

農山村地域における古民家民泊事業の展開と住民意識に関する研究 - 兵庫県篠山市丸山集落を事例に -

大阪市立大学大学院工学研究科 坂井 健
大阪市立大学大学院工学研究科 准教授 嘉名 光市
大阪市立大学大学院工学研究科 講師 佐久間 康富

1. はじめに

1-1. 研究背景と問題意識

2000年より施行されている「過疎地域自立促進特別措置法」では、地域格差是正を目的としつつも、個性を活かした過疎地域の自立を推進し、過疎地域に新しい価値・意義を付与することが目的とされた¹⁾。以降、それまでの大規模リゾートによる観光開発とは異なる、地域の農山村の自然と文化を活かした取り組みが自然環境や地域の個性を守るといった観点から重要視されてきている²⁾。地域を守り育てる地域運営の主体として、地域住民が行政やNPO、企業等と協働し、効果的に外部と連携を図り、高い自立性を有した戦略的な地域運営を行うことが期待されている。

そこで地域住民と行政等の協働で事業を行い地域運営に取り組む農山村地域において、地域住民の地域運営に対する意識を踏まえた上で、その事業の地域運営における可能性を評価することは重要である。

本研究では対象地域として、地域住民と行政、第三セクターの協働で古民家を改修した民泊を経営し、地域の運営に取り組む兵庫県篠山市の丸山集落を取り上げる。

1-2. 研究目的

農山村地域で取り組まれる事業の展開プロセスを追った上で、地域住民の地域運営に関する意識から成果と課題を明らかにし、今後の展望をすることを目的とする。

1-3. 研究の流れ・方法

- ①対象地での事業内容と、事業開始に至る経緯を関連資料⁴⁾⁵⁾⁶⁾等、関係者へのヒアリング(2012年7月・12月、対面式、篠山市内にて)より調査し、事業の実態を把握する。
- ②事業関係者、さらに網羅的に地域住民へヒアリング(2012年11月～2013年1月、対面式、戸別訪問にて)を行い、立場ごとの事業実施に関する意識の把握を行う。
- ③以上より取り組まれている事業の成果と課題を明らかにし、今後の展望を行う。

2. 丸山集落における古民家民泊事業の概要

2-1. 丸山集落について

丸山集落は兵庫県中東部に位置する篠山市にあり、市役所のある篠山市市街地から直線距離で4kmのところ的位置する、5世帯19人(2008年)の小規模な集落である。また、南北を山林に挟まれた空間にトタンで覆われた茅葺屋根の古民家が立ち並ぶ日本の原風景ともいえる景観が広がり、調和のとれた美しい集落景観であると評価されている。



図-1 丸山集落の概要

人口数に関して、1971年のピーク時と比べ現在では半減しており¹⁾、今後も人口は減少していくことが推測される。

2-2. 古民家民泊事業について

この事業は、人口の減少に伴い増大した集落内の空き家の建築的な価値を美しい集落景観と合わせて再評価し、集落の暮らしを体験する空間として、空き家を古民家民泊施設に再生し、活用するものである。この古民家民泊事業を運用するため、集落住民らは「NPO 法人集落丸山」(以下集落NPO)を設立し、篠山市第三セクターで市内を中心にまちづくり活動を行う一般社団法人ノオト(以下NOTE)と「LLP(有限事業組合)丸山プロジェクト(以下LLP)」を2009年に結成し、協働している。具体的には住民らが民泊施設の日常的な運営・管理を行い、NOTEは資金調達等を通じて集落の取り組みを総合的に支援している。また民泊施設のための空き家は、LLPが空き家所有者より10年間無償で借用することで確保している。それに伴い、古民家民泊事業の事業期間は10年間となっており、2019年に本事業は終了予定で、その後の経営継続については協議によって決めるとされている。

2009年10月開業から2012年3月に至る集落丸山への宿泊者総数は2000人を超えており、現在2棟で運営している民泊は、休日の宿泊は殆ど埋まっている。25%を目標としていた稼働率も現在3割～4割程度であり、現在まで黒字で推移している。ベトナムや客室案内を集落の女性が、草刈などの整備は男性が行うなどして、住民全員が必要に応じて協力するという体制をとっている。また、宿泊

客に対する料理提供は集落内で営業を行う蕎麦屋とフランス料理店²⁾の2店によってなされており、これら店舗の存在は丸山集落における民泊事業の特徴の一つとなっている。表-1 民泊事業の役割分担(参考文献5)を基に著者作成)

	NPO法人集落丸山	一般社団法人ノオト
改修工事	・土地建物の無償貸与	・工事の委託契約
資金調達	・市民ファンドへの出資	・補助金の取得 ・市民ファンドの設立、運営 ・銀行融資
運営	・予約受付、接客サービス ・顧客情報管理 ・情報発信(インターネット等)	・イベント企画 ・デザイン管理 ・外国人観光客の誘致
利益配分	基金造成し、集落マネージメントと事業に活用	

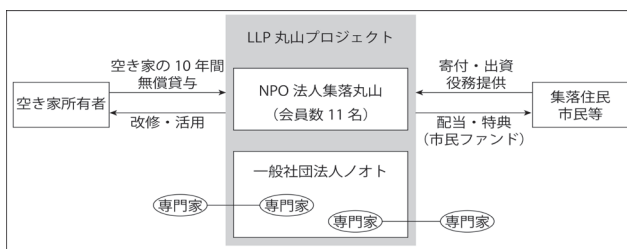


図-2 民泊事業のスキーム(参考文献5)を基に著者作成)

3. 古民家民泊事業の展開プロセス

丸山集落では地域の空き家を地域資源として活かした古民家民泊事業を推進してきた。ここでは、参考資料の収集と事業関係者へのヒアリングより、事業の取り組みの展開プロセスの把握・整理を行い、事業の契機や事業を継続させているポイントを把握する。なお、ヒアリング篠山市まちづくり部のY氏とNOTE代表のK氏を中心に、集落住民へのヒアリングも合わせて行った。

丸山集落での事業取り組みの展開プロセスの整理を行うと、以下の6期に分けることができる。

【I期：事業背景】10年程前までは9世帯あったが、内4世帯が単身高齢者世帯であった。自然減、社会減により世帯数が約半分の5世帯になった。

【II期：事業のきっかけ】この時期に亡くなった高齢者女性の集落外に住む息子夫婦が、2007年に集落に残った空き家の診断を兵庫県「古民家再生促進支援事業」を活用し申請した。専門家による現地調査によって、丸山集落の古民家の価値と集落景観の素晴らしさが、丹波地域のまちづくり関係者に周知されることとなった。その一人に篠山市まちづくり部に所属するY氏がいた。また同年、篠山市副市長に県職員として農村地域のコミュニティや古民家再生の研究・実践活動に取り組んでおり、後のNOTEの代表となるK氏が就任した。

【III期：事業草創期】丸山集落の実情を知ったY氏は集落内で古民家民泊を行い、活性化を図ろうと考え、K氏協力の下計画書を作成、国土交通省や県の事業に補助金⁽³⁾⁽⁴⁾を申請し、獲得した。尚当時、その計画書はプロポーザルに過ぎず、補助金は地域でのワークショップに活用され、さまざま古民家民泊を実行に移すものではなかった。

【IV期：ワークショップ期】補助金の交付を受け、2008年

9月から2009年3月にかけて住民らを中心に対象として古民家民泊事業に向けた計7回の地域見直しワークショップと計5回の空き家活用に向け建築家や先進事例地域の講師を招いた学習会サロンの2つが並行して開催され、これらの中では集落での取り組みの方策が検討され、当初Y氏が思い描いていた古民家民泊事業に向けて住民らの意識もまとまった。集落住民らがNPOを組織して空き家を所有者から借り受ける等の方向性もこれらの中で定まった。またワークショップにおいてY氏はアドバイザーとして、学習会サロンにおいてY氏、K氏は講師として参加していた。

【V期：事業始動期】2009年2月にY氏の申請により住宅等改修費の9割補助を受けられる補助金の採択を国土交通省より受け⁽⁶⁾、実際に古民家民泊としての営業に向け、5月～9月にかけて借り受けた3棟の空き家の改装工事が行われた。また9月にはNPO集落丸山を立ち上げ、NOTEとLLPを組織し、古民家民泊の運営体制が出来上がり、10月より古民家民泊の営業が開始した。

【VI期：営業開始後】営業開始と同時期にK氏の紹介より、神戸で飲食店を経営していたHさんによるフランス料理店が、民泊と同様に改修がなされた蔵を使った店舗で開業した。また営業開始時は民泊3棟での営業であったが、3棟目は所有者と2年間の期限付きの貸し出し契約であった為、現在は所有者に返却され民泊2棟での営業となっている。

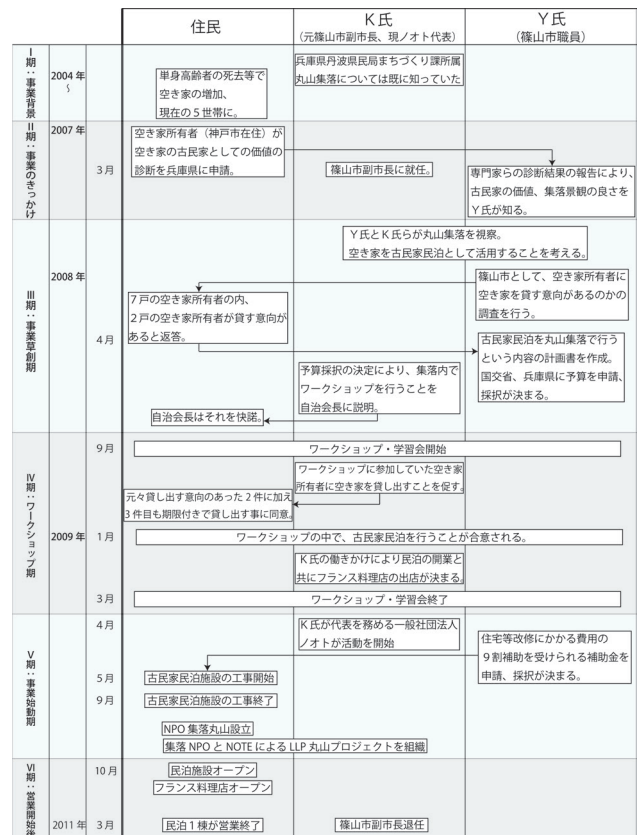


図-3 古民家民泊事業の展開プロセス

4. 集落住民と外部支援者の古民家民泊事業に対する意識

本章では、集落住民17人と外部支援者2人へのヒアリン

グ調査より、立場の違いが事業に対する意識にどのように影響を及ぼすのかを探り、その特徴をまとめる。

4.1. 集落住民へのヒアリング結果

集落住民の立場を考える上で、代々家系が丸山集落にあり、現在も丸山集落に住み続けている世帯A、B、C、Dの住民を「純集落住民」、代々の家系は丸山にない、または現在丸山で暮らしていないが、現在何らかの形で丸山集落に関わっている世帯E、F、G、Hを「半集落住民」とする。まず純集落住民、半集落住民の立場ごとの考え方の傾向を把握した上で、事業の在り方に関わり、重要だと考えられるいくつかの住民の考えをまとめる。

表-2 集落住民のプロフィールとヒアリング対象

立場	世帯	家族構成	年代	集落在住	ヒアリング	備考	
純集落住民	A	A父さん	60	○	○	A父さんは自治会長を務める	
		A母さん	60	○	○		
		A長男さん	-	x	x		
		A二男さん	-	x	x		
		A長女さん	-	○	○		
	B	B祖母さん	80	○	○	日長女さんは古民家民泊の事務局長	
		B父さん	50	○	○		
		B母さん	60	○	○		
		B長女さん	30	○	○		
		B祖母さん	70	○	○		
	C	C祖母さん	50	○	○	C祖父さんは前自治会長(2011年死去)	
		C母さん	50	○	○		
		C長女さん	20	x	x		
		C長男さん	20	○	x		
		C二男さん	20	x	x		
	D	D父さん	60	○	○	1990年代後半に集落より集落近辺へ引越し 現在も丸山自治会に所属 民泊古民家1軒の所有者	
D母さん		60	○	○			
D長男さん		-	x	x			
D長女さん		-	○	x			
半集落住民	E	E父さん	50	○	○	1999年に集落へ移住 以来集落内で家族で蕎麦屋を営む	
		E母さん	50	○	x		
		E長女さん	20	○	x		
		E長男さん	20	○	x		
	F	F父さん	60	x	○	篠山市内在住 集落内空き家1軒の所有者 2011年まで古民家民泊として貸し出していた	
		F母さん	60	x	x		
		子	20	x	x		
	G	G父さん	-	x	○	神戸市在住 集落内空き家1軒の所有者 定期的に集落を訪問、空き家管理	
		G母さん	-	x	○		
	H	Hさん	50	x	○	篠山市内在住 集落内でフランス料理店を営む	

(1) 「以前」に関する質問

事業開始以前、純集落住民の多くは集落の将来に不安感や

表-3 ヒアリング項目とその回答

質問	回答	純集落住民								半集落住民						
		A父	A母	A長女	B祖母	B父	B母	B長女	C祖母	C父母	D父	D母	E父	F父母	G父母	H氏
「以前」に関する質問	事業開始前に集落の将来に関して不安は感じていたか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	行政の支援により事業が行われることに対しては、どう思っていたか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事業開始前のワークショップ等には参加していたか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ワークショップに臨む姿勢 ワークショップでの気持ち	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
「今」に関する質問	事業の現状に対する思い、感想	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事業開始後の集落の変化、心境の変化	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事業に対するあなたの関わり方	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自分たちで事業を動かしてきた/動かしているという意識はあるか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
「将来」に関する質問	事業、または集落を訪問する都市部住民には何を期待するか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	今後の集落についてどのように考えるか	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

あきらめを感じていた一方で、半集落住民は、集落の将来に不安を感じるということは少なかった。また、ワークショップなど集落で事業が始まることに関しては、本当に上手くいくのか戸惑いを感じ、多くの純集落住民が「反対はしなかった」という積極的でない肯定意見を持っていたことがわかった。ワークショップへは両集落住民共に参加しており、両者より「住民間の仲が深まった」という意見や「集落の良さを再発見した」という意見が聞かれたことはワークショップの成果であったと言える。

(2) 「今」に関する質問

純集落住民の多くは、民泊の運営と自分達の生活との折り合いをつけることが大切であると挙げていたが、半集落住民からはサービスや稼働率の向上などより積極的な運営を求める声が聞かれた。また、「集落住民が事業を動かしてきた/動かしていると思うか」という質問に対しては、純集落住民、半集落住民のすべてが「住民が中心となって事業を動かしてきたという意識はない」という回答をした。具体的に「K氏やNOTEのおかげでここまでやってこられた」と話す純集落住民も見られた。

(3) 「将来」に関する質問

純集落住民は「集客できることをする」と集客する努力はしていかなければならないと感じている一方で「無理に続ける必要はない」等と、民泊運営の前にあくまで自分達の生活が第一であると考えていることがわかる。一方で半集落住民は、積極的な事業運営を目指して「意識の共有を図るべき」と考えていることがわかった。

(4) その他事業の在り方に関わる住民の意識の把握

i) D父さん：民泊施設1棟の所有者であるD父さんは、集落で生まれ育ち、民泊として活用することにも賛成し、10年間無償で貸与することに抵抗はなかったと話す。
ii) E父さん：集落への移住者で、集落内で蕎麦屋を営むE父さんは、ワークショップの中で民泊運営に積極的な意思を示し、民泊運営に向けて純集落住民の背中を押した。その際、集落の人の良さや素朴さを活かした住民主体の運営を行うことが民泊の価値を高めるのではないかと考えた。

現在も純集落住民には主体的な姿勢を望んでいる。

iii)H さん：集落内でフランス料理店を営む H さんは今後の集客の確保に危機感を感じ、より集客を確保できる事業運営を求めている。しかし、H さんがそのことを住民に直接伝えることは難しく、関係者全員でミーティングを行い、運営方針を見直す必要があると考えている。

iv)A 父さん：自治会長である A 父さんもまた H さん同様、収益が黒字で推移している現状を楽観的には見ておらず、運営方針の改革を必要と感じている。だが、それを住民に強制することはできず、住民の意識を取り持ちつつ事業への積極的な関与を図ることは自治会長としての課題であると感じている。

4.2. 外部支援者へのヒアリング結果

前章で事業展開プロセスを把握した上で、民泊事業運営にあたって大きな役割を果たしたと考えられる Y 氏と K 氏の 2 人の外部支援者に、事業を推進してきたねらい、住民意識の捉え方を中心にヒアリング調査を行った。

(1)Y 氏へのヒアリング結果

民泊事業実施に向けて予算の申請を行ってきた Y 氏だったが、実際に民泊の改修が行われ、運営が決まったのは改修費の 9 割の補助を受けられる予算の採択が決まった際であったと話す。Y 氏自身このことについて「宝くじに当たったようなもの」と話し、事業の実施は効果的に予算を獲得できたことが大きかったことがわかる。また、住民意識について「ワークショップで住民と話し合ってきたが、事業に対してどう思っているか、いづろ事業をやることを決意したのか等、住民らの本音、本当の気持ちは結局わからないままであった」と話し、住民の事業に対する考えを把握しきれていなかったことが明らかになった。

(2)K 氏へのヒアリング結果

市役所内の住民主体のまちづくり活動を促す機運の中で、丸山集落でもワークショップを開始した。ワークショップの中で民泊を運営することが合意された際、K 氏は宿泊業の事業主による経営を行うものだと考えていたが、E 父さんが中心となって住民主体の民泊運営を主張したことにより、現在の形での運営になったことが明らかになった。

4.3. 小括

純集落住民と半集落住民の間では民泊事業運営の姿勢に関して意識の違いが見られた。半集落住民は、今後の民泊のサービスの充実と集客の増加を望み、積極的な事業運営を純集落住民に期待する（ビジネス重視思考）が、純集落住民は民泊事業によって生計を立てているわけではないので、日常的生活スタイルを崩さず、マイペースに事業運営を行いたいと感じている（コミュニティ重視思考）。

また Y 氏、K 氏のヒアリングの中で、ワークショップの中で外部支援者にとって純集落住民の意識を把握することが難しかったことがヒアリングよりわかった。

5. 古民家民泊事業の成果・課題と今後の展望

本章では 3 章と 4 章の内容を踏まえ、取り組まれている

事業の成果と課題を明らかにした上で、今後を展望する。

5-1. 事業の評価

(1)事業の成果

i)地域住民によるまちづくり団体を組織し、空き家所有者が 10 年という期限付きで空き家を無償貸与し、地域住民らで空き家をマネジメントするという事業スキームを確立した点。（事例的成果）

ii)事業開始前のワークショップや実際の民泊運営によって、集落住民の間に仲間意識が生まれたことや集落の良さを再発見できた点。（質的な成果）

iii)空き家が改修され、住民間のまとまりが生まれ、集落に注目が集まったことによる民泊事業終了後の集落の在り方について可能性が広がった点。（将来展望における成果）

(2)事業の課題

持続可能な事業運営に向けて、コミュニティ重視思考を持つ純集落住民と、ビジネス重視思考を持つ半集落住民がお互いの立場を理解して、折り合いをつける必要がある点。

5-2. 事業の展望

丸山集落における古民家民泊事業を成熟させるためには、現在集落住民全員が必要に応じて民泊運営に協力するという体制をとっているが、今後は個々の住民に負担とならない程度の明確な役割を分担させる等の工夫を施すことで、一人ひとりが主体的に事業に参加できる仕組みを構築し、無理なくコミュニティ重視型思考にビジネス重視型思考を取り込むことが必要となってくると考える。

【謝辞】

本研究を進めるにあたり、お忙しい中ご協力をいただいた丸山集落の皆様、K さん、Y さんに厚く御礼申し上げます。

【補注】

- (1)住民基本台帳調査より。
- (2)2014 年 6 月現在、臨時休業中、再オープン未定。
- (3)「新たな公」によるコミュニティ創生支援モデル事業：人口減少・高齢化の著しい地域において、住民、NPO、企業等の官民の多様な主体が協働し、地域資源を活用したコミュニティを創出しようとする活動を支援する。
- (4)小規模集落元気作戦：人口が減少し高齢化の進む小規模な集落で、都市とのパートナーシップのもと、持続的な交流による元気アップを支援する。
- (5)地域住宅モデル普及推進事業：地域の特性を活かした長寿命の住宅供給促進等のため、そのモデルとなる生活体験施設等の整備事業を支援する。

【参考文献】

- 1) 総務省「過疎対策」、http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/2001/kaso/kasomain0.htm、2014/06/25 入手
- 2) 大木健一(2009)「活力ある地域社会の維持と承継 ― 過疎集落における取組と今後 ―」、民間都市開発推進機構、Urban Study Vol. 49
- 3) 一般財団法人ノオト(2010)「丸山集落の物語」
- 4) 篠山市、(財)兵庫丹波の森協会 丹波の森研究所 篠山分室(2009)「聚落丸山地域づくりワークショップ講座記録集」
- 5) LLPN 丸山プロジェクト(2009)「LLP 丸山プロジェクトの概要」
- 6) (財)日本地域開発センター(2010)「古民家が残る景観を活用した交流事業 ―兵庫県篠山市丸山集落」pp.20-25、地域開発 Vol.548