様　式　Ｃ－１９、Ｆ－１９－１、Ｚ－１９　（共通）

科学研究費助成事業　　研究成果報告書

平成 ２９ 年　 ８ 月　 ９ 日現在

機関番号：１７２０１
研究種目：挑戦的萌芽研究
研究期間：2015～2016
課題番号：１５Ｋ１４０８６

研究課題名（和文）地方都市の歴史的町並みにおける団体受け入れ民泊事業モデルの社会実験

研究課題名（英文）Social experiment of home stay model for group tourism in a traditional town with local heritage

研究代表者
三島　伸雄（Mishima, Nobuo）

佐賀大学・工学（系）研究科（研究院）・教授

研究者番号：６０２８１２００

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費）　　1,400,000円

研究成果の概要（和文）：国家戦略特別区域法に基づき、重要伝統的建造物群保存地区における簡易宿泊業が許可されるようになった。また、民泊事業導入に向けた法整備も進められている。本研究は、受け入れ基盤が弱い地方都市の歴史的町並みにおいて、より柔軟で実現可能な団体受け入れ民泊事業モデルの課題と可能性を明らかにすることを目的とする。本研究では、近年観光客が増加しているが宿泊機能などが十分でない佐賀県鹿島市肥前浜宿を対象として、団体宿泊の社会実験を行なったとともに、観光客や観光業者、並びに住民にアンケートを実施した。その結果、食事や風呂などの観光客宿泊の課題、公民館なども利用した団体受け入れの可能性などが明らかになった。

研究成果の概要（英文）：Cheap lodging house business in important preservation area of traditional buildings has been approved based on National Strategy Special Zones Law in Japan. Enactment for introduction of renting private homes and rooms is also in progress. This research aims to clarify problems and probabilities of renting homes and rooms, that is more adaptable and feasible for groups to stay in local historic towns without enough accommodations and infrastructures. In this study, the study model area was a local historic town, "Hizenhamashuku" located in Kashima city of Saga prefecture, in which tourist number is increasing but its accommodation function is not enough systematized. We experienced group stay there, and conducted questionnaire surveys to tourists, travel agencies, and residents. As results, problems of meals and bathes for tourists accommodation, and possibilities of group stay also using community centers.

研究分野：都市計画・都市設計

キーワード：歴史的町並みの活用　団体宿泊　観光客　観光業者　民泊事業　重要伝統的建造物群保存地区

１．研究開始当初の背景

重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）は、地方都市における観光資源等として活用することが近年期待されており、特に空き家活用策の模索は緊急課題としてこれまでも研究が積み重ねられている。中でも、組織的に取り組むことは重要であるという指摘は多くされている（加藤他,2008、後藤・川島,2009）。かかるなか、国家戦略特別区域法（平成 25 年 12 月）に基づく旅館業法施行規則の一部を改正する省令（平成 26 年 4 月 1 日施行）により、重伝建地区内にある伝統的建築物については、玄関帳場を設けることが困難であってもそれに代替する機能を有する設備を設けること等によって、旅館営業施設としての基準の適用に係る特例措置を受けることができるようになった。また、重伝建地区以外の伝統的建築物も、簡易宿所営業は同様の措置が可能になった。

申請者は、そういうなかで、平成 26 年 7 月 31 日から 8 月 4 日にかけて、浜庄津町浜金屋町と浜中町八本木宿の２つの重伝建地区を有する佐賀県鹿島市肥前浜宿において、環アジア国際セミナー［日・韓・タイ・カザフ］を主催した。本地区はまだ内閣総理大臣の認定を受けていないため社会実験としての範囲で、外国人 30 名を含む合計 50 名が当地の伝統的建築物等に４泊５日で宿泊してワークショップを実施した。そのなかで実感したのは、以下の各点である。

１）地方都市における実態として、建物所有者の高齢化や不在、建物規模・設備等の問題を抱えており、重伝建地区だけで団体客を受け入れることが困難である。

２）重伝建地区周辺の伝統的建築物は修理等への助成がない場合が多く、民泊可能になるには時間がかかるため、より柔軟な対応が必要である。

３）風呂場や食事なども含めた地区全体での受け入れ体制を構築することが望ましい。

２．研究の目的

本研究では、受け入れ基盤が弱い地方都市の歴史的町並みの実態を考慮し、重伝建地区の伝統的建造物以外を含めた営業形態で、より柔軟で実現可能な団体受け入れ民泊事業モデル（以下、地方歴町団体民泊モデル）を開発することを全体構想とする。本申請では、その地方歴町団体民泊モデルを社会実験的に構築し、その体制実現に向けた課題と可能性を明らかにすることを目的とする。

３．研究の方法

【研究モデル地と受け入れ組織の設定】

研究モデル地：地方歴町団体民泊モデルを構築する上での研究モデル地は、申請者がそのまちづくりに 19 年間取り組んでいて信頼関係が結ばれている佐賀県鹿島市肥前浜宿とする。当該研究モデル地には、「浜庄津町浜金屋町」「浜中町八本木宿」と名付けられた２つの重伝建地区がある。

受け入れ組織：受け入れ組織の母体は、それらの重伝建地区を中心とする肥前浜宿全体でまちづくり活動を行っており、申請者もそのアドバイザーを務めている「非営利活動法人肥前浜宿水とまちなみの会」（以後、水まち会）とする。

旅館業法改正によって求められる管理事務所は、水まち会を中心に、浜町振興会、区長会、浜らん者（若手のまちづくり組織）、鹿島市浜公民館、鹿島市役所関係部署から有志を募って地元の実行委員会（委員長：中村雄一郎・水まち会事務局長）を組織して兼ねるものとし、その事務局は水まち会の事務室（佐賀県鹿島市浜町 933）に置くものとする。

【社会実験の準備】

1）受け入れ組織との社会実験の準備(初期段階の地方歴町団体民泊モデルの構築)

受け入れ組織の体制は、概ね環アジア国際セミナーでの体制と同様である。今回はそれに、JTB の協力を得て、地方歴町団体民泊モデルとしてより適切な体制を整え、社会実験を行うための伝統的建築物の設備等も含めた準備を行う。

具体的には、以下のような手順で進める。

(1)実行委員会と打合せをして、重伝建地区およびその周辺で、民泊できる伝統的建築物・非伝統的建築物を抽出し（10 棟予定）、部屋数および室面積、設備、備品等を整理する。

(2)玄関帳簿の代替措置として必要なビデオカメラ、宿泊者名簿等を準備する。

(3)緊急時の対応に必要な通信機器についてチェックし、マニュアルづくりと情報交換体制づくりを行う。

(4)JTB と、モニター募集に必要な条件（日程、建物設備、サービス内容＜食事・イベント＞、その他）等について協議し、社会実験素案を作成する。

(5)受け入れ組織、周辺住民、宿泊モニターに対するアンケート（案）を作成する。

【研究モデル地での社会実験の実施】

社会実験は、以下のような手順で行う。

(1)水とまちなみの会総会（５月末）で社会実験素案を議論し、会全体での実施を決定する。

(2)実行委員会でサービス内容等の具体化を図る（例えば、食事、イベントなど）。

(3)社会実験としては、7 月末から 11 月初旬頃の気候の最もよい日程（準備１日＋本番２日間）を選んで実施する。モニターには、佐賀大学学生を中心に 50 名募集する。

3）受け入れ組織・地域住民・宿泊者アンケートによる社会実験の検証

社会実験の実施に合わせてアンケートを実施する。分析結果を実行委員会で報告し、改善点等を議論することによって、モデルとしての妥当性を評価・検証する。

(1)受け入れ組織へのアンケート内容：

- 準備段階のことも含めてアンケートを実施する。重伝建地区内外の伝統的建築物・非伝統的建築物のことも意識し、アンケート内容を設計する。
- 宿泊施設としての法的対応との矛盾点
- 法的に対応すべき事項とその程度
- 受け入れ組織の体制としての課題
- 団体宿泊受け入れに対する期待（経済的側面、町並みとしてのにぎわい）

(2)地域住民へのアンケート内容：

地域住民に対しては、以下のような内容についてアンケートを実施する。

- 受け入れ組織の準備状況
- 団体宿泊受け入れに対する期待（経済的側面、町並みとしてのにぎわい）
- 団体宿泊受け入れに対する不安（防犯体制など）等

(3)宿泊モニターへのアンケート内容：

宿泊モニターに対しては、以下の事項についてアンケートを実施する。

- 建物および設備に対する満足度
- 町並みに対する感想
- 宿泊団体としての要望（予想される課題）、その他

４．研究成果

４−１．受け入れ体制の構築

受け入れ団体は「特定非営利法人肥前浜宿水とまちなみの会（以下、水まち会）」である。その他、若手有志が設立した「浜 RUN 舎」、浜町振興会、浜町区長会に依頼して受入れの実行委員会（実行委員長：中村雄一郎氏）を構築することができた。宿泊施設は、重伝建地区内の水まち会管理もしくは水まち会メンバー所有の伝統的建造物（茅葺町家３棟、居蔵造町家２棟）の他、公民館２棟（重伝建地区外１棟を含む）、個人住宅２棟で、そのほぼ中央に位置する公民館を食事（朝食・昼食提供）および休憩の場所として位置づけた（図２参照）。また、風呂は、地区外に民間企業が運営している温泉浴場「祐徳温泉」を利用し、夕食はそこでとることにした。宿泊料金は一人１泊 1,000 円（貸し布団代は別途で一式 1,500 円）、食事は朝食 300 円・昼食 500 円・夕食 700 円で設定した。簡易宿泊として扱うため、男女別棟宿泊である。

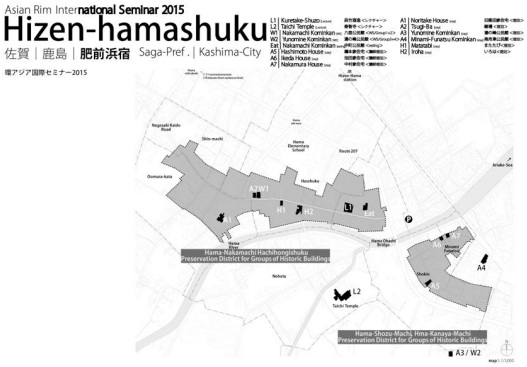


図１　宿泊施設等の位置

４−２．社会実験の実施概要

社会実験は、2015,2016 年に佐賀大学の建築・都市デザインコースの教員（三島伸雄教授・平瀬有人准教授）が始めた国際セミナーである。研究代表者が深く関わっている肥前浜宿を対象として行うことを企画し、ちょうど民泊事業を始めようという話があったこともあって、受け入れ体制の構築を行った。これは、佐賀県観光連盟の補助を受けるにあたっても、旅行業法にのっとるために、水まち会が受け入れ組織として確立していくことが必要になったことが主たる理由である。また、県外からの移住者が水まち会の下で民泊を展開したいという意向を示したことにもよる。実施期間は 2015 年 7 月 30 日（木）～8 月 3 日（火）の４泊５日、並びに 2016 年 7 月 29 日～8 月 3 日の 5 泊 6 日である。被験者は 2015 年が学生・教員 56 名（うち、教員 10 名）、住民 46 名、2016 年が学生・教員 64 名（うち教員 6 名）、住民 20 名であった。セミナーとして、現地の視察（ガイド付き）、建築・都市デザインワークショップ、交流会などをセットにして実施した（図２参照）。

(a)宿泊施設（公民館）

(b) 受け入れ側（朝食準備）

(c) 交流会

(d) 集合写真

図２　実験の様子

４−３．アンケート結果

住民ならびに参加者にアンケート（直接配布回収方式）を実施した。アンケート項目は、(1) 自分自身について　(2) 肥前浜宿の現状に対する印象　(3) 団体宿泊について (4) 宿泊について、である。アンケートの主な結果を示すと以下の通りである（図３～図１０）。

1) 分散して宿泊することに関しては、学生・教員にはよかったという回答が多いが、住民は仕方がないという回答が多かった。学生・教員はそれぞれの宿ごとで交流を深めることができたことが評価されたと考えられる。

2）祐徳温泉の利用について大半は満足していた。住民は仕方がないと考えている者が多かった。「好ましくない・その他」と答えた人の意見として、

・文化の違いにより大浴場に大人数で入浴することに抵抗がある

・長期滞在のためコインランドリーを使いたいが場所が遠い

・入浴時間が短い

などの問題点が挙げられていた。

3）食事の場所については１つの場所でとったためにぎやかで楽しい食事ができたことがわかる。

4）からわかるようにやはり歴史的な建造物への興味が大きいため、もう少し民家を利用した宿泊を増やしても良いと思われる。一泊の料金設定では 2000 円・3000 円と答えた割合が多かったため、2000 円から 3000 円以内が望ましいとされる。料金設定のバランスが取れれば、民泊事業に取り組む建物所有者も増えると考えることができる。

今回のセミナー中での食事サービスについてだが、水とまちなみの会や地域住民の協力もあり、満足であると答えた割合が７割近くであった。しかし２）の欲しいサービスでは地元の料理と答えた割合が半数以上であり、国内外を問わず宿泊体験に加え浜宿でしか味わえない料理を楽しみたいという声も多かった。昼食代は平均で 730 円、夕食代は平均 990 円という結果であった。

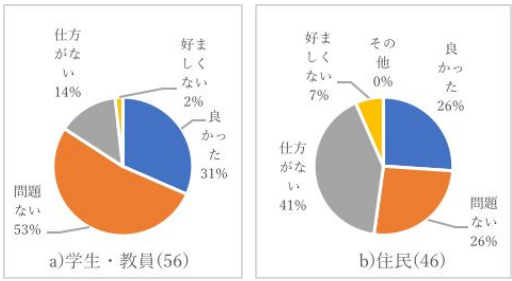


図３　分散宿泊に対する意見

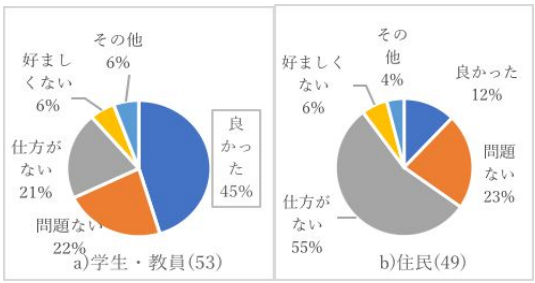


図４　お風呂・夕食の外湯利用

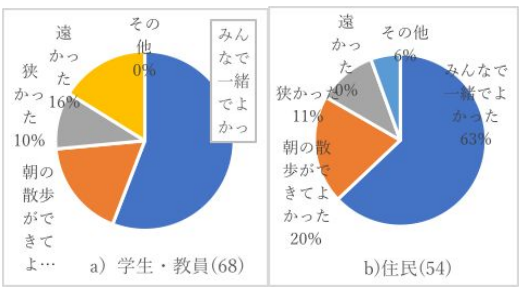


図５　食事の場所（複数回答あり）

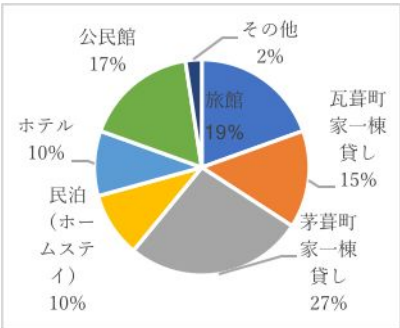


図６　宿泊したい場所　学生・教員(82)

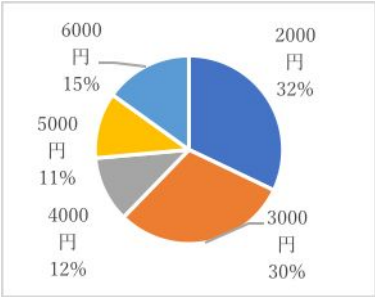


図７　支払ってよい宿泊料金（朝食付き）

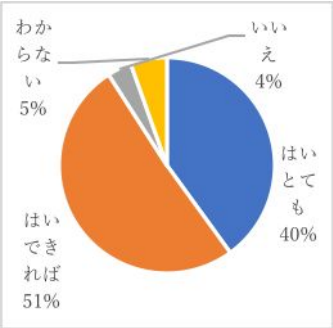
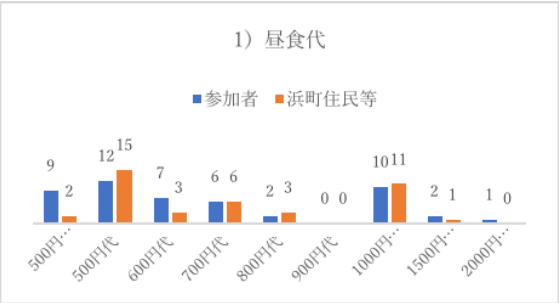


図８　また来たいと思うか　学生・教員(55)



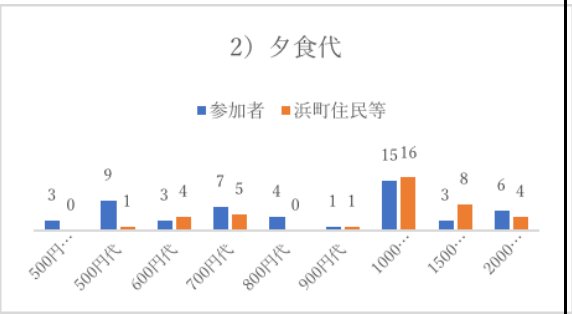


図９　昼食代・夕食代について

住民からは、せっかくの機会だったのに十分に会話することができなかった(26)、英語での案内ができなかった(14)、街の受け入れ体制が十分でなかった(10)、外国人がたくさんいて楽しかった (7)、町が賑やかになってよかった(21)という意見を得られたが、知らない人がいて嫌だった(0)、うるさかった(0)で、国際交流による団体宿泊は住民にも快く受け入れられた結果が得られた。

４−４．まとめ

鹿島市肥前浜宿の歴史的町並みを実験地として、地方歴町団体民泊モデルの開発に向けた実験を行った。

宿泊施設の分散、風呂や食事場所の問題などがあったが、概ね、住民も被験者も満足した結果を得ることができた。料金設定としては、被験者が学生中心であったことから、比較的安い設定を望む結果になったが、平均では 3000 円程度まで可能であるとは考えられる。一般化するには、一般客をモニタリングする必要がある。また、持続的に行うためには、住民の理解や監視体制の構築などの問題もあると考えられる。これからの足腰の強い町並み景観の維持に向けては、今後のさらなる検討が必要であると考えられる。

５．主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計　　件）

〔学会発表〕（計７件）

1) 増森遥香・三島伸雄・岩男眞太郎・住田裕美：酒蔵を核とする醸造町の観光まちづくりに向けた観光客動態アンケート分析 -肥前浜宿未来まちづくりプロジェクト　その１-、日本建築学会学術講演梗概集、2017
2) 岩男眞太郎・三島伸雄・住田裕美・増森遥香：町並み断面交通量からみた肥前浜宿の観光対応の課題-肥前浜宿未来まちづくりプロジェクト　その２-、日本建築学会学術講演梗概集、2017
3) 住田裕美・三島伸雄・増森遥香・岩男慎太郎：町並み観光まちづくり構想策定に向けた住民意向の抽出と整理 -肥前浜宿未来まちづくりプロジェクト その 3-、日本建築学会学術講演梗概集、2017
4) Nobuo Mishima, Rehabilitation of traditional town for resilient community. Chiang Mai: City of Happiness 2017, Communities Innovation in Mekka-Kuwai Canal, 27 April, 2017
5) Yumi Sumida, Nobuo Mishima: A study on System for Reuse of Vacant Houses of a Historic Town by an Intermediate Organization viewing from Habitants' perception. Proceedings of 4th International Conference on Civil Engineering and Urban Engineering 2017, 233-240, Prague, Czech, March 13-15, 2017.
6) 三島伸雄：受け入れ基盤が弱い歴史的町並みの景観保全と団体民泊実験、2016 年度アジア景観学会春季大会、佐賀県佐賀市、2016.6.4.
7) 三島伸雄・住田裕美：受け入れ基盤の弱

い歴史的町並みにおける団体宿泊国際交流の実験的取り組み、日本建築学会都市計画本委員会、都市計画部門研究協議会資料（グローバルな人口流動と都市デザイン）、pp.49-52，福岡県福岡市、2016.8.25

〔その他〕
ホームページ等
ARIS hamashuku 2016
https://www.facebook.com/ARIS-HAMASHUKU-2016-904176659705212,
ASIAN Rim International Seminar 2016 in Kazgasa
https://www.facebook.com/ASIAN-Rim-International-Seminar-2016-in Kazgasa-1266733596684221/

６．研究組織
(1)研究代表者
三島伸雄（MISHIMA，Nobuo）
佐賀大学・工学系研究科・教授
研究者番号：６０２８１２００

(2)研究分担者
（　　）

研究者番号：

(3)連携研究者
（　　）

研究者番号：

(4)研究協力者
中村雄一郎（NAKAMURA，Yuichiro）
特定非営利活動法人肥前浜宿水とまちなみの会・事務局長