

地域文化を基盤とする再生民泊による地域再生・賦活に関する研究 —南砺市井波地区・邑南町日貫地区・小浜市丹後街道地区を対象として—

A Study of Regional Regeneration and Empowerment of the Minpaku Based on Regional Culture
-Study on the subjects of Inam area in Nanto city, Hinui area in Onan town, Tangokaido area in Obama city-

○李 奎告*1, 徳尾野 徹*2, 西野 雄一郎*3

LI Kuigao, TOKUONO Tetsu, NISHINO Yuichiro

In this study, the externally-developed regenerated Minpaku (Regenerated Minpaku developed by immigrants) in the Inam area of Nanto city, the internally-developed regenerated Minpaku (regenerated Minpaku developed by local aborigines) in Hinui area of Onan town, and the multiply-developed regenerated Minpaku (regenerated Minpaku developed by both immigrants and local aborigines) in the Tangokaido area of Obama city were chosen as the subjects for the investigation. The process and characteristics of regenerated Minpaku's establishment were organized, and the relationships between people, events, and objects at different stages in the regenerated Minpaku developing process were analyzed. On the basis of such a regenerated Minpaku projects, the expansion and influence of the regenerated Minpaku were explored, and the structure of the establishment of such regenerated Minpaku projects was clarified. By investigating the regenerated Minpaku developed based on the regional culture, the planning theory of regional culture preservation and regional development regeneration was constructed.

キーワード：再生民泊，運営，設計，地域文化，まちづくり

Keywords: Regenerated Minpaku, Operation, Design, Regional culture, Community development

1. はじめに

1. 1. 研究の背景と目的

近年、地方において少子高齢化および人口減少等が激化し、多くの地域文化（風習、食、産業、職人技術、芸能・芸術、景観、民家など）が失われ、残存する地域文化もその継承が困難になってきている。「個性豊かな地域の伝統文化は、次世代に継承していくべき国民共通の財産であり、自らの地域を見つめ直して地域の伝統文化を発見し、その継承に向けた自主的な取組を進める」¹⁾ことが求められている。それらの中でも「民家」は、地域文化を育んできた器として、文化の伝承と保全に重要な役割を果たしてきたが、空き家となって放置されることが増え、景観の悪化や地域価値の低下など様々な社会問題を引き起こしている。そのような状況下、民家を地域固有の貴重な文化資源と捉えて、それに共感する人々を対象とした民家再生型宿泊施設（以下、再生民泊）や宿泊者を対象とした洗練された地域文化体験プログラムの開発がみられるようになって

きている²⁾。また、住宅を宿泊施設として活用することによりまちづくりにつなげていく実践も報告されている²⁾。地域に根差した民家や文化を巡るヒト・コト・モノの関係が、従前の地域内で閉じたものから地域内外に開かれたものへと推移していることの現れとみることができる。以上より、地域文化を基盤とする再生民泊の展開は、地域文化に関心を有する共感者の気づきを促し、地元民の気づきを誘発し、これらの気づきが地域への新たな人流を生み出して地域を変える可能性があるのではないかと考える。空き家を地域資源として宿泊施設に活用することには、様々は効果や意義、可能性があることがうかがえる。そこで、本研究は地域文化を基盤とする再生民泊による地域文化保全と地域再生の計画理論の構築を目指して、ヒト・コト・モノの関係性を通じて、地域文化体験プログラムを有する再生民泊が地域賦活と地域文化保全に寄与する可能性を検討し、このような再生民泊事業成立の仕組みを解明することを目的とする。

*1 大阪市立大学工学研究科、後期博士課程

*2 大阪市立大学工学部、教授、博士（工学）

*3 大阪市立大学工学部、講師、博士（工学）

Ph.D. Candidate, Graduate School of Engineering, Osaka City University
Professor, Faculty of Engineering, Osaka City University, Dr.(Eng.)
Lecturer, Faculty of Engineering, Osaka City University, Dr.(Eng.)

表 1 調査対象の再生民泊および現地調査対象者の概要

	外発型再生民泊 BC	内発型再生民泊 HN	複合型再生民泊 OB
立地	富山県南砺市井波地区	島根県邑南町日貫地区	福井県小浜市丹後街道地区
開業	2017年	2019年	2017年
運営建物 (調査時)	再生民泊4棟6軒、カフェ1棟、物販店舗1軒 (平面図と位置図は図1、2参照)	再生民泊1棟、フロント兼カフェ1棟 (面図と位置図は図3、4参照)	再生民泊6棟7軒、レストラン2棟、物販店舗1棟 (平面図と位置図は図5、6参照)
現地調査調査期間	2021.12.9~2021.12.10 2021.12~2022.3	2022.2.1~2022.2.2 2022.2~2022.3	2022.3.29~2022.3.30 2022.3~2022.5
調査対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・<YK> 外来 (建築家・[CJ] 社代表取締役) ・<TN> 外来 (木彫刻家・地域文化継承者) ・<SN> 外来 (漆芸家・体験提供者) ・<MK> 地元 (木彫刻家・地域づくり参与者) ・<NT> 外来 ([CJ] 社マネージャー) ・<YS> 地元 ([CJ] 社マネージャー) ・<SD> 地元 (林業家・一般社団法人 [JS] 代表理事) (合計7名、図7の外発型再生民泊事業展開の関係図参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・<TD> 地元 (土木専門家・代表取締役) ・<YA> 地元 (主任技師・内部情報提供者) ・<KR> 外来 (従業員) ・<UD> 地元 (従業員) (合計4名、図8の内発型再生民泊事業展開の関係図参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・<AK> 地元 ([OK] 社会長) ・<MK> 外来 ([OK] 社長) ・<MR> 地元 ([NG] 協議会メンバー・工務店代表取締役) ・<SN> 地元 (公務員) ・<NT> 地元 (①Nt 棟のオーナー) ・<NM> 地元 ([OK] 社再生民泊事業部責任者) ・<KR> 地元 ([NG] 協議会メンバー・[KR] 不動産代表取締役) (合計7名、図9の複合型再生民泊事業展開の関係図参照)

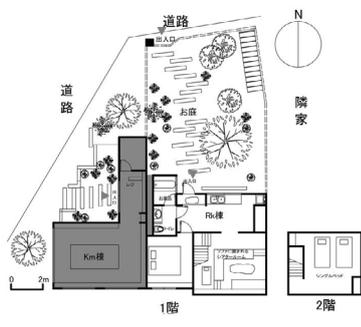


図1 ①Km軒 (左) ⑥Rk軒 (右) 平面図



図3 ②Iy軒 (左) ①Yd軒 (右) 平面図

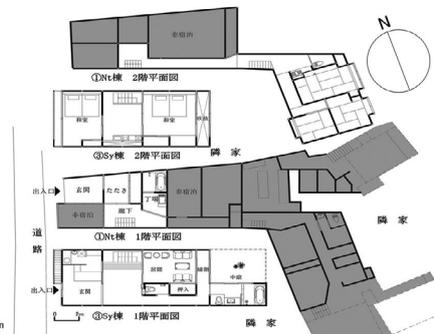


図5 ①Nt軒 ③Sy棟平面図



図2 民泊 BC 位置図



図4 民泊 HN 位置図



図6 民泊 OB 位置図

本研究における「ヒト」とは、再生民泊の設立及び経営・運営において、民泊主を中心に繋がる人々である。事業企画者や建築家だけでなく、地域文化体験に関わる地域のヒトや日常清掃のヒト、お客として来訪するヒト、地域づくりに関わるヒトなども含まれる。「コト」とは、再生民泊事業の企画、建物改修設計、地域文化体験、伝統技術などのソフト面に関するコトである。再生民泊運営と地元の店・団体が協力するまちづくりも含まれる。「モノ」とは、再生民泊として活用する民家建築、民家の集合である集落、それらに

より形成される景観や風景などである。建材、備品、食材や工芸品などのモノも含まれる。

1.2. 研究の位置づけ

横山は、物理的環境をヒト・コト・モノ関係から読み解いた³⁾。西野は、住宅再生を巡るヒト・コト・モノの関係性の拡張が地域づくりに繋がることを明らかにした⁴⁾。鈴江は、古民家の活用が地域文化保全に寄与することを明らかにした⁵⁾。

再生民泊と地域づくりの関係に着目した研究としては、岡や細田の研究⁶⁾⁷⁾があるが、実態把握に留まって

いる。本研究は、事業主体を中心としたヒト・コト・モノの関係性の実態把握と分析から、地域賦活と地域文化保全に寄与する再生民泊事業が成立する仕組みを解明するものである。

1.3. 調査対象と方法

事前調査として、宿泊以外の多様なサービスの情報を提供している民泊予約アプリ「一休」により、民家を活用し、かつ地域文化体験プログラムを提供している民泊事例を抽出し（94 事例）、個別のホームページから詳細情報を収集して整理した。民泊運営の中心となるヒトが地域外からの移住者である外発型再生民泊 38 例、地元出身者である内発型再生民泊 39 例、地元出身者と移住者が運営の主体になる複合型再生民泊 3 例、不明 14 例である。その中で、事業主体の地域との関係の違いに着目したのは、地域内外との関係性構築の経緯や仕組みが異なると考えたからである。それら

より、地域文化保全と地域再生・賦活の視点から、再生民泊事業を通して地域再生に取り組んでいる代表的な事例を選出し、事業主体の地域との関係が異なる 3 事例を調査対象にした(表 1)。

ヒアリング対象者は、民泊主および再生民泊運営や地域づくりにかかわる関係者である(表 1)。事業主体に対するヒアリング項目は、①再生民泊事業展開の経緯、②各段階における関係者とのつながり、③地域文化体験の開発・運営、④地域づくりへのかかわりなどであり、その他の関係者に対するヒアリング項目は、事業主体との関係、再生民泊事業や地域づくりに関することである。

2. 訪問調査事例形成の経緯

民泊主を中心とするヒトのつながりに注目し、ヒト・コト・モノの関係性の拡がりを萌芽段階・準備計画段階・運営展開段階・地元展開段階・広域展開段階に分けて明らかにしていく。

なお、本章で示す具体的な内容については、出典を示すもの以外は、全て調査対象者の発言をもとに記述したものである。

2.1. 再生民泊 BC (外発型) の展開プロセス

J ターンで移住してきた民泊主<YK> (建築家、海外勤務経験あり) は、民家を改修した再生民泊を中心に、地元の職人と協働しながら伝統的な木彫りなどの弟子入り体験も提供している。独自アプリを通じて観光客に井波周辺の様々な情報を提供し、地域団体・店舗と新たなコミュニティを形成し、井波のまちづくりにも参画している。代表的な外発型再生民泊事例である。図 7 は、外発型再生民泊事業各段階のヒト・コト・モノの関係性の展開を表したものである。

1) 萌芽段階(2015年)

富山市出身の<YK>は、南砺市に移住する以前、上海と東京で働いていた。上海で、テクノロジーより人の手が主役となるものづくりに憧れ、日本に帰国する際に、ものづくりへの思いを実現できそうな南砺市井波地区に移住した。そこで、①民家 (Tt 棟) を購入した。

2) 準備計画段階(2016年)

<YK>が拠点の一つとして、友人をもてなすため、2016年に①一軒家 (Tt 棟) を改修して、再生民泊の運営を開始した。広島県出身の移住した木彫刻師<TN>と地域文化を基盤とした共感から事業の芽が生まれた。

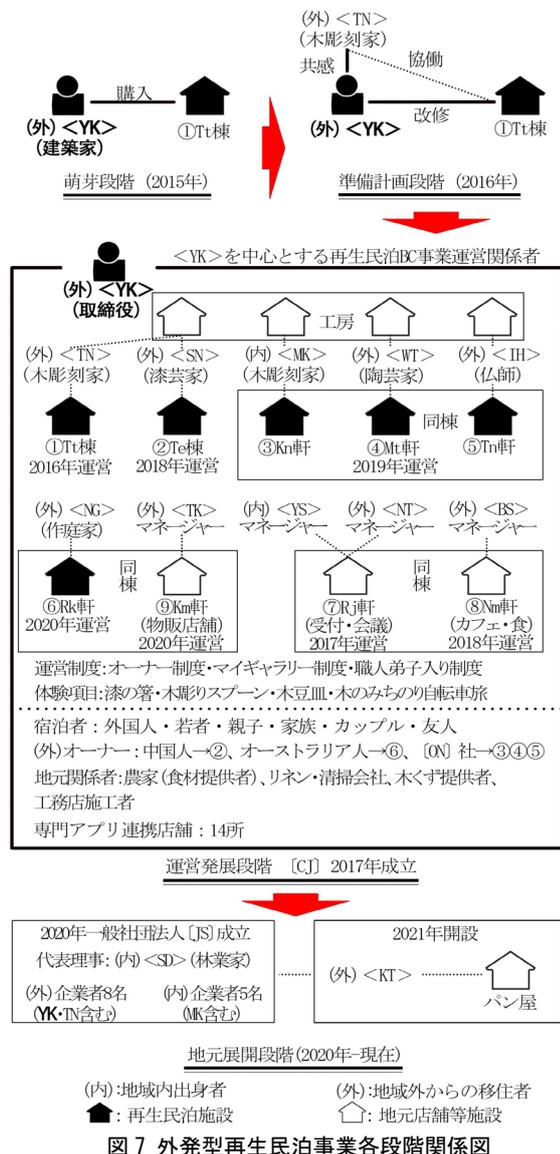


図 7 外発型再生民泊事業各段階関係図

3) 運営発展段階(2017年~2019年)

2017年に建築設計・再生民泊運営会社〔CJ〕社を設立した。ヒト・コト・モノの関係を活かし、職人と協働して、地域価値を生み出す会社を目指した。地域外の資金調達から、昔ながらの技を現代に伝える職人たち(<TN><SN><NG><IH><WT><MK>)と協働することまで、今までにない体験を提供し、様々な仕組を作り上げた。

a. オーナー制度：外来者の投資により、4棟6軒の民家建築を改修し、再生民泊として運営する。<YK>を中心とした〔CJ〕社が企画・設計・運営を担当し、職人(6名)が空間づくりに参画した。

b. マイギャラリー制度：改修した再生民泊に担当職人の作品を展示し、宿泊者に空間体験を提供する。

c. 職人弟子入り制度 お客が3時間の体験を通して、作家と同じ空間(工房)で交流の機会を設け、地元文化や伝統工芸への理解を深める。作家に対して作品の販売数増や新しいアイデアを得る機会も提供している。

〔CJ〕社は、協働者と従業員が16人、7割が県外出身であり、新たな人材の取り込みに寄与している。清掃は地元のリネン会社、清掃会社に委託する。

d. アプリ開発：ルームサービスマニュー確認、レンタル品注文だけでなく、観光情報や地元店舗情報も入手できる。宿泊者と地域の店舗やサービスなどを繋ぐ。多国語対応で外国人にも対応でき、様々なお客に対して地域のヒト・コト・モノにアクセスしやすくしている。その結果、地域とお客の交流を促がし、地元民も外来者を受け入れるようになった。

e. カフェ・レストラン・ショップの開設：事業初期、地域では朝食を提供する飲食店が少なく、⑧Nm棟(カフェ、レストラン)を開設した。観光客だけでなく地元のリピーターも多く、地域に根付いたスペースとなっている。燻製料理をメインとし、木くず提供者(彫刻師)と地元農家(食材提供者)を巻き込んで運営している。また、作家性を重視した工芸品などの新たな地産品販売を展開するため、⑨Km(物販店舗)を開設した。

4) 地元展開段階(2020年~現在)

<YK>の事業により、地域に新しい価値が生じ、地域に刺激を与えている。2020年、地元出身の<SD>(林業家)を代表とする一般社団法人〔JS〕社が立ち上げられた。伝統を未来に継承するため、また、新たな伝統をつくるために、<YK>を含む業種の垣根を越えたメンバーが、まちの再生を目指している。

<TN>と地元出身の<SD>、<MK>は、外来者と地元企業者を繋ぐ結節点となり、地域内のネットワークが重層化して拡がり、<YK>を含む若手の企業者がチームを作って、コミュニティビジネス化による地域課題の解決を探り出す。<YK>は「今までにない機能を持つヒト(新しい物差し)」として、客観的な視線で、社団事業に新しい情報と地域のしがらみに囚われない判断を提供する。空き家を賃貸物件・売買物件として掘り起こして、不動産流通にのせるだけでなく、地域に不足する機能の誘導を行っている。例えば2021年にオープンした〔BK〕パン屋は、<YK>も参加して〔JS〕社が誘致した。また、2022年5月、⑨Km軒では沖縄展(壺屋焼、沖縄のコーヒー、入浴剤などの展示と販売)を開催した。

2.2. 再生民泊HN(内発型)の展開プロセス

地元出身の<TD>(土木専門技師)は人口減少、少子高齢化、空き家などの地域課題を認識し、地域の賦活を目論んで空き家再生による宿泊施設を構想した。代表的な民間主導の内発型再生民泊事例である。図8は内発型再生民泊事業各段階のヒト・コト・モノの関係性の展開を表したものである。

1) 萌芽段階(2016年)

邑南町には12地区(公民館単位)があり、2016年より地区別戦略事業の補助事業が始まった。公民館単位で使用できる300万円の補助金以外、500万円の補助金も申請可能のため、日貫公民館観光部会部長の<TD>は、規模の大きな古民家(旧造り酒屋、旧庄屋)の活用と無形民俗文化財の継承計画を立てた。日貫地区活性化協議会の名義で提案したが、法人格がなく継続運営に懸念があるため落選した。<TD>はFacebookで類似事例の記事を見て、篠山出身の<KN>(総務省アドバイザー)に連絡し、日貫地区活性化のあり方について相談した。<KN>に小規模建物(①Yd棟)から始めることをアドバイスされ、中四国農政局の農泊推進事業補助金(4500万円)の情報も提供された。

2) 準備計画段階(2017年~2019年)

空き家①Yd棟を活用するため、<TD>を中心に、同じ志を持つメンバー5人(地元役場職員<YA>、地元公民館主事<HM>、大田市出身の地区別戦略事業外部アドバイザー<SI>、地元大工<IN>)が集まって、一般社団法人〔MR〕社を設立した。<YA>は一級建築士資格を有するUターン者であり、日貫地区にある町の文化財の改修に携わっていたところを最初に引き込ま

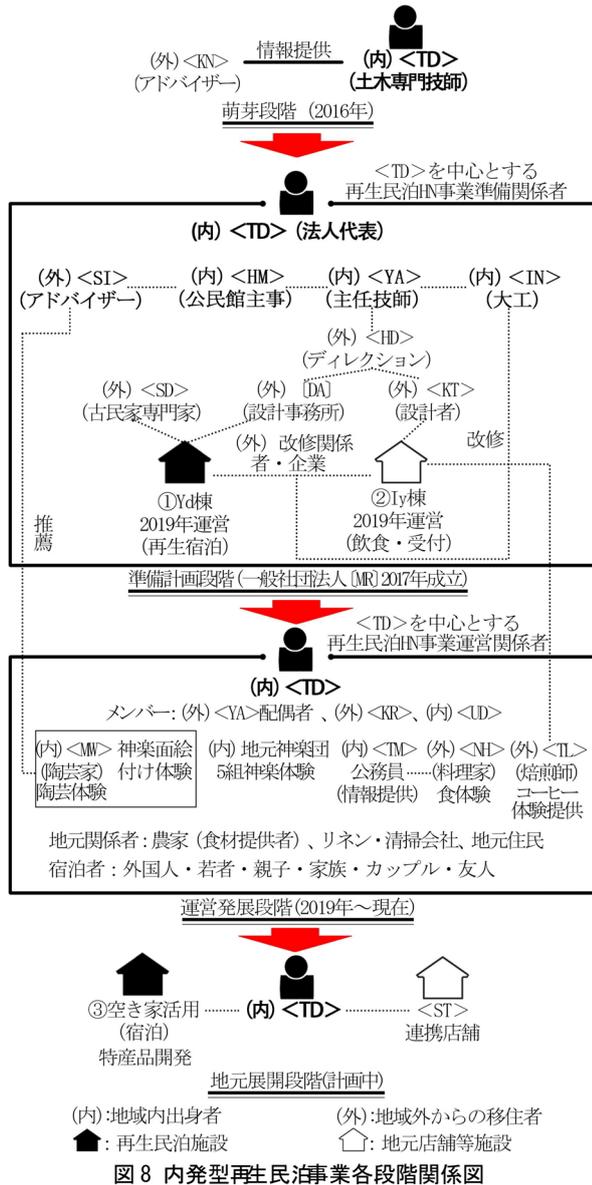


図8 内発型再生民泊事業各段階関係図

れた。<YA>と同年代の<HM>と<SI>は、地区別戦略事業で<TD>と知り合いになり、補助事業や体験プログラムに関する情報提供者としてメンバーに引き込まれた。また、地元若手大工を育成するため、<IN>もメンバーになった。メンバーの5名は、それぞれの実業から意見を出して、①Yd棟改修活用計画を提案した。農泊推進事業補助金に採択され、①Yd棟の改修を始めることになった。

東京で設計事務所勤務の経験を有する<YA>はプロジェクトディレクションとして<HD>を推薦した。<HD>は東京と大阪の設計会社を提案し、メンバー5人で検討した結果、大阪の〔DA〕社を選定した。古民家設計専門家の<SD>とも相談し、設計案が作られた。2018年3-8月に<IN>の施工により、改修工事を行った。

また、<HD>は<TD>に近隣空き倉庫(②Iy棟、所有者は隣接する神社の<YM>)の活用をアドバイスし、一般社団法人〔MR〕社名義で、地区別戦略事業の助成金(500万円)を獲得し、実施に移した。<HD>は建物の特徴に応じて<KT>(デザイナー)を推薦し、2018年1-3月に<IN>の施工により、改修工事が実施され、チェックイン・飲食・地元利用者交流の場が作られた。2棟の施工により初めて建築家と仕事をする<IN>は内装や造園などの工事を通して関連企業(家具屋や金物屋など)や職人と関係を築いた。<YA>は内装工事などへの地域住民参加を提案したが、<TD>は、デザイナーの構想を重視し、地域住民参加を敢えて実施しなかった。

3) 運営発展段階 (2019年～現在)

2019年6月に運営を開始した。再生民泊の運営は、外部の専門家に頼らず、試行錯誤しながら進めている。固定スタッフ3名(<YA>の配偶者・<KR>京都出身の元地域おこし協力隊員・<UD>地元者)は、チェックイン・飲食・案内を担当する。清掃は地元者やリネン会社、清掃会社に委託する。体験について、地元の特徴に基づく体験プランを作り上げたが、実際は、何もない中山間地の農村環境が好評であった。

a. 神楽体験：地元の5つ神楽団に依頼し、2時間15人で3演目を舞う。神楽の伝承と保全を目的として、<TD>主導で新しく立ち上げた若者神楽団が主に体験を担当している(実績1組体験)。

b. 神楽面の絵付け体験(実績0組体験)。

c. 陶芸体験：地元の<MW>(職人)が提供する。親子体験者多い。(b.c.は<SI>の情報提供により企画)

d. 食体験：地元農家が食材を提供し、宿泊客はレシピを見ながら自分で作る。レシピは当初地元<GM>(料理家)が作ったが、宿泊客の期待に添えず、<TD>の同級生、地元出身の<TM>(公務員・食と農による地域づくり推進者)から推薦を受けた京都市出身<NH>(料理家)のレシピに変更した。②Iy棟の開設で、週末及び宿泊者がいる時に、観光客と地元利用者に食事とコーヒーを提供することになり、地元のリピーターも多く、地域の居場所として愛着が深まりつつある。

また、東京出身の<TL>(焙煎師)は地元の空き家を利用したコーヒー焙煎所を再生民泊HNや地元者に開放する。

4) 地元展開段階 (計画中)

地域外部の高度なヒトの導入と、彼らの有する情報

と技術により、地域価値の再発見につながる地元有志による構想の第一段階が具現化された。これらをさらに展開し、地域価値を向上させるために、再生民泊事業の充実化や試行、新たなビジネスが企画されている。再生民泊事業では、a. ①Yd 棟を、非稼働時に展示会会場として貸し出すことにより(レンタルスペース)、宿泊者以外にも空間体験の機会を提供し、b. 宿泊者の食の選択肢を増やすために、イタリアンレストラン(邑南町の食と農による地域づくりによりつくられた)のIターン者シェフ<ST>との協働による出張調理を企画し、c. ①Yd 棟の宿泊者と少数の地域住民だけでは②Iy 棟のカフェ運営を維持できないことに気付き、空き家改修による2棟目の再生民泊を計画している。その他では、〔MR〕社として補助金を獲得し、料理家<HN>の協力を得て、新たな特産品開発を動かし始めている。

2.3. 再生民泊 OB (複合型) の展開プロセス

〔OK〕社は、三セク企業による事業の一環として、福井県小浜市の重要伝統的建造物群保存地区を中心に複数の町家等を再生民泊にリノベーションし、町並み保全再生に寄与している。事業の主導者は、Uターン者<AK>から長野県出身のJターン移住者<MK>に引き継がれて継続している。民間主導、行政協力の複合型再生民泊事例である。図9は、複合型再生民泊事業各段階のヒト・コト・モノの関係性の展開を表したものである。

1) 萌芽段階(2001年~2010年)

東京の広告会社在籍中に、小浜出身の<AK>は、商品やメディアなどの開発に携わってきた経験を活かし、2001年から2003年まで小浜食文化のまちづくり計画を作成した。

一方、2008年にNG地区が重要伝統的建造物群(以下、重伝建)保存地区に選定されたことをきっかけとして、地元の歴史的町並みの保存・整備・活用を目指す民間組織〔NG〕協議会(メンバー30名程度)が設立された。

中心市街地活性化事業が全国で展開する中、当時の市長<MS>と商工会議所会頭<ID>は三セク企業設立の計画を策定し、2010年、小浜市は48%を出資し、〔OK〕社を設立した。2011年から〔OK〕社は、市の委託として、新築の道の駅⑧Me棟とレストラン⑨Sk棟を管理し、イベントの運営を中心に事業展開した。

2) 準備計画段階(2011年~2016年)

2011年、東京からUターンした<AK>は〔OK〕社に入

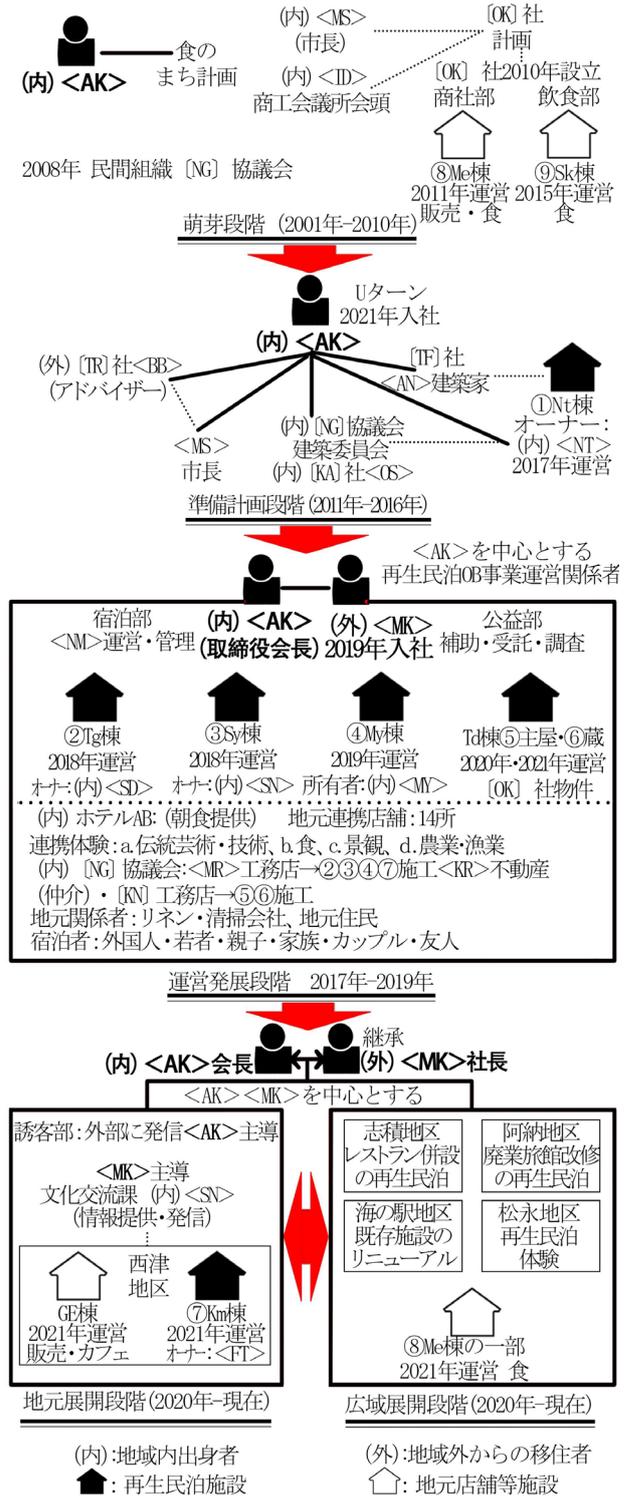


図9 複合型再生民泊事業各段階関係図

社し、〔NG〕協議会と信頼関係を築いていく。2015年に〔OK〕社名義で、観光地魅力創造事業の補助金を獲得し、重伝建地区を活性化する方法の調査が始まった。同時に、海外への情報発信や地元商品開発などの事業も開始した。2016年に<AK>が主導したミーティングで、〔NG〕協議会建築委員会の<OS>を通じて、①Nt棟のオーナー<NT>と知り合った。①Nt棟は明治初期

の元料亭であり、元の建築様式が良好に保全されているため、再生民泊として活用することになった。それに伴って重伝建に関心が薄かったオーナーの〈NT〉も〔NG〕協議会のメンバーになった。〔NG〕協議会建築委員会の〔KA〕工務店が水回りと風呂の改修を担当し、〔NG〕協議会の他のメンバーは改修資材（木材、金物など）を調達し、地元出身の大阪の建築家〔TF〕社の〈AN〉が監修者として設計のアドバイスを行った。

改修費について、初期資金不足のため、〈AK〉は広告会社の元同僚〈BB〉（〔TR〕社代表）からアドバイスを受け、最低限の水回り改修とFFE(Furniture 家具・Fixture 什器・Equipment 備品)整備という方針が決まった。市長〈MS〉と相談し、行政から1000万円が支援された。継続的に事業を展開させるために、2棟目以降の改修は、1棟当たり1000万円までとすることになった。

3) 運営発展段階(2017年～2019年)

各方面の信頼および協働関係に基づいて、再生民泊事業を拡大するため、〈AK〉は〔OK〕社内部で宿泊部と公益部を設立した。地元出身の元市商工観光課の〈NM〉は宿泊部（4名）の責任者として運営と体験サービスの計画を担当した。地元出身の〈HD〉は公益部の責任者として補助、受託、調査などを担った。2018年、地元出身の〈SD〉に②Tg棟を借り、〔OK〕社による1000万円の投資とクラウドファンディングの100万円で改修して、運営を開始した。同年、社内商社部の責任者〈SN〉が所有する③Sy棟を〔OK〕社が借りて中小企業庁と重伝建の補助金を利用して改修し、運営を始めた。④My棟の所有者は地元出身の弁護士〈MY〉であり、全額投資で改修し、委託管理の形で〔OK〕社が運営している。〔NG〕協議会建築委員会の〔MR〕工務店が改修施工（②③④）を担当した。〔NG〕協議会の〔KR〕（不動産業）の仲介により、Td棟の⑤主屋と⑥蔵を〔OK〕社が購入した。文化庁の補助金を利用し、〔NG〕協議会建築委員会の〔KN〕工務店が改修施工を担当した。2019年、長野県出身Jターンの移住者〈MK〉（国から小浜市役所への出向経験あり）は〈AK〉の後継者として、〔OK〕社に招かれた。

素泊を基本サービスとして宿泊客に提供し、朝食は地元ホテルABが提供し、14ヶ所の地元人気飲食店と提携している。清掃は地元者、リネン会社や清掃会社に委託している。地域文化体験プログラムが提供され、地元職人との繋がりも生み出されている。

- a. 伝統芸術・技術体験：料亭播磨（芸妓が唄や踊り、三味線）、若狭塗、若狭めのう細工、若狭和紙。
- b. 食体験：サバの天ぷらとレタス作り。
- c. 景観体験：文化財のお寺、自然の蘇洞門めぐり遊覧船。
- d. 農業・漁業体験：梅の収穫体験、定置網体験。

4) 地元展開段階(2020年～現在)

〈AK〉を中心に、誘客部を設立し、アメリカ出身の〈JS〉を責任者として海外観光客への情報発信を開始した。〈MK〉を中心に、県の補助金を利用し、2021年から重伝建地区外の西津地区において⑦Km棟の運営を始めた。また、〈MK〉は、自宅用に〈KR〉の仲介により、重伝建地区内の町屋（空き家）を購入した。ともに〔NG〕協議会建築委員会の〔MR〕工務店が改修施工を担当した。入社前の〈MK〉と地元出身の〈SN〉は市役所に勤務していた時に、地域文化をテーマとする宿泊事業に共感していた。〈SN〉は、2021年に設立された文化交流課で改修のアドバイスや補助金の情報提供などを担当している。〈SN〉は⑦Km棟と同時期に開設したGE棟（古民家から改修した箸販売・カフェ）を西津地区の代表観光施設として全国にPRしている。

内部者の〈AK〉と外部者〈MK〉の複眼的視点による事業展開が始まった。

5) 広域展開段階(2020年～現在)

〔OK〕社は小浜観光の司令塔として、〈AK〉を中心とした地元展開と同時に、〈MK〉を中心に重層的に広域事業を展開し始めた。2020年志積地区に地元者とともに出資し、株式会社〔SM〕を設立し、レストランを併設した再生民泊を運営している。同年、松永地区にお寺と再生民泊、家具工房、お酢醸造所、農業者等が連携して誘客に取り組む体験プログラムを開発した。2022年、阿納地区に地区住民、REVIC（地域経済活性化支援機構）、地元銀行グループとともに、民泊再生のプラットフォームとなる〔AN〕社を設立し、2022年に廃業旅館を改修した宿泊施設を開設し、〔OK〕社が運営受託する予定である。海の駅地区にある既存施設のリニューアルや運営、情報配信など協力している。北陸新幹線敦賀延伸を見据え、里海や里山の魅力を伝え、市内周遊の核となることを目指す。2021年、道の駅⑧Me棟の一部を改修し、地場野菜を中心としたレストランを先行オープンさせた。また、新商品開発、EC事業（オンラインで商品やサービスを販売する事業）を展開しており、自社商品の開発を更に進める予定で

表 2 外発型再生民泊、内発型再生民泊、複合型再生民泊成立の仕組みの特徴

	外発型再生民泊	内発型再生民泊	複合型再生民泊
萌芽段階			
準備計画段階			
運営発展段階			
地元展開段階			
広域展開段階			

:再生民泊施設 :再生民泊施設開発以前 :iターン・uターン者 :現段階ヒト・コト・モノ関係

ある。同年、観光庁世界水準のDMO形成促進事業を活用し、「食・自然・文化体験」の組み合わせで11コースをプランニングしている。

3. 外発型、内発型および複合型再生民泊特徴の分析

再生民泊組織経営者を中心に、外発型・内発型・複合型毎に事業成立と展開のプロセスを整理し(表2)、それぞれの特徴を明らかにする。

3.1. 外発型再生民泊の特徴

萌芽段階では、地域が有するポテンシャルを発見した外来者が移住し、①古民家(空き家等)を個人的に購入する。②知り合いの宿泊者を通じて、事業発展の可能性を発見する。

準備計画段階では、③外来の再生民泊組織経営者を中心に、設計や改修の外部専門家、地元施工者などが協働する。④地域文化継承者と協働して空間づくりを行う。⑤地域文化保全への共感をきっかけに民家建築

を改修し、再生民泊事業を開始する。

運営発展段階では、⑥外部資金の獲得を通して、事業を拡張する(複数再生民泊を開設)。⑦体験プログラム、商品開発等を展開する。⑧仕事の創出と新たな人材の呼び込みがなされる。⑨地元店や運営協力者との連携により地域賦活に寄与し、地域の信頼を獲得する。

地元展開段階では、⑩地域価値を向上させるために、地域づくり活動へ参画する。⑪その効果として地域の活性化に影響を与える。

外発型再生民泊各段階の特徴は、外来者の視点から、地域の可能性を発見し、空き家を地域資源として活用することであり、次の段階として、再生民泊の価値を上げるために、地域の価値向上に向かうことである。外来の再生民泊組織経営者は地域のヒトのつながりを利用し、地域は地元者にはない外来者の能力を活用する。

外来者の移住と事業展開で地元へ刺激を与え、地域賦活への意識を覚醒させる。外来者は、地元者に声掛けしながら再生民泊事業を主導し、徐々に共感者を増やし、地域から認められた。一方、地元者は刺激に反応して、同一化することを避けつつ外来者の事業と支え合う関係を築き、地域を賦活するために地元者が始めた事業に外来者を誘った。結果として段階的な協働関係が生まれているというような内外相互浸透関係を形成した。

外発型再生民泊は、地域文化を基盤とした内外相互浸透的な関係により成立している。

3.2. 内発型再生民泊の特徴

萌芽段階では、地元有志は地域課題と地域文化保全を目的に空き家活用を計画する。①内外部から改修や運営などのアドバイスと補助金など外部資金獲得の情報を積極的に取得し、古民家(空き家等)活用を計画する。

準備計画段階では、②地元の再生民泊組織経営に共感する者を中心に、設計や改修の外部専門家を通して地元の施工者などと再生民泊空間づくりを協働する。③外部協働者の視点により、再生民泊関係の可能性を発見し、外部からの学びを実践に援用する。

運営発展段階では、④運営体制を模索し、再生民泊等施設の運営に注力する。⑤体験プログラム、商品開発等を展開する。⑥仕事の創出と新たな人材の呼び込みがなされる。⑦地元店や協力者との連携により、実践から得た知見を地域にフィードバックする。

地元展開段階では、実践から得たヒト・コト・モノの関係を活用して、⑧事業拡大に注力し、事業の運営体制を整える。

内発型再生民泊各段階の特徴は、地域課題と地域価値を認識した内部者が、限られた内部のヒトを活かしつつ、空間や食のデザインなど内部のヒトでは賅えないところは、地域価値を最大化させることのできる高度な外部のヒトを導入することにより、積極的に強い刺激を受ける。地域に受け入れられつつ着実に保守的な慣習を乗り越えて地域は変化する。

内発型再生民泊成立の仕組みとして、中心はあくまでも内部者であり、外来者との補完関係を築いている。

3.3. 複合型再生民泊の特徴

萌芽段階では、①地域文化保全と地域課題解決に向けて、複数事業が動き出す。

準備計画段階では、内部の再生民泊組織経営者は、

再生民泊の可能性を発見し、②内部各方組織の協働者と信頼および協働関係を築いて、③外部から古民家(空き家)活用のアドバイスと補助金情報を積極的に取得する。④設計や改修の外部専門家と地元施工者などの協力者により、再生民泊空間づくりを協働する。

運営発展段階では、⑤補助金等の外部資金を積極的に活用し、複数の再生民泊を展開する。⑥体験プログラムや商品開発等を進めることにより、⑦仕事が創出される。一方、⑧新たな事業展開を図るために外来の再生民泊組織経営継承者を招く。⑨複数再生民泊の運営により、運営協力者、地域文化継承者や地元店舗との連携が広がる。

複合型再生民泊の特徴として地元展開段階と広域展開段階とが併行して進展し、相乗効果を得る。

地元展開段階では、⑩内部者再生民泊組織経営者が主導して、地域情報を積極的に外部(国外含む)に発信する。⑪外来の再生民泊組織経営者が主導して、内外の組織経営者の連携により事業を拡大する。

広域展開段階では、⑫広域の地域課題の解決や地域資源の活用に積極的に関わり、複数の地元企業や団体、協働者と協力し、広域地域振興を推進する。

複合型再生民泊事業各段階の特徴は、地域文化の保全と地域課題解決に対して、内部者と外部者の複眼的な視点を有することである。地元者と外来者は同じ理念で事業を立ち上げ、両者が、互いに助け合い、単独で得られる以上の成果を上げる内外の相乗関係である。その結果として、地元(内部者中心)・広域(外部者中心)といった重層的なヒト・モノ・コトの関係性を形成して地域賦活を図るといった相乗効果を導くことができる。

4. まとめ

本研究は、2章では、外発型・内発型・複合型の再生民泊の代表的3事例を対象に、ヒト・コト・モノの関係性の展開と広がり把握した。これをもとに、3章では、地域賦活と地域文化保全に寄与する外発型・内発型・複合型再生民泊成立の仕組みの特徴を以下の通り明らかにした。

1) 外発型再生民泊：外来者の視点で、ヒト・コト・モノを再生民泊の要素として展開され、内外相互浸透関係が生まれ、地域文化保全と地域賦活を推進する。

2) 内発型再生民泊：内部者が地域認識で、再生民泊の実践から得た知見により、内外補完関係を構築し、

ヒト・コト・モノが洗練され、地域文化を保全し、地域価値を最大化させる。

3) 複合型再生民泊：内外複眼的な視点で、狭域と広域の重層的なヒト・モノ・コト関係を展開した再生民泊は、内外相乗関係が生まれ、地域文化保全と地域課題解決が促進される。

ヒト・モノ・コトの関係性の質や内容、展開の速度は異なるが、再生民泊事業を地域文化保全や地域賦活につなげていくためには、いずれの型も地域内外に対して協働関係を築いていくことが必要となる。

地域文化を基盤とする再生民泊による地域文化保全と地域再生の計画理論の構築に向けて、本研究において以下の3点を明らかにした。

1) 経営主体の違い(地元者・外来者など)により、地域文化保全や地域再生に至る過程が異なる。しかし、民家(空き家)活用には、地域外のヒト・コトを活かすことが有効であることは共通する。ヒト・コト・モノの関係性を地域外に開くことは、固定化した地域内の関係性に刺激を与え、地域賦活につながる可能性がある。

2) 民家活用による地域再生は、モノの計画だけでなく、地域文化体験プログラムなどのコトの開発も同様に重要である。地域文化体験プログラムを有する再生民泊の運営は、各方面との協力・協働関係を生み出し、地域再生と地域文化保全を促す。その過程においてもヒトとヒトのつながりを生む。

3) 以上のヒト・コト・モノのつながりは経営主体が異なっても同じように段階的に展開しており、再生民泊による地域文化保全と地域再生の計画理論は、萌芽段階から広域展開段階などの過程に注目することが重要である。

謝辞

本研究の訪問調査にあたり、南砺市井波地区・邑南町日貫地区・小浜市丹後街道地区の再生民泊事業関係の皆様にご協力いただきました。記して感謝の意を表します。

注

注1) 近年、「一休」などの宿泊紹介アプリにおいて、古民家再生宿泊施設および民家や地域に関連する洗練された地域文化体験プログラムが提示されるようになっている。

参考文献

- 1) 文化庁：伝統文化を活かした地域おこしの視点と実践(報告)、2000年3月
- 2) 渡邊崇志、飯塚洋史：ゲストハウスがまちを変える。学芸出版社、2022年4月10日
- 3) 横山俊祐、延藤安弘：公営住宅における住み手の自主的増改

築の考察、日本建築学会計画系論文集、60巻471号、p.47-56.1995年5月

- 4) 西野雄一郎、竹下正高、徳尾野徹、横山俊祐：Co-Renovationの特性に関する研究(その1)：人の繋がりからみた戸建住宅地におけるリノベーションの有効性、日本建築学会計画系論文集、87巻792号、p.272-282、2022年6月
- 5) 鈴江悠子、高田光雄、森重幸子、生川慶一郎：住まい手が主体的に行う京町家の公開の実態と課題、日本建築学会計画系論文集、第77巻第672号、419-426、2012年2月
- 6) 岡詩織、坂本淳二：ネットワーク型宿泊施設を核とする持続可能な地域再生の実態と課題に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、437-438、2020年9月
- 7) 細田智久、井手添百香、三島幸子：島根県邑南町日貫集落の宿「日貫一日」における古民家改修・運営方法に関する研究、日本建築学会中国支部研究報告集、44巻565-568、2021年3月