

ロングステイ観光普及促進に”古民家”活用をどうつなげていくか

How to use KOMINKA more effectively for Expanding Long Stay Market

井上幸一*、弓野克彦**、常岡武**

INOUE, Koichi, YUMINO, Katsuhiko, TSUNEOKA, Takeshi

国内長期滞在（ロングステイ）推進にあたって、現状の大きな課題として長期滞在施設の絶対数の不足、施設情報の不足があり、その解決が不可欠である。宿泊業において、主要リゾートには長期滞在に適した施設はあるが、地方都市には一般的なホテルや旅館しかない。部屋の広さや利便性、また泊食分離の問題もあり長期滞在に適した施設を日本全国に求めることは現状ではハードルが高いと言える。一方、不動産賃貸業における民間の週単位・月単位で賃貸可能なマンションやアパートなどの活用方法があるが、ビジネス需要が見込めない地方には物件が少なく、いわゆるレジャー目的のロングステイに適した施設を探すことは困難である。また、全国で800万戸を超える空き家も1つの社会問題となっている。その中には相当数の“古民家”もあり、“古民家”は日本の伝統文化の1つの象徴である。その“古民家”の活用により、長期滞在施設に適した施設として再利用ができれば、施設の絶対数不足を補うことができるばかりか、環境保全・文化継承、そしてインバウンド領域における日本伝統文化の発信効果も期待できる。そこで、“古民家”を滞在施設の受け皿として考え、法規制に抵触することなく、宿泊業あるいは不動産業として合法的に運営していく手法の開発と推進が必要である。

キーワード 日本伝統技術、里山文化に暮らす、環境保全、資源の再利用、文化継承、クールジャパン

1) 古民家”の長期滞在施設としての魅力とは何か

“古民家”とは昭和25年「建築基準法制定以前に建てられた伝統工法の建物」で、すなわち長持ちしている住宅といえる。現在の住宅寿命は30年と言われる中、築70年以上も長持ちしている、いわゆる良い住宅である。では何故「古民家」は長持ちしているのか？。

“古民家”とは、高度成長期の大量供給・大量消費の考え方の「消費財」としての「中古住宅」でなく、100年後の「次の世代に残す」、ために建てられ、「資産」として考えるべき住宅である。

“古民家”の優れているところは多く、代表的な利点は以下の通りである。

- 1) 夏涼しく快適（クーラー要らず）。
- 2) 冬は「火を使う」（昔は囲炉裏で現代はストーブが主流）ことで落ち着く。
- 3) 木材がふんだんに使われ、畳の文化は高級感

があり（例：高級旅館）、長期滞在（ロングステイ）には「高級感あり安らぐこと」ができる最高の空間となり得る。

1、ロングステイとの親和性と有益性

ロングステイは生活がベースにある。遊び、学び、暮らしを継続的に楽しむ新しいライフスタイルであり、“古民家”ロングステイでは、日本の伝統文化を体系的に楽しみながら学ぶことが可能となる。”古民家”の建築様式、“古民家”の点在する里山文化は、日本が古来より大切に育んできた持続可能な循環的社会的結晶であり、多くことを遊びながら学べる。

その“古民家”を再活用することは、環境保全そのものであり、子孫への日本文化の継承に繋がる。また、インバウンド時代を迎え、日本古来の高度な文化を海外へ発信することに繋がり、さらに古民家ロングステイは里山文化の暮らしという【事（こと）消費】の現版モデルとなり得る。このような要素から“古民家”

とロングステイは極めて親和性が高く、古民家ロングステイは古民家の再生と再利用、そして同時に文化の発信と経済効果を生む高度なビジネススキームといえる。観光庁も歴史的資源を生かした観光まちづくりタスクフォースにおいて、公式に“古民家”等の活用・再生事例の収集・比較検討を開始した。

2、“古民家”活用事例

1) 滞在施設としての成功事例

【一般社団法人ノオト（兵庫県篠山市）】は、城下町で国家戦略特区を活用して、4つの“古民家”を1つの宿泊施設として面的に利用し“古民家”を再生、結果20名以上の移住者、50名近くの雇用を生んだ。

2) その他の目的の成功事例

【おちかアイランドツーリズム（長崎県小値賀島）】は、地元住民による料理体験、自然体験を旅行商品化、廃墟化した“古民家”を再生して“古民家”ステイ、“古民家”レストランを展開。暮らすように旅をする高付加価値商品化で、この10年で300人を超える若者UIターン、出生率2倍に増加した。

3) 古民家再生で官民ファンド（政府、2018年に500億円規模）に関する報道。

政府は地方の古民家など伝統的な建物を複数まとめてリノベーション（大規模改修）し、宿泊施設や飲食店としての活用を支援する新たな官民ファンドを2018年にも創設する。早ければ年内に古民家を生かした町づくりを助言する新組織も立ち上げるほか、必要な規制緩和策も検討する。外国人が地方に宿泊し、町全体での観光消費につなげる仕組みづくりを後押しする。国土交通省が2018年の通常国会に新法を提出し、同年秋にも新たな官民ファンドを創設する。まず500億円規模をめざす。現在、地方の観光支援は政府系ファンドの地域経済活性化支援機構が手がける。同機構は2023年までの時限組織のため、新たなファンドで古民家再生に本格的に取り組

む。古民家の再生や活用について助言する人材の不足も目立つため、観光庁は年内にも専門家によるアドバイザーボードを新設。町づくりの知見を持つ企業経営者や建築家、シェフ、地域金融機関などのメンバーで構成する予定で、関心のある自治体が相談できるようにする。規制緩和では旅館業法の見直しなどが検討課題になる。政府が古民家を生かした地方活性化のモデルとみるのが兵庫県篠山市。企業や自治体が連携し、複数の歴史的な古民家をまとめて宿泊施設やレストランなどに改修。町全体の魅力を高めて観光客を増やしている。こうした動きをファンドが全面的に支援する

2016/11/11 2:00 日本経済新聞 電子版

3、現状の課題（コンプライアンス）

1) 民泊問題

民泊問題がクローズアップされ始めたのは、外国人行旅客が増えたのに対して、日本には十分な宿泊施設がないことが原因の一つである。2014年に「国家戦略特別区域法」が施行、2015年には観光立国推進閣僚会議で「アクションプログラム2015」が作成され外国人が泊まれる施設をさらに増やすことを省庁で検討することを明記した。それ以降、民泊事業への関心は高まり新しい動きを見せ始めている。民泊で問題されている点を整理すると大きく分けて5つの問題がある。一つ目の問題は旅館業法違反の可能性があること。旅館業法では、「ホテル営業」「旅館営業」、「下宿営業」「簡易宿泊営業」の4種類に分かれているが、民泊は「簡易宿泊営業」に該当する。簡易宿所の条件として旅館業法は「フロントの設置」は明記されていないが、条例などの条件を満たすためにはフロントが必要になってくる。また、窓や消火器具、避難路などの確保がされているかなども問題になってくる。つまり、必要な条件を備えていない施設で民泊を営業することは、旅館業法

に違反していることは勿論のこと宿泊者の安全も確保されていないということになるわけで問題なのである。二つ目は、建築基準法違反の可能性があること。これは、建築基準法には市街化地域内の建物ごとに「用途」が決められている。簡易宿所として営業する場合、一般住宅から簡易宿泊場所に用途変更をしなければならぬわけだが、地域ごとに建築基準が異なることから、建築が認められていない場所での営業をすることも考えられ、これが違法行為となる。三つ目は、消防法違反の可能性があるのである。住居を民泊として貸し出す場合、建物のどれくらいの割合または広さで民泊として提供するかによって、消火設備の設置が義務付けられているので条件を満たさない民泊は問題なのである。四つ目が近隣住民とのトラブルが問題となっていること。マンション内を民泊として貸し出す場合はルールの遵守が基本であるが守られないことが多く、住民とのトラブルが原因で継続的に営業ができなくなっているケースが接見される。五つ目は、無断転貸のトラブルである。これは貸主不動産所有者の許可を得ないで、勝手に他人に宿を提供する（転貸）問題も頻繁に発生しており民法上の問題として注意が必要である。

このように民泊事業は、課題や問題が多い。しかし、一方では新しいビジネスモデルとしても注目されており、合法的なビジネスとして発展できるように、諸課題が解決されることが今後の“古民家”活用にとって重要である。

2) 現行の法規による制約と“古民家”活用の障害

宿泊業：旅館登録、簡易宿所登録を持たない”古民家”に宿泊営業は違法である。その登録を得るためには24時間稼働の受付(フロント)の設置、収容人数に合わせたロビー、男女別トイレ、浴室・シャワーの設置が必要となり、一般民家の設

備では難しく、大きな補修・改造が必要で多額の投資が求められる。事業者としてはリターンが想定しにくいと、リスクを恐れ、投資できない。そのため、手をあげる事業者が少ない。

不動産業：定期賃貸契約により短期間のリースが可能であるので、法的に合法的な一定期間以上のロングステイを受入れることは可能である。しかし、1) 宿泊業と同様、貸し出すためには一定水準以上の改修が必要であり、果たして投資が回収可能かどうかという不安、2) 宿泊業と違い、煩雑な賃貸契約をその都度締結する必要がある煩わしさ、3) 物件管理、の理由から事業者が増えていない。

3) 民泊新法

諮問委員会が最終答申をすでに終えており、2017年度国会により立法の可能性が高い。その結果を待つ。

4、提言（古民家ロングステイを推進・活性させる新組織・新事業創造、法制度・規制緩和、新たな国策レベルの取り組みなど）

提言 1

そもそも“古民家”は便利な場所は解体・廃棄されているケースが多く、現存している“古民家”は不便な場所が多い。それはある意味「日本の風景が多く残る地域」でもある。“古民家”は「中古住宅」とは違い「日本にとって大切に価値あるもの」と認識せずに、その活用推進はできない。その上で規制において「古民家は特別」にすべきである。そうすると「活用の幅」も大きく広がる。同時に、古民家再生・再利用が活性するべく、“古民家”再生国家戦略区の大幅な拡大が必要である。全国に散らばる再生潜在力の高い古民家集積地を歴史遺産・文化遺産・自然遺産の視野より特定、登録を行い、戦略区として選定し、古民家事業促進法に組み入

れる。

提言 2

古民家再生議員連盟との連携。

“古民家”事業促進法の制定による事業的見地および建築基準の見地の双方における総合的な規制緩和と事業立ち上げ促進を目的とした税制優遇制度と支援制度（人材・制度・資金支援）の確立と推進。

提言 3

古民家再生・再利用戦略特区の拡大。

提言 4

“古民家”を維持管理していくには「人」が重要。地域おこし協力隊、シルバー人材センターなどの協力を仰ぎ、組織だった維持管理をしなければならぬ。

（個々の地域に任せると正しい維持管理ができない可能性が高い）。そのために、“古民家”再生・再利用事業を持続的に推進できる全国レベルの協議会組織を官民共同で設立し、古民家集積地域の発掘・選定・改修・創造・維持運営を自律的に行う組織を立ち上げる。

提言 5

“古民家”の日本の文化として「世界に発信する」ことが必要。これは「それぞれの地域」だけ実施するには財力・ノウハウにおいて無理がある。日本の「KOMINKA」の魅力を国策として戦略的に全世界に発信する必要性を強く感じる。

その実践は結果的に「インバウンド拡大と増加」、「地域経済の振興および地域住民の活性」に繋がる。その多言語発信を戦略的に行う専門部隊を日本政府観光局（JNTO）内に設置してはどうか。

提言 6

“古民家集積地”の世界文化遺産登録申請・認定に向けた全国展開の準備委員会の立ち上げ。

提言 7

総務省が進める「定住自立圏構想」に“古民家”再生・再活用を位置づけ補助金制度活用による地域振興を目指す。

5、謝辞

この度の分科会では厚生労働省生活衛生課、大田区保健所生活衛生課、観光庁国際観光課の方々には勉強会の講演、情報・資料提供などで大変お世話になりました。この場をお借りして心より御礼申し上げます。

6、今後の検討タスク案

- 1) 全国を担当領域とする協議会本部の立ち上げ。
- 2) 同支部の立ち上げ（初動期は地域限定とする）
- 3) 有識者会議の立ち上げ
- 4) 古民家再生議員連盟との連携
- 5) 国家戦略特区の地域特定
- 6) 実務実行部隊の核となる組織（株COOL JAPAN”古民家”ロングステイ）の設立

7、その他

上記課題のステイクホルダーの組織化

（一社）全国古民家再生協会、古民家再生議員連盟、
（一財）ロングステイ財団、
観光庁、JNTO、経産省、内閣府、農林省、スポーツ庁、文科省、環境省
および（一社）全国古民家再生協会各支部、関係地方市町村議会、関係地方自治体、各市町村観光局、各地方出資事業者・企業有志。