

奨励研究助成実施報告書

助成実施年度	2021 年度
研究課題（タイトル）	民家活用型宿泊施設におけるヒト・コト・モノの関係からみる地域文化保全に関する研究
研究者名※	李 奎告
所属組織※	大阪市立大学大学院 工学研究科 建築計画・建築構法
研究種別	奨励研究
研究分野	その他
助成金額	80 万円
発表論文等	令和 5 年度 日本建築学会 近畿支部研究発表会

※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。

大林財団 2021 年度奨励研究助成実施報告書

所属機関名 大阪市立大学
申請者氏名 李 奎告

研究課題	民家活用型宿泊施設におけるヒト・コト・モノの関係からみる地域文化保全に関する研究
(概要) ※最大 10 行まで 近年、日中両国の地方部において少子高齢化および人口減少が激化し、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。それらの中でも「民家」は、地域文化を育んできた器として、地域文化の伝承と保全に重要な役割を果たしてきたが、居住者がいなくなり空き家となって放置されることが増え、景観の悪化や様々な社会問題を引き起こしている。一方、この数年、日中の各地で、地域文化を地域固有の貴重な文化資源として捉えて、それに共感する人々を対象とした民家を再生した宿泊施設（以下、再生民泊）や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。地域文化を保全・継承してきたヒト・コト・モノの関係が、これまでの地域で閉じられた関係から地域外に開かれた関係へと変化してきている。このような動きは、地域文化に関心を有する世界中の共感者の気づきを促し、地域文化保全の新たな可能性につながっていく。	

1. 研究の目的	(注) 必要なページ数をご使用ください。
本研究の目的は、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、再生民泊・民泊集落形成のプロセスを分析し、その展開された関係が地域再生・賦活に及ぼす影響を検討する。再生民泊を中心に、関連するヒト・コト・モノの構想体系の実態を把握し、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。そして、中国と日本の事例を比較検討することにより、国の体制によらない民家が有する可能性を解明し、この二国においてだけでなくグローバルに展開できる、空き家等の住宅ストックを地域資源と捉えて活用する手法を探索する。	

2. 研究の経過	(注) 必要なページ数をご使用ください。
1. 助成前の研究 本研究は、貴財団の奨励研究助成金前の研究に基づいて、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、築 50 年以上の民家を活用し、かつ地域文化体験プログラムを提供している再生民泊事例を抽出し、個別のホームページから詳細情報を収集して整理した。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	

異なる外発型の「富山 Bed and Craft」、内発型の「邑南町日貫一日」、複合型の「小浜町家ステイ」再生民泊 3 事例の特徴を検討した。

2. 鹿児島奄美大島笠利町における中間型的展開の特性【2023 年日本建築学会大会に投稿した】

2.1 既報の継続研究として、2022 年時点、奨励研究助成金を利用し、地元出身の非 u ターン者が主体となる中間型民泊（外発と内発の中間）を研究対象とする。東京と出身地（奄美大島）に拠点を持つ建築家<YS>による再生民泊事業〔DP〕により、地域内外で 2 棟の再生複合施設、18 棟の古民家再生宿泊施設、1 棟の再生設計事務所、4 棟の再生職員寮、13 棟の新築宿泊施設と 1 棟のレストラン複合施設を運営しており、再生民泊事業に収まらない複合的事業となっている。HP 資料調査・現地調査(2022 年 9 月 9 日～11 日)とオンラインでのヒアリング調査(合計 9 名)を行った。

2.2 建築家としての豊富な経験を持つ事業経営者<YS>を中心に、地域内外の交流拠点として地域文化と観光資源を活用し、多様な客層や利用者に対応するため、地域内外で複数の古民家を改修した宿泊体験施設と新築のホテルを並行して運営している。福祉に着目し、地元の高齢者と障害者に有料老人ホーム、介護サービスを提供するために、空きスーパーを改修した複合施設を拠点として再生事業を展開した。

萌芽段階（1991 年～2013 年）で、1991 年から、笠利町出身の建築家<YS>は、地域活性化を目指す事業の活動を通して、ドイツ中西部にある高齢者や障害者、幼児、学童向けの介護・医療・教育に関するサービスを提供した複合施設の〔BT〕社を見学したことが、事業展開の契機となった。

準備計画段階（2014 年～2016 年）で、<YS>は高齢者や障害者、観光客を含めた SDGs 関連の地域活性化の課題を研究し、出身地で実践した。地域に事業拠点を設立するため、空きスーパーマーケットを買収し、改修した福祉複合施設の運営を開始した。

運営発展段階（2016 年～2017 年）で、<YS>は地元行政からの依頼を受けて空き家問題の解決に取り組み、銀行の資金と行政の補助金を活用して、地元出身者としての信頼関係によって、10 年定期借家により賃借し、複数の古民家を最小限の改修により、再生して宿泊施設として運営を開始した。

地元展開段階（2018 年～2021 年）で、<YS>は地域内外の多様な客層や地元の利用者に対応するために、地元のヒキモン工法を継承し、地元特有の材料を利用し、複数の古民家を改修した宿泊体験施設を運営したり、収益を上げるために、新築の高級リゾートホテルを運営したりしている。これにより、安定な経営、仕事創出や内外人材の呼び込みがなされ、古民家再生の職員寮を改修して提供した。また、地域文化体験プログラムと地産品の販売を通じて、運営関係者との連携を深めている。障害者支援企業と協力してアメニティ等の備品を製造している。さらに、<YS>は事業の拡大を図るために、地域内外で福祉や地域活性化に関心のある関係者と協力し、不動産や地産品、医療、地域文化などのプログラムを調査・計画・実行する複数の組織を設立した。同時に、広域に展開するために、事業計画を準備しており、地域内外各方との連携により、これらが組織化されていた。

広域展開段階（2022 年～現在）で、<YS>は奄美で構築した事業の仕組みを他地域で展開のために、石川県小松市において、行政や地元関係者と連携し、古民家と地域文化の活用を推進している。また、地元で事業の持続的な展開の推進している。

2.3 内部者と外部者の視点とネットワークを持つ中間型の特徴として、民泊・地域文化に留まらず、福祉への展開がなされた。地域外に拠点を持つ地元出身者は建築家として、建築的地域文化の継承を意識し、コストバランスを踏まえた改修を施して、地域内外で複数の事業を展開することで、社会的な研究と実践を組み合わせ、地域の福祉や空き家と地域文化保全などの課題の掘り起こしと解決を目指す。事業展開の各段階で、多様で多彩な事業やヒト・コト・モノのつながりを維持・継続させるために、宿泊施設が中心となる事業を地域内外に展開して、組織化された関係を構築する。

以上のような関係の構築により、地域内外の人々が交流を深めることで、地域再生と地域文化保全に寄与する効果がみられている。中間型の特徴である多様な事業展開や関係性の構築は複数の拠点を持つ事業主による組織化により効果的に運営される。

3. 中国雲南省大理市喜洲古鎮を対象として【2023 年度日本建築学会近畿支部に投稿した】

3.1 外国人による教育・宿泊・地域文化を複合体験できる古民家再生事業〔XLY〕を研究対象とする。事業主導者の米国出身の<LD>は、中国に移住後、教育に着目して古民家を改修した民泊を中心に事業展開することにより地域再生・賦活に繋げていくプロセスと特徴を明らかにする。民間の地域文化交流と教育体験交流のパイプ役を務めている。同時に行政と連携し、官民共営の関係を築き、古建築や古集落の保全に積極的に取り組んでおり、現地の地域文化保全と観光産業の形成に貢献している。2008 年から〔XLY〕は宿泊施設 2 ヶ所、教育基地 1 ヶ所、広域地域で新築の宿泊施設 1 ヶ所、宿泊と教育複合施設 1 ヶ所を運営している。HP 資料調査・現地滞在ヒアリング調査(2022 年 10 月 18 日～24 日、計 23 名)を行った。

3.2 萌芽段階(1984 年～2003 年)で、外来者<LD>は中国における地域文化の認知と仕事の経験を通して、社会的責任感を持った事業発展の可能性を発見する。

準備計画段階(2004 年～2007 年)で、事業展開の場所を選定する中で、地元者からの情報を通して、地域が有するポテンシャルと地域文化への共感を抱いた外来者<LD>が移住した。地元政府と私的に古民家〔YP〕棟と〔YZ〕棟を活用運営するための契約を締結した。地元施工者の特徴として、標準的な施工平面図を用いず、伝承した施工経験や簡易スケッチによって工事を行った。建築改修の特徴について、木造建築構造の特性を考慮して室内トイレを増設した。木造部分は伝統的な工法と木透かし木彫り技術で修復を行った。地元特有の粘土とわら、石灰などの材料を用いて、伝統工法で修復した。運営開始後には、政府の支援を受けて上下水道システムを改修した。

運営発展段階(2008 年～2011 年)で、仕事創出と外部人材の呼び込みがなされ、事業の持続可能な発展の可能性を向上させる。体験プログラム開発と展開などを通して、地元者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。海外からの来訪者は、文化財に泊まることは特別な体験であり、国内からの来訪者は、外国人が中国で経営者として事業を展開することに好奇心と敬意を抱いている。「古民家を改修した民泊施設では、ハードウェア設備が宿泊者の 50%程度の需要しか満たせないため、残りの 50%は情熱、サービス、体験、集落との関係性などにより満足度を高めている。」<LD>

地元展開段階(2012 年～2016 年)で、古民家を改修した教育基地の〔YZ〕棟を通して、複数の地域内外の学校と連携し、外国人学生と地元学生が相互理解や視野の拡大を促進している。将来、各分野で活躍する学生たちは、広い視野を持ち、異なる国の地域文化を認識することができる。また、専門家による体験共有を通じて、来訪者や地元住民は地元に対する共感と新たな認識を持

つことができる。地域内外の各級政府は、事業理念と価値観を認め、官民共営の関係を形成している。契約を改正することで、資金を得ている。この官民共営の運営モデルは地域内外で普及している。〔XLY〕の事業展開により、地域の観光需要が高まったことで、周辺地域の古民家を活用した民泊が注目を集めるようになり、外部からの投資が増加し、地元者も自宅を利用して改修や新築の自営民泊を開設している。地域再生事業の増加により、地域内外の繋がりが拡大された。この波及効果を踏まえて、大理市政府は伝統的建造物群保存地区の新築建物と古民家の改修に対して、高さを制限し、層高が2階8mを超えてはならず、建物の壁の色(白)、屋根の構造(斜め屋根、灰色瓦)、門(木彫り紋様)などの標準と規範を制定した。新たな事業展開を図るために共感者<MYJ>を招く。行政からの補助金を活用し、官民共営の形で複数の再生民泊複合施設を展開している。

広域展開段階(2017年～現在)で、<LD>は各地域で異なる特徴を持つ民泊事業を展開し、広域の各地行政は補助金を提供することで、官民共営の形で協力関係が生まれた。地域や建築の特徴に基づいて、共感者<MYJ>が事業の継承者となり、広域地域のプロジェクト責任者を担当し、古民家や集落の本来の姿を保全するために、複数の新築・改修プロジェクトを行った。設計や改修の外部専門家と地元の施工者などの協力者により、伝統的な工法と現代技術を組み合わせた技術を研究し、宿泊施設や教育基地などの空間を協働で創造している。契約を更新し、内容を細分化し、事業の拡大と持続的な発展のために助力している。

3.3 外国人による中国の地域文化の再発見を行政と地元民が受け入れて、社会的責任感に基づいた事業展開により、古民家(空き家)から改修した宿泊施設と教育体験施設で新たな事業モデルを形成し、この事業展開の波及効果として地域再生の可能性が拡大されている。行政との協力関係の構築と継承者の加入により事業の拡大が促進され、広域の振興が推進されている。このようにヒト・コト・モノの関係が広がっている。

政府の政策によるトップダウンでの地域づくりに対して、外国人の視点により、再生宿泊や地域文化体験を通じて、内外部との協力関係を促進する役割を果たしている。教育体験の導入により地域の国際交流が拡大し、地域の価値と認知を高められている。地域の行政との協力関係を形成することで、民間と行政の仕組みが強化されている。

4. 中国河北省保定市涞水县三坡鎮南峪村を対象として【同上】

4.1 中国貧困扶助基金会(現在は中国農村發展基金会と改称、以下:基金会)が主導した33の「百美村庄」は実験プログラムの一つであり、そのうちの2020年に国連SDG1の貧困撲滅事例に入選した再生民宿〔MMH〕事業を研究対象とする。地元出身の村書記<DCT>を中心に、地域プロジェクト政策の支援を通じて協同組合を形成し、空き家を改修した後、新しい民泊集落事業を推進した。この事業展開を踏まえ、Uターン者は空き家などの現地資源を活用して村づくりに参与している。2016年現在再生民泊事業〔MMH〕は15棟の民泊施設と1棟のカフェを運営している。その他にUターン者が開設した自営民泊が約50件ある。HP資料調査・現地滞在ヒアリング調査(2022年11月25日～12月8日、合計14名)を行った。

4.2 萌芽段階(1999年～2005年)で、地域内部行政管理者は、地域課題を解決するために内部の資源を積極的に活用し、道路建設を通して内外の交通状況を初歩的に改善した。地域外からの発展可能な機会を積極的に取得し、内部者の協働によって再生民泊事業の展開の基礎を築いた。中央政府の行政面では、地域協同發展政策の実施が再生民泊事業の展開の契機となった。

準備計画段階（2015年～2016年）で、貧困扶助を目指した国家的な公益部門として、外部の資金や人材を活用し、地域発展のプロジェクトを設立する。サムスンに影響のある企業として、外国の地域づくりに参与し、アドバイスや資金を提供した。各分野の専門家が審査員として参加し、各村の実態と計画案の特徴を把握し、プロジェクトに参加する発表者にアドバイスを提供した。貧困村から脱出する機会として、村の実態と計画案を結合し、補助金獲得のために、各村の行政担当者の村書記や村長が代表者としてプレゼントをした。〔MMH〕事業の選定理由：A. 北京市と周辺の観光地と連動可能がある。B. 地域内部には自然景観資源であり、農村観光プロジェクトの発展に適している。C. 約 60 棟の中国北方農家合院の特徴がある空き家があり、改修と再利用の価値があり、活用することによって、ブランド民泊と影響力のある農村集落を構築することができる。D. 農産品の開発が可能である。E. 地域文化や民俗資源を体験活動として開発することができる。F. 村内の道路、ソーラー街路灯などのインフラは整備されていた。協同組合の特徴について、事業管理組織の一つとして、収益は村民への配当、未来発展の基金、農村公共事業、あるいは弱者の支援、公益基金に充てられる。全体村民は世帯単位で協同組合に参加している。専門の民泊運営企業として、全国に約 200 ヶ所の民泊施設を運営している。入札施工会社と協力し、集落の姿を損なわずに建物を新設せず、院落の構造と外観を維持することがコンセプトである。民家や空き家を利用し、内装は現代人の生活習慣に合わせている。また、地域特有の伝統文化を継承・発掘し、さらに事業展開によって集落を活性化している。行政面では、補助金の取得に力を入れ、貧困脱却に取り組んでいる。

運営発展段階（2016年～2019年）で、事業は企業と協同組合が共同で管理し、再生民泊等施設の運営に注力する。仕事の創出は地元の運営管理者に研修を通して、運営の品質を高めた。地域文化と伝統風習に基づいた体験プログラムは、直接・間接的に地元村民の就職、農産品の販売と関連製品の開発を促進し、地域の就労環境を改善した。各方面の協力を通じて、全村の貧困脱却目標を実現した。利益分配方式を調整し、複製可能な地域再生の産業モデルを探索した。

地元展開段階（2019年～現在）で、再生民泊〔MMH〕事業の発展に伴い、観光客は増加し、地元住民の民泊事業に対する認知も向上している。全村で世帯単位の宅基地と住宅を活用し、新築と改修を施した約 50 件の自営民泊が開業した。

代表的な自営民泊事例の特徴としては、Uターン創業者が自宅と遊休した宅基地を改修して自営民泊事業を開業する。民泊〔MMH〕の室内改修を参考し、改修工事を通じて建材、ドア、窓などの標準建築部材を提供した企業や地元施工者と協力・協働関係を築いている。しかし、新築にコンセプトがうまく複製されていないことがある。地元者との関係を活かして、家族や近隣の方が運営に参与し、周辺の観光地と協力関係を築いている。また、TikTok や小紅書などのソーシャルメディアアプリを活用し、情報発信を積極的に行い、地元の認知度を高めている。民泊協会は、村の民泊事業の持続可能な発展を確保し、自営民泊運営基準を規範化し、業界交流を促進し、会員の課題を解決し、業界のバランスを維持する。自営民泊運営者は民泊協会の会員として、民泊運営の研修会に参加し、村づくりと自営民泊発展のための提案（景観の改善、地産品の開発、関連店舗の開業など）を行った。また、自営民泊の運営を確保するために、民泊協会は保証側として会員に担保を提供して銀行から融資を受ける。

広域展開段階（2019年～現在）で、政府行政面では、プロジェクトの複製可能な経験として広域に発信し、各地域の特徴に基づいて、連動可能な広域振興発展計画を推進する。

4.3 村づくりの内部者は、行政組織が設立した補助金プロジェクトに参加し、内外協同の事業により、短期間で地域の貧困脱却を達成した。この複製可能な事業に基づいて、内部者が自営事業を展開し、内部事業の持続可能な発展を図るために、内部行政主導の組織が設立された。同時に、広域的には、政府の組織や行政が広域計画も推進している。

中国における行政主導の内発型民泊事例として、農村地域振興と地域文化保全のために、行政政策の主導下で地域内外部との相互協同関係が構築され、複製可能な再生事業を行う。

5 まとめ

日中両国において、民家が有する可能性を解明し、空き家などの住宅ストックを地域資源と捉えて活用する手法を明らかにした。

3. 研究の成果

(注) 必要なページ数をご使用ください。

① **李奎告**，徳尾野徹，西野雄一郎：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（その3）－鹿児島奄美大島笠利町における中間型的展開の特性－，日本建築学会大会（近畿），2023年4月4日に投稿し、2023年09月12日～09月15日に発表する予定である。

② 孫卓凡，徳尾野徹，西野雄一郎，**李奎告**：地域文化を基盤とする再生民泊による地域再生・賦活に向けた研究（その1）－中国河北省保定市涞水县三坡鎮南峪村を対象として－，日本建築学会近畿支部研究発表会，2023年3月11日に投稿し、2023年6月24日～6月25日に発表する予定である。

③ **李奎告**，徳尾野徹，西野雄一郎，孫卓凡：地域文化を基盤とする再生民泊による地域再生・賦活に向けた研究（その2）－中国雲南省大理市喜洲古鎮を対象として－，日本建築学会近畿支部研究発表会，2023年3月11日に投稿し、2023年6月24日～6月25日に発表する予定である。

また、投稿ページ数の制限があるため、謝辞を論文に記載することができないこととお詫び申し上げます。

4. 今後の課題

(注) 必要なページ数をご使用ください。

2022年、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、上記の中国2事例の研究結果は前期調査の研究として投稿した。今年2回目の補足調査を行い、その結果を踏まえて、「日本建築学会技術報告集」（査読あり）と「日本建築学会計画系論文集」（査読あり）に投稿する予定である。

①〔XLY〕事業の展開で民間と行政の仕組みの形成の波及効果を踏まえて、中国におけるボトムアップ的地域づくりの可能性の展開は、今後の研究課題となっている。

②〔MMH〕は中国における行政主導の内発型再生民泊事例として、地域資源をどう活用するかという内外部者の意識が不足である。建築設計に規範がなく、コンセプトがうまく複製されていないところもあり、増加した新築の自営民泊が村の景観と調和していない。再生民泊以外の関連産業が少なく、地域文化開発は独創性が低く不十分であるなどの地域再生の課題が出ている。

③日本における4つの事例（外発型、内発型、複合型、中間型）を分析し、再生民泊事業成立の仕組みを整理し、他の再生民泊事業の可能性を検討する予定である。

以上、中国と日本の事例を比較検討することにより、国の体制によらない民家が有する可能性を解明し、この二国においてだけでなくグローバルに展開できる、空き家等の住宅ストックを地域資源と捉えて活用する手法を探索する。