

# 古民家を利用した農林漁業体験民宿の事例調査

晒名洋介(指導教員・八尾廣)

## 1. 背景と目的

政府は人口減少問題の対処として、経済に活性化を図るべく、地方創生を成長戦略の柱の一つとして掲げている。旅館業法の特例により地方自治体の条例に基づき選定される歴史的建造物について、一定の要件を満たす場合は、施設基準の適用を一部除外することで古民家の民泊利用などを促進する内容である。古民家などの歴史的な建物は、民泊として活用することで地域資源の有効活用を図ることができるとともに、外国人旅行者が日本らしさを体験できるコンテンツの一つとしてとても期待がかかる。環境問題の観点からみると、産業廃棄物の削減、建物の長寿命化が求められ、また近年増加している空き家対策としても、古民家を再生し公共的施設として活用する事例が増加している。地域資源として古民家を再生するより、生活文化の伝承、地域景観の保全、地域交流の促進がなされ、街づくりの貴重な足がかりとなることから、今後もこうした事例が増加するものと思われる。

そこで本研究では、順調に運用されている3件の事例を取り上げ、転用と利活用に至った経緯、転用と改修、開設後の運営の実態と、それにまつわる課題や問題点、利点等を詳細に把握し、古民家の公的利活用の方法論の一端を把握することを目的とする。

### 1.1. 農林漁業体験民宿

農林漁業体験民宿とは農林漁業体験を通じて農山漁村の人・もの・情報と深く触れ合い、都市と農山漁村の人々を結ぶ懸け橋として、重要な役割が期待されているものである。個人の営む小さな民宿から公設の大きな施設まで、様々な規模のものが含まれるが、近年のグリーンツーリズムの推進にとっても欠かせないものとなっている。農林漁業体験民宿業の推進を図るための登録制度については、平成17年より農山漁村余暇法の改定が行われ、宿泊施設が農林漁業者と提携して体験サービスを提供できるようになった。規制緩和の主な要点は以下のとおりである。

- ①旅館業法の中の客室面積が33㎡に満たない場合でも簡易宿所営業の許可を得ることが可能となった。
- ②消防法の中の消防用設備等、設置における基準が地元の消防長又は消防署長の判断により、誘導灯等を設置しないことが可能となった。
- ③囲炉裏や茅葺き屋根のある自らの住宅を民宿として利用する場合でも火災時の延焼を防ぐ内装が義務付けられていたが、小規模で避難上支障がなければ新たな内装制限は適用しない。
- ④農林漁業体験民宿業者の対象範囲が農林漁業者又はその組織する団体以外にも拡大した。

## 2. 調査の方法

### 2.1. 調査対象

関東近郊(東京、埼玉、山梨)の調査可能な範囲において、インターネットやSNSで評価されている施設を検索し、調査対象を3件の事例に絞り込んで調査し調査対象は以下の通りである。

- ①古民家付き農園 corot  
住所：埼玉県所沢市山口2040
- ②農家体験民宿 なかや  
住所：山梨県北杜市須玉下津金2461
- ③ゲストハウス へんぼり堂  
住所：東京都西多摩郡檜原村人里1839

### 2.2. 調査方法

運営者に直接連絡した上、現地へ行き現況を確認し、写真等で記録するとともに、あらかじめ作成したヒアリングシートにより運営者へ聞き取り調査を行った。さらに、ヒアリングにおいて特筆すべき経緯や施設改修における課題、運営における課題が分かった場合には特に詳細をヒアリングした。また、改修前後の平面図等がある場合は図面の複写をいただいた。3件の調査完了後、調査の経緯をまとめ、データを整理して、古民家を農林漁業体験民宿として活用する上での共通する問題点や課題を抽出し整理した。

## 3. 調査結果

### 3. 1. ①埼玉県所沢市 古民家付き農園 corot



写真1:古民家付き農園 corot の外観

農家民泊として活用する以前は、貴重な財産であるところの古民家を活用すべきという思いから、貸し農園のクラブハウスとして活用していた。保存状態は良好であったため改修は行わなかった。周辺地域が住宅地に所在するため、騒音などの問題を招かないよう利用者に注意を促すなど、利用者の自主性を尊重しながらも近隣とのトラブルが発生しないように調整を行っている。古民家として文化的に保存していくよりも、家として活用していくことが一番大切であると考えている。その上で、先祖代々の大切な財産を未来につなげてゆくという意味でも同様の施設が今後増えてゆくことを望んでいる。民家とは生活をするところ。それは本来、自主的・自発的な行為であると考えている。そのため、至れり尽くせりのサービスを提供するよりも、各々が工夫しながら体験そのものを提供する方が、より多くの価値を利用者に与えられると考えている。

### 3. 2. ②山梨県北杜市 農家体験民宿 なかや



写真2:農家体験民宿 なかやの外観

津金に増えている空き家を活用して地域の人々が集まる場所を作りたいという考えから始まった。この施設の計画は一度頓挫した経緯をもっている。30年間空き家となっており、住宅の基礎は傾き、周囲は竹やぶに覆われていた。改修のため国や県から補助金をいた

だいていた。そのため営利活動ができず計画が頓挫した。こういった背景より地域の方々からの信頼を損なった。再び計画が動き出した時はまず地域の方々との交流から始めた。地域とのつながりを第一に考え、地域の輪の拠点となる施設づくりを意識している。

### 3. 3. ③東京都西多摩郡 ゲストハウス



写真3:ゲストハウス へんぼり堂の外観

この施設の所有者は代々、村の寺の宮司をしていた。隣に新築を立てたため空き家となっているところ和代表者が借り受けている。現在の運営者が施設で実際に生活しているため地域との交流を大切にしている。地域では大きな住宅のため住民の集いの場となっている。

## 4. 結論

3 件の調査により様々な経緯の詳細や貴重なご意見をいただくことができた。課題や問題点として、転用と利活用に至った経緯については、事例が少ないため何に活用するのか・企画を考えるメンバー・改修を行うときの財源。転用と改修については、用途転用を行う上での確認申請上の問題・老朽部分の改修(部材がないため)・何を1番に考えるか(古民家らしくするか、現代風にするか)。開設後の運営と実態について、運営をしてゆくメンバーの少なさ(資金面から)・運営所単位での採算のとり方・古民家は断熱材を用いていないため、暖房効率が低い点。利点としては、転用と利活用に至った経緯について、貴重な歴史的財産である古民家を空き家として保存するのではなく活用できること・規制緩和により保存状態が良好であれば自己資金のみでの改修も可能であること。転用と改修について、水回りや照明器具のみの改修で済む点。開設後の運営と実態において、地域の方とのつながり・開放的なスペースがあるため子供を放任できること・昔ながらの生活の追体験を行えること。