくば市	2		2
かすみがうら市	1		1
桜川市	1		1
総計	5	1	6

【表 物件の修繕可否】

	要	否	回答なし
土浦市		1	
石岡市			1
つくば市			2
かすみがうら市			1
桜川市		1	
総計		2	4

## ③ 今後活用可能性のある物件状況

アンケート調査の結果では、今後活用可能性のある物件は、土浦市・阿見町の 1 物件ずつとなっている。但し、ヒアリング等により他にも複数あることがわかった（例えば、稲敷市の平井家住宅等）

	名称	竣工時期	保存状況	修繕可否
土浦市	富岡家住宅	江戸時代	一部改変	要
阿見町	山中家住宅	江戸時代	当初のまま	要

### (3) 古民家改修モデルケース候補

---

#### 1) 古民家改修モデルケース候補物件（市町村アンケート結果等より）

本事業における「古民家改修モデルケース」とは、今後の改修等支援により地域振興の拠点となり、県内古民家活用の広域展開を図る上でモデルとなる物件である。

本年度から来年度にかけての候補物件としては、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いにおいて、主にサイクリスト向けゲストハウスとして活用可能な古民家が想定されており、それ以降の候補物件としては、アート関連施設や福祉施設など、新たな活用方法に基づく古民家が想定されている（いずれも市町村所有の古民家を想定）。

市町村アンケート結果によると、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの14市町村が所有する古民家は12物件。

そのうち、各市町村における現在の用途や活用状況、今後の意向等を踏まえると、本年度の「古民家改修モデルケース」としては、別添一覧表の◎印の5物件が可能性として考えられる。

また、それ以降の「古民家改修モデルケース」（新たな活用方法に基づく古民家）としては、別添一覧表の★印の6物件が可能性として考えられる。

しかしながら、モデルケースの選定に当たっては、市町村の意向を十分に踏まえる必要があること、また、文化財としての規制など、物件毎に適用される規制、必要となる施設（設備）基準等が異なることから、それらを踏まえ、慎重に検討していく必要がある。

【表 県内市町村所有古民家】

名称	市町村名	地域区分	所在地	所有者	竣工時期	保存状況	修繕要否	文化財指定・登録状況	現在の用途や活用状況	集客人数	公的負担を含め、活用に係る支障の状況	今後の活用意向	接補物件	
ARIGATEE	北茨城市	県北	北茨城市関本町富士ヶ丘2517	北茨城市企画政策課	江戸	大規模改変	回答なし	なし	・桃源郷芸術祭の会場として活用(平成30年3月、次回は平成31年3月)・随時ワークショップ等を開催・地域おこし協力隊による改修プロジェクトが進行中	H29:84人、4,580人、H29:1,200人、301人、H30人、H29:48,285人、4,000人、30人)	H29:市一筋財源による修繕(2,382,716円)、地域おこし協力隊に補助金を交付し改修(600,000円)、市財源による維持管理(年間見込185,600円)	地域おこし協力隊による改修プロジェクトを進行させるとともに、並行して芸術作品の創作活動の場として運営を予定している。	★	
那珂市曲がり屋	那珂市		那珂市菅谷4520-1	那珂市	江戸	一部改変	要	那珂市指定文化財(平成13年7月16日指定)	水戸八景グルメライド、端午の節句展、月見の回、第14回水戸貴門さま遊道ウォーク、曲がりやごはん、第11回那珂のひなまつり、パーカーパカ、いい那珂マルシェ	H29:84人、4,580人、H29:1,200人、301人、H30人、H29:48,285人、4,000人、30人)	市財源による維持管理、H30曲がり屋茅葺修繕等(約11,000千円)	-	★	
旧小松家(親民家園)	小美玉市	県央	小美玉市下玉里1831	小美玉市	江戸	当初のまま	回答なし	市指定文化財(平成9年4月28日)	資料館	約2,000人	市財源による維持管理(年間約2,700千円)	今後も資料館として活用		
旧本間家住宅(本間玄孫生家)	小美玉市		小美玉市中延1508-1	-	江戸	当初のまま	回答なし	回答なし	資料館	約2,000人	市財源による維持管理(年間約1,000千円)	今後も資料館として活用		
鳥家住宅	城里町	県東	城里町上古内480-1	城里町(まちづくり戦略課)	江戸	一部改変	回答なし	国登録有形文化財(平成14年8月21日登録)	流しそらめんと映画上映イベント①平成29年8月5日、アートイベント②平成29年9月15日～18日・③平成30年1月20日(利活用のため、地域おこし協力隊導入、地域住民を主体とした地域協議会を設立)	①48人、②515人、③305人	町財源による修繕等(茅葺屋根修繕H28:4,817,232円、現況調査H29:1,404,000円、活用計画作成H29:2,970,000円)、町財源による維持管理(草刈・光熱水運費等 年間約240,000円)	修繕環境整備後、民間へ運営委託。飲食を含めた交流施設として、地域協議会による運営を想定。	★	
お試し住宅	行方市		行方市手賀4259-2	行方市企画政策課	不明	一部改変	否	なし	移住体験イベントの開催(平成30年5月)	-	-	市財源による維持管理(年間約800,000円)	現在利用休止中。再開後は体験イベントの拠点としていく予定。	
旧畑家住宅(麻生藩家老屋敷記念館)	行方市	県行	行方市麻生1153-1	行方市(教育委員会)	江戸	当初のまま	回答なし	県指定文化財(平成20年11月17日指定)	木金土日・祝祭日開催。5月オープンデーイベント、2月ひなまつりイベント開催	5月イベント時100人、2月イベント時100人、月平均200人未満	麻生藩家老屋敷記念館全面工事(平成22年度)29,518,650千円、年間維持管理費 約300万円	季節ごとに地域住民や商工会などの連携した事業運営を予定。		
水郷旧家磯山邸	潮来市		潮来市潮来595	潮来市	明治	一部改変	要	なし	簡易宿泊所に用途変更(地方創生事業)	平成29年度6,571人	地方創生交付金活用(H27:9,386千円、H28:58,322千円、H29:?)、維持(年間2,000千円弱)	指定管理者制度導入、交流体験宿泊として活用。サイクリスト用パーテーション(年間2,000千円弱)	◎	
旧鈴木家住宅	石岡市	県南	石岡市	石岡市	江戸	一部改変	回答なし	回答なし	-	-	-	-	筑波大学および民間と共同研究の拠点として活用	
旧取手宿本陣染野家住宅	取手市		取手市取手2-16-41	取手市教育総務課埋蔵文化財センター	江戸	一部改変	要	県指定文化財(主・土蔵・平成8年1月25日指定、表門・平成26年1月27日指定)、市指定登録(昭和62年1月1日指定)	文化財として公開(年末年始を除く毎週金・土・日曜)、文化財保護推進週間特別イベント(史料公開、講演会)、ひな祭りやアートのイベント会場として貸出の実績あり	年間約7,000人の来場者	県補助金により修繕(H25:2,333千円、補助率1/3)、市財源による維持管理(年間:約8,000千円)	文化財として適切な時期に適切な修繕を加え(特に茅葺)保存に努めながら、来場者の増をはかる。	★	
旧山崎家住宅	取手市	県南	取手市本郷1-32-1(保管場所)	取手市教育総務課埋蔵文化財センター	江戸	回答なし	回答なし	回答なし	-	-	昭和63年に旧所有者が復元できる状態で解体し、市に寄贈した。市有地に市財源で収蔵庫を建てて、解体した部材を保管中。	現在、具体的な計画はない。平成29年度に部材調査を専門業者に委託して行ったが、保存対応は良好であった。		
さくら民家園	つくば市		つくば市吾妻2-7-5	つくば市(生涯学習推進課)	明治	一部改変	要	なし	施設見学および利用の受付、市主催行事の開催	市主催イベント(平成30年11月実施)で60名程度、見学者数年間約6,500人	市財源による維持管理(平成29年度約17万円)、随時必要に応じて市財源で大規模な修繕も行う。	修繕を行うつつ、施設の見学および利用の推進を図る。		
つくばスタイル館	つくば市	県南	つくば市葛城橋町162-2(研究学園駅前公園内)	つくば市(公園・施設課)	不明	一部改変	否	回答なし	つくばスタイルを実践する地域の方々の様々な活動にご利用いただけるよう施設貸出	平成29年度2,778人、平成28年度3,087人	市財源による維持管理	継続的に施設貸出(指定管理者制度により実施)	★	
旧福田家住宅	かずみがうら市		かずみがうら市坂890	かずみがうら市商工観光課	江戸	当初のまま	回答なし	市指定文化財(建造物)平成25年12月15日	小学生児童の校外学習における活用	-	-	文化財としての補助なし	体験型イベントでの活用を検討中	◎
旧福田家飯倉	かずみがうら市	-	かずみがうら市商工観光課	江戸	当初のまま	回答なし	市指定文化財(建造物)平成25年12月15日	小学生児童の校外学習における活用	-	-	文化財としての補助なし	体験型イベントでの活用を検討中	◎	
古民家松本部	つくばみらい市	県南	つくばみらい市南戸2560-1(市民サポート課)	つくばみらい市(市民サポート課)	明治	大規模改変	要	なし	夏休み体験ツーリズム(毎年7～8月)	上記イベント時(20人程度)	ふるさと創生基金事業により母屋茅葺替を行った(H27～29 17,039千円)	宿泊施設として活用できるよう改修予定		
長羊亭	河内町		河内町長羊3901	河内町(企画財政課)	大正	大規模改変	回答なし	なし	まちの小さな拠点(食堂、パブリックスペース)	食室(30～50人)、イベント時(50～100人)	地方創生推進交付金により修繕(H26:6,000千円)、町財源による維持管理(年間約400千円)	引き続き「まちの小さな拠点」として運営	★	
坂野家住宅主屋	常総市	県西	常総市大生郷町2037	常総市(生涯学習課)	江戸	回答なし	要	国指定文化財(昭和43年4月25日)	風土博物館として公開	年間10,000人未訪	市財源による維持管理(年間:約830万円)	見学のみならずイベント等に活用		
坂野家住宅書院	常総市		常総市大生郷町2037	常総市(生涯学習課)	大正	当初のまま	否	市指定文化財(平成18年12月22日)	風土博物館として公開	年間10,000人未訪	市財源による維持管理(年間:約830万円)	見学のみならずイベント等に活用		
筑西市立農業資料館	筑西市	県西	筑西市久地楽	-	江戸	一部改変	回答なし	回答なし	小学生の社会科見学、勾玉づくり、火おこし体験イベント	社会科見学年間535人(平成29年度)、火おこし体験イベント時181人	市財源による維持管理(年間:130,000円)	-		
観光交流センター秀緑	坂東市		坂東市岩井3351	坂東市商工観光課	明治	大規模改変	否	登録有形文化財(平成29年5月2日指定)	指定管理者へ管理委託(ホール等の貸出、イベントの実施)	毎月約2,000人未場	社会資本整備総合交付金により改修(H26～H28:1,041,560,504円)	指定管理の継続		
旧小田部家住宅	桜川市	県西	桜川市真壁町44	桜川市ヤマザクラ課	昭和25年以前	大規模改変	否	なし	交流拠点として活用(事前予約制)	毎月約60人利用	地方創生推進交付金により改修(H29:1,512万円)、市財源による維持管理(年間:約140万円)	民間による活用も含めて検討中	◎	
旧高久家住宅	桜川市		桜川市真壁町真壁191	桜川市(都市整備課)	明治	一部改変	否	登録文化財	使用申請により使用承認(真壁のひなまつり等のイベントで使用)	イベント時に多数	H26に整備済み(約5,000万円、内国負担1/2)	指定管理を含めて検討中	◎	

※網掛けは、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いの14市町村所有物件

※候補物件の◎はサイクリスト向けゲストハウス候補物件、★はアート関連施設や福祉施設候補物件

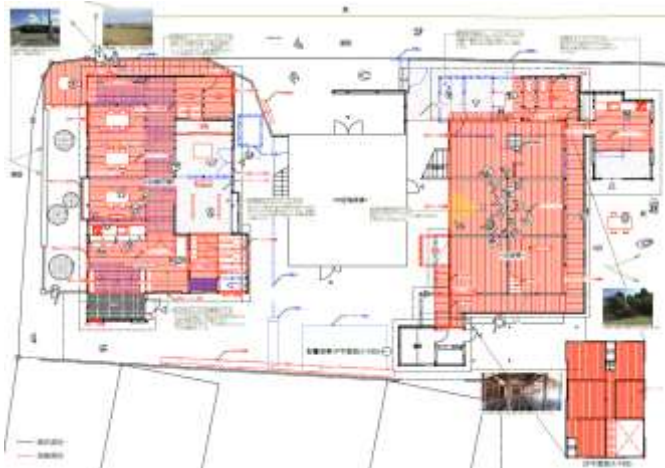
## 2) 古民家改修モデルケース候補参考事例

アンケート内では物件として挙がっていないものの、高齢者の孤立を防ぎ、古民家を多世代多文化の交流拠点とする、常総市「えんがわハウス」の取組がある。

これは平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨により浸水被害のあった常総市で水害後に空き家となった旧「片野医院」と築 100 年の住宅を活用したもの。えんがわハウスには NPO 法人茨城 NPO センター・コモنز、一般社団法人グローバルセンター・コモنز、ジュントス・常総復興まちづくり株式会社の 3 つの関連法人が寄付を募り、再生を行っている。住宅棟で多文化保育や学童を行っている。また、今後診療所をレストランとビジターセンターとする構想がある。



えんがわハウス主屋



えんがわハウスのレイアウト案

参考：

茨城 NPO センター・コモنز HP

たすけあいセンター「juntos」FB <https://www.facebook.com/JUNTOScommons/>

### 3. 古民家活用に係る有識者や専門家、関係団体等

古民家に係るヒアリングやインターネット等の情報、古民家保存・活用に係る有識者や専門家、関係団体等は以下の通り。

敬称略・順不同

	分野	有識者・関係団体等	知見内容
①	古民家	山本 幸子(筑波大学准教授)	古民家保存・活用有識者
②		藤川 昌樹(筑波大学教授)	古民家保存・活用有識者
③		安藤 邦廣(筑波大学名誉教授)	古民家保存・活用有識者
④		比企 智浩(古民家ゲストハウス jicca 店主)	古民家事業者
⑤		工藤 祐治(古民家カフェ城藤茶店 店主)	古民家事業者
⑥		株式会社 NIPPONIA SAWARA(代表 杉山 義幸)	他地域連携機関
⑦	建築	吉田 良一(吉田建築設計事務所 代表)	古民家改修設計家
⑧		居島 真紀(榊里山建築研究所 代表 一級建築士)	古民家改修設計家
⑨		鯉淵 健太(榊暮らし図 代表)	古民家改修設計家
⑩		井川 一幸(榊井川建築設計事務所)	古民家改修設計家
⑪		山中 美登樹(茨城県古民家再生協会 代表理事)	建築家
⑫		廣山 美佐雄(茅葺き職人)	伝統工芸
⑬	集客	渡 和由(筑波大学准教授)	観光・サイクル有識者
⑭		新田 穂高(ジャーナリスト、やさと茅葺き屋根保存会事務局長)	古民家サイクルスポーツ有識者
⑮		今野 浩紹(榊かすみがうら未来づくりカンパニー)	サイクルスポーツ有識者
⑯		菊池 真由美(クラブツーリズム(株)アシスタントマネージャー)	誘客専門家
⑰	支援	堀田 誉(榊Co-Lab 取締役、中小企業診断士)	宿泊施設経営専門家
⑱		野口 純一(結城商工会議所 中小企業相談所 経営指導課係長 経営指導員)	まちづくり支援専門家
⑲		株式会社地域経済活性化支援機構	支援団体
⑳		株式会社常陽銀行	金融機関
㉑		株式会社筑波銀行	金融機関

## 4. 古民家活用に係る支援制度

歴史的資源を活用した観光まちづくり補助金などの各種支援メニューが整備されている。平成30年12月現在で利用可能な支援メニューは以下の通りとなっている。

### (1) 地方創生推進交付金

予算額（百万円）	100,000
申請先	内閣府
申請期間	平成30年3月中旬・6月中旬
対象者	地方公共団体

#### <概要>

地方創生交付金を活用し、地方創生の取組の更なる深化を目的として、KPIの設定とPDCAサイクルの整備を前提に安定的かつ継続的に支援する。

#### <対象事業>

##### ①先駆性のある取組

###### (しごと創生)

- ローカルイノベーション、ローカルブランディング（日本版DMO、地域商社）、ローカルサービス生産性向上等

###### (地方への人の流れ)

- 移住促進、生涯活躍のまち、地方創生人材の確保・育成等

###### (働き方改革)

- 若者雇用対策、ワークライフバランスの実現等

###### (まちづくり)

- コンパクトシティ、小さな拠点、まちの賑わいの創出、連携中枢都市、商店街活性化等

##### ②先駆的・優良事例の横展開

### (2) 生産性革命に資する地方創生拠点整備交付金

予算額（百万円）	60,000
申請先	内閣府
申請期間	平成30年6月中旬
対象者	地方公共団体

#### <概要>

地方公共団体が進めている地方版総合戦略に基づく自主的・主体的な拠点づくりの事業に関する支援

#### <対象事業>

地方公共団体において、それぞれの地方版総合戦略に位置づけられた（ないしは位置づけられる予定である）事業であって、未来への投資に重点を置きつつ、地方創生の深化に向けて、効果の発現が高い施設等が対象

### (3) 地域おこし協力隊クラウドファンディング官民連携事業

予算額（百万円）	-
申請先	-（総務省が担当）
申請期間	随時
対象者	地方公共団体

#### <概要>

地域おこし協力隊員や隊員 OB・OG が地域で起業するためのビジネスプランを「ふるさと納税」を活用した寄附を通じて応援する。（起業者 1 人あたり 100 万円を上限）

#### <対象事業>

地域おこし協力隊の任期終了後の定住・定着を図るため、地域おこし協力隊員等の起業に向けた取組を「ふるさと納税」を活用した寄附を通じて支援する事業

### (4) 日本遺産魅力発信推進事業

予算額（百万円）	1,336
申請先	文化庁文化財部記念物課
申請期間	平成 30 年 3 月下旬
対象者	市町村

#### <概要>

地域に点在する有形・無形の文化財をパッケージ化し、我が国の文化・伝統を語るストーリーを「日本遺産」として認定するとともに、認定地域の文化財群を総合的に整備・活用し、国内外に戦略的に発信する取組への支援等を実施する。

#### <対象事業>

①情報発信、②人材育成、③普及啓発、④公開活用、⑤調査研究のための整備に係る事業

### (5) 浜の活力再生交付金

予算額（百万円）	6,770 百万円の内数
申請先	水産庁防災漁村課
申請期間	平成 30 年 1 月下旬～2 月下旬
対象者	都道府県、市町村、水産業協同組合等

#### <概要>

「浜の活力再生プラン」の目標の達成を支援するため、必要に応じたプランの見直し、漁村女性が行う実践的な取組、プランに位置付けられた共同利用施設の整備やプラン策定地域における水産資源の管理・維持増大、漁港漁場の機能高度化や防災・減災対策等の取組を支援する。

#### <対象事業>

①浜の活力再生プラン推進事業、②水産業強化支援事業



#### (6) 空き家対策総合支援事業

予算額 (百万円)	5,398
申請先	市区町村等から国土交通省各地方整備局・北海道開発局・沖縄総合事務局
申請期間	-
対象者	市区町村等

##### <概要>

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家法）に基づき市区町村が策定する空家等対策計画に沿って実施する空き家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として実施する市区町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う。

##### <対象事業>

①空き家対策基本事業、②市区町村等による空き家の除却や活用等の取組を支援する事業、③空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

#### (7) 地域経済循環創造事業交付金（ローカル 10,000 プロジェクト）

予算額 (百万円)	1,450 百万円の内数
申請先	地方公共団体
申請期間	随時募集
対象者	民間事業者等

##### <概要>

産学金官の連携により、地域の資源と資金を活用して、雇用吸収力の大きい地域密着型企業の立ち上げを支援する。

##### <対象事業>

民間事業者等の初期投資費用

- 地域資源を活かした持続可能な事業
- 行政による地域課題への対応の代替となる事業
- 高い新規性・モデル性がある事業

#### (8) 消防用設備等の基準の特例の考え方等の整理・公表等

予算額 (百万円)	-
申請先	-
申請期間	-
対象者	古民家等を活用する事業者等

##### <概要>

古民家等を活用した魅力ある観光まちづくりを推進するため、消防用設備等の基準の特例の考え方等の整理・公表等を行う。

##### <対象事業>

古民家等を活用する事業者が行う事業全般

### (9) 文化財建造物等を活用した地域活性化事業

予算額 (百万円)	444
申請先	文化庁文化財部参事官 (建造物担当)
申請期間	年 5 回程度 (文化庁から各都道府県教育委員会へ連絡)
対象者	文化財の所有者、管理団体、地方公共団体等

#### <概要>

文化財の解説板、情報機器の設置や展示、便益、管理のための施設・設備の整備等の特色ある活用の取組に対して支援し、観光資源としての充実及び地域の活性化を図る。

#### <対象事業>

①美しい日本探訪のための文化財建造物魅力向上促進事業、②重要文化財建造物の公開活用事業、③登録有形文化財建造物の公開活用事業、④重要伝統的建造物群保存地区の公開活用事業

### (10) 農山漁村振興交付金 (農泊推進対策)

予算額 (百万円)	5,655
申請先	各地方農政局 (※活性化計画の提出先は農林水産大臣)
申請期間	平成 30 年 2 月 16 日～3 月 23 日、7 月 2 日～7 月 30 日
対象者	農泊推進事業 (ソフト対策) : 地域協議会、農業協同組合、NPO 法人等 施設整備事業 (ハード対策) : 都道府県、市町村、農林漁業者の組織する団体等 広域ネットワーク推進事業 : 民間企業、都道府県等

#### <概要>

「農泊」を農山漁村の所得向上を実現する上で重要な柱として位置づけ、インバウンドを含む観光客を農山漁村に呼び込み、地域の活性化を図ることが重要。「農泊」を持続的なビジネスとして実施できる地域の活性化を図るため、ソフト・ハード対策を一体的に支援するとともに、国内外への PR 等を実施。

#### <対象事業>

##### ①農泊推進事業

農泊ビジネスの現場実施体制の構築及び地域資源を魅力ある観光コンテンツとして磨き上げる取組や取組地域への専門人材の派遣等を支援

##### ②施設整備事業

古民家等を活用した滞在施設や農林漁業・農山漁村体験施設、活性化計画に基づき「農泊」に取り組む地域への集客力を高めるための農産物販売施設など、「農泊」を推進するために必要となる施設の整備を支援

##### ③広域ネットワーク推進事業

国内外の旅行者や旅行事業者等に個々の農泊地域の魅力を効果的に情報発信する取組や料理人と農泊地域とのマッチングなどを支援

### (11) 地域・まちなか商業活性化支援事業

予算額（百万円）	1,630
申請先	①中心市街地再興戦略事業：地域経済産業グループ中心市街地活性化室 ②、③地域商業自立促進事業：中小企業庁商業課
申請期間	①中心市街地再興戦略事業：平成30年2月6日～2月28日 ②、③地域商業自立促進事業：平成30年3月20日～5月2日
対象者	①まちなか機能集約支援型：民間事業者等 ②公共的機能、買物機能の維持・強化を図る全国モデル型：商店街組織等 ③個店連携モデル型：任意の個店グループ

#### <概要>

①コンパクトシティ化に取り組む意欲ある地域における、波及効果の高い民間プロジェクト等（複合商業施設等の整備）、②商店街が実施する役割・規模・ステージに合った全国モデル型の新しい取組を支援。また、③全国商店街振興組合連合会が実施する経営改善や教育、情報提供事業に要する費用を補助。

#### <対象事業>

- ①まちなか機能集約支援型
- ②公共的機能、買物機能の維持・強化を図る全国モデル型
- ③個店連携モデル支援型

### (12) 文化遺産総合活用推進事業（文化芸術振興費補助金）

\*平成30年度より歴史文化基本構想策定支援事業より名称変更

予算額（百万円）	256
申請先	文化庁文化財部伝統文化課
申請期間	平成29年12月
対象者	地方公共団体

#### <概要>

地域に存在する文化財を、指定・未指定にかかわらず幅広く捉えて的確に把握し、文化財をその周辺環境を含めて総合的に保存・活用するためのマスタープランである「歴史文化基本構想」の策定及び改訂に必要な調査研究・体制整備等の取組を支援する。

#### <対象事業>

- ①歴史文化基本構想策定事業  
地域内の歴史的背景、自然的環境、社会的状況、文化財の状況等に関する調査研究や、その他基本構想の策定に必要な事業。
- ②歴史文化基本構想改訂事業  
既存の基本構想に基づく事業の進展、文化財関連調査の進展、社会的情勢の変化や、新たな条例等の制定及び関連する行政計画等の変更等を踏まえ、既に策定した基本構想を抜本的に見直し、改訂するために必要な事業。
- ③地域の文化財の総合的な保存活用に係る基本計画（仮称）等策定事業

### (13) テーマ別観光による地方誘客事業

予算額（百万円）	151
申請先	観光庁観光地域振興部観光資源課
申請期間	平成30年1月31日～3月6日
対象者	各地域の市町村や関係団体等から構成された地域連携協議会

#### <概要>

特定の観光資源への興味・関心を契機に全国各地を訪れる「テーマ別観光」は、旅行者に新たな地域への来訪動機を与えるものであることから、テーマ毎の旅行需要を創出するため、各地域の組織から構築されるネットワーク組織を対象として、全国各地に点在するテーマ毎の観光資源のネットワーク化による情報発信力の強化等を支援する。

#### <対象事業>

- ① 観光客のニーズや満足度を調査するためのアンケートやモニターツアー
- ② 観光客の受入体制の強化に係る取組
- ③ ①の調査結果等を踏まえた情報発信
- ④ ネットワーク拡大に向けた取組

### (14) ふるさと名物応援事業（産地ブランド化推進事業）

予算額（百万円）	50
申請先	経済産業省製造産業局生活製品課伝統的工芸品産業室
申請期間	平成30年2月13日～3月2日
対象者	民間事業者等

#### <概要>

多種多様な伝統的工芸品や地場産品等を、改めて海外の有識者の視点で技術・技法を再評価し、新たな切口での伝統的工芸品や地場産品等の産地ブランド化に向けたプロジェクトを支援する。

#### <対象事業>

- ①海外有識者招聘事業  
産地の公募・選定、海外有識者の選定、招聘日程の調整等
- ②産地支援  
選定産地向けに産地のブランド化や海外販路開拓に関する指南等
- ③事業自体のPR  
海外では知られていない魅力ある産地を知ることができる取組であることが、広く知られるよう、事業の公式WEBサイトやイベント開催などを通じて事業のブランディングや国内外へのPRを行う。
- ④その他

(15) 訪日外国人旅行者受入環境整備緊急対策事業・旅行環境整備事業

予算額（百万円）	9,632 百万円の内数
申請先	①宿泊施設：観光庁観光産業課 ②交通サービス、③観光拠点・情報交流施設、④観光案内所、⑤多様な宗教・生活習慣への対応：各地方運輸局等
申請期間	平成 30 年 4 月 2 日～10 月 31 日
対象者	地方公共団体、民間事業者及び協議会等 ※「多様な宗教・生活習慣への対応力の強化」の補助対象事業者については、地方公共団体、日本版 DMO、商工会議所、商工会、観光協会及び協議会等

<概要>

訪日外国人旅行者数 4,000 万人等の実現に向けて、多言語音声翻訳システムの普及等の多言語対応の一層の促進、無料公衆無線 LAN 環境の一層の充実、増加する訪日ムスリム旅客の受入体制の強化等、ストレスフリーな受入環境の整備に向けてさらにきめ細やかな支援を行う。

<対象事業>

外国人観光案内所、観光拠点情報・交流施設、多様な宗教・生活習慣への対応力強化、公衆トイレの洋式便器の整備及び機能向上

## 5. 古民家活用に係る法制度

### (1) 「民泊サービス」の概要について

古民家を活用して、いわゆる「民泊サービス」を提供する場合は、以下のいずれかの手続きが必要となる。

- (1) 旅館業法に基づく許可
- (2) 住宅宿泊事業法(※)に基づく届出

※ 住宅宿泊事業法とは

平成30年6月15日以降、自宅や空き家等を利用して「民泊サービス」を行う場合、住宅宿泊事業法に基づく届出がなされた施設であれば、旅館業法の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができるようになった。但し、年間提供日数は180日以内で180日を超える場合は旅館業に該当する。

#### ①旅館業法と住宅宿泊事業法の制度の違いについて

旅館業法と住宅宿泊事業法の制度の主な違いは、下表のとおり。

	旅館業法(簡易宿所)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	国土交通省(観光庁) 厚生労働省
許可等	許可(保健所) 手数料23,000円が必要	届出(生活衛生課) 手数料は不要
住居専用地域での営業	不可	可能
宿泊日数の制限、報告	制限、報告義務なし	年間提供日数180日以内、 宿泊日数等の報告義務
宿泊者名簿の 作成・保存義務	あり	あり
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし(努力義務)	なし
最低床面積(宿泊者のみが使用する宿泊室やLDK等の面積。なお、宿泊者以外も使用する台所、浴室、便所、廊下と押し入れや床の間を除く。)	最低床面積あり (33㎡。ただし、宿泊者数10人未満の場合は、3.3㎡/人)	最低床面積あり (3.3㎡/人)
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり(家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)
消防用設備等の設置	あり	あり(家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要(宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託義務	規定なし	規定あり

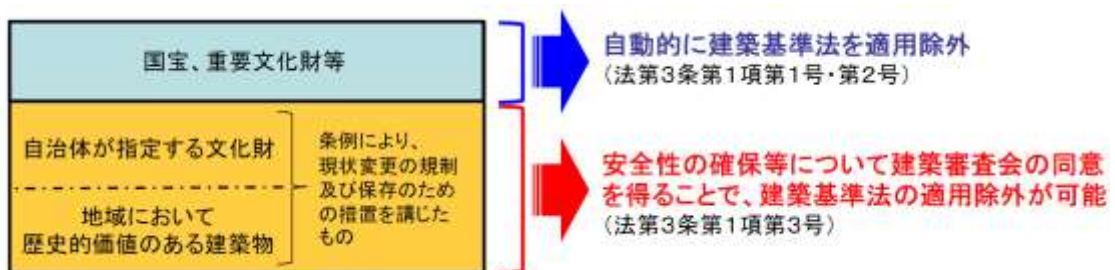
②「民泊サービス」の営業形態による違いについて  
営業形態による主な違いは、下表のとおり。

営業形態	旅館業 (簡易宿所 営業)	農家民宿 (農林漁業 体験民宿)	住宅宿泊事業	教育旅行等に おける宿泊体験 サービス	イベント民泊
関連法等	旅館業法(許可) 規制緩和措 置なし		住宅宿泊事業 法(届出)	旅館業法及び住宅宿泊事業法の適用外 法令上の定義は ないが、厚生労 働省通知に基づ き、旅館業法及 び住宅宿泊事業 法の適用外	
宿泊料 の徴収	可	可	可	不可(体験料の み徴収)	可
経営主体 の要件	要件なし	農林漁業体 験を提供す る事業者	要件なし	農林漁業体験を 提供する事業者 (地域協議会)	要件なし
農林漁業 体験 の提供	提供の有無 は要件では ない	提供あり	提供の有無は 要件ではない	提供あり (教育旅行)	提供の有無は要件では ない
民泊 サービス の概要	住宅等を活 用して、宿 泊サービス を提供	住宅等を活 用して、農林 漁業体験を 提供する宿 泊サービス	年間180日を 上限に、住宅を 活用して、宿泊 サービスを提 供	農山漁村で設立 された地域協議 会が受け入れる 学校の宿泊学習 等に対し、農家 等が提供する宿 泊サービス	年数回程度(1回当たり 2~3日程度)のイベ ント開催時に宿泊施設の不 足が見込まれることによ り、開催地の自治体の要 請等により自宅を提供す る宿泊サービス

## (2) 建築基準法

建築基準法の改正案において、戸建て住宅における簡易宿所の許可取得が規制緩和となる予定である（現行：100㎡、2階建まで）

- ①200㎡未満なら、3階建の簡易宿所(ゲストハウス)の耐火建築物要求が免除となり、改正後は木造3階建の簡易宿所も可能となる。
- ②用途変更の建築確認申請を不要とする面積を、100㎡から200㎡に引上げとなり、改正後は200㎡までの用途変更では建築確認申請のコストが不要となる。



古民家等については建築基準法が適用除外になることがある。

第3条1項に適用除外になることが示されており、国宝・重要文化財等については適用除外となっている。加えて、自治体等が指定する文化財の場合(指定文化財)には、文化財保護法の条例に基づき、現状変更の規制及び保存の措置を講じた上で、安全性の確保等について建築審査会の同意を得れば、建築基準法を適用除外とすることができる。

さらに、地域において歴史的価値のある建築物の場合(登録有形文化財等)、建築基準法や景観法等の条例に基づき、現状変更の規制及び保存の措置を講じた上で、安全性の確保について建築審査会の同意を得れば、建築基準法を適用除外とすることができる。このような条例については、国において一定の安全性を確保した上で古民家等の歴史的建築物を活用し、魅力ある観光まちづくりに取り組む地方公共団体を支援するため、平成30年3月に「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を策定した。

これらの建築基準法の適用除外のほか、「景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和(建築基準法第85条の2)」や「伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和(建築基準法第85条の3)」の規定があり、それぞれ条例を定め、国土交通大臣の承認を得ることで、一定の規制を緩和することができる。

本県では、桜川市において「桜川市真壁伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例」を平成28年3月15日に定めている。



### (3) 消防法

民泊に係る消防法上の消防設備の設置基準については下表の通り。消防法施行令等の一部を改正する政省令案により、共同住宅を旅館・ホテルに転用する際の消防用設備の設置負担が軽減されることが見込まれる。

消防設備	床面積	共同住宅のみ の場合	旅館・ホテル営業許可取得		ホテル部分
			共同住宅部分		
			ホテル 10%以下	ホテル 10%以上	
自動火災 報知機	小規模(300 ㎡未満)	不要			必要
	中規模(300 ～500 ㎡)	地階、無窓階、3階以上で必要	必要		必要
	大規模(500 ㎡以上)	必要※共同住宅用の自火報で可	共同住宅用の自火報は不可(*1)		
誘導灯		地階、無窓階、11階以上で必要	必要(*2)		必要(10%以下なら不要)
スプリンクラー設備		11階以上の階で必要	11階以上の建物は全階設置(*2)		11階以上の階に設置
消火器		150㎡で必要			ホテル部分が150㎡以上で必要

\*1：総務省令40号の改正により、5項口部分が1/2以上なら共同住宅用自火報等を設置可。

\*2：消防法施行規則の改正により、防火戸の設置等、建物の構造上の一定の要件を満たせば設置免除。

古民家等については、\*消防法施行令第32条の規定に基づき、消防長又は消防署長が認める場合には、消防用設備等を免除することができるような仕組みがある。この運用に当たり、消防庁から「古民家等に係る消防法施行令第32条の適用事例の情報提供について」(平成29年3月23日付事務連絡 消防庁予防課)が発出されており、全国で適用された事例が紹介されている他、「一般住宅を宿泊施設や飲食店等に活用する場合における消防用設備等に係る消防法令の技術上の基準の特例の適用について(通知)」(平成29年3月23日付 消防予第71号)が発出され、古民家を宿泊施設やレストラン棟に活用する場合の消防用設備等の基準の運用について明確化が図られている。

\*消防法施行令第 32 条

この節の規定は、消防用設備等について、消防長又は消防署長が、防火対象物の位置、構造又は設備の状況から判断して、この節の規定による消防用設備等の基準によらなくても、火災の発生又は延焼のおそれ著しく少なく、かつ、火災等の災害による被害を最小限度に止めることができると認めるときにおいては、適用しない。

#### (4) 都市計画法（開発行為）

---

都市計画法の市街化調整区域における建築物の用途変更において、開発許可制度運用指針の改正がなされている。

##### 1) 弾力化の対象とする用途類型

###### ① 観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設

現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合

###### ② 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

##### 2) 既存建築物の要件

相当期間（10年程度を例示）適正に利用されたうえで、所有者の死亡・破産・遠方への転居など従前どおりの使用ができない状況についてやむを得ない事情があること、建替えに一定の制限を課して「既存建築物の保全」に努めること

##### 3) 許可に当たり考慮すべき事項

- ① 地方公共団体のまちづくりの将来像に与える影響に鑑み、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、観光振興等に関する地方公共団体の方針・計画等と整合している必要があり、これらに係る関係部局と十分な連携を図ること。
- ② 道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺の公共施設への影響等について考慮すること。
- ③ 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合には、用途変更の許可に際し、法第79条に基づく許可条件として、建替えに一定の制限を課す等の条件を設定することにより、既存建築物自体が適切に保全されるようにすること。

## (5) 文化財保護法

文化財保護法は、「文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もって国民の文化的向上に資するとともに、世界文化に貢献することを目的とする(第一条)」としており、重要文化財に関し、現状を変更し、またはその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときには、原則として文化庁長官の許可を得なければならないといった制限行為がある。

文化財保護法は、平成30年3月6日に「文化財保護法及び地方教育行政の組織及び運営に関する法律の一部を改正する法律案」が閣議決定され、平成31年4月1日より改正法の施行が予定されている。

趣旨：過疎化・少子高齢化などを背景に、文化財の滅失や散逸等の防止が緊急の課題であり、未指定を含めた文化財をまちづくりに活かしつつ、地域社会総がかりで、その継承に取り組んでいくことが必要。このため、地域における文化財の計画的な保存・活用の促進や、地方文化財保護行政の推進力の強化を図る。

文化財保護法の一部改正の具体内容としては以下がある。

### 1) 地域における文化財の総合的な保存・活用

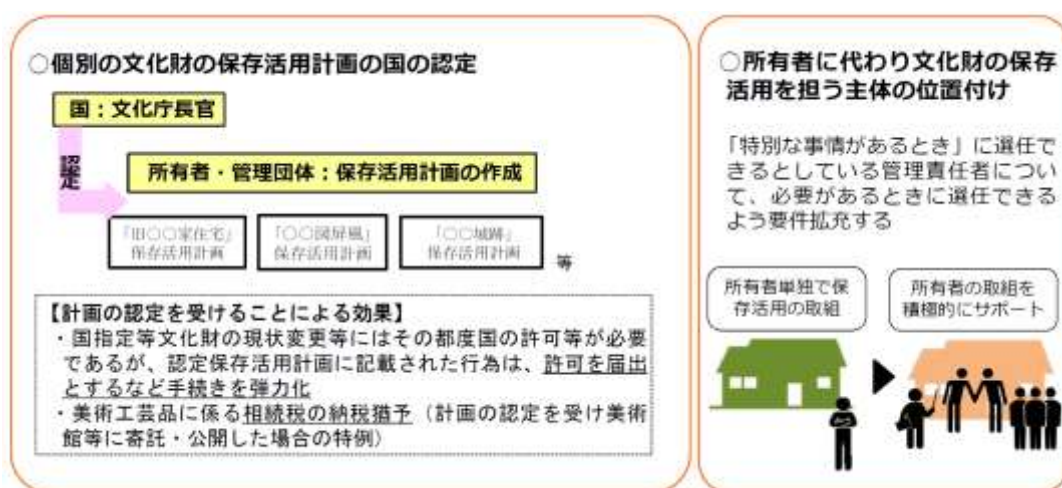


- ① 都道府県は、文化財の保存・活用に関する総合的な施策の大綱を策定できる。
- ② 市町村は、都道府県の大綱を勘案し、文化財の保存・活用に関する総合的な計画(文化財保存活用地域計画)を作成し、国の認定を申請できる。計画作成等に当たっては、住民の意見の反映に努めるとともに、協議会を組織できる(協議会は市

町村、都道府県、文化財の所有者、文化財保存活用支援団体のほか、学識経験者、商工会、観光関係団体などの必要な者で構成)。

- 計画の認定を受けることによる効果として、国の登録文化財とすべき物件を提案できることとし、未指定文化財の確実な継承を推進できることや、現状変更の許可など文化庁長官の権限に属する事務の一部について、都道府県・市のみならず認定町村でも行うことを可能とし、認定計画の円滑な実施を推進することができる。
- ③ 市町村は地域において、文化財所有者の相談に応じたり調査研究を行ったりする民間団体等を文化財保存活用支援団体として指定できる。

## 2) 個々の文化財の確実な継承に向けた保存活用制度の見直し



- ① 国指定等文化財の所有者又は管理団体(主に地方公共団体)は、保存活用計画を作成、国の認定を申請できる。
- ② 所有者に代わり文化財を保存・活用する管理責任者について、選任できる要件を拡大し、高齢化等により所有者だけでは十分な保護が難しい場合への対応を図る。

## 3) 地方における文化財保護行政に係る制度の見直し

- ① 地方教育行政の組織及び運営に関する法律の一部改正により、地方公共団体における文化財保護の事務は教育委員会の所管とされているが、条例により地方公共団体の長が担当できるようになることを受けて、地方公共団体の長が文化財保護を担当する場合に、当該地方公共団体には地方文化財保護審議会を必置とする。
- ② 文化財の巡視や所有者への助言等を行う文化財保護指導委員について、都道府県だけでなく市町村にも置くことができることとする。

## 4) 罰則の見直し

- ① 重要文化財等の損壊や毀棄等に係る罰金刑の引き上げなど。

参考：文化庁「文化財保護法改正の概要について」平成 30 年 7 月

[http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkashingikai/bunkazai/kikaku/h30/01/pdf/r1407909\\_03.pdf](http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkashingikai/bunkazai/kikaku/h30/01/pdf/r1407909_03.pdf)