公益財団法人大林財団

研究助成実施報告書

助成実施年度	2020 年度
研究課題（タイトル）	農村生活体験宿泊（教育旅行）による空き家古民家の群としての活用に関する研究～集落での体験宿泊モニターツアーの社会実験を通して～
研究者名※	益尾 孝祐
所属組織※	愛知工業大学 工学部　建築学科 講師 （愛知工業大学 工学部　建築学科 准教授）
研究種別	研究助成
研究分野	都市建築史、都市と文化
助成金額	150 万円
発表論文等	

※研究者名、所属組織は申請当時の名称となります。

（　）は、報告書提出時所属先。

（研究報告-様式 2）

大林財団２０２０年度研究助成実施報告書

所属機関名　　愛知工業大学
申請者氏名　　益尾孝祐

研究課題	農村生活体験宿泊（教育旅行）による空き家古民家の群としての活用に関する研究 ～集落での体験宿泊モニターツアーの社会実験を通して～

（概要）
南会津町は、福島県の山間地にある町であり、「中門造り」と呼ばれる茅葺き屋根の古民家が数多く残存している地域である。しかし、過疎化の進行と共に、年々中門造り民家が減少してきており、地域の歴史的風致が失われつつある。近年、南会津町では、農村生活体験宿泊（教育旅行）の取り組みが行われており、コロナ禍の影響があるものの、今後の需要拡大が期待されている。しかし、現状の課題として、受け入れホストの高齢化に伴い、従来の「受け入れてくれるホストの家に泊まる」というモデルでは、持続性が低く、今後の宿泊需要の増加に対応しづらい状況となっている。本研究では、農村生活体験宿泊（教育旅行）の取り組み実態を明らかにすると共に、社会実験として、集落にある複数の古民家を活用し、農村生活体験宿泊（教育旅行）のモニターツアーを実施し「空き家となった古民家を活用して泊まる」という新たな事業モデルの確立を目指す。これらの取り組みを通して過疎地における空き家となった古民家の群としての活用について、新たな知見を得ることを目的とする。

１．研究の目的

（注）必要なページ数をご使用ください。

1.1. 研究の背景と目的

近年、歴史的建造物を活用した、保全型まちづくり、観光まちづくりが活発に行われている。これは、歴史的価値の発掘、建築ストック活用に加え、コロナ禍以前のインバウンド政策にも起因しており、現在のまちづくりのトレンドといってよい。一方、歴史的市街地保全の先進地区に位置付けられる重要伝統的建造物群保存地区では、特定物件の形式的な修理・保全や地区の修景が進められると同時に、少子高齢化に伴う人口減少によって、空き家・空き店舗が急速に増える実態がある。こうした状況から、特定物件の継続的な保全も困難になってきており、地区特性を活かした空き家活用の方法論構築が急務となっている。

本研究の対象とする南会津町前沢曲家集落も全世帯数 17 世帯、人口 46 人の極めて小規模な集落で、空き家の店舗利用や賃借契約の締結、宿泊施設利用など様々な活用方法が検討されてきたが、小規模な集落であるが故に住民の住環境に配慮した活用方策を組み立てることが難しく、試行的な取り組みの必要性が認識されてきた。他方、南会津町では、農村生活体験宿泊（以下、体験宿泊）の取り組みが進められており、先進自治体としての評価を得てきた。コロナ禍の影響から停滞しているものの、福島県としても教育旅行の受け入れを積極的に支援しており、観光や交流に力を入れる南会津町において、今後の需要拡大が期待されている。

本稿は、こうした2つの成果・課題を持った地域活動を発展的に接続させるため、前沢曲家集落内の空き家を活用し、体験宿泊の受け入れを成立させるための要件を整理するとともに、社会実験を実践事例として報告することで、重要伝統的建造物群保存地区の空き家活用方法構築に向けた一助としたい。

1.2. 研究の方法

本研究は、南会津町および重要伝統的建造物群保存地区である前沢曲家集落を対象とする。第一に、全国の教育旅行の広がり方について、全国ほんもの体験ネットワークに加盟している団体の基礎調査をもとに整理する。第二に、南会津町を対象に過去の教育旅行の取り組みについて、みなみあいづ観光（株)へのヒアリング調査を実施し、南会津町で展開されてきた体験宿泊の特徴を整理・考察する。第三に、南会津町、みなみあいづ観光（株）、前沢曲家集落保存会等と共同でモニターツアーを企画し、社会実験として空き家での体験宿泊を実践した（2021年10月29-30日）。前沢集落を対象に古民家の空き家におけるモニターツアー社会実験を行い、取り組みを検証し、重要伝統的建造物群保存地区における空き家の体験宿泊利用のための要件と課題を整理し、新たな事業モデルを検討する。第四に、モデル集落での社会実験を踏まえ、他集落への波及効果をシミュレーションする。

1.3. 既往研究

重要伝統的建造物群保存地区に関する既住研究は、地区の町並みや建築特性の把握、修理・修景基準の計画、茅葺の防災対策等の特定物件の維持に関するものは多いが、空き家となった建物への対応に関するものは著しく少ない。そこで本研究では、空き古民家を体験宿泊として利活用することを検討している南会津町前沢曲家集落を事例として、重要伝統的建造物群保存地区のシェアリングによる空き家活用の可能性と課題を検討することを目的とする。

２．研究の経過

（注）必要なページ数をご使用ください。

2.1. 研究の経過

(1)全国の教育旅行の広がりについて、全国ほんもの体験ネットワークに加盟している団体の基礎調査をホームページから実施した。

(2)南会津町を対象に、過去の教育旅行の取り組みについて、みなみあいづ観光（株)へのヒアリング調査を実施し、南会津町で展開されてきた体験宿泊の特徴を整理・考察した。

(3)南会津町、みなみあいづ観光（株）、前沢曲家集落保存会等と共同でモニターツアーを企画し、社会実験として空き家での体験宿泊を実践した（2021年10月29-30日）。ただし、コロナ禍でのモニターツアーということもあり、愛知工業大学、工学院大学の大学生に限定したこと、送迎などの手配は密を避け自家用車としたこと、地元と大学生との交流を最小限にとどめたため、地元コーディネーターの参加要請が限定的になったことなどが今後の課題となった。

(4) 他集落への展開を視野に、歴史的風致を有する周辺集落の調査を実施した。

以上、研究の方法に準じて、ほぼ予定通りの調査を実施した。

以下研究の成果にその調査結果を報告する。

３．研究の成果　　（注）必要なページ数をご使用ください。

3.1. 体験宿泊教育旅行の現状調査

(1) 全国の体験宿泊教育旅行の広がり

体験宿泊を推進する団体は 2000 年頃から全国に広がりはじめ、2003 年に設立した「全国ほんもの体験ネットワーク」に 2021 年時点で計 21 団体が加盟している。これらの団体が受け入れる地域は、人口の少ない過疎地域が多く、漁村や農村での受け入れが一般的となっている。

2021 年時点での「全国ほんもの体験ネットワーク」に加盟している団体の情報を整理したものが図 1 である。

図 1. 全国ほんもの体験ネットワーク加盟団体

(2) 南会津町の体験宿泊教育旅行取り組み状況

2008 年度からの南会津町の体験宿泊の受け入れ推移を示したのが図 2 である。南会津町では、2008 年度より首都圏や仙台市の小中学校を対象に、体験宿泊の受け入れを続けてきた。受入人数は東日本大震災や原発被害による風評被害、コロナ禍といった災害等による変動が大きいが、2008 年の観光立国以降は基本的に右肩上がりである。

第 3 セクターである「みなみあいづ観光（旧みなみやま観光）」が受け入れ先との調整を行い、受け入れ農家が直接、学生に対する宿泊・体験メニューの提供を行う形式がとられてきた。

コロナ禍以前(2019 年度)の体験宿泊受け入れ先の町村及び地区毎の情報を整理したものが図 3 である。南会津町内では、舘岩地区 30 軒、伊南地区 10 軒、南郷地区 12 軒、田島地区 11 軒の計 63 軒が登録されている。ヒアリングでは南会津町だけでは体験宿泊の受入農家目標である 200 軒に届かないため、周辺地域の田島町(60 軒)、只見町(60 軒)、下郷町(60 軒)、桧枝岐村にも展開し、計 188 軒の受入農家を確保している。

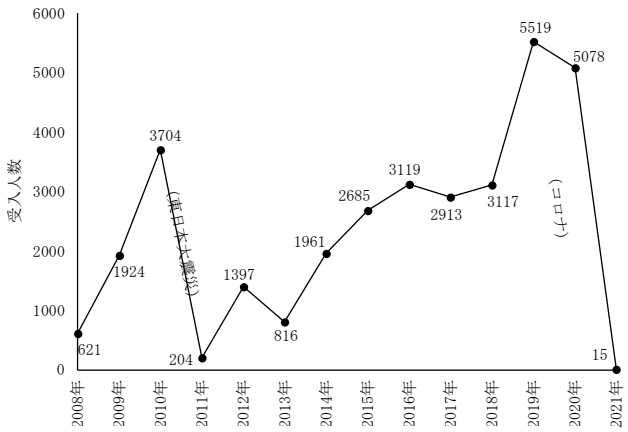

図 2. 南会津町の体験宿泊の受け入れ推移

図 3. 南会津町及び周辺自治体における体験宿泊受け入れ先

(3) 南会津町の体験宿泊受け入れ先の分析

コロナ禍以前(2019 年度)の南会津町内での体験宿泊受け入れ先の情報を表 1 に整理した。

表 1. 南会津町における体験宿泊受け入れ先一覧

地区	集落名	宿名，屋号	最大	海外受入	民宿	古民家	送迎	家族構成		体験内容					
								夫婦	(年齢)	農林体験	味覚食体験	工芸体験	自然体験	スポーツアウトドア	歴史・伝統文化・観光
舘岩	たのせ	若松屋	5	○		○	④	○	78・70	○	○				
	たのせ	いろりや	8	○		○	④	○	69・65	○	○				
	塩の原	大黒屋	4				④	○	78・74	○					
	塩の原	大津屋	5	○			④	○	71・65	○	○		○	○	
	押戸	やまさん	10	○			④	○		○	○				
	湯ノ花	北の屋	4	○	○		④	妻	67	○					
	湯ノ花	山楽	10	○	○		⑦	○	69・65	○	○	○			○
	湯ノ花	ふじや	5		○	○	④	○	66・67	○					
	湯ノ花	岩代屋	5	○		○	⑦	○	71・66	○	○	○			
	湯ノ花	瀧音	4		○	○	④	○	72・68	○	○	○			○
	水引	離騒館	5	○	○	○	④	妻	64	○	○		○	○	
	井桁	まるき	4				○	○	70・69	○					
	井桁	白壁の家	4	○		○	④	○	67・66	○	○				
	井桁	ますや	6	○			⑦	○	77・77	○	○				
	八総	たかやま	7	○			④	○	67・69	○	○	○			
	精舎	みなみ	4				④	○	72・69	○	○				○
	高杖	みゆき荘	6		○		×	○	68・64	○					
	高杖	会津高原荘	7	○	○		×	○	62・59	○	○				○
	高杖	しみず	5		○		×	○	59・58	○					
	高杖	美里	10	○	○		×	○	74・71	○	○				
	高杖	平成	10	○	○		×	○	82・76	○					
	高杖	おおみや	5		○		×	○	58・62	○					
	高杖	上野屋	10	○	○		×	妻	68	○	○				
	高杖	シュガーハウス	10	○	○		×	○	60・58	○	○	○			
	高杖	白樺高原	6		○		×	○	61・58	○	○				
	高杖	さとう屋	8		○		×	○	55・44	○	○				○
	高杖	やまびこ	10	○	○		×	夫	67	○	○				○
	高杖	たかつえ	10		○		×	○	65・61	○	○				
	松戸原	松葉屋	5	○	飲食店		⑥	○	62・61	○		○			
	水石	きくすい	6			○	⑥	○	62・63	○	○		○	○	
伊南	青柳	森広	4				④	○	75・75	○					
	青柳	丸や	4	○			④	○	66・67	○	○	○			
	青柳	丸ミツ	4				④	○	－	○					
	大桃	きのみ	4		○		×	妻	69	○	○				○
	大桃	大和	4		○		④	○	78・71	○	○	○			
	耻風	新屋	4				④	○	72・75	○					
	古町	亀屋旅館	5	○	○		⑤	○	－	○	○				
	古町	かわら屋	4		○		④	○	83・78	○	○				○
	古町	まるじゅう	4	○		○	④	○	78・71	○	○				
	古町	住吉屋	4		○	○	④	○	73・67	○					
南郷	木伏	まつば	5		○		④	○	80・79	○	○	○			
	木伏	皆川屋	4				④	○	70・70	○					
	大橋	塩田	4			○	④	○	74・74	○	○				
	大橋	藤左エ門	4				④	○	61・57	○					
	台板橋	月田農園	5	○		○	⑤	○	74・63	○		○			
	宮床	とまと	4		○		④	○	71・69	○	○				
	小野島	小野島	5	○	○		⑤	○	85・81	○	○	○			
	片貝	ひめこまつ	4	○			⑤	○	69・70	○	○	○			
	下山	岩本屋	5	○			⑤	○	75・71	○	○				
	和泉田	根岸屋	4	○			④	○	77・75	○	○				
	和泉田	いがらし	5				○	○	－	○					
	和泉田	ヤマヘイ	4			○	④2台	○	72・69	○	○				
田島	水無	カネタ	4				④	夫	70	○					○
	田部	斎藤山	5	○		○	④	○	65・64	○	○				
	長野	しんごろう	4			○	④	○	70・73	○					
	下塩江	ふれあい	10	○	○		④	○	69・65	○	○				○
	針生	やまの家	6	○	○		×	○	81・78	○	○	○			
	針生	よしもと屋	5		○		④	○	71・67	○					
	針生	きのこ屋	7		○		⑤	夫	75	○	○				
	針生	平野屋	5		○	○	×	○	78・73	○	○				○
	針生	福島屋	6		○		④	○	63・65	○					
	針生	カナヤマ	6				④	妻	67	○	○	○			
	高野	田舎宿ありが	7		○		⑥	○	54・50	○			○		

これを見れば、舘岩地区 30 軒、伊南地区 10 軒、南郷地区 12 軒、田島地区 11 軒の計 63 軒が登録されているが、高齢化等により実質稼働軒数は減少傾向にあった。また、地区毎の受入数に隔たりがあるが、これは冬季を最盛期とする民宿・ペンションが夏季の空き期間に受け入れ対応を行なっていることに起因している。現状、歴史的な生活環境を提供できる古民家は全体で 16 軒と多くなく、一般住宅かつ古民家での体験宿泊を増加させることが事業継続上の課題となっている。最大受け入れ人数は 4～10 人と設定されているが、個人宅には 2～3 人程度で宿泊するケースが多い。受け入れ先は旅館業法の「簡易宿泊所」の資格取得を行うことを基本としているが、実際には、宿泊する部屋への特定小規模施設用自動火災報知設備の設置、受け入れ者の寝室との警報機の連動を整える程度で登録が可能となっており、設備面での対応は難しくない。

これまで提供されてきた体験メニューをみれば、農林業や食文化の体験が基本となっており、歴史・文化体験は少ない。こうした状況からも前沢曲家集落を活用した体験メニューの拡充が有効と考えられている。

3.2. 空き家の体験宿泊利用に向けた事業モデルの検討

(1) 従来の体験宿泊運営モデルの分析

ここまで整理してきた南会津町および前沢曲家集落の現状を踏まえ、従来の体験宿泊運営モデル（以下、従来モデル）を基本に、空き家を活用した運営モデルの検討を行った。

まず、従来モデルを整理すれば、大型旅館などの施設での 1 泊と個人宅による受け入れ宿泊 1 泊をセットとするプランが基本とされ、個人宅の宿泊に際しては、特定の集合場所に集まった体験者を受け入れ住民自らが送迎を行い、受け入れ宅にて生活体験を提供するといった運営がなされていた（**図 4**）。

宿泊を依頼する学校等は旅行エージェントを経由してツアーを依頼し、旅行エージェントとみなみあいづ観光が学校側、地域・受け入れ先との調整を手配する仕組みとなっている。みなみあいづ観光は、主に受け入れ先の割り振りや謝礼の支払いなど地域住民との調整役として機能している。

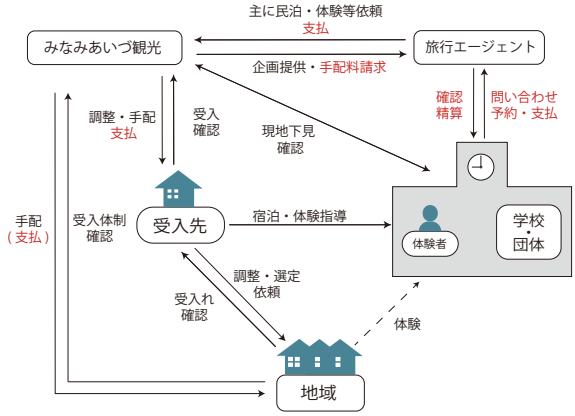

図 4. 南会津町における体験宿泊の運営モデル（従来モデル）

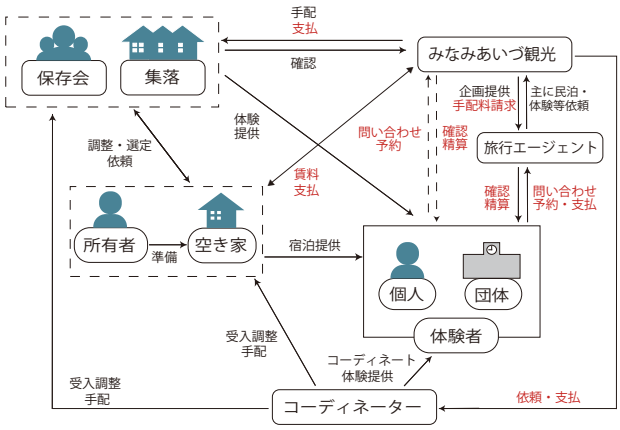

図 5. 空き家を活用した体験宿泊の運営モデル（空き家活用モデル）

(2) 空き家活用運営モデルの検討

これに対して、空き家活用を踏まえ検討した運営モデル（以下、空き家活用モデル）が**図 5** となる。旅行エージェント、みなみあい

づ観光、学校・団体の関係はそのままに、宿泊・体験を支援するコーディネーターを設けるとともに、送迎や空き家宿泊によって必要となる寝具の準備等をみなみあいづ観光が対応することとした。空き家に対しては使用に際して賃料が支払われ、集落住民に対しても体験メニューの提供に応じた謝礼が支払われる仕組みを設定することで、所有者の負担を少なくすることとした。

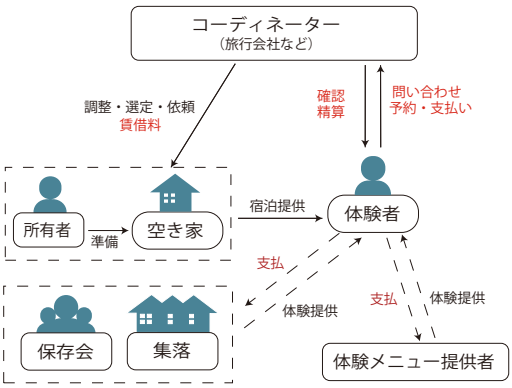

図 6. 空き家の一棟貸しによる
（空き家一棟貸しモデル）

このほか、検討段階において、体験者層を拡大し、高校生・大学生、外国人も対象とすることがあり得ることとし、コーディネーターは、地域おこし協力隊、みなみあいづ観光、集落住民（周辺住民含む）受け入れ農家メンバーを核とした NPO の設立を想定した。また、継続的な運営に際して、コーディネーターに負担が生じる可能性もあることから、一棟貸しの運営モデル（空き家一棟貸しモデル）も検討することとした（**図 6**）。

3.3. モニターツアー社会実験による検討

(1) 行程の策定・調整

社会実験に向け、**図 5** の空き家活用モデルを前提に、**図 7** の行程案を南会津町、みなみあいづ観光と作成し、送迎・体験メニューの提供等の分担を確定させた。

通常、送迎については、特定の集合場所に集まり入村式を行い、受け入れ先が自家用車で送迎することが基本であるが、空き家の場合は、送迎を誰かが担う必要がある。また、空き家の場合には、入浴するお風呂が無い場合もあり、その際には、温泉までの送迎を行うことも発生する。社会実験では、コロナ禍に配慮し、集合場所からの送迎や風呂への送迎については体験者が直接行き来する簡易の検証としたが、今後、ツアー商品を企画する上では、送迎の手配、入浴対応が課題とされた。

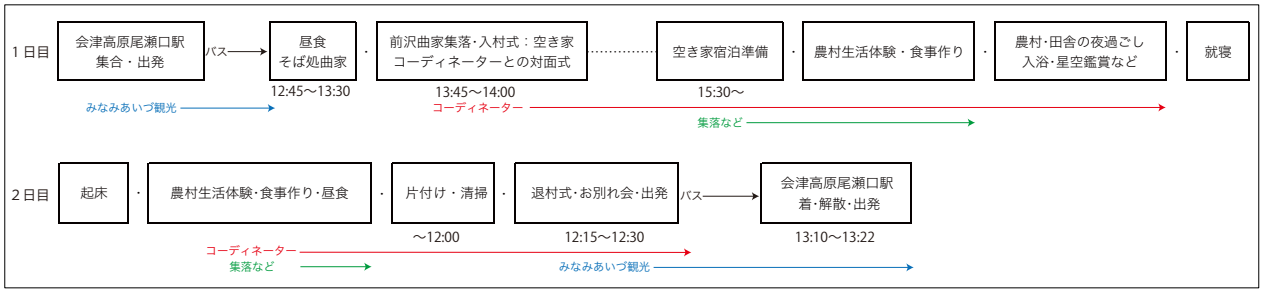

図 7. 社会実験に向けた体験宿泊の行程案

(2) 担当分担の検証

寝具等の受け入れ前後の備品の手配等をみなみあいづ観光が担当し、受け入れ先の食事準備、体験メニューの提供をコーディネーターおよび前沢集落保存会が担当した。コロナ禍ということもあり、コーディネーターは前沢集落に長く関わってきている大学教員が担った。備品

の手配等は問題なく実践できることを確認し、食事準備についても事前にメニューを確定させ、コーディネーターが補助を行うことで対応可能であることが確認されたが、集落独自の暮らしを体験する際の道具・調理器具の利用方法等については集落住民や保存会等の指導が必要である点が課題とされた。

(3)宿泊体験場所の検討

前沢曲家集落内の 17 棟の民間の伝統的建造物のうち 3 棟が空き家となっている。空き家 A は茅葺き屋根の中門造り民家、空き家 B は茅葺き屋根に鉄板を敷いた中門造り民家であり、どちらも住宅であった民家が空き家となったものであるため状態が良く、掃除をすれば直ぐに宿泊体験に使用できる物件であった。空き家 C は茅葺き屋根の中門造り民家であり、空き家となってから長く農作業小屋として活用されており、内部も外部も老朽化が進んでいて宿泊体験に使用するには難しい物件であった。また、前沢集落内には、伝統的建造物を活用した公共施設として、交流館と資料館の 2 棟があり、いずれも宿泊体験に使用できる物件であった。

宿泊体験を行う建物について、空き家所有者や保存会と協議し、空き家 A と空き家 B の使用がすぐには困難であることから、交流館と資料館を宿泊場所として選定した。

空き家 A

空き家 B

空き家 C

交流館

資料館

(4)受け入れ人数の検討

受け入れ人数を検討するため、交流館と資料館の平面図を分析し、布団一式を敷くのに 1.5 畳分必要であると仮定した結果、どちらも 1 棟につき布団 8 組ほど敷けるスペースがあることから 2 棟で 15 人程度の受け入れが可能であると想定し、交流館に男性、資料館に女性が宿泊することとした。結果的に、学生と教員を合わせた 13 名をモニターツアーの対象者とした。なお、モニターツアー参加者には事前に PCR 検査の受診を義務付け、一般の募集はなしとした。

前沢曲家集落の居室スペースは一般的な住居・民宿と比べ大きいことから、従来の受け入れ人数以上の宿泊が可能であることに加え、体験メニュー提供の観点からも、効率的な運営を視野にした場合、一度に多くの人数を受け入れることが有効であることが確認された。

(5) 体験メニューの検討

体験メニューは、食事準備など囲炉裏を活用した生活体験があるほか、保存会が対応可能な保存地区の集落案内があり、これに加えて、ばんでい餅づくりや岩魚の塩焼き等、保存会・集落住民が主催しているイベント実施時の取り組みを実践した。また、受け入れ時期によっては農作業体験、赤カブ漬け体験、藁細工体験、蕎麦打ち体験など、集落の歴史・文化体験を基本に、食体験、工芸体験など幅広いメニュー設定が考えられることを確認した。一方で、農作業体験などを提供する際の集落住民との調整が課題として確認され、これに加えて、体験メニューをコーディネーターが担当する場合のマニュアル作成等が必要であることが共有された。

宿泊の様子

囲炉裏での岩魚の塩焼き体験の様子

ばんでい餅づくりの体験の様子

(6) 経費の検証

従来モデルと空き家活用モデルの経費を比較した結果を**表 2** にまとめる。

表 2. 経費比較表

従来モデル			空き家活用モデル		
費目	金額	支払い先	費目	金額	支払い先
宿泊費	5,500	受け入れホスト（寝具代・食材費・賃料込み）	宿泊費（食事代）	3,000	コーディネーター（寝具代・食材費支払い）
			宿泊費（寝具代）	5,000	
			宿泊費（コーディネーター料）	2,000	
			宿泊費（家賃）	2,000	空き家所有者
体験料	3,300	集落住民	体験料	3,300	集落住民
現地添乗経費	1,400	みなみあいづ観光	現地添乗経費	1,400	みなみあいづ観光
旅行取扱料	1,865		旅行取扱料	1,865	
旅行損害保険	230		旅行損害保険	230	
合計	12,295		合計	18,795	

１泊２日の経費では、従来モデルは合計 12,295 円/人、空き家活用モデルは合計 18,795 円/人と空き家活用モデルの方が必要な経費が大きく 6,500 円程度の違いがでた。その差額の要因としては、宿泊費の構成である。従来モデルでは、宿泊費が受け入れオーナー側に一括で支払われており、寝具代、食材代は受け入れ側の裁量で対応していたが、空き家活用モデルでは、食材費と寝具代について見積もりを取った業者への支払いを行っており、別途コーディネーター料を支払

っている。また、空き古民家を借りるための家賃についても、社会実験時には１棟借りるごとに10,000円とし、5人が宿泊することで１人2,000円程度が追加で必要となった。これら、家賃と寝具レンタル費は、単発の社会実験では非常にコスト高となったが、月極・宿泊人数や回数に応じたフレキシブルな設定などにより、今後それらコストは軽減可能であると考えられる。また、検証できていない経費として、送迎についての費用も上げられる。

従来モデルと空き家活用モデルでの報酬支払い先の違いを分析する。体験料とその他経費は、従来通りであったが、宿泊費の支払い先は多岐に分かれた。従来モデルの場合は受け入れホストに一括で支払われるが、空き家活用モデルでは、寝具代と食事代は直接業者へ、コーディネート料はコーディネーターへ、家賃は空き家所有者に支払われる形となった。

今後の課題として、寝具代、食事代、コーディネーター料を一括して取り扱うコーディネーターを確立し、適正な価格で安定的な運営ができる状況を目指す必要がある。

４．今後の課題

（注）必要なページ数をご使用ください。

4.1. 実装に向けた今後の課題

今後の課題として、空き家活用モデルにおけるコーディネーターを地域で確立することが課題である。コーディネーターの担い手としては、地域おこし協力隊、みなみあいづ観光、集落住民（周辺住民含む）、受け入れ農家メンバーを核としたNPOの設立などが可能性として想定される。今後、南会津町及びみなみあいづ観光との継続的な検討を行い、モデル集落での旅行商品化を目指すことが大切である。その際、まずは、今回行った社会実験をベースに、教育旅行や一棟貸しにより、資料館や交流館という集落内での公共施設の空き家を活用した継続的な受け入れの取り組みを行うことが大切である。そして、今回活用できなかった空き家オーナーとも連携し、空き家での受け入れも含めて、無理の無い形で、受け入れ人数を段階的に増やしていくことが大切である。

また、南会津町には、図８のように、モデル集落と同様、歴史的風致を維持している周辺集落が数多く残っている。今後、これら周辺集落の空き家も含めて、事業規模を拡大し、安定した事業としていくことが望まれる。

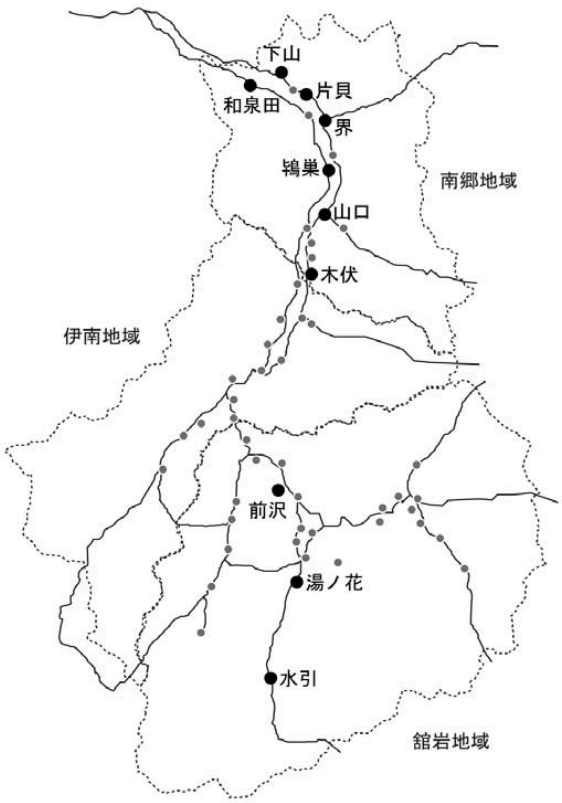

図 8. 歴史的風致を維持する周辺集落